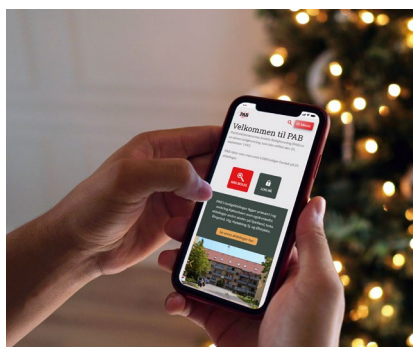




Postfunktionærernes Andels-Boligforening

BERETNING

2023



Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023	3
Indledning	3
Året der er gået	3
Organisationsbestyrelsen	3
Udlejning	5
Tilsyn i kommuner	5
Udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen	5
Udvikling af nye boligafdelinger i PAB	7
Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2024	9
Afsluttet nedrivning i Brøndby Strand	9
Kommende Helhedsplaner	10
Whistleblowerordning	10
Ny boligsocial medarbejder i PAB	11
Årets Funktionærdag: Bæredygtighed i praksis	11
Stor anerkendelse til Øresundskollegiet	12
PAB fik sit eget beboerblad i 2023	13
FA09 - Forretningsførelsen	14
Årsregnskaber 2023	15
Boligorganisationens regnskab 2023	15
Boligafdelingernes regnskaber 2023	15
Arbejdskapital	21
Dispositionsfond prognose	22
Trækingsret prognose	22
PABs Udviklingselskab ApS	23
Økonomistyring	24
Ledelsesinformation	24

Finansiell styring _____	24
Forrentning af investerede midler 2023 _____	24
Likviditetsstyring _____	25
Kapacitetsstyring _____	25
Aktivitetsstyring _____	25
Egenkontrol _____	26
Ledelsesforankring _____	26
Analyse og effektiviseringstiltag _____	26
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	26
Dokumentation _____	27
Væsentlige konklusioner _____	29
Organisationsbestyrelsen _____	31

Bestyrelsens beretning 2023

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol samt organisation.

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

På organisationsbestyrelsens første møde efter repræsentantskabsmødet, konstituerede bestyrelsen sig med Niels Kristian Bjerg som næstformand. Formandskabet består af formand Nikolaj Jørgensen og næstformand Niels Kristian Bjerg. Det har igen i år været et travlt år, hvor der har været afholdt 14 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger. En del af dette ansvar er uddelegeret til vores administration FA09. Vi har gennem året arbejdet tæt sammen med FA09 om flere store projekter.

Året 2023 blev endnu et spændende år i PAB, hvor udfordringer blev mødt med positiv energi og ansvar i organisationsbestyrelsen. Vi reflekterer over endnu et år, hvor de mange gode oplevelser og de negative udfordringer gik hånd i hånd. Her gælder det om at få noget godt ud af det hele. Organisationsbestyrelsen fungerer jo som en lærende organisation, hvor vi tager alle former for input med på vores møder. I et godt og konstruktivt arbejdsmiljø evaluerer vi dermed de ting, som er sket gennem tiden og identificerer, hvad der fungerede godt, og hvad der skal ændres for, at vi kan forbedre os.

Gennem vores forskellige udvalg og gode diversitet sikrer vi også, at alle har ansvar og opgaver, hvorved man også bliver delagtiggjort i de forskellige organisatoriske opgaver. Lidt senere i beretningen kan I læse kort om de forskellige udvalg.

Omkring udvikling på boligsiden har vi kunnet sige goddag til to nye afdelinger i PAB. Både Tømmerupparken og Kornerup Kollegiet er blevet taget i brug i det forgangne år, men desværre har vi jo også måttet sige farvel til vores to ikoniske højhuse i Brøndby Strand. Det er altid ærgerligt at blive nødt til at rive ellers velfungerende huse ned, men når disse er sundhedsskadelige, er det helt nødvendigt. Heldigvis er nedtagningen af højhusene gået efter planen, og alle, som ønskede det, er blevet genhuset inden for den tidsfrist, der var givet.

Når I læser denne beretning, vil I se, at der er mange opgaver, som bliver løst sammen med vores administration.

Regnskabsafdelingen har gjort et flot arbejde med først at beregne et godt budget og for sidenhen at have sikret en god forrentning, hvilket betyder, at alle afdelinger undtagen én har haft et overskud.

Driftsafdelingen har sikret et godt materiale til regnskabsafdelingen gennem markvandringerne, og har haft en god daglig styring og kontrol med opgaver. Det er også driftsafdelingen, der hjælper afdelingsbestyrelserne med alt materialet, indkaldelser og koordinering af de årlige afdelingsmøder. Der bliver truffet gode og fornuftige beslutninger, som sikrer, at man får det maksimale produkt ud af de brugte værdier.

Udlejningen hjælper til med at sikre, at alle lejemål er udlejet, straks en ny afdeling er klar. Der bliver brugt alternative metoder som f.eks. Facebook og avisannoncering, når PAB skal ind på et nyt område, og hvis der er opsigelser i eksisterende afdelinger, sikres der en hurtig genudlejning til glæde for både fraflytter, afdeling og ny lejer.

BYG, som jo forestår nybyggeri og renovering, er også deltagende som en afdeling, vi i PAB nyder godt af. I flere tilfælde er de med ved planlægning af nye afdelinger og er på forkant med opgaver såsom ombygning af tidligere erhvervslejemål til boliger.

