



BERETNING

2021

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	6
Årsregnskaber 2021	8
Boligorganisationens regnskab 2021	8
Boligafdelingernes regnskaber 2021	8
Arbejds kapital	13
Dispositionsfond prognose	13
Trækingsret prognose	14
PABs Udviklingsselskab ApS	14
Økonomistyring	16
Ledelsesinformation	16
Finansiel styring	16
Forrentning af investerede midler 2021	16
Likviditetsstyring	17
Kapacitetsstyring	18
Aktivitetsstyring	18
Egenkontrol	19
Ledelsesforankring	19
Analyse og effektiviseringstiltag	19
Effektiviseringsmål for afdelinger	19
Effektiviseringsmål for boligorganisation	19
Dokumentation	21
Væsentlige konklusioner	21
Organisationsbestyrelsen	24

Bestyrelsens beretning 2021

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 Kai Dinesen som næstformand. Formandskabet består af formand Nikolaj Jørgensen og næstformand Kai Dinesen.

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.

Forretningsudvalget og organisationsbestyrelsen i PAB vil gerne takke alle medarbejdere i FA09 for det store arbejde som i dagligdagen udføres. Ligeledes var det rigtig glædeligt, at der sidste år blev valgt nye medlemmer ind i bestyrelsen på repræsentantskabsmødet. Det har givet et frisk pust og dermed også nye vinkler på ting som vi på møderne har dialog om. Derudover vil vi gerne nævne lidt om, at PAB nu har fået etableret og opstartet endnu 2 afdelinger ift sidste år. Det er en afdeling i Egedal og Ringsted kommune med henholdsvis "de grønne Porte" og "Æblehaven". At PAB's udviklingsselskab har lykkedes med at skaffe disse 2 nye afdelinger til PAB og at der ligger flere afdelinger som snart er færdige og klar til udlejning, beviser at repræsentantskabets opbakning til et udviklingsselskab har været en klog, modig og innovativ beslutning.

Igen i år har det boligsociale arbejde samt afdelings- og organisationsbestyrelsens arbejde været besværliggjort, da Danmark gennem store dele af året har været ramt af restriktioner på grund af Covid-19 epidemien. Sidste år beskrev vi hvordan det lysnede og vi dermed så frem til at kunne starte vores strategiske arbejde op, og blandt andet var en længe ventet strategidag noget vi glædede os til. Desværre nåede vi aldrig så langt inden næste Corona nedlukning af Danmark ramte og igen måtte vi udskyde. Nu har Bestyrelsen så planlagt at denne skal afholdes i uge 43

sådan at vi igen kan få fokus på langsigtet udvikling og styrkelse af bestyrelsesarbejdet såvel i Organisationsbestyrelsen som i afdelingsbestyrelserne.

Samdrift

Brunevang-Kagshusene

Der har gennem 2021 været arbejdet med samdrift mellem afdeling Brunevang og Kagshusene. Driftschefen har sammen med ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelserne lavet en proces for samdriften af boligafdelingerne som er godkendt af både ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelserne. Samdriften kører fint og afdelingsbestyrelserne udtrykker glæde ved deres samarbejde.

PAB Sjælland

Der har gennem 2021 været opstartet en samdrift mellem Brøndby Strand, Voldgården, Møllen og Højager i Græsted, Musvitten i Ishøj samt de nye afdelinger i Ods herred, Ringsted og Egedal.

Samdriften skal evalueres årligt, ligesom at serviceaftalerne løbende skal tilpasses.

Styringsdialog møder 2021

Der har i 2021 været afholdt styringsdialogmøder med Rødovre, Ishøj, Brøndby, Græsted, Egedal og Københavns Kommune. Møder har været gode og der har været en positiv tilbagemelding på de indberettede dokumentationspakker.

Opsætning af ladestandere til el-biler

Der er opsat El ladestandere i alle de afdelinger der har godkendt dette på deres respektive afdelingsmøder.

