



# BERETNING

**2019**

**Postfunktionærernes Andels-Boligforening**

---

---

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2019	2
Indledning	2
Året der er gået	2
<b>Organisationsbestyrelsen</b>	2
<b>FA09 - Forretningsførelsen</b>	5
Årsregnskaber 2019	7
Boligorganisationens regnskab 2019	7
Boligafdelingernes regnskaber 2019	7
<b>Arbejdskapital</b>	12
<b>Dispositionsfond prognose</b>	12
<b>Trækningsret prognose</b>	12
Økonomistyring	13
Ledelsesinformation	13
Finansiell styring	13
<b>Forrentning af investerede midler 2019</b>	13
<b>Likviditetsstyring</b>	13
Kapacitetsstyring	15
Aktivitetsstyring	15
Egenkontrol	16
Ledelsesforankring	16
Analyse og effektiviseringstiltag	16
<b>Effektiviseringsmål for afdelinger</b>	16
<b>Effektiviseringsmål for boligorganisation</b>	17
Dokumentation	17
Væsentlige konklusioner	17
Organisationsbestyrelsen	19

---

## Bestyrelsens beretning 2019

---

### Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 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 og forretningsudvalget har gjort stor brug af de kundskaber, som fik vi tilført, da Kasper Nørballe trådte til som ny direktør for FA09 og dermed også blev en del af forretningsudvalget i PAB.

Året har budt på flere nye tiltag, men specielt vores byggesager samt organisationsbestyrelsens forslag til, at alle afdelinger skal tilbydes ladestandere til el-køretøjer har haft fokus. Vi er allerede godt med og projektet med opsætning af standere, nedgravning af kabler, er langt fremme og målsætningen er stadig, at alle afdelinger skal være på plads inden udgangen af september.

Forrige år omtalte vi også den tidligere regerings målsætning om at effektivisere driften i den almene boligsektor, og at PAB selvfølgelig vil deltage i dette optimeringsprojekt. Der blev nedsat et udvalg som blandt andet har kigget på mulighederne for samdrift mellem vores afdelinger, specielt med fokus på størrelse, og med geografisk placering.

Der har også været godt gang i arbejdet i PAB's udviklingsselskab, hvor vi til stadighed prøver at få lov til at byde ind og få opgaver med at bygge nye afdelinger. Fra sidste år kan bestyrelsen jo glæde sig over, at afdelingerne "Pladehallen" og "Aksehuset" begge er blevet færdige. Indflytningen har fundet sted og vi glæder os over, at alle boliger er udlejet efter flot arbejde af FA09. På det vestlige Amager vil der

også snart stå nye lejligheder klar, da PAB som nabo til Holdkærparken skal deltage i opførelsen af endnu en ny afdeling. PAB's organisationsbestyrelse har også taget beslutning om, at vi gerne vil forsøge os med byggeri uden for den centrale del af Storkøbenhavn, og vi er godt i gang med at se om der kan komme nye projekter til os i f.eks Ringsted, Køge og Roskilde, som er interessante byer.

Alle ovenstående emner er noget vi har arbejdet tæt sammen med vores administration om og det sker selvfølgelig i tæt samarbejde med den daglige administration, afdelingsbestyrelserne og vores ejendomsfunktionærer. Nedenstående er beskrevet de opgaver som bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

### **Styringsdialog**

Der har været afholdt styringsdialog med Ishøj-, Brøndby-, Glostrup- og Rødovre. Københavns Kommune valgte i år at indkalde alle almene boligorganisationer til en styringsdialogkonference.

### **Effektivisering, serviceaftaler og driftsmodeller**

Organisationsbestyrelsen har arbejdet løbende med effektivisering af driften i afdelingerne. Der har været mange gode dialoger og drøftelser og der er besluttet helt konkrete tiltag til effektivisering. Processen og de konkrete tiltag er omtalt under punktet om boligorganisationens egenkontrol.

