



# BERETNING

**2019**

**BRØNDBYERNES ANDELSBOLIGFORENING**

---

---

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2019 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	3
Årsregnskaber 2019 _____	5
Boligorganisationens regnskab 2019 _____	5
Boligafdelingernes regnskaber 2019 _____	5
Arbejdskapital _____	6
Dispositionsfond prognose _____	6
Trækningsret prognose _____	6
Økonomistyring _____	7
Ledelsesinformation _____	7
Finansiell styring _____	7
Forrentning af investerede midler 2019 _____	7
Likviditetsstyring _____	7
Kapacitetsstyring _____	9
Aktivitetsstyring _____	9
Egenkontrol _____	10
Ledelsesforankring _____	10
Analyse og effektiviseringstiltag _____	10
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	10
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	11
Dokumentation _____	11
Væsentlige konklusioner _____	12
Organisationsbestyrelsen _____	14

## 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.

### Året der er gået

#### Organisationsbestyrelsen

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

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger, mens en del af ansvaret er uddelegeret til vores administration FA09.

Bestyrelsen har brugt en del tid på at drøfte, hvad der skal til for, at vi som bestyrelse kan efterleve denne opgave, herunder udvikle boligområdet samt sikre effektiv drift. Dette er sket i tæt samarbejde med administrationen, afdelingsbestyrelserne og vores ejendomsfunktionærer. Nedenstående er beskrevet de opgaver som bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

#### 75 års fødselsdag i 2021

Brøndbyernes Andelsboligforening bliver 75 år i 2021. Organisationsbestyrelsen er begyndt at overveje hvordan fejringen skal foregå og det er besluttet, at fejringen primært er for beboerne.

#### Vedligeholdelsesreglementer

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at vedligeholdelsesreglementerne i alle afdelingerne skal gennemgås og standardiseres. Der er i 2019 godkendt opdaterede vedligeholdelsesreglementer på afdelingsmøderne i 2 af afdelingerne.

**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.

**Styringsdialogmøde**

Der er afholdt Styringsdialogmøde med Brøndby Kommune den 3. februar 2020.

**Formandsmøder**

Der afholdes 2 årlige formandsmøder, hvor forretningsudvalget og de respektive formænd for afdelingerne mødes og snakker om stort og småt i afdelingerne. Dette fortsætter også i 2020.

**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. 1.875.145 mod et budgetteret overskud på kr. 20.000. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- 611 Ekstraordinære indtægter – indtægtsførelse af hensat eventuel momsforpligtelse.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 4.164.677.

### Boligafdelingernes regnskaber 2019

#### Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 108.361 svarende til 0,8 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed højere udgifter på almindelig vedligeholdelse.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

#### Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 226.003 svarende til 2,68 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand og el som følge af periodisering, samt færre diverse udgifter.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 304.

#### Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 496.861 svarende til 2,39 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand og el som følge af periodisering, samt færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 303.

**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.

Alle afdelinger overholder målet, hvilket må betegnes som tilfredsstillende.

**Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2019 kr. 4.164.677, hvoraf der er en disponibel del på kr. 4.133.887. Den bundne del udgør 30.790 kr.

**Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2019 kr. 4.031.261.

Der er ikke givet tilskud fra dispositionsfonden i regnskabsåret.

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

**Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør 4.735.010. Der er i regnskabsåret 2019 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 2019

BAB har indgået kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Afkastet på BABs investerede midler har i regnskabsåret været 0,4%, hvilket er et pænt resultat set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation og set i forhold til obligationssammensætningen.