Sommerhusene i PAB

PABs sommerhuse på Fanø, Bornholm, Skagen og Sverige er vi rigtig glade for. Udlejningen har igennem året været helt fantastisk og med en fuld udlejning hen over sommeren. Renovering af sommerhuset i Skagen er sat i bero indtil at de meget store prisstigninger i bygge- og anlægsbranchen vi ser lige nu, forhåbentlig fortager sig igen. Organisationsbestyrelsen har nedsat et udvalg der består af Nikolaj Jørgensen, Børge Stendersø og Kasper Nørballe.

Igen i år, en stor tak til Børge Stendersø for den store hjælp med vedligeholdelsesopgaver i husene.

Omdannelse af Øresundskollegiet

Den 1. august 2021 blev Øresundskollegiet en del af PAB. Der er afholdt stiftende afdelingsmøde og valgt en afdelingsbestyrelse.

Strategi for PAB

Organisationsbestyrelsen har planlagt strategiseminar, der afholdes i weekenden i uge 43 2022.

Boligsocial helhedsplan Brøndby Strand

Organisationsbestyrelsen har godkendt en forlængelse af den boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand for perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2025, samt at medfinansieringen på kr. 381.416 betales af dispositionsfonden.

Helhedsplaner og nybyggeri***Helhedsplaner***Afdeling 1 - Postparken:

Alle beboere er flyttet tilbage og de resterende boliger er udlejet. Der pågår mangelgennemgang og udføres 1 årsgennemgang og opfølgning på dette.

Afdeling 2 - Brunevang:

Der pågår opfølgning på 5-årsgennemgang for etape 1. Alle mangler forventes at være udført senest 1. maj 2022. Der igangsættes 5-årsgennemgang med ny rådgiver for etape 2 snarest.

Afdeling 6 - Vinkelhusene:

Der er nedsat en styregruppe vedrørende projekt om fortætning og renovering. Styregruppen består af Børge Stendersø, Ole Pedersen, Tor Dare og Projektchef Henrik Poulsen. Det skal afklares om der er mulighed for støtte fra Landsbyggefonden.

Afdeling 7 - Voldgården:

Der er nedsat en styregruppe, som arbejder med hvilke muligheder der er for renovering af boligerne, der har fået et forhåndstilsagn fra landsbyggefonden om støtte. Styregruppen består af Tor Dare, Nikolaj Jørgensen og Kasper Nørballe. Når dette er afklaret, skal endelig strategi for renovering besluttes.

Afdeling 8 - Brøndby Strand:

Nedrivningen af de to højhuse er godkendt af ministeriet og højhusene er tømt.

Nedrivningen er opstartet og kommer snart til PABs to højhuse. Man kan følge med i sagen her <https://www.brondbystrand.dk/hp4/>

Afdeling 9 - Televang

Der er nedsat en styregruppe vedrørende projekt om fortætning og udskiftning af tage. Styregruppen består af Jens Gregersen, Ayoe Christensen og projektleder Elsebeth Kjærgaard. Der har været afholdt rådgiverudbud, der blev vundet af OJ Ingeniører. Projektering af projektet pågår, uden fortætning da det ikke var muligt. Der afholdes løbende styregruppemøder.

Nybyggeri

Afdeling 27 - De Grønne Porte, Egedal Kommune:

De første 50 boliger er indflyttet og de sidste 52 indflytter 1. juli 2022. der indkaldes til stiftende afdelingsmøde i september 2022. Der er opstartet et seniorbofællesskab.

Afdeling 30 - Anneberg Bakke

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde et bofællesskab med 20 boliger beliggende i Nykøbing Sjælland. Boligerne er klar til indflytning i efteråret 2022.

Afdeling 31 - Lerholm

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde 27 familieboliger beliggende i Vig. Boligerne er klar til indflytning 1 juli 2022.