Som de sidste vil vi gerne nævne ledelses- og udviklingssekretariatet. LUS (som de hedder i daglig tale) er jo en del af de understøttende processer for, at alle de andre kan levere på en god måde. Her er blandt andet IT-folkene organiseret, juridisk støtte og forberedelse til alle PAB's bestyrelsesmøder. LUS er faktisk lidt af en blæksprutte i FA09 og sikrer med hjælp af uddannelsesplaner og beboer-/medarbejderundersøgelser, at enderne når sammen.

Forretningsudvalget og organisationsbestyrelsen i PAB vil gerne takke alle medarbejdere i FA09 for det store arbejde, som i dagligdagen udføres og specielt gennem 2023, hvor udvikling og normalisering har stået på dagsordenen.

Udlejning

Opfølgning på rykkere og lejerestancer

Med baggrund i den stigende inflation og store prisstigninger på varme og el, har organisationsbestyrelsen ønsket løbende at følge udviklingen i antal rykkere, lejerestancer og udsættelser.

Der har i 2023 ikke været nævneværdig forskel fra tidligere år, men udviklingen følges, så der kan sættes ind, hvis det viser sig at blive en udfordring.

Derudover kan det oplyses, at vi har haft ganske få udsættelser de sidste år. Der har været henholdsvis 6, 7, 10 og 6 udsættelser i årene 2020-2023.

Tilsyn i kommuner

Styringsdialog møder 2023

Der har i 2023 været afholdt styringsdialogmøder med Brøndby, Glostrup, Ishøj, København og Rødovre Kommune. Møderne har været gode og der har været en positiv tilbagemelding på de indberettede dokumentationspakker.

Udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen

Strategiudvalg

Strategiudvalget består af: Børge Stendersø, Kent Just Christensen og Niels Kristian Bjerg.

Der har været afholdt fem møder i årets løb.

Der er ansat en boligsocial medarbejder (Therese), der er startet den 15. marts 2024.

Honorarudvalg

Honorarudvalget består af: Kai Dinesen, Elsebeth Reventlow og Kent Just Christensen.

Der har været afholdt et møde i årets løb.

Kommunikationsudvalg

Kommunikationsudvalget består af: Jens Gregersen og Elsebeth Reventlow.

Der er udgivet fire beboerblade i årets løb.

Sommerhusudvalg

Sommerhusudvalget består af: Børge Stendersø og forretningsudvalget.

Der har været afholdt fire sommerhusbesigtigelser i årets løb.

Byggeudvalg

Med baggrund i PABs målsætning - Renovering og Nybyggeri i Strategi 2026 – er der i starten af 2024 nedsat et byggeudvalg.

Byggeudvalget består af: Nikolaj Jørgensen, Niels Kristian Bjerg, Børge Stendersø og Kai Dinesen.

Udvikling af nye boligafdelinger i PAB

Nybyggeri, der er taget i brug 2023

Afdeling 33 - Kornerup Kollegiet - 52 attraktive ungdomsboliger i Gentofte

I februar 2023 kunne en masse glade unge mennesker flytte ind på deres nye kollegie, Kornerup Kollegiet, som er beliggende i Gentofte.

I alt 52 ungdomsboliger er opført her i størrelserne 34-38 m² og med eget badeværelse. I stueetagen er der fællesrum med køkken og udenfor kan beboerne nyde de flotte, grønne udearealer.



En glad beboer flytter ind på Kornerup Kollegiet.

Afdeling 35 - Tømmerup Parken, 103 familieboliger i Tårnby Kommune

I maj 2023 stod første etape klar til indflytning i PAB's nye afdeling, Tømmerupparken, på Vestamager. Første etape bestod af 54 lejligheder i afdelingens såkaldte punkthuse.

Hen over sommeren stod etape to og tre klar med henholdsvis 29 rækkehuse og 10 generationshuse med i alt 20 boliger. Dermed består Tømmerupparken nu af i alt 103 familieboliger, som er bygget med fokus på fællesskab og fritidsliv. Man har kombineret en blanding af moderne boligtyper med attraktive uderum tæt på både by og natur.

Generationshusene er noget af det helt særlige ved Tømmerupparken. Denne boligtype giver mulighed for at samle familier i flere generationer eller sammensatte familier i én og samme bygning – men i særskilte boliger. Alle boliger har egen indgang direkte fra det fri og har udgang til et fælles udendørsopholdsareal. På den måde er der indtænkt gode muligheder for både privatliv og samvær med storfamilien i og omkring generationshusene.



Tømmerup Parkens tre boligtyper: Generationshusene (øverst), punkthuse (tv.) og rækkehuse (th.)

Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2024

Afdeling 38 - Stenlængegård, 57 familieboliger i Næstved Kommune.

Afdeling 39 - Bilharziosebygningen, 25 ungdomsboliger i Gentofte Kommune.

Afdeling xx - Lygten, 25 ungdomsboliger i København NV.

Afsluttet nedrivning i Brøndby Strand

Danmarkshistoriens største nedrivning af de ikoniske højhuse i Brøndby Strand er nu slut. Det tog i alt to år og tre måneder at rive de fem 16-etagers betonejshuse ned, hvoraf de to af husene var PAB's.

