

BERETNING

2021

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	3
Årsregnskaber 2021	6
Boligorganisationens regnskab 2021	6
Boligafdelingernes regnskaber 2021	6
Arbejdskapital	7
Dispositionsfond prognose	7
Trækningsret prognose	7
Økonomistyring	8
Ledelsesinformation	8
Finansiell styring	8
Forrentning af investerede midler 2021	8
Likviditetsstyring	8
Kapacitetsstyring	9
Aktivitetsstyring	10
Egenkontrol	11
Ledelsesforankring	11
Analyse og effektiviseringstiltag	11
Effektiviseringsmål for afdelinger	11
Effektiviseringsmål for boligorganisation	12
Dokumentation	13
Væsentlige konklusioner	14
Organisationsbestyrelsen	16

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.

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

2021 var i høj grad præget af Covid-19 lige som 2020.

Årets første bestyrelsesmøde blev aflyst. Der blev afholdt bestyrelsesmøde lige inden repræsentantskabsmødet med godkendelse af regnskaber mv.

På organisationsbestyrelsens første møde efter repræsentantskabsmødet, konstituerede bestyrelsen sig med Alexander Bruhn Skjøth som formand og Jan Northved Hansen som næstformand.

Organisationsbestyrelsen har i løbet af 2021 drøftet nedenstående emner på bestyrelsesmøderne.

Drøftelse af plan for biodiversitet i afdelingerne

Det er besluttet at alle afdelinger skal have lavet et katalog med idéer til udbredelsen af biodiversitet i afdelingerne, hvilket ligger godt i tråd med kommunens ønsker omkring bæredygtighed. Arbejdet er igangsat og det bliver spændende at se hvordan det udfolder sig i afdelingerne.

Firmaet Grøn Vækst har været ude og besigtige alle afdelingerne og administrationen har rykket for en tidsplan for færdiggørelse af kataloget.

Samdrift i BAB

Der er nedsat et udvalg, der har kompetencen til at udarbejde en model for samdrift i BAB, der forelægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Udvalget består af de tre afdelingsformænd og forretningsudvalget samt driftschefen.

Udvalget er i gang og der har været afholdt indledende møder med alle tre afdelingsbestyrelser.

Udvalg for 75-års fødselsdag i 2021

Der er nedsat et udvalg bestående af forretningsudvalget samt Kurt Jørgensen og Bjørn Larsen, der skal se på mulighederne for hvornår man kan holde jubilæet og hvad der skal ske på dagen.

Styringsdialogmøde

Årets Styringsdialogmøde 2021 med Brøndby Kommune er udskudt til 20. april 2022.

Formandsmøder

Der afholdes 2 årlige formandsmøder, hvor forretningsudvalget og de respektive formænd for afdelingerne mødes og snakker om stort og småt i afdelingerne. På grund af Covid-19 har det ikke været muligt at mødes i 2021.

Møderne er genoptaget i 2022, hvor der har været afholdt et møde.

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge BABs 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 underskud på kr. 10.296. Underskuddet stammer primært fra:

- 532 Renter – kurstab på obligationer
- Derudover har der været besparelse på bl.a. forretningsførelse som modsvarer udgiften

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 4.123.068.

Boligafdelingernes regnskaber 2021

Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 93.558, svarende til 0,69 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til løn, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Derudover fik afdelingen overskud i regnskabet for 2020. Derfor skal afdelingen ikke afvikle på det budgetterede underskud og opnår derfor en besparelse. Dette modsvarer dog af negative renter af mellemregningen med BAB.

Overskuddet er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet asbestsanering loft.

Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et underskud på kr. 311.816, svarende til -3,59 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed overskridelse af udgifter til almindelig vedligeholdelse og renteudgifter af mellemregningen med BAB.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som udgift de næste tre år.

Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et underskud på kr. 123.607, svarende til -0,63 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed flere udgifter til målerpasning, øvrig renholdelse og at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med BAB.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som udgift de næste tre år.