Afdeling 32 - Æblehaven

de 31 familieboliger beliggende i Ringsted er indflyttet og der har været afholdt info-møde og er indkaldt til stiftende afdelingsmøde i maj 2022.

Der er yderligere givet tilsagn om ni boliger der er ved at blive opført som bliver en del af afdelingen når de står færdige.

Afdeling 33 - Kornerup Kollegiet

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde 50 ungdomsboliger beliggende i Gentofte. Boligerne er klar til indflytning primo 2022.

Afdeling 35 - Tømmerup Parken

PAB har i samarbejde med NREP og CASA udviklet et projekt i Tårnby, hvor der bliver opført 103 almene familieboliger. De første boliger er færdige ultimo 2022 og de sidste bliver afleveret medio 2023.

PABs udviklingsselskab:

Der opføres to Andelsboligafdelinger i henholdsvis Vig (Skjoldvig A/B) og Nykøbing Sjælland (Anneberg Bakke). Afdelingerne er knyttet sammen med de to almene boligafdelinger Lerholm og Anneberg Bakke. Skjoldvig A/B er indflyttet og afleveret til Andelsboligforeningen.

Derudover forsøger udviklingsselskabet til stadighed at opsnuse nye muligheder og er i løbende dialog med flere kommuner herom.

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge PABs 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 2021 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 2020 er der i FA09 arbejdet videre med de strategiske handleplaner i strategi 2020. I de godkendte handleplaner indgår initiativer, der både skal udvikle og understøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger. I december 2020 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået.

Uddrag fra FA09s Ledelsesrapport 2021

2021 var året, hvor den nye Strategi 2025 skulle implementeres. De strategiske indsatser og målsætninger skulle forankres i organisationen og de første handleplaner skulle igangsættes.

De tre strategiske indsatser og tilhørende målsætninger er:

Bæredygtig udvikling

- Bæredygtig organisation og ledelse
- Bæredygtig udvikling i boligorganisationer og afdelinger

Digitalisering

- Digitalisering i FA09 og på ejendomskontorerne
- Digital transformation – nye services til beboerne og beboerdemokratiet

Kommunikation

- Den interne kommunikative indsats i FA09 og på ejendomskontorerne
- Den eksterne kommunikative indsats til beboerdemokratiet og samarbejdspartnere

Strategi 2025 skal sikre den langsigtede værdiskabelse for FA09 og medlemsorganisationerne. FA09's evne til at kommunikere og udnytte de digitale muligheder vil være i fokus og have betydning for organisationens fremtidige bæredygtighed.

Arbejdet med effektivisering vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med den nye 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 konkurrencedygtigt administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

Det er disse tre mål, der sigtes efter i både det daglige arbejde og i de strategiske indsatser.

Under Strategi 2020 blev der gennemført en beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse i 2017. Denne vil blive gentaget under den nye strategi i en revideret udgave, som er tilpasset den nye strategi. På samme måde vil medarbejdertilfredsheden blive målt, når medarbejderne i både administrationen og i boligorganisationerne igen får mulighed for at besvare en medarbejdertilfredsundersøgelse (MTU) i slutningen af 2022. På baggrund af arbejdet med MTU 2020 er det fastlagte mål for FA09 og boligorganisationerne at arbejdsglæden højnes fra det samlede indeks 79 til 80.

Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 8. december 2021.

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

Årsregnskaber 2021

Boligorganisationens regnskab 2021

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.296.352. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Andel overskud FA09 kr. 862.022.
- 606 Byggesagshonorar vedrørende afsluttede sager.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr.47.914.271.