### **Opsætning af ladestandere til el-biler**

Organisationsbestyrelsens forslag om at der kan opsættes ladestandere til el-biler i alle PABs afdelinger er blevet godkendt på de fleste afdelingsmøder i september 2019.

Der er nedsat et udvalg fra organisationsbestyrelsen og administrationen, der arbejder videre med opsætningen af ladestanderne.

### **Sommerhusene i PAB**

PABs sommerhuse på Fanø, Bornholm, Skagen og Sverige er vi rigtig glade for. Udlejningen er stabil og økonomien er tilfredsstillende.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et udvalg, der skal komme med et oplæg til gennemførelse af renoveringsprojekter i sommerhusene i Skagen og Sverige.

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

**PABs udviklingsselskab**

Organisationsbestyrelsen har i 2019 oprettet et udviklingsselskab, der har til formål at udvikle både almene- og andelsboliger. PABs forretningsudvalg udgør bestyrelsen, mens Lone-Lund Rasmussen er direktør for selskabet.

**Omdannelse af Øresundskollegiet og Sofiegården**

Organisationsbestyrelsen har i 2019 godkendt at de to selvejende institutioner Øresundskollegiet (1.024 boliger) og Sofiegårdens Kollegie (154 boliger) bliver omdannet til almene ungdomsboligafdelinger i PAB.

**Inspirationsturen i 2019**

Turen i 2019 gik til Freiburg/Zürich. Turen foregik 23. oktober – 27. oktober 2019.

Nikolaj Jørgensen vil på repræsentantskabsmødet komme med et indlæg som viser lidt om de indtryk turen gav og som kan danne grundlag for fremtidigt arbejde i PAB.

**Helhedsplaner og nybyggeri*****Helhedsplaner***Postparken:

Renoveringen er langt om længe i gang. Som i alle andre store renoveringsager skal det jo tit gøre lidt ondt, førend det bliver godt. Der har været afholdt rejsegilde på etape 1, der er ved at være færdig. Det har ikke været let og der har været mange forhandlinger og drøftelser med både Rådgiver og entreprenør.

Voldgården:

Renovering af boligerne foregår løbende ind til at der kommer en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på den ansøgte renoveringsstøttesag.

Vinkelhusene:

Tårnby Kommune har meddelt, at de imødeser et forslag til renovering mv. Kommunen forventer at der ved indsendelse af forslaget argumenteres for, hvorfor PAB ved en udvidelse af antallet af boliger, ikke skal leve op til de krav kommunen satte til parkering i 2013.

Brøndby Strand:

Nedrivningen af de to højhuse er godkendt af ministeriet og højhusene er tømt. Der er igangværende udbud af nedrivningen.

**Nybyggeri**Pladehallen, Københavns Kommune:

Der har været indflytning og alle boliger er udlejet. Der indkaldes til stiftende afdelingsmøde i løbet af 2020.

Aksehuset, Københavns Kommune:

Der har været indflytning og alle boliger er udlejet. Der indkaldes til stiftende afdelingsmøde i løbet af 2020.

De Grønne Porte, Egedal Kommune:

Skema B er godkendt.

**PABs udviklingsselskab:**

Der arbejdes på nye udviklingsprojekter i Vig, Ringsted og Ishøj.

Anneberg Bakke, Vig:

De almene boliger er princip godkendt.

Lerholm, Vig:

Skema A for de almene boliger er godkendt.

**Næste års repræsentantskabsmøde**

Afholdes den 20. maj 2021.

**FA09 - Forretningsførelsen****Tilfredshedsundersøgelse**

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 2019 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

FA09s bestyrelse gennemførte i 2019 en tilfredshedsundersøgelse blandt medlemsorganisationernes bestyrelsesmedlemmer. Undersøgelsen var elektronisk, og efter en kort udsættelse af svarfristen blev der opnået en pæn svarprocent på 70.