En nedrivning af den størrelse i et tæt bebygget område kræver flere års nøje planlægning, og den planlægning har båret frugt. Både beboere og de mange forskellige fagfolk er enige om, at nedrivningen omstændighederne taget i betragtning er gået rigtig godt. Kai Dinesen fra PAB's bestyrelse har været talsmand på vegne af beboerne og udtalt sig til Fagbladet Boligen i forbindelse med afslutningen:

”Det er gået bedre, end vi havde turdet håbe på. I starten troede vi, at beboerne ville tæppebombe os med spørgsmål, men det gik lige modsat. Så vi skylder alle beboerne en meget stor tak for deres tålmodighed og forståelse, for selvfølgelig har det været udfordrende at bo klos op ad byggepladsen med byggerod og støj. Så jeg er meget glad for, hvor fint det hele er lykkedes.”



Kommende Helhedsplaner

Renovering

Afdeling 6 - Vinkelhusene

Der er nedsat en styregruppe bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og projektchef Henrick Poulsen fra FA09. PAB har afsat 1.8 mio. kr. til at få lavet en ansøgning om støtte til renovering til Landsbygefonden.

Materialet til prækvalifikationen i LBF er udarbejdet og indsendt til Landsbygefonden.

Boligsociale helhedsplaner

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Der er sendt prækvalifikationsansøgning til Landsbygefonden om forlængelse af den boligsociale indsats 2025 – 2029. Organisationsbestyrelsen har godkendt at medfinansiering til helhedsplanerne betales af PABs dispositionsfond.

Afdeling 18 – Hornemanns Vænge

Der er sendt prækvalifikationsansøgning til Landsbygefonden om forlængelse af den boligsociale indsats 2025 – 2029. Organisationsbestyrelsen har godkendt at medfinansiering til helhedsplanerne betales af PABs dispositionsfond.

Whistleblowerordning

Kravet om etablering af whistleblowerordning gælder for alle arbejdsgivere med over 50 ansatte. Mindre virksomheder kan ofte drage fordel af etableringen af en whistleblowerordning, selvom de ikke er omfattet af lovkravet.

Landsbygefonden har via advokatfirmaet Kroman Reumert oprettet en samlet whistleblowerordning, som alle almene boligorganisationer/administrationsorganisationer kan tilslutte sig. Det er gratis at være med i ordningen, dog vil der være sagsomkostninger ved sager, der skal behandles.

PAB besluttede på bestyrelsesmøde i november 2023 at tilmelde sig whistleblowerordningen.

Ny boligsocial medarbejder i PAB

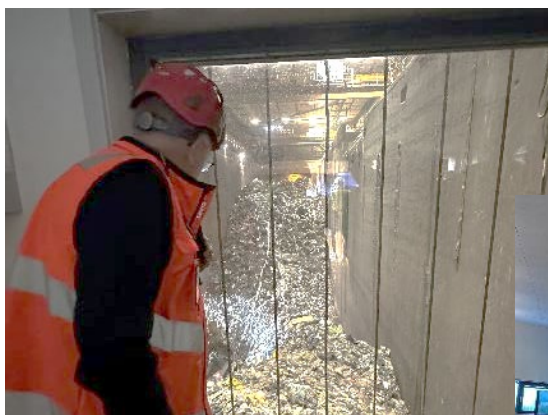
For at understøtte PAB's strategi og ønske om mere fokus på social bæredygtighed blev det efter PAB's strategiseminar i 2022 besluttet at ansætte en tværfaglig boligsocial medarbejder.

Det lykkedes i starten af 2024 at rekruttere Therese Lassen til stillingen med opstart i marts 2024. Hun vil have sin gang i alle 25 boligafdelinger og vil i samarbejde med afdelingsbestyrelser og driftspersonale støtte op om og sikre social sammenhæng blandt beboerne i afdelingerne og samtidig være katalysator for videndeling til de andre PAB-afdelinger.

Årets Funktionærdag: Bæredygtighed i praksis

Temaet for den årlige funktionærdag, som arrangeres af FA09, var bæredygtighed i praksis med fokus på affaldssortering. Dagen bød bl.a. på rundvisning på Vestforbrænding, hvor ejendomsfunktionærene fik førstehåndsindsigt i den komplicerede proces for affaldshåndtering og genanvendelse.

Ejendomsfunktionærene spiller en afgørende rolle i at forbedre bæredygtigheden i boligafdelingerne. I kraft af deres daglige kontakt til beboerne har de en unik mulighed for at påvirke dagligdagens valg. Med den rigtige viden og tilgang er de med til at skabe rammerne for gode, bæredygtige vaner.