Boligafdelingernes regnskaber 2021

Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 112.861, svarende til 0,27 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelse på vand som følge af lejligheder under ombygning. Derudover skal der ikke henlægges til organisationens dispositionsfond, da denne er over minimum. Afdelingen har, trods negative renter, fået en samlet renteindtægt som følge af byggesagen. Besparelserne opvejes dog lidt af større udgifter til el, bekæmpelse af skadedyr og færre lejeindtægter på vaskeriet og parkering.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 163.992, svarende til 0,45 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at der har været en besparelse på almindelig vedligeholdelse, og samtidig skal der ikke henlægges til dispositionsfonden. Dette modsvares dog tildels af renteudgifter, da afdelingen har fået negative renter af deres mellemregning med PAB.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 10.996, svarende til 0,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været en besparelse på almindelig vedligeholdelse og at der ikke skal henlægges til dispositionsfonden. Dette modsvares dog tildels af renteudgifter, da afdelingen har fået negative renter af deres mellemregning med PAB.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Hvidovrevej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 318.761, svarende til -5,39 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed flere udgifter til almindelig vedligeholdelse og øvrig renholdelse. Derudover har afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med PAB.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Vinkelhuse

Regnskabet udviser et underskud på kr. 538.316, svarende til -2,21 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med PAB. Modsat har der været væsentlig færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 7 - Voldgården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 146.943, svarende til 1,12 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der ikke skal bidrages til boligorganisationens dispositionsfond, da den er over minimum samt besparelser på øvrig renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Regnskabet udviser et underskud på kr. 393.665, svarende til -1,05 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, et merforbrug på renovation og el.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 9 - Televænget

Regnskabet udviser et underskud på kr. 719.773, svarende til -3,97 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, overskridelser på almindeligvedligeholdelse, herunder vakuum udlufter på varmtvands-cirkulation samt ekstraordinær udskiftning af varmtvandsbeholder. Derudover har afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med PAB.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 10 - Middelgrundsvej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 230.727, svarende til -3,45 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed højere vandforbrug samtidig med prisstigning på vandet, eksterne tømninger af affald, hvilket ikke har været budgetteret. Der har været øget udgifter til gårdlauget og vedligeholdelse i afdelingen. Derudover har afdelingen fået en renteudgift pga. negative renter på mellemregningen med selskabet.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 13 - Møllen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 70.948, svarende til 3,54 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til vand, på grund af forskydning af årsopgørelse samt besparelse på almindelig vedligeholdelse. Det skal dog bemærkes at der er negativ rente på mellemregningen med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 14 - Holdkærparken

Regnskabet udviser et underskud på kr. 1.078.101, svarende til -4,35 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med PAB, samt at fibernettet er opgraderet, hvilket ikke var budgetteret.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 17 - Højager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 20.384, svarende til 1,20 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har haft færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og energiforbrug samt der ikke er henlagt til dispositionsfonden. Det skal dog bemærkes at der er negativ rente på mellemregningen med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 18 - Hornemanns Vænge

Regnskabet udviser et underskud på kr. 845.515, svarende til -3,49 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at der er flere udgifter vedrørende afdelingens lån til bygningsrenovering, da de samlede udgifter er blevet lavere end beboerbetalingen, og derfor opkræves der negativ ydelsesstøtte. Der er i budgettet for 2022 indregnet negativ ydelsesstøtte. Derudover har der i afdelingen været ekstra udgifter vedrørende skadedyr og negative renter af mellemregningen med PAB. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 19 - Springbo

Regnskabet udviser et underskud på kr. 40.034, svarende til -1,94 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med PAB. Derudover har der været flere udgifter til løn og almindelig vedligeholdelse. Dette opvejes dog delvis af, at der ikke henlægges til dispositionsfonden samt færre udgifter til drift af selskabslokaler samt diverse udgifter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 23.672, svarende til -0,30 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af deres mellemregning med PAB. Dette opvejes dog tildels af, at der ikke skal henlægges til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 22 - Musvitten

Regnskabet udviser et underskud på kr. 76.822, svarende til -4,86 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen ikke har haft budgetteret 5 års eftersyn/gennemgang af ejendommen, som skal ske 5 år efter opførelsen samt at der er negativ rente på mellemregningen med boligorganisationen.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 24 - Aksehuset