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.

Ikke alle afdelinger overholder umiddelbart målet, men når der tages højde for det negative afkast på de opsparede midler, ligger alle afdelingerne indenfor målet.

Arbejds kapital

Arbejds kapitalen udgør per 31. december 2021 kr. 4.123.068, hvoraf der er en disponibel del på kr. 4.092.278. Den bundne del udgør 30.790 kr.

Der er givet tilskud til afd. 1 og 2 vedr. opgradering af internet. Tilskuddet til afd. 3 kommer først i 2022.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2021 kr. 4.271.412.

Der er ikke givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning i 2021.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør 8.567.414.

Der er i regnskabsåret 2021 ikke givet tilskud fra trækningsretten.

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 2021

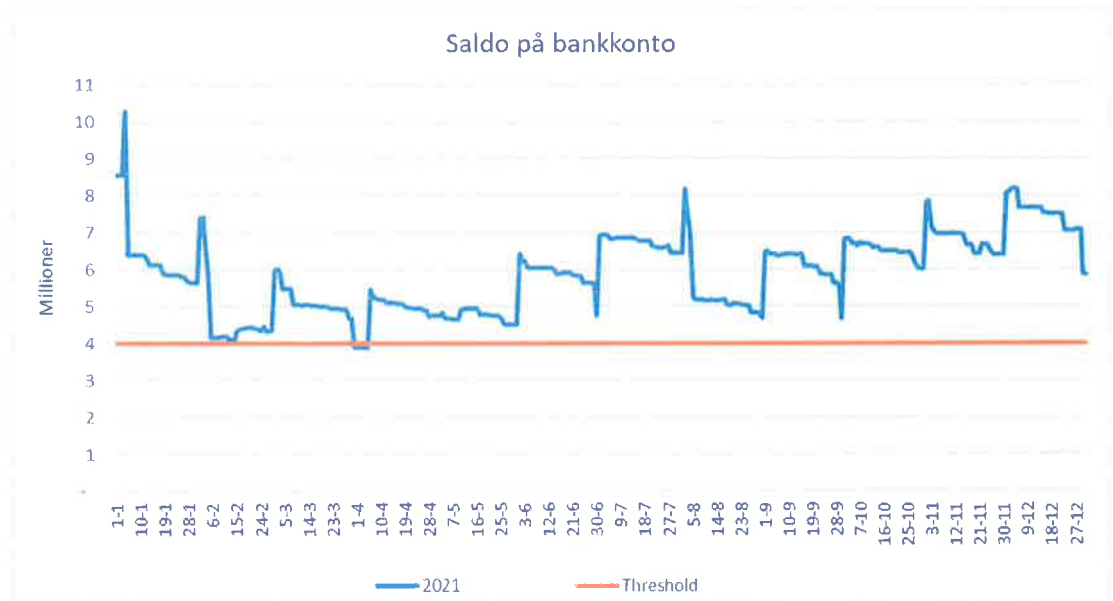
BAB har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været negative afkast over hele linjen i 2021. Det negative afkast skyldes kursfaldet på obligationer. Hvis man ikke har brug for penge til eksempelvis vedligeholdelse, så betyder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

Afkastet på BABs investerede midler har i regnskabsåret været på ca. -2,61%. Det opnåede resultat ligger omkring middelfkastet, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer.

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. BABs threshold (grænseværdi) er på 5 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.

Aktivitetsstyring

Den løbende driftsaktivitet er beskrevet i de godkendte serviceaftaler, der er udfærdiget på hver afdeling. 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 BABs 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 6% og 8% mindre frem mod regnskab 2025 i forhold til regnskab 2021.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandforbrug (konto 107), renholdelse (konto 114), almindelig vedligeholdelse (konto 115) og udgifterne til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117)). Konkrete målsætning og handleplaner bliver aftalt med den enkelte bestyrelse på årets markvandring.

