



# BERETNING

**2020**

**BOLIGORGANISATIONEN BAB**

---

---

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2020	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	3
Årsregnskaber 2020	6
Boligorganisationens regnskab 2020	6
Boligafdelingernes regnskaber 2020	6
Arbejdskapital	7
Dispositionsfond prognose	8
Trækningsret prognose	8
Økonomistyring	9
Ledelsesinformation	9
Finansiell styring	9
Forrentning af investerede midler 2020	9
Likviditetsstyring	10
Kapacitetsstyring	11
Aktivitetsstyring	11
Egenkontrol	12
Ledelsesforankring	12
Analyse og effektiviseringstiltag	12
Effektiviseringsmål for afdelinger	12
Effektiviseringsmål for boligorganisation	13
Dokumentation	13
Væsentlige konklusioner	14
Organisationsbestyrelsen	16

---

## Bestyrelsens beretning 2020

---

### Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

### Året der er gået

#### Organisationsbestyrelsen

2020 var i høj grad præget af Covid-19. Årets første bestyrelsesmøde blev aflyst og erstattet af et digitalt møde, med skriftlig udsendelse og efterfølgende 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.

På organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2020 drøftede organisationsbestyrelsen de to nedenstående punkter og besluttede, at der skal arbejdes videre med disse i 2021.

#### ***Den fremtidige drift af afdelingerne***

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

Det er besluttet, at der ansættes en ejendomsserviceteknikerelev i BAB, der betales af boligorganisationen. Ansættelsen evalueres efter et år. Hvis evalueringen er positiv, kan der ansættes yderligere en elev om året indtil der er tre elever i BAB.

Arbejdet med ovenstående tages op når der er ansat en ny driftschef.

#### ***Plan for biodiversitet i afdelingerne***

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der laves et oplæg for biodiversiteten i afdelingerne. Oplægget præsenteres på repræsentantskabsmødet i 2021 og betales

af organisationen. Det er i skrivende stund uvist om det er muligt at nå til repræsentantskabsmødet i maj 2021.

#### **75-års fødselsdag i 2021**

Der er nedsat et udvalg der skal planlægge afholdelsen af BABs 75-års fødselsdag.

#### **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 24. november 2020.

#### **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 været svært at mødes i 2020, men det er planen at formandsmøderne fortsætter, når man kan mødes sikkert igen.

### **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 2020 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 un-

derstøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger. I december 2020 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået.

**Resultaterne af årets arbejde med handleplaner 2020:**

- Handleplan for nyt koncept for forretningsgange med en optimering og digitalisering af arbejdsgange: udarbejdelse og digitalisering af forretningsgange og arbejdsgange og instrukser. Denne er blevet opfyldt og det skal sikres, at der sker løbende opdatering ud fra den angivne ansvarsstruktur.
- Handleplan med øget fokus på samarbejdsrelationerne i FA09. Igangsættelse af ny MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse) i slut november 2020, både i administrationen og på ejendomskontorerne.
- Handleplan for kompetenceudvikling af ejendomsmestrene med kompetenceafklaring samt uddannelsesforløb for ejendomsmestre: Denne handleplan blev grundet Corona situationen sat i bero. Allerede i starten af året betød COVID-19, at kursustilbud eller kompetenceløft ikke var muligt i det omfang, det var ønsket. Denne handleplan ønskes derfor som handleplan for år 2021.
- Handleplan for kommunikation med en styrkelse af både intern og ekstern kommunikation. Den interne kommunikation er blevet styrket ved hjælp af bl.a. nyhedsbreve og informationsmateriale – både i administrationen og på ejendomskontorerne. Der arbejdes på at styrke FA09 og boligorganisationernes digitale tilstedeværelse, bl.a. på LinkedIn, så dette medie i højere grad benyttes til at styrke fortællingen om både FA09 og medlemsorganisationerne til omverdenen. Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsstrategi til Strategi 2025.
- Handleplan med øget videndeling til boligorganisationerne: Denne bliver en del af næste års arbejde med kommunikationsstrategien.
- Handleplan for uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer med rådgivning om serviceniveau/serviceaftaler i afdelingerne i 2020. Alle indgåede serviceaftaler bruges aktivt i arbejdet med samdriftsmodeller. Serviceaftalerne