Regnskabet udviser et overskud på kr. 383.564, svarende til 18,34 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed lavere nettokapitaludgifter samt nedsættelse af ejendomsskat for 2020 og 2021.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 26 - Pladehallen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 79.361, svarende til 6,37 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afsat beløb vedrørende ejendomsskat i 2020 er indtægtsført.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 28 - Børnehave

Regnskabet udviser et underskud på kr. 10.875, svarende til -1,63 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, da det var nødvendigt at lave ny belægning på legepladsen samt fælde et stort træ i børnehaven.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 29 - Hermann Koch Gården

Regnskabet udviser et underskud på kr. 188.272, svarende til -4,08 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af deres mellemregning med PAB.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 36 - Øresundskollegiet

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.792.426, svarende til 13,76 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der er indtægtsført hensatte beløb til periodisering vedrørende el og terminsydelser. Derudover er der ændret bogføringsprincip vedrørende el og varme efter afdelingen er blevet almen.

Overskuddet er brugt til afskrivning af forbedringsarbejde vedrørende videoovervågning, sumpen og læsesalen samt en del af forbedringsarbejdet adgangskontrol og dørtelefoni.

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.

For nogle afdelingerne gælder, at der var afsat til dispositionsfond i budgettet, men det viste sig ikke at være nødvendigt at opkræve dette. Dette forhold er hovedårsagen til, at 4 afdelinger kommer ud med et overskud som er større end 3%.

Fra budget 2022 er det forsøgt at imødekomme ovenstående forhold ved at have ændret i metoden for budgettering af dispositionsfonden.

Så er der 3 afdelinger hvor det realiserede almindelige vedligehold var væsentligt under det budgetterede, hvilket sammen med det ovenstående forhold, medførte at afdelingerne fik et overskud som var større end 3%.

Og så er der afdelingerne med et underskud større end 3%, som hovedsagelig skyldes de negative renter af mellemregningen med organisationen.

Når man korrigerer for de forhold vedr. betaling til dispositionsfonden, almindeligt vedligehold, som ligger væsentligt under det budgetterede og renteudgifter, så ligger disse afdelingers resultat indenfor eller ganske tæt på målet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2021 kr. 47.914.271, hvoraf der er en disponibel del på kr. 35.067.565. Den bundne del udgør kr. 12.846.706.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2021 kr. 38.822.080.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 144.192 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 14.171.

Der er givet tilskud i afdeling 1 – Postparken vedrørende tilskud til køkkener på i alt kr. 3.032.571, afdeling 2 – Brunevang vedrørende sag om bro på i alt kr. 391.016, afdeling 4 – Kagshusene på i alt kr. 3.923.000 vedr. PAB's andel af driftsstøtten, et årligt tilskud til Mågebo på kr. 45.000, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2021 i afdeling 8 – Brøndby Strand på kr. 66.948, afdeling 9 – Televang analyse af tag i alt kr. 260.763, afdeling 113 – Møllen i alt kr. 100.000 til dækning af driftsudgifter, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2021 i afdeling 118 – Hornemanns Vænge på kr. 92.278 og et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 430.784 til hjemfald, afdeling 120 – Henkel i alt kr. 558.707 fejl og mangler 5 års gennemgang, afdeling 122 – Musvitten etablering af skur i alt kr. 70.000, samt kr. 153.824 vedrørende udgifter til Køge Nord og Tobaks byen.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden i 2021, vedrørende regulering af tilskud til afdeling 4 – Kagshusene på i alt kr. 3.542.813 samt en korrektion af lejetab i afdeling 7 – Voldgården på i alt kr. 58.560.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør per 31. december 2021 kr. 44.028.751.

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

PABs Udviklingsselskab ApS

Bestyrelsen:

Der har været afholdt et bestyrelsesmøde i 2021. Mødet blev afholdt den 13. oktober 2021.