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 satte et foreløbigt mål om, som minimum at opnå en effektivisering på de 8,2% senest i 2020. Dette svarede til et effektiviseringsmål på kr. 2.215.894.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 er den samlede status for effektivisering i BAB's afdelinger, at der er opnået en målfrielse på 3,7%, altså 4,5% mindre end målet på 8,2%, svarende til kr. 988.835.

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.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2021, er den samlede status for effektivisering i BABs afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 0,7 % svarende til kr. 175.999, altså 15,7% mindre end det gennemsnitlige mål på 16,4%

I den nye periode (2021-2026) anbefaler forretningsudvalget at der fastsættes en målsætning om at spare 7,5%.

Det er med baggrund i ovenstående administrationens anbefaling at der sættes et nyt samlet effektiviseringsmål for BAB frem mod 2026. Det betyder at den samlede måltal for perioden 2014 – 2026 udgør **10%**, svarende til kr. 2.702.309. 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 benchmark modellen (den der viser rød, gul og grøn i dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger.

Dette gælder også for BAB, hvor afdeling 1 og 3 er gule afdelinger og afdeling 2 er en såkaldt "rød afdeling", 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. Administrationen anbefaler BAB 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 BAB's afdelinger, at der er mangler en samlet målfrielse på 4,5 % svarende til kr. 1.227.059. Det skal understreges at en stor del af den manglende målfrielse skyldes afvikling og afskrivning på forbedringslån der ikke er muligt at spare væk og derfor ikke en del af effektiviseringsdagsordenen.

Da man i 2014 startede med at "måle" hvor effektive de enkelte boligorganisationer, vurderede Landbyggefonden at der samlet set kunne hentes en besparelse på 7 mio. kr. for alle afdelinger i BAB frem mod 2020. Besparelspotentialet er stadigvæk på 7 mio. Forøgelse skyldes som tidligere nævnt primært afvikling af forbedringslån i afdelingerne, der ikke kan spares væk.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Brøndby Kommune. Som det fremgår af skemaerne, har BAB en gennemsnitlig negativ effektivisering på 0,4 %.

Effektiviseringstal regnskab 2020

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	002 2			61	70,7	75,2	79,1
Brøndby	001 1			71	70,7	75,2	79,1
Brøndby	003 3			80	70,7	75,2	79,1

Effektiviseringstal regnskab 2019

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	001 1			61	71,1	75,7	79,1
Brøndby	002 2			67	71,1	75,7	79,1
Brøndby	003 3			85	71,1	75,7	79,1

Det er organisationsbestyrelsens antagelse at de tiltag der er beskrevet i de 4-årige handleplaner, vil øge afdelingernes effektivitetsprocent over de næste år.

Væsentlige konklusioner

Det er organisationsbestyrelsens overordnede konklusion, at boligorganisationen forventer en status quo eller nedadgående positiv tendens på afdelingernes driftsomkostninger og at der ikke er væsentlige risici.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 26. oktober 2021 afdelingernes budgetter for 2022 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Dette fremgår af nedenstående tabel

Afdeling	Stigning/ned- sættelse i %	Boligafgift i kr./m ²
Brøndby Parkvej	0,50	929
Torvestien	3,37	977
Gillesager	1,82	749

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen besluttet, at administrationen skal arbejde videre med at sikre yderligere effektiviseringstiltag via løbende kontrol af håndværkerpriserne og udgifterne til istandsættelse ved fraflytning.

Der er igangsat et arbejde via et nedsat udvalg, der har kompetencen til at udarbejde en model for samdrift i BAB. Den bearbejdede samdriftsmodel skal forelægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Udvalget består af de tre afdelingsformænd og forretningsudvalget samt driftschefen.

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

Brøndby, den 27. april 2022



Alexander Bruhn Skjøth
formand



Jan Northved Hansen
næstformand



Tine Frederiksen



Kurt Jørgensen



Bjørn Larsen



Jeppe Sloth



Kirsten Heilmann