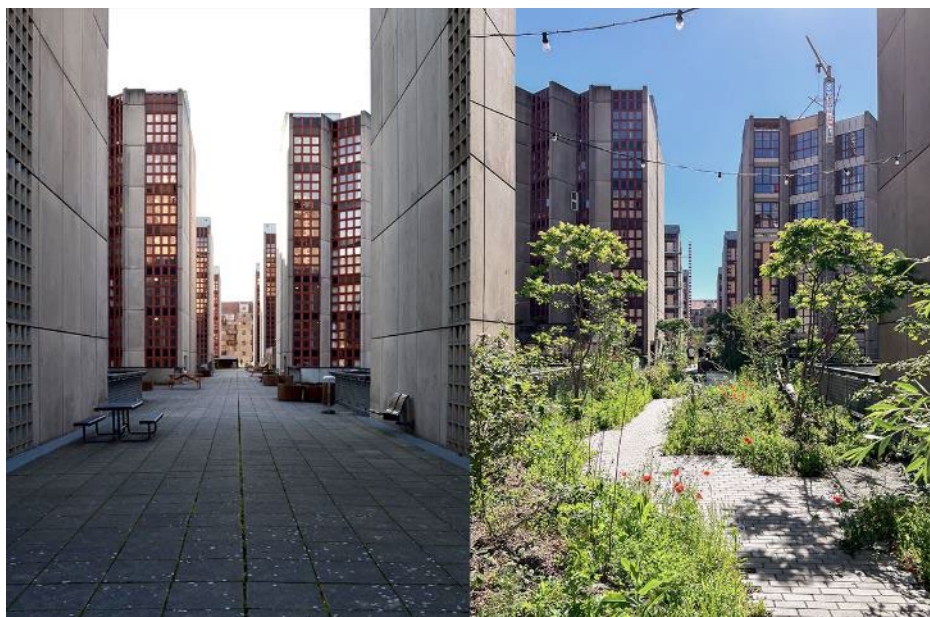
Stor anerkendelse til Øresundskollegiet

Der har været stor bevågenhed omkring PAB's afdeling 36, Øresundskollegiet, i år. Projektet "Grobund for nye fællesskaber", som bl.a. omfatter en kæmpe omdannelse af kollegiets 1300 kvm store tagterrasse har mødt stor anerkendelse. Senest har kollegiet været nomineret til BL's stjernepris for bedre boligområder og tagterrassen var finalist til Dansk Landskabspris 2023.

Med en bevilling fra VILLUM FONDEN på kr. 2.808.780 og flere end 100 frivillige beboere lykkedes det at få skabt nogle fantastiske udearealer på kollegiet. Før projektet blev tagterrassen kun brugt i meget begrænset omfang, men nu er den grå plads forvandlet til et grønt, indbydende og flerfunktionelt værested, hvor de sociale fællesskaber kan vokse. Der er åbne rum til større forsamlinger og små kroge til fordybelse.

I hverdagen bliver tagterrassen brugt flittigt, hvor beboerne samles i mindre grupper. Større arrangementer, som tidligere blev holdt i kollegiets fælleslokale, afholdes nu udenfor i de flotte nye omgivelser.

De store visioner og flotte resultater har givet Øresundskollegiet en prestigefyldt plads i Arkitektforeningens nye vandrestilling "Dansk arkitektur på vej mod FN's 17 Verdensmål – kan vi bygge os til en bedre fremtid?". Derudover har Øresundskollegiet i 2023 netop fået overrakt den fornemme pris, Scandinavian Green Roof Award 2022, som er den vigtigste pris for grønne tage i Skandinavien.



Øresundskollegiets tagterrasse før og efter. Foto: SLA / Laura Stamer

PAB fik sit eget beboerblad i 2023

Et nyt magasin så dagens lys i 2023, da første udgave af PAB's beboerblad udkom for første gang. Det var organisationsbestyrelsens ønske, at bladet skulle binde afdelingerne mere sammen, styrke fællesskabet og måske skabe kontakter på kryds og tværs mellem bestyrelser og beboere.

Bladet omdeles til alle beboere fire gange årligt og indeholder information og gode historier om bl.a. det gode naboskab, affaldssortering og gode råd til energibesparelser i boligen. Der har også været fokus på nogle af boligafdelingerne og introduktion af de forskellige afdelinger i administrationen.



FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge PAB's administrationsaftale med FA09 er den administrative opgavevaretagelse samt den daglige ledelse og drift i boligafdelingerne uddelegeret til FA09. Det betyder i praksis, at store dele af forretningsførelsen i 2023 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

Strategi og ledelsesinformation

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09's bestyrelse. I november 2023 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 15. november 2023.

Arbejdet med effektivisering og udvikling vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med Strategi 2025 vil fokus være rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling. De tre overordnede mål for FA09 er:

- høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- et fair administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2025 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside www.fa09.dk

Der er i november 2022 udført en beboer-, bestyrelses- og organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse samt en medarbejdertilfredshedsundersøgelse i PAB. Resultatet af undersøgelsen fremgik af bestyrelsens beretning for 2022.

Årsregnskaber 2023

Boligorganisationens regnskab 2023

Regnskabet udviser et overskud på kr. 3.250.309. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 603 Organisationen har fået positive renter af arbejdskapitalen.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr.44.800.789.

Boligafdelingernes regnskaber 2023

Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.596.729, svarende til 6,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at lån til ustøttede arbejder vedrørende helhedsplanen først er hjemtaget i august 2023. Dog har afdelingen fået en samlet negativ forrentning af mellemregningen med PAB, som følge af lån først er hjemtaget i august 2023.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.307.253, svarende til 3,44 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter vedrørende almindelig vedligeholdelse. Samtidig har afdelingen fået positive renter af mellemregningen med PAB. Derudover er der ikke henlagt til PAB's dispositionsfond, da denne er over minimum.