giver et øjebliksbillede af, hvor der kan effektiviseres yderligere og er et vigtigt arbejdsredskab i hverdagen. Det gælder, at 78 % godkendte serviceaftaler er i hus. Der er pt. 22% serviceaftaler ude til behandling i de respektive afdelingsbestyrelser, som forventer at få godkendt i løbet af november/december. Der forventes opnået tæt på 100 % målopfyldelse ved udgangen 2020.

Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 9. december 2020.

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

---

## Årsregnskaber 2020

---

### Boligorganisationens regnskab 2020

Regnskabet udviser et overskud på kr. 297.519. Overskuddet stammer primært fra:

- 511 Personaleudgifter – nulstilling af feriepengeforpligtigelse.
- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- Derudover har der været besparelse på flere poster, grundet Covid-19

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 4.462.195.

### Boligafdelingernes regnskaber 2020

#### Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 708.809, svarende til 5,22 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at der blev konverteret lån i 2019, som har medført besparelser på ydelserne vedrørende lån til forbedringsarbejder. Samtidig har der været besparelser på udgifterne til el, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt beboeraktiviteter. Derudover har afdelingen fået en renteindtægt på deres indestående på mellemregningen med selskabet.

Kr. 526.544 er brugt til afskrivning af underfinansieringen på forbedringsarbejderne vedrørende vinduer og asbestsanering loft. Kr. 182.266 er overført til resultatkontoen.

#### Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 180.246, svarende til 2,17 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelser på udgifterne til el, vand og ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 747.966, svarende til 3,82 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til kommunal renovation og forsikringer i forhold til budget. Der er en stor besparelse på el, da afdelingen har frikøbt sig for udendørsbelysningsabonnement, og fællesvaskeriet da afdelingen har investeret i nye maskiner. Derudover er der omlagt forbedringslån, som har givet afdelingen en besparelse, til sidst skal nævnes at afdelingen har fået 0,83% i rente af mellemregningen.

Overskuddet er brugt til afskrivning af arbejdet vand og afløbsinstallationer etape 2 & 3.

### 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 ekstraordinære forhold og forskel på aflæst vandforbrug, ligger alle afdelingerne indenfor målet.



### Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2020 kr. 4.462.195, hvoraf der er en disponibel del på kr. 4.431.405. Den bundne del udgør 30.790 kr.



**Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2019 kr. 4.349.000.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på kr. 33.099.

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

**Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør 6.643.000.

Der er i regnskabsåret 2020 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 2020

BAB har indgået kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Afkastet på BABs investerede midler har i regnskabsåret været 0,93%, hvilket er et pænt resultat set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation og set i forhold til obligationssammensætningen.

Afkastet består både af realiserede og urealiserede kursgevinster, renterne på obligationerne, omkostninger til kapitalforvalter og renter på kapitalkontoen (pt. negativ).

Kursen på en obligation bestemmes af udbud og efterspørgsel, som påvirkes af de økonomiske indikatorer, psykologi mm. Reelt tjener man først på en kursstigning, når man sælger obligationer (realiseret kursgevinst) men i afkastet beregner man også kursstigninger på obligationer man ikke har solgt (urealiseret kursgevinst). Den samme historie gælder ved kursfald (realiseret og urealiseret kurstab).

Da det ikke er muligt at forudsige kursstigninger eller -fald, så benyttes disse ikke til at tale om forventninger til det fremtidige afkast. Derfor er der egentlig kun renterne på obligationerne og omkostningerne til kapitalforvalterne som man kan beregne et afkast på.