På ovenstående bestyrelsesmøde blev det besluttet at Kasper Nørballe skal indsættes som direktør for PABs udviklingsselskab med virkning fra 1. april 2022, når Lone Lund-Rasmussen går på pension.

Udviklingsselskabet har som formål at bygge billige andelsboliger sammen med almene boliger, der hvor kommuner har ønske eller krav om at understøtte den blandede by, som er et af regeringens ønsker med boligudspillet, Tættere på II – Byer med plads til alle.

Det er gennem udviklingsselskabet lykket at opføre 50 almene boliger i Odsherred og 40 almene boliger i Ringsted. Mange af boligerne i Ringsted er lejet ud på den interne venteliste og har dermed "frigivet" boliger på ventelisten i de eksisterende afdelinger.

Status på verserende sager:

PABs udviklingsselskab har i 2021 udviklet og været byggeforretningsfører på to sager i Odsherred Kommune, hvor der opføres andelsboliger i forbindelse med opførelsen af almene boliger, som bidrag til den blandede by.

Anneberg Bakke A/B (Tidligere Gaias Have A/B)

På Anneberg bakke opføres der 20 andelsboliger sammen med 20 almene boliger. Boligerne forventes indflyttet senest den 1. oktober 2022.

Skjoldvig A/B

Der er opført der 20 andelsboliger sammen med 27 almene boliger. Alle boligerne er indflyttet. Der er lavet byggeregnskab og hjemtages lån primo april 2022.

Eventuelle nye sager:

Der arbejdes på at opsøge nye sager. Det er primært i Odsherred, Næstved, Brøndby og Lejre kommune.

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 2021

PAB har indgået kapitalforvaltningsaftaler med Danske Bank, Nykredit, Nordea og PP Capital. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været negative afkast over hele linjen i 2021. Det negative afkast skyldes kursfaldet på obligationer. Hvis man ikke har brug for penge til eksempelvis vedligeholdelse, så betyder den lave kurs ikke så meget, da markedet forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på PABs investerede midler har i regnskabsåret været på ca.:

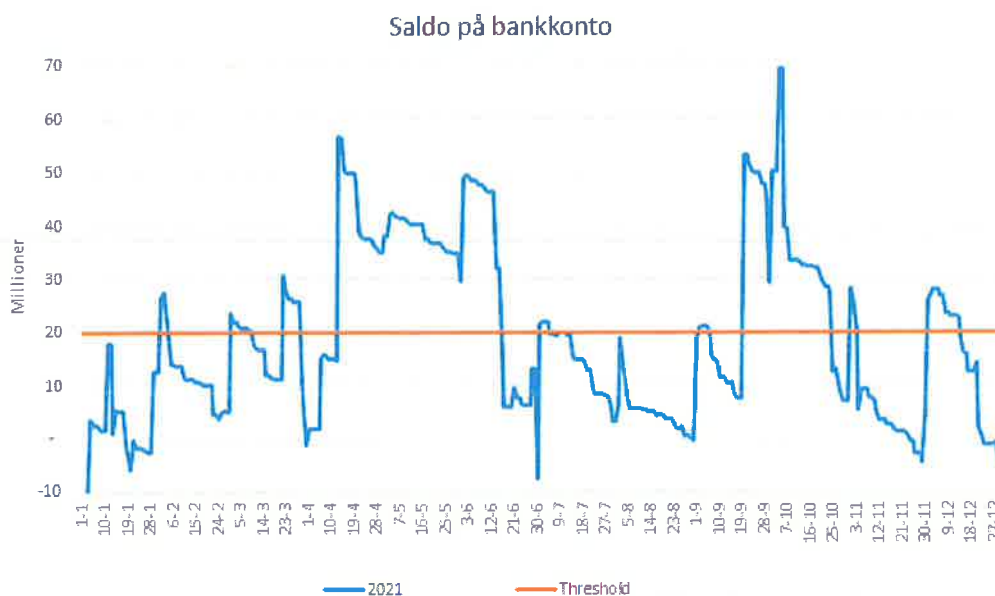
- Danske Bank – opnået afkast på -2,92%
- Nykredit – opnået afkast på -1,73%
- PP Capital – opnået afkast på -0,55%
- Nordea – opnået afkast på -2,96% (-1,74%)