Resultatet af undersøgelsen viser en meget pæn tilfredshed med FA09.

Organisationsbestyrelserne vurderer den samlede tilfredshed med FA09 på 7,7 (skala 1-9 og gennemsnit af samtlige spørgsmål), hvilket er et meget tilfredsstillende resultat. Organisationsbestyrelserne vurderer samlet set FA09 som en professionel og kompetent samarbejdspartner med et gennemsnit på 7,8 og til spørgsmålet om hvorvidt man er glad for samarbejdet med FA09 vurderes det overordnet til 7,9.

Spørgsmålene i undersøgelsen omhandlede tilfredshed med FA09s fem forretningsområder, (udlejning (7,5), økonomi (8,0), ejendomsdrift (7,6), byggeri- og renovering (7,5) og ledelses- og udviklingssekretariatet (7,9)) samt spørgsmål til fremtiden. Generelt opnås høj grad af tilfredshed med samtlige forretningsområder.

Undersøgelsen peger dog på, at især kommunikation, digitale løsninger samt at understøttelse af bestyrelsernes arbejde med beboerdemokratiet og sociale tiltag er områder FA09 med fordel kan forbedre for at opnå en højere grad af tilfredshed.

### ***Strategi og ledelsesinformation***

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09s bestyrelse.

I 2019 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 2019 godkendte FA09s bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09s bestyrelsesmøde den 12. december 2019.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2020 og FA09s årsberetning, der begge kan læses på FA09s hjemmeside [www.fa09.dk](http://www.fa09.dk)

## Årsregnskaber 2019

### Boligorganisationens regnskab 2019

Regnskabet udviser et overskud på kr. 10.118.689 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Afregning administrationshonorar – Tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- 611 Korrektion tidligere år – Afsat momsforpligtelse for 2014 til 2018 er blevet indtægtsført.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 49.939.507.

### Boligafdelingernes regnskaber 2019

#### Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 813.766 svarende til 3,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand og forsikringer, at der ikke har været nogen uforudsete udgifter, samt at der er indgået renteindtægter af mellemregningen med selskabet, som der ikke har været budgetteret med.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på helhedsplanen.

#### Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 3.548.841 svarende til 9,63 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at de sidste lån vedr. helhedsplanen først hjemtages i 2020, hvorfor vi ikke har haft så store udgifter til ydelser på lån hertil, som vi havde budgetteret med. Herudover har vi grundt ændring af regnskabsprincip haft færre udgifter til el samt færre udgifter til forsikring og renovation. Afdelingen har også haft flere renteindtægter end budgetteret.

Overskuddet er brugt til afskrivning på dispositionsfondslånet.

#### Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 24.602 svarende til 0,06 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer og el i fællesarealer pga. ændret regnskabspraksis. Dette modsvares dog af flere udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 5 - Hvidovrevej**

Regnskabet udviser et underskud på kr. 68.588 svarende til 1,21% af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed en stigning i udgifter på vand pga. at prisen pr. m<sup>3</sup> er steget. Samt flere udgifter til renholdelse. Som delvist modsvares af flere renteindtægter end budgetteret, færre udgifter til forsikringer, periodisering af el samtidig med at der ikke har været uforudsete udgifter i året.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 6 - Vinkelhuse**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 803.503 svarende til 3,35 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer. Bygningsforsikringen er faldet, grundet udbud på forsikringerne. Besparelse på el i november/december da har afdelingen fået udskiftet opgangslamper til LED. Samt en besparelse på drift af fællesvaskeriet.

Behovet for almindelig vedligeholdelse har ikke har været så stort som forventet, samtidig med at der ikke har været uforudsete udgifter i året. Der har været flere renteindtægter end budgetteret med.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 7 - Voldgården**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 114.702 svarende til 0,85 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed en besparelse på forsikringer, bygningsforsikringen er faldet. Derudover har behovet for almindelig vedligeholdelse har ikke været så stort som forventet, og der har været færre udgifter til diverse udgifter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 8 - Brøndby Strand**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.156.178 svarende til 2,39 % af de samlede lejeindtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed periodisering på el, færre udgifter til forsikringer, almindelig vedligeholdelse, vaskeri og diverse udgifter.