Kr. 310.625 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet videoovervågning, således er hele arbejdet vedrørende videoovervågning færdigafskrevet i 2023. Kr. 996.628 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.685.280, svarende til 4,46 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at udgiften vedrørende almindelig vedligeholdelse har været lavere end forventet. Samtidig har afdelingen fået positive renter af mellemregningen med PAB. Derudover er der ikke henlagt til PAB's dispositionsfond, da denne er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Hvidovrevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 112.213, svarende til 1,82 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed ikke budgetterede renteindtægter på mellemregningskontoen, stor besparelse på bygningsforsikringen samt ingen indbetaling til Dispositionsfonden. Besparelsen er modsvaret af større udgifter på renovation, større udgift til G-indskud samt flere udgifter til renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Vinkelhuse

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.320.541, svarende til 4,92 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået positive renter af mellemregningen med PAB, samt haft færre udgifter til vand. Derudover er der ikke henlagt til PAB's dispositionsfond, da denne er over minimum.

Kr. 23.000 er brugt til afskrivning af helhedsplanen. Kr. 1.297.541 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 7 - Voldgården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.067.254, svarende til 7,64 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at råderetssagerne er blevet opgjort og reguleret, og dette har medført en lavere afskrivning på forbedringsarbejderne end budgetteret. Samtidig er der blevet opgjort renter på sagerne vedrørende badeværelser og køkkener 2009, hvilket har givet afdelingen en renteindtægt på korrektioner.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Regnskabet udviser et overskud på kr. 3.166.257, svarende til 7,82 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til renholdelse, grundet besparelser på trappevask, da der ikke er lavet hovedrengøring i

året, og fordi kontrakten er blevet genforhandlet. Desuden har der været besparelser på lønningerne, da der er ændret i fordelingen i samdriften, efter at flere afdelinger er kommet med. Derudover er de udamortiserede ydelser blevet nedsat, da der er givet reduktion for de nedrevne boliger. Samtidig har afdelingen fået positive renter af mellemregningen med PAB. Derudover er der ikke henlagt til PAB's dispositionsfond, da denne er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 9 - Televænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.377.706, svarende til 7,34 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der ikke er hjemtaget lån til tagudskiftning, som budgetteret. Derudover har der været færre udgifter til el og forsikringer. Samtidig er der ikke indbetalt til PAB's dispositionsfond og afdelingen har fået renteindtægter af mellemregningen med PAB.

Overskuddet er brugt til afskrivning af tagudskiftning.

Afdeling 10 - Middelgrundsvej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 82.272, svarende til -1,21 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, rengøring og renovation. Der har i 2023 dog været færre udgifter til vand, samtidig med afdelingen har fået positive renter af mellemregningen med PAB.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 13 - Møllen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 50.905, svarende til 2,30 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse end budgetteret. Modsat har der dog været flere udgifter til dagrenovation.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 14 - Holdkærparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 859.838, svarende til 3,28 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået positive renter af mellemregningen med PAB. Derudover har afdelingen haft færre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt at afdelingen ikke skal henlægge til PAB's dispositionsfond da den er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 17 - Højager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 80.879, svarende til 4,29 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer og almindelig vedligeholdelse. Derudover har det ikke været nødvendigt at indbetale til dispositionsfonden. Desuden har afdelingen fået renteindtægter af mellemregningen, dette var der ikke budgetteret med.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 18 - Hornemanns Vænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 738.603, svarende til 2,95 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer, skadedyrsbekæmpelse og almindelig vedligeholdelse. Derudover henlægges der ikke til dispositionsfonden. Desuden har afdelingen fået renteindtægter af mellemregningen med PAB, dette var der ikke budgetteret med.

Kr. 319.778 er brugt til afskrivning af afdelingens egenbetaling på bygningsrenoveringen vedrørende MgO-plader. Kr. 418.825 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 19 - Springbo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 63.366, svarende til 2,85 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til forsikringer, bestyrelsesudgifter og beboeraktiviteter end budgetteret. Derudover har det ikke været nødvendigt at indbetale til dispositionsfonden. Desuden har afdelingen fået renteindtægter af mellemregningen, dette var der ikke budgetteret med.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 307.712, svarende til 3,93 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til forsikringer, almindelig vedligeholdelse og grundejerforeningskontingent. Derudover henlægges der ikke til PAB's dispositionsfond. Desuden har afdelingen fået renteindtægter af mellemregningen med PAB, dette var der ikke budgetteret med.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 22 – Musvitten

Regnskabet udviser et overskud på kr. 27.247, svarende til 1,74 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til låneydelser på den oprindelige finansiering, som følge af at der er blevet afdraget ekstraordinært på lånet i 2023. Dette er sket som følge af Ishøj Kommunes tilbagebetaling af moms, som fejlagtigt var blevet opkrævet i forbindelse med købet af grunden.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 24 - Aksehuset

Regnskabet udviser et overskud på kr. 23.873, svarende til 1,16 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, renteindtægter af mellemregning, samt besparelse på renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 26 - Pladehallen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 200.502, svarende til 14,13 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der er ændret princip, i forhold til bogføring af udgifterne for E/F Pladehallen, så man fremadrettet har forrige års udgifter med i regnskabet. Derfor er tidligere afsatte beløb til E/F Pladehallen blevet indtægtsført. Derudover er der blevet indtægtsført negativ ydelsesstøtte for 2021, som var blevet afsat med det forkerte beløb.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 27 - De Grønne Porte