Gennemsnittet af de opnåede resultater ligger omkring middelafrkastet, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer, hvor risikoen ligger på et lavt niveau. PP Capital har klaret det bedre end Danske Bank, men sidste år var det omvendt, hvor Danske Bank præsterede 2,2% og PP Capital ca. 0,9% i afkast. Det afhænger af deres strategi, hvor Danske Bank har lidt længere varighed på obligationerne, som giver et større afkast, men også en større risiko. Sidste år var det en god strategi, i år knap så god.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en sandsynlighed for, at vi også i 2022 opnår et negativt afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2021. PABs threshold (grænseværdi) er på 20 mio. kr.



I driftsbanken betales der negative renter for indeståender over og under threshold.

I 2021 har det negative afkast på obligationer gennem hele året været større end de negative renter på driftsbanken, hvorfor der ikke er flyttet noget likviditet fra driftsbank til obligationer.

Dog ser administrationen løbende på, om der er mulighed for og om det er hensigtsmæssigt at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer eller udlåne likviditet til byggesager.

Dette kræver en analyse af afdelingernes behov for at trække på deres henlæggelser over de næste år og hvilke større sager der er eller påtænkes udført i afdelingerne.

I 2022 har Danske Bank afskaffet thresholds, og derfor vil hele indeståendet på driftskontoen, blive forrentet med den samme rentesats, pt. -0,6%.

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 2025 i forhold til regnskab 2021.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Energiforbrug (konto 111), almindelig vedligeholdelse (konto 115 og udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117)), hertil bør det drøftes og vurderes for hver enkelt afdeling hvorvidt indbetaling til vedligeholdelseskonto skal sænkes, da de ligger væsentligt over benchmark for området.

Effektiviseringsmål for boligorganisation

I 2016 blev der indgået en aftale mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. svarende til ca. 8,2%.

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen og har sat et foreløbigt mål om, som minimum at opnå en effektivisering på de 8,2% senest i 2020. Dette svarer til et effektiviseringsmål på kr. 10.976.382.

I 2021 er der indgået en ny aftale mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor. Aftalen bygger videre på den aftale der blev indgået for perioden 2014 – 2020. Den nye aftale er indgået under hensyntagen til at der stadig er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. I aftalen sættes et ambitiøst effektiviseringsmål for den almene sektor på 1,8 mia. kr., hvor af de 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 0,3 mia. kr. kommer fra energieffektiviseringer.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenhed, med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og baselinemodel.

Af aftalen fremgår det at måltallet for driftseffektiviseringer i perioden 2021-2026 på 1,5 mia. kr. nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020 og det skal være indfriet senest med regnskaberne for 2026.

Nedenstående er link til BLs hjemmeside hvor der er en kort beskrivelse af effektiviseringsaftalen samt link til aftale om effektivisering af den almene boligsektor.

<https://bl.dk/bl-informerer/2021/1/0421-aftale-om-effektivisering-af-den-almene-boligsektor-2021-2026/>

I den nye periode (2021-2026) anbefaler forretningsudvalget at der fastsættes en målsætning om at effektivisere med 8,2%.

Det er med baggrund i ovenstående administrationens anbefaling at der sættes et nyt samlet effektiviseringsmål for PAB frem mod 2026. Det betyder at den samlede måltal for perioden 2014 – 2026 udgør 16,4%.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2021, er den samlede status for effektivisering i PABs afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 10,1% svarende til kr. 15.838.136, der mangler således en effektivisering på 6,3% frem mod 2026 det endelige mål i 2026 på 16,4%.

Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne som hidtil. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med udgangspunkt i de kommende energimærker.