Herudover har afdelingen haft højere renteindtægter end budgetteret.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på helhedsplan etape 4, konto 303.

**Afdeling 9 - Televænget**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 126.019 svarende til 0,61 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til låneydelser på forbedringsarbejderne, el til fællesarealer samt at der ikke er afviklet underskud som budgetteret.

Overskuddet er brugt til afvikling af underfinansiering kr. 14.993.

De resterende kr. 111.026 kr. er anvendt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet stigestrengene.

**Afdeling 10 - Middelgrundsvej**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 141.179 svarende til 2,14 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til renholdelse, forsikringer (byggningsforsikringen er faldet), besparelse på el grundet periodisering, fællesvaskeriet og diverse udgifter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 13 - Møllen**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 63.859 svarende til 3,37 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer (byggningsforsikringer er faldet) og almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 14 - Holdkærparken**

Regnskabet udviser et overskud på 618.430,22 svarende til 2,46 % af de samlede lejeindtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand, forsikring, drift af fælles vaskeri og selskabslokale. Derudover har der ikke været nogen uforudsete udgiftsstigninger, og afdelingen har fået flere renter end budgetteret. Det skal dog bemærkes, at der er modtaget støtte i forbindelse med helhedsplanen, da lån til bad/tage først er hjemtage i april og ydelsen er væsentlig lavere end budgettet, og lånet på vinduer ikke er hjemtaget endnu, er differencen mellem modtaget støtte og udgifter afsat til tilbagebetaling på mankolån

Overskuddet er ført til resultatkontoen, da alle forbedringsarbejder er finansieret eller er en del af den støttet sag.

**Afdeling 17 - Højager**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 147.981 svarende til 9,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed en besparelse på vand, forsikringer og dagrenovation (grundet regulering) Derudover har der været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 18 - Hornemanns Vænge**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 674.543 svarende til 2,86 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til el i fællesarealer pga. ændret regnskabspraksis samt at der ingen uforudsete udgifter har været i året. Dette modsvares dog af større udgifter til renholdelse end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 19 - Springbo**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 101.304 svarende til 5,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til forsikringer, almindelig vedligeholdelse, selskabslokaler og diverse udgifter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej**

Regnskabet udviser et underskud på kr. 53.545 svarende til 0,80 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed højere udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret, som delvist modsvares af, at der ikke har været uforudsete udgifter i året.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 22 - Musvitten**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 47.630 svarende til 3,28 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til almindelig vedligeholdelse, forsikringer og diverse udgifter, samt små besparelser på flere konti.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 28 - Børnehaven**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 10.325 svarende til 1,63 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

**Afdeling 29 - Hermann Koch Gården**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 43.559 svarende til 0,98 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand, renovation og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares delvist af flere udgifter brugt til renholdelse.

Overskuddet 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.

Mange af afdelingerne overholder målet eller er meget tæt på at overholde målet. For de tre afdelinger som ligger udenfor målet gælder ekstraordinære forhold, og når man tager dem i betragtning, så ligger disse afdelingers resultat indenfor eller ganske tæt på målet.

**Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2019 kr. 49.939.507, hvoraf der er en disponibel del på kr. 37.268.639. Den bundne del udgør kr. 12.370.868.

**Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2019 kr. 41.324.773.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 367.968 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 7.720.