Regnskabet udviser et overskud på kr. 548.793, svarende til 4,55 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til renovation og udebelysning end forventet i budgettet, samtidig har afdelingen fået renter af mellemregningen med PAB. Derudover skal der ikke indbetales til PAB's dispositionsfond, hvilket var indregnet i budgettet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 28 - Børnehaven

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.854, svarende til 0,29 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at vandudgiften nu fremadrettet vil komme forskudt i forbindelse med vandregnskabet og der er derfor ingen udgifter til dette i år. Derudover skal afdelingen ikke henlægge til PAB's dispositionsfond, da den er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 29 - Hermann Koch Gården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 14.477, svarende til 0,29 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået positive renter af mellemregningen med PAB. Dette modsvares dog til dels af flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, som skyldes indkøb af elbil i samdriften.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 30 – Anneberg Bakke

Regnskabet udviser et overskud på kr. 197.303, svarende til 11,76 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået dækket de første tre måneders ydelser, og dermed opnået en stor besparelse på deres låneudgifter. Beløbet er henlagt til afdelingens reguleringskonto og vil blive brugt til eventuelle mangler/skader ved byggeriet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 31 - Lerholm

Regnskabet udviser et overskud på kr. 168.022, svarende til 6,49 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået dækket de første tre måneders ydelser, og dermed opnået en stor besparelse på deres låneudgifter. Beløbet er henlagt til afdelingens reguleringskonto og vil blive brugt til afskrivning på lån til dispositionsfonden vedrørende belægninger.

Afdeling 32 - Æblehaven

Regnskabet udviser et underskud på kr. 79.238, svarende til -2,45 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været flere udgifter til renholdelse end budgetteret, da afdelingens andel af udgifter til lønninger og ejendoms-kontor i samdriften har været højere end budgetteret. Derudover er afdelingen blevet opkrævet renovation for 2022.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 33 - Kornerupkollegiet

Regnskabet udviser et overskud på kr. 301.789, svarende til 11,54 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået dækket de første måneders låneydelser og dermed opnået en stor besparelse. Beløbet er henlagt til afdelingens reguleringskonto og vil blive brugt til eventuelle mangler/skader ved byggeriet.

Afdeling 36 - Øresundskollegiet

Regnskabet udviser et underskud på kr. 2.378.491, svarende til -4,48 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, merudgift på el til fællesarealer på 2 mio. kr. samt ekstra udgifter på renovation på 339 t.kr.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Overordnet konklusion

I den beskrevne forretningsgang for budget og regnskab er der fastsat et mål om, at afdelingernes regnskaber højst afviger med 3% i forhold til det budgetterede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

En del af afdelingerne overholder målet eller er meget tæt på at overholde målet.

Der er 15 afdelinger der har haft overskud som er større end 3% af lejeindtægten som hovedsagelig skyldes, at afdelingerne med positive mellemregninger har fået en renteindtægt på 4,97% af deres mellemregning med PAB samtidig med det ikke har været nødvendigt at henlægge til PAB's dispositionsfond i 2023.

I en enkelt afdeling har der været et underskud som er større end 3% og det skyldes udgiften til el er steget mere end budgetteret.

Når man korrigerer for disse ekstraordinære forhold, ligger alle afdelinger indenfor målsætningen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 44.800.789, hvoraf der er en disponibel del på kr. 31.954.083. Den bundne del udgør kr.12.846.706.

FA09 har skiftet princip i hvordan der beregnes, om der skal henlægges til dispositionsfonden, således der kigges på saldoen primo i året, i stedet for saldoen ultimo.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for arbejdskapitalens disponible andel 5 år frem.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 27.105.487.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 548.236 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 305.607.

Der er givet tilskud i afdeling 2 – Brunevang vedrørende 5 års eftersyn i alt kr. 610.088 samt 101.625 til advokat vedrørende skybrudssikring, et årligt tilskud til Mågebo på kr. 15.000, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2023 i afdeling 8 – Brøndby Strand på kr. 85.624, afdeling 113 – Møllen i alt kr. 50.000 til dækning af driftsudgifter, afdeling 118 – Hornemanns Vænge medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2023 på kr. 92.278 og et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 408.751 til hjemfald, afdeling 120 – Henkel i alt kr. 1.499.745 til udbedringer, afdeling 130 – Anneberg Bakke i alt kr. 3.362.771 afslutning af byggeregnskab, afdeling 131 - Lerholm i alt kr. 145.986 afslutning af byggeregnskab, afdeling 130 – Korerupkollegiet i alt kr. 352.304 afslutning af byggeregnskab samt kr. 1.666.665 vedrørende udgifter til Vilvordevej, Vallekildevej og dokkerne.

FA09 har skiftet princip i hvordan der beregnes, om der skal henlægges til dispositionsfonden, således der kigges på saldoen primo i året, i stedet for saldoen ultimo.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for dispositionsfondens disponible andel 10 år frem.

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør per 31. december 2023 kr. 37.285.290.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækningsrettens disponible beløb 5 år frem.

PABs Udviklingselskab ApS

Der har været afholdt et bestyrelsesmøde i 2023. Mødet blev afholdt den 14. februar 2023. Der pt. ikke nye aktiviteter i gang i selskabet.

På generalforsamlingen den 7. marts 2024 blev selskabets regnskab og beretning for 2023 godkendt.