### Likviditetsstyring

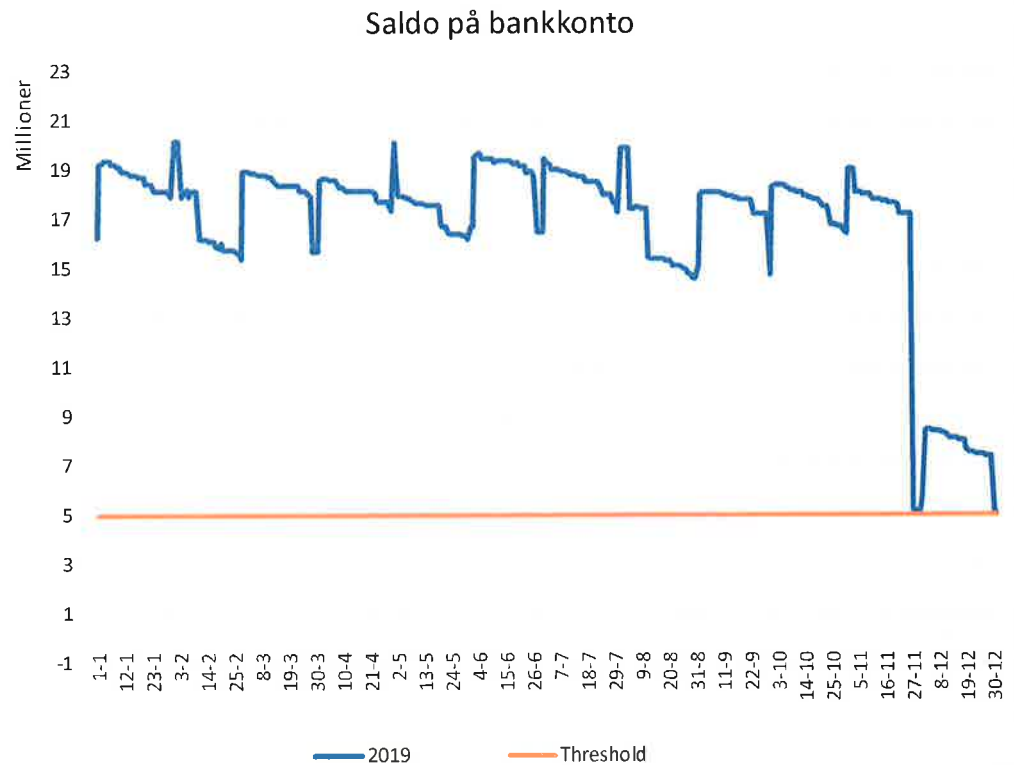
Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2019. BABs threshold (grænseværdi) er på 5 mio. kr.

Administrationen ser 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 analysen flere gange og efter sommerferien blev der iværksat en investering på kr. 12 mio.





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.

Da der stadig betales negativ rente for indestænder over og under threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer. Dette vil kræve 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 vil foretage denne analyse og komme med anbefaling til næste organisationsbestyrelsesmøde.

### **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, Drift, 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 4% og 6% mindre frem mod regnskab 2023 i forhold til regnskab 2019.

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)).

### **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. 2.215.894.

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 BAB's afdelinger, at der er mangler en samlet målindfrielse på 14,2 % svarende til kr. 3.833.125. Det skal understreges at en stor del af den manglende målindfrielse 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 nu på 9 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 opnået en gennemsnitlig positiv effektivisering på 2,6 %.

**Effektiviseringstal regnskab 2017**

## Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	002 2			57	62,9	71,0	76,7
Brøndby	001 1			58	62,9	71,0	76,7
Brøndby	003 3			74	62,9	71,0	76,7

**Effektiviseringstal regnskab 2018**

## Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	001 1			59	65,5	74,1	78,8
Brøndby	002 2			59	65,5	74,1	78,8
Brøndby	003 3			78	65,5	74,1	78,8

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 drifts-omkostninger og at der ikke er væsentlige risici.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 22. oktober 2019 afdelingernes budgetter for 2020 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 <sup>2</sup>
Brøndby Parkvej	1,50	924
Torvestien	0,15	944
Gillesager	-6,26	736

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.

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 15/6-2020



Alexander Bruhn Skjøth  
formand



Jan Northved Hansen  
næstformand

Tine Frederiksen  




Kurt Jørgensen



Bjørn Larsen



Jeppe Sloth



Kirsten Heilmann