Der er givet tilskud i afdeling 4 – Kagshusene på i alt kr. 4.665.335 vedr. PAB's andel af driftsstøtten, et tilskud på kr. 1.333.328 i afdeling 7 – Voldgården vedr. skimmelrenovering, et årligt tilskud til Mågebo på kr. 60.000 og et tilskud på kr. 500.000 vedr. kapitaltilførselssag begge i afdeling 8 – Brøndby Strand, samt et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 474.883 til hjemfald.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden i 2019 som følge af korrektioner af tidligere ydede tilskud i 2017 og 2018 på kr. 191.000 vedr. boligsocial indsats.

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

**Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør kr. 47.836.145. Der er i 2019 ydet tilskud fra trækningsretten på kr. 5.893.000 til afdeling 2 - Brunevang.

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

## 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, Drift, 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 2019

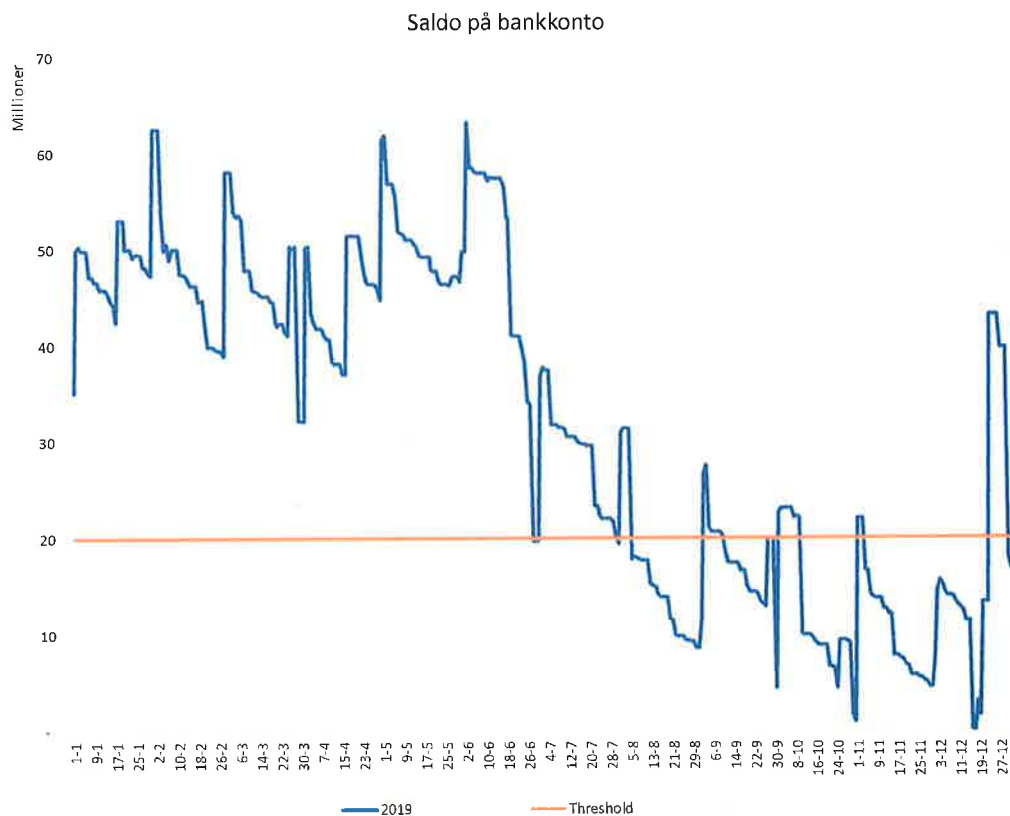
PAB har indgået kapitalforvaltningsaftaler med følgende kapitalforvaltere:

- Danske Bank – opnået afkast på 1,33%
- Nykredit – opnået afkast på 1,90%
- PP Capital – opnået afkast på -0,54%
- Nordea – opnået afkast på -0,26%

De opnåede afkast spænder fra lavt til meget pæne afkast, set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation og i det nuværende marked.

### Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2019. PABs threshold (grænseværdi) er på 20 mio. kr.