Udviklingen i økonomiske forhold

PAB har indskudt kr. 2.600.000 i sideaktivitetsselskabet, hvilket fremgår af PABs regnskab konto 715, Kapitalindskud, sideaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 12.440, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.538.930.

Økonomistyring

Som en del af egenkontrollen, men som en særlig forpligtelse, skal boligorganisationen etablere god økonomistyring. Økonomistyringen skal sikre et passende overblik over nedenstående områder.

Ledelsesinformation

Administrationen leverer løbende ledelsesinformation med nøgletal og risikovurdering inden for de væsentligste forretningsområder til organisations- og afdelingsbestyrelserne. Forretningsområderne dækker Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, Byggeri og renovering samt Administration (ledelse og udvikling).

Organisationsbestyrelsen får tilsendt alle referater fra bestyrelsesmøder i FA09 og bliver løbende orienteret om alle væsentlige nyheder fra administrationen og beslutninger, der er truffet af FA09s bestyrelse.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2023

Obligationer	Nominal	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Nykredit	145.639.200	136.009.476	2	6.724.352	5,20
Danske bank	70.343.546	64.291.318	1.525.472	1.915.546	5,64
Nordea Repo	107.218.918	105.009.056	647.518	2.199.398	2,88
Nordea	112.996.100	108.196.026	-	5.146.294	5,04
PP Capital	59.107.283	58.523.777	1.739.468	938.706	4,78
I alt	495.305.048	472.029.653	3.912.459	16.924.297	

Likviditetsstyring

Likviditet	Saldo	Renteindtægter
Danske bank	85.956.029	895.100
Nykredit - portefølje	427	
Danske bank - portefølje	230.795	
Nordea Repo	1.523.990	
Nordea portefølje	78.494	
Jyske bank	15.791	
I alt	87.805.527	895.100

Likviditeten bliver løbende vurderet i forhold til om der skal investeres i flere obligationer eller bindes i korte aftale indskud i banken. Dette i forhold til likviditetsbehovet i afdelingerne. I fremtiden skal boligorganisationen vedtage en investeringsstrategi i henhold til de nye regler og herefter vil investeringen følge denne strategi.

Kapacitetsstyring

Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle mellem afdelingerne, der beskriver hvor mange ressourcer der er til rådighed i den enkelte afdeling. På de årlige markvandring analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften.

Organisationsbestyrelsen har derudover besluttet, at administrationen skal se på samdriftsmuligheder på tværs af afdelingerne.

Aktivitetsstyring

Den løbende driftsaktivitet er beskrevet i de godkendte serviceaftaler. De administrative driftsopgaver er beskrevet i FA09s ydelseskatalog, der godkendes årligt sammen med FA09s budget. I ydelseskataloget er alle ydelser i de fem forretningsområder (Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, Byggeri og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.

Egenkontrol

Nedenstående proces for arbejdet med egenkontrol bliver både brugt i administrationen og boligorganisationen. Administrationens arbejde med egenkontrol fremgår af FA09s ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for PABs revisor.

Ledelsesforankring

Det er organisationsbestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er organisationsbestyrelsens opgave at gennemføre egenkontrol og derved løbende fremme kvalitet og effektivitet. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen.

Analyse og effektiviseringstiltag

Effektiviseringsmål for afdelinger

I nedenstående er mål for udviklingen i afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode beskrevet. Derudover redegøres der for hvilke effektiviseringstiltag der kan eller er iværksat.

Samlet set er det fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 2% og 6% mindre frem mod regnskab 2027 i forhold til regnskab 2023.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandudgifter (konto 107), renovation (konto 109), energiforbrug (konto 111), almindelig vedligeholdelse (konto 115) og udgifterne til istandsættelse ved fraflytning (konto 121/122 (117)). Det bør drøftes og vurderes for hver enkelt afdeling hvorvidt indbetaling til vedligeholdelseskonto skal sænkes, da de ligger væsentligt over benchmark for området.

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der fortsat er 20% af de samlede boligafdelinger, som endnu ikke er effektive, når man måler dem med benchmarkmodellen (den der viser rød, gul og grøn i

dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger.

Dette gælder også for PAB, hvor afdeling 5, 13, 17, 24 og 36 er såkaldt "røde afdelinger", hvilket betyder at der er mindst 30% mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger.

Boligorganisationer der har afdelinger med lave effektiviseringstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner som skal drøftes på de årlige styringsdialogmøder, hvorfor der bør være fokus på disse afdelinger. PAB har fastsat et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

Dokumentation

Boligorganisationen samlet benchmark

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen besluttet at fokusere på samdrift mellem de afdelinger hvor det er relevant (fx geografisk tæt placerede afdelinger.).

Dette tiltag skal være medvirkende til at styrke tværfagligheden og kompetenceudviklingen hos PAB's medarbejdere, samt minimere driftsforstyrrelser hos den enkelte beboer, og brugen af eksterne leverandører, der er en omkostningstung post i afdelingernes regnskaber.