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, 10, 17 og 20 er såkaldt "røde afdelinger", hvilket betyder at der er mindst 30% mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger. Det skal dertil siges at der i afdeling 5 er relativ store erhvervslejemål der kan have indflydelse effektiviseringen, da disse m² indgår i beregningen af effektiviseringstallet.

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. Administrationen anbefaler PAB at fastsætte et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

Administrationen leverer sammen med sammen med årsregnskaberne dokumentation for afdelingernes samlede målopfyldelse for effektivisering.

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2021, er den samlede status for effektivisering i PAB's afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 10,1% svarende til kr. 15.838.136.

Grunden til at dette resultat er markant ændret i 2021 skyldes beregningsmetoden, hvor konto 132 (Driftsstøtte) talte med i 2020, der var berørt at en opsamling af driftsstøttemidler fra 2018, 2019 og 2020, hvilket figurerede på konto 132.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen sammen med de lokale afdelingsbestyrelser besluttet, at samdrift mellem afdelinger der hvor det er relevant (fx geografisk tæt placerede afdelinger.), for her at styrke tværfagligheden, minimere driftsforstyrrelser hos den enkelte beboer, samt undgå brug af eksterne leverandører, der er en omkostningstung post i afdelingerne regnskaber.

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, generel fokus på forbrug (bruger adfærd), indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) og istandsættelse ved fraflytning (maling og gulvbehandling), afdelingernes energiforbrug samt nye mulige samdriftsløsninger hvor det geografisk giver god mening for den daglige driftshåndtering, herunder servicering af beboerne. Ligeledes arbejdes der på at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 18. november 2021 afdelingernes budgetter for 2022 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Budgettet i afdeling 18 blev ikke godkendt på afdelingsmødet og er sendt til administrativ behandling i kommunen.

Huslejeforhøjelserne 2022

Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m ²
PAB afd. 1	Familieboliger	1,97 %	980 kr.
	Familieboliger m/elevator	1,98 %	1.025 kr.
PAB afd. 2	Ombyg	-2,88 %	888 kr.
	Nybyg	0,00 %	1.025 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	0,00 %	995 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	0,00 %	1.037 kr.
	Voldfløjen 11-21	0,00 %	986 kr.
PAB afd. 5		2,79 %	912 kr.
PAB afd. 6		0,68 %	816 kr.
PAB afd. 7		1,50 %	870 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	0,00 %	878 kr.
	TP 56, tidl. Mågebo	0,00 %	1.126 kr.
	Ældreboliger	0,00 %	1.227 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	2,05 %	887 kr.
	Ældreboliger	0,00 %	1.210 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	1,58 %	955 kr.
	Tagboliger	1,61 %	1.138 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	5,81 %	1.057 kr.
	Ungdomsboliger	5,81 %	869 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	1,31 %	1.049 kr.
	Ungdomsboliger	1,31 %	880 kr.
PAB afd. 17		3,94 %	1.034 kr.
PAB afd. 18		5,14 %	946 kr.
PAB afd. 19		1,73 %	1.128 kr.
PAB afd. 20		2,64 %	1.205 kr.
PAB afd. 22		1,55 %	1.131 kr.
PAB afd. 24	Familieboliger	-1,11 %	1.339 kr.
	Ungdomsboliger	-15,41 %	1.061 kr.
PAB afd. 26		0,35 %	1.327 kr.
PAB afd. 28		-4,26 %	966 kr.
PAB afd. 29		1,16 %	872 kr.
PAB afd. 36		2,90 %	938 kr.

Revisionen har, ved udførelse af sin forvaltningsrevision og gennemgang af boligorganisationens regnskaber og rapportering om den udøvede egenkontrol, ikke haft anledning til væsentlige bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen

Glostrup, den 21. april 2022



Nikolaj Jørgensen
formand



Kai Dinesen
næstformand



Børge Stendersø

Jens Gregersen



Dorthe Lodberg



Jan Brock-Jørgensen



Karin Larsen