Da der betales negativ rente for indeståender over threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer eller fortsætte med praksis at 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. Administrationen har foretaget den analyse flere gange over året og er endt om med at anbefale af PAB anvender en REPO-model for at minimere de negative renter.

Grunden til at likviditeten er stor i første halvår er at administrationen i samarbejde med bestyrelsen overvejer hvilke muligheder der er for at minimere de negative renter, set i lyset af afdelingernes kapitalbehov. At likviditeten falder drastisk over året, er ikke et udtryk for at likviditeten er investeret i obligationer, men at man har udlånt dele af likviditeten til igangværende byggesager.

Danske Bank har per 1. januar 2020 ændret på rentesatserne så forretningen på indestående over threshold er -0,75% (negativ forrentning) og -0,45% (ligeledes negativ forrentning) under threshold.

Rentesatserne er variable, og kan ændres efter Danske Banks almindelige forretningsbetingelser, hvilket kom til udtryk under Covid19 pandemien, hvor Nationalbanken øgede renten og Danske Bank fulgte efter, således at indlånsrenten nu er -0,6% over threshold og -0,3% under threshold.

### **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, Drift, Byggeri og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejds gange 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 2023 i forhold til regnskab 2019.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Energiforbrug (konto 111), almindelig vedligeholdelse (konto 115 og udgifterne 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 end 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.

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

### **Dokumentation**

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2019, er den samlede status for effektivisering i PAB's afdelinger, at der er opnået målfrielse på 12,9% svarende til kr. 17.322.925.

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.

Da man i 2014 startede med at "måle" hvor effektive de enkelte boligorganisationer var, vurderede Landbyggefonden at der samlet set kunne hentes en besparelse på 31 mio. kr. for alle afdelinger i PAB frem mod 2020.

Efter at driften har strammet op i samspil med beboerdemokratiet, har man pr. 2017 (når der måles i forhold til 2014) fået effektiviseret driften med 31 mio. kr. Der mangler derfor stadig 1 mio. kr. for at komme helt i mål.

Der foregår løbende analyser og kvalitetskontrol af samtlige driftsområder fx VVS, EI, indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) og istandsættelse ved fraflytning (maling og gulvbehandling). Ligeledes arbejdes der på at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 20. november 2019 afdelingernes budgetter for 2020 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

#### Huslejekforhøjelserne 2020

Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m <sup>2</sup>
PAB afd. 1		1,87 %	817 kr.
PAB afd. 2	Ombyg	0,00 %	914 kr.
	Nybyg	0,00 %	1.025 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	0,00 %	1.001 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	1,69 %	1.023 kr.
	Voldfløjen 11-21	1,52 %	973 kr.
PAB afd. 5		0,00 %	870 kr.
PAB afd. 6		0,47 %	806 kr.
PAB afd. 7		0,91 %	841 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	0,71 %	911 kr.
	TP 56, tidl. Mågebo	2,63 %	1.126 kr.
	Ældreboliger	1,32 %	1.227 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	0,00 %	915 kr.
	Ældreboliger	0,00 %	1.252 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	2,46 %	929 kr.
	Tagboliger	2,34 %	1.098 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	0,00 %	993 kr.
	Ungdomsboliger	0,00 %	815 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	-2,00 %	1.029 kr.
	Ungdomsboliger	-2,00 %	863 kr.
PAB afd. 17		0,00 %	980 kr.
PAB afd. 18		0,00 %	885 kr.
PAB afd. 19		0,00 %	1.109 kr.
PAB afd. 20		2,95 %	1.104 kr.
PAB afd. 22		0,00 %	1.137 kr.
PAB afd. 28		7,43 %	1.021,51 kr.
PAB afd. 29		0,57 %	865,90 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 16. april 2020

  
Nikolaj Jørgensen  
formand


  
Kai Dinesen  
næstformand

  
Tor Darre

  
Børge Stendersø

  
Jens Gregersen

  
Elisabeth Bransmark

  
Dorthe Lodberg