Afdelingernes benchmark, styringsdialog

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Egedal	027	27, De Grønne Porte		i/t	78,3	0,0	0,0
Gentofte	033	33, Kornerup Kollegiet		i/t	78,3	0,0	0,0
Lejre	034	34		i/t	78,3	0,0	0,0
Odsherred	030	30, Anneberg Bakke		i/t	78,3	0,0	0,0
Odsherred	031	31, Lerholm		i/t	78,3	0,0	0,0
Odsherred	037	37, Vallekilde		i/t	78,3	0,0	0,0
Ringsted	032	32, Æblehaven		i/t	78,3	0,0	0,0
Tårnby	035	35, Tømmerup parken		i/t	78,3	0,0	0,0
Gribskov	017	17, Højager		65	78,3	84,6	80,9
Rødovre	005	5, Hvidovrevej		66	78,3	80,1	80,9
Københavns	024	24, Strandlodsvej		69	78,3	80,6	80,9
Københavns	036	36, Øresundskollegiet		69	78,3	80,6	80,9
Gribskov	011	13, Møllen		70	78,3	84,6	80,9
Københavns	020	20, Henkel		72	78,3	80,6	80,9
Ishøj	023	22, Jægerbuen		72	78,3	81,2	80,9
Københavns	010	10, Middelgrundsvej		73	78,3	80,6	80,9
Københavns	004	4, Kagshusene		74	78,3	80,6	80,9
Rødovre	002	2, Brunevang		75	78,3	80,1	80,9
Københavns	018	18, Hornemanns Vænge		76	78,3	80,6	80,9
Brøndby	008	8, Brøndby Strand		79	78,3	76,4	80,9
Københavns	026	26, Pladehallen		82	78,3	80,6	80,9
Tårnby	006	6, Vinkelhusene		82	78,3	81,6	80,9
Brøndby	007	7, Voldgården		84	78,3	76,4	80,9
Tårnby	001	1, Postparken		89	78,3	81,6	80,9
Glostrup	019	19, Springbo		95	78,3	83,7	80,9
Tårnby	009	9, Televang		96	78,3	81,6	80,9
Tårnby	012	14, Holdkærparken		100	78,3	81,6	80,9

Effektivitetstal senest opdateret 23-01-2024

Væsentlige konklusioner

Det er organisationsbestyrelsens overordnede konklusion, at boligorganisationen har en fornuftig udvikling og at der ikke er væsentlige risici.

PAB er selv kommet langt i denne effektiviseringsproces, og har stort fokus på yderligere organisatoriske tiltag i den lokale drift, der kan forbedre arbejdsmiljøet for den enkelte, via uddannelse, kompetenceløft og andre forhold der kan fastholde og udvikle personalet.

For at komme helt i mål foretager driften løbende analyser og kvalitetskontrol af samtlige driftsområder fx VVS-området og generel fokus på forbrug (brugeradfærd). Ligeledes er der fokus på indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) og istandsættelse ved fraflytning (maling og gulvbehandling) samt forbedring af afdelingernes energiforbrug via beskrevne forbedringstiltag i afdelingernes energimærker. Der arbejdes på at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger, for på sigt at udnytte stordriftsfordele ved sådanne tiltag.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 16. november 2023 afdelingernes budgetter for 2024 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Huslejekforhøjelserne 2024



Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m ²
PAB afd. 1	Familieboliger	1,26 %	967 kr.
	Familieboliger m/elevator	1,26 %	1.012 kr.
PAB afd. 2	Familieboliger	2,11 %	884 kr.
	Dublexboliger	1,87 %	1.078 kr.
	Nybyg	3,96 %	1.097 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	3,89 %	1.047 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	4,06 %	1.108 kr.
	Voldfløjen 11-21	1,83 %	1.000 kr.
PAB afd. 5		1,01 %	966 kr.
PAB afd. 6		0,00 %	844 kr.
PAB afd. 7		2,74 %	893 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	2,16 %	913 kr.
	TP 56, tidl. <u>Mågebo</u>	-1,19 %	1.155 kr.
	Ældreboliger	-1,74 %	1.156 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	3,29 %	938 kr.
	Ældreboliger	4,77 %	1.308 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	1,61 %	1.011 kr.
	Tagboliger	1,60 %	1.219 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	7,72 %	1.155 kr.
	Ungdomsboliger	7,72 %	948 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	0,00 %	1.080 kr.
	Ungdomsboliger	0,00 %	907 kr.
PAB afd. 17		5,93 %	1.112 kr.
PAB afd. 18		2,32 %	1.026 kr.
PAB afd. 19		1,17 %	1.187 kr.
PAB afd. 20		0,88 %	1.241 kr.
PAB afd. 22		2,96 %	1.199 kr.
PAB afd. 24	Familieboliger	0,20 %	1.334 kr.
	Ungdomsboliger	-0,93 %	1.085 kr.
PAB afd. 26		0,00 %	1.326 kr.
PAB afd. 27	Familieboliger	0,99 %	1.194 kr.
	Seniorboliger	0,99 %	1.194 kr.
PAB afd. 28		7,41 %	1.046 kr.
PAB afd. 29		1,62 %	971 kr.
PAB afd. 30		4,84 %	1.044 kr.
PAB afd. 31		8,32 %	1.017 kr.
PAB afd. 32		6,17 %	988 kr.
PAB afd. 33		2,50 %	1.532 kr.
PAB afd. 36		2,58 %	991 kr.

Organisationsbestyrelsen

Glostrup, den 25. april 2024

Nikolaj Jørgensen
formand

Niels Kristian Bjerg
næstformand

Børge Stendersø

Jens Gregersen

Kens Just Christensen

Elsebeth Reventlow

Kai Dinesen