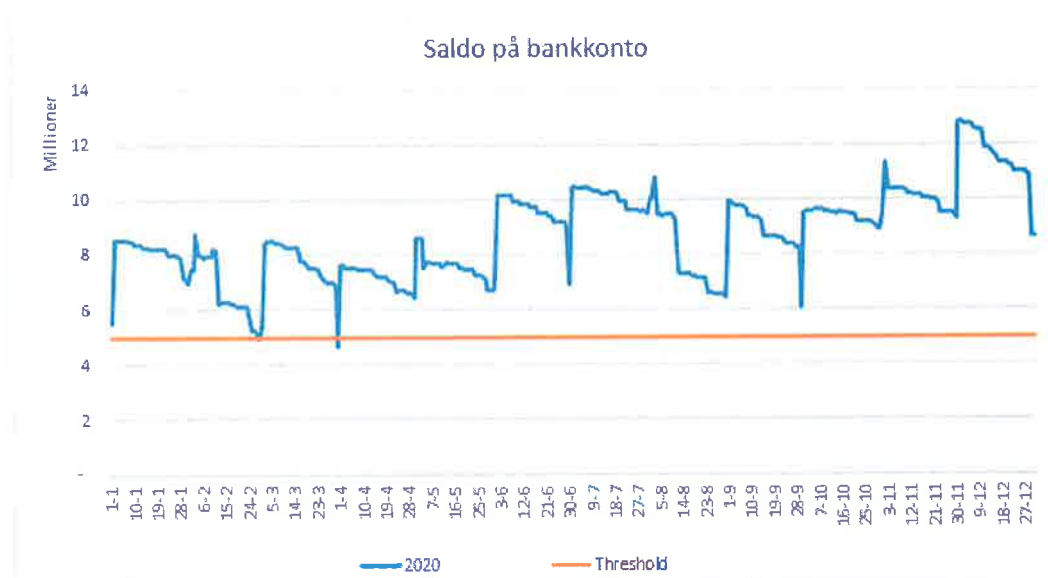
I vores kapitalforvaltning stræber vi efter at opnå en mindre positiv forrentning eller at holde nullet i forrentning grundet det nuværende marked. Da den kortsigtede rente er negativ, så skal vi længere ud på tidshorizonten for at finde et positivt afkast, og det er det vi har gjort. Jo længere man kommer ud på tidshorizonten jo større forrentning opnår man – men jo større risiko tager man også, og det er bagsiden af medaljen.

I kapitalforvaltningen balancerer vi ønsket til forrentning imod risikoen for tab. Hvis man vil risikoen til livs, så er der kun en valgmulighed, og det er at acceptere en negativ rente. Og hvis man gør det, så udhuler man sin formue, specielt når inflationen stadig er positiv.

Hvordan markedet udvikler sig, er svært at spå om, hvorfor man nok ikke tager helt fejl ved at forvente afkast som spænder fra -1% til 1%.

### Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2020. BABs threshold (grænseværdi) er på 5 mio. kr.



Da der betales negativ rente for indeståender over og under threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for 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. Administrationen har foretaget den analyse flere gange i året og senest er der ved årsskiftet investeret kr. 6 mio. i Danske Banks investeringsprodukt for almennyttige kunder. Af ovenstående graf kan man ikke se de 6 mio. kr., da de først trækkes primo januar 2021, men de fremgår af balancen hvor obligationsbeholdningen er stedet med 6 mio. kr. fra i slutningen af 2020 og modsvares af et tilsvarende skyldigt beløb.

### **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 2024 i forhold til regnskab 2020.

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 2020, er den samlede status for effektivisering i BAB's afdelinger, at der er mangler en samlet målindfrielse på 4,5 % svarende til kr. 1.227.059. 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 5,6 %.

**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

**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 driftsomkostninger og at der ikke er væsentlige risici.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 20. oktober 2020 afdelingernes budgetter for 2021 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	0,00	924
Torvestien	0,00	945
Gillesager	0,00	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.

Det er desuden besluttet at nedsætte et 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. maj 2021



Alexander Bruhn Skjøth  
formand

Jan Northved Hansen  
næstformand

Tine Frederiksen



Kurt Jørgensen



Bjørn Larsen



Jeppe Sloth



Kirsten Heilmann

