BERETNING

2024

BOLIGORGANISATIONEN BAB

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2024 2
Indledning 2
Året der er gået 2
Organisationsbestyrelsen 2
FA09 - Forretningsførelsen 4
Årsregnskaber 2024 5
Boligorganisationens regnskab 2024 5
Boligafdelingernes regnskaber 2024 5
Arbejdskapital 6
Dispositionsfond prognose 6
Trækningsret prognose 6
Økonomistyring 7
Ledelsesinformation 7
Finansiel styring 7
Forrentning af investerede midler 2024 7
Likviditetsstyring 7
Kapacitetsstyring 8
Aktivitetsstyring 8
Egenkontrol 9
Ledelsesforankring 9
Analyse og effektiviseringstiltag 9
Effektiviseringsmål for afdelinger 9
Effektiviseringsmål for boligorganisation 10
Dokumentation 11
Væsentlige konklusioner 12
Organisationsbestyrelsen 14

Bestyrelsens beretning 2024

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 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.

Organisationsbestyrelsen har i løbet af 2024 drøftet nedenstående emner på bestyrelsesmøderne.

Styringsdialogmøde
Årets Styringsdialogmøde 2024 med Brøndby Kommune blev afholdt 11. november 2024.

Kapitalforvaltning
Der kommet ny lovgivning på kapitalforvaltningsområdet, der trådte i kraft 1. januar 2024.

Boligorganisationerne skal fastlægge en investeringsstrategi, der indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og dens afdelingers midler.

FA09 har i samarbejde med en uvildig rådgiver udarbejdet et oplæg til BAB, der overholder de lovgivningsmæssige krav der er til indholdet af en investeringsstrategi for en almen boligorganisation samt de til- og fravalg som BAB skal/kan træffe beslutning om i forbindelse med denne.

BABs organisationsbestyrelse har besluttet, at man i første omgang ikke vil investere i aktier, men at man tager stilling til muligheden for at investere gennem Landsbyggefonden når man kender vilkårene derfor. Det er desuden besluttet, at egne forvaltningsaftaler kan indgå under en fælles rammeaftale med andre boligorganisationer, der benytter samme juridiske enhed til administration.

BL – Kredsvalg i 9. kreds
Den 4. april 2024 blev der afholdt kredsvalgmøde i 9. kreds. Alexander Bruhn Skjøth blev valgt som næstformand for 9. kreds og er dermed også trådt ind i BL's bestyrelse.

Beredskabsplan
BAB har indgået aftale med Brøndby Parken om samarbejde om brug af deres lokaler i forbindelse med akut opstået behov for overnatning og forplejning for flere beboere, ved brand, oversvømmelser eller andre større hændelser eller skader.

BAB har samtidig nedsat et beredskabsudvalg, der skal undersøge BAB's muligheder for at understøtte sikkerhedsstyrelsens anbefalinger vedrørende beredskabsplaner.

Samdrift i BAB
Organisationsbestyrelsen har godkendt samdrift i BAB med dertilhørende økonomi. I 2024 er der arbejdet videre med etablering af et fælles ejendomskontor, ejendomskontoret.

Erhvervslejemål Brøndbyøster Boulevard (den gamle bank) – ombygning
Forretningsudvalget har bedt en rådgiver om at lave et overslag på, hvad en ombygning inkl. rådgiver og byggeforretningsførelse koster.
Da det er dispositionsfonden der skal betale for tomgangslejen, vil udgifter i forbindelse med ombygningen betales af dispositionsfonden/arbejdskapitalen.

Arkitekterne har fået opdrag at udarbejde forslag til indretning, hvor driften har lokalerne i stueetagen Der indrettes velfærdsfaciliteter i overensstemmelse med arbejdstilsynets regler (omklædning, badeforhold og spiserum). Samt et samlet ejendomskontor.

Der er nedsat et byggeudvalg der skal følge projektet og tage de nødvendige beslutninger i forhold til indretning og funktioner. Alt dette på baggrund arkitekternes anbefalinger, med fokus på omkostninger.

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 2024 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 november 2024 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 13. november 2024.

Arbejdet med effektivisering er fortsat centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026.
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. Fokus er rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling.

FA09 har tre overordnede mål, som er videreført fra Strategi 2020 til Strategi 2025:

- En høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- Et fair administrationshonorar
- En høj medarbejdertilfredshed

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 2024

Boligorganisationens regnskab 2024

Regnskabet udviser et overskud på kr. 221.632. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at organisationen har fået positive renter og kursregulering af sine beholdninger.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 4.000.021.

Boligafdelingernes regnskaber 2024

Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 408.379, svarende til 2,89 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på afskrivning af forbedringsarbejder samt almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 683.059, svarende til 7,53 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på ejendomsskat og renholdelse samt øgede renteindtægter fra mellemregningen med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.001.364, svarende til 4,67 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afsætningsregnskabet vedr. vand/afløb etape 6+7 er afsluttet. Derudover er der besparelse på lønudgifter, i forbindelse med ubesat stilling i en del af året samt øgede renteindtægter fra mellemregningen med boligorganisationen.

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.

Ikke alle afdelinger overholder umiddelbart målet, men når der tages højde de ekstraordinære høje renteindtægter i 2024 som ikke var budgetteret, så ligger alle afdelinger indenfor målet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2024 kr. 4.000.021, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.969.231. Den bundne del udgør kr. 30.790.

Der er givet tilskud til afd. 2 vedr. træfældningssag.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2024 kr. 5.084.492.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed til afd. 1 på kr. 351.032.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr.15.407.610.

Der er i regnskabsåret 2024 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, 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.

Finansiel styring

Forrentning af investerede midler 2024

Obligationerbeholdning	Danske Bank
Nominel	281.137
Kursværdi	26.738.181
Renteindtægt	281.137
Kursregulering (gevinst)	848.331
Afkast	4,36

Likviditetsstyring

Lividitet	Saldo	Renteindtægt
Danske Bank	129.402	273.990
Nykredit Cibor	22.143.035	243.035
Danske Bank - depotafkast	998	-
I alt	**22.273.435**	**517.025**

Likviditeten bliver løbende vurderet i forhold til om der skal investeres i flere obligationer eller bindes i korte aftale indskud i banken. Dette i forhold til likviditetsbehovet i afdelingerne. I fremtiden skal boligorganisationen vedtage en investeringsstrategi i henhold til de nye regler og herefter vil investeringen følge denne strategi.

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 markvandringer analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften, herunder igangsætning af den overordnede samdriftsløsning.

Aktivitetsstyring

Den løbende driftsaktivitet er beskrevet i de godkendte serviceaftaler, der er udfærdiget på hver afdeling. De administrative driftsopgaver er beskrevet i FA09's ydelseskatalog, der godkendes årligt sammen med FA09's 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 FA09's ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for boligorganisationens 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 2027 i forhold til regnskab 2024.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Renholdelse (konto 114) 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%.

I 2021 blev 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 2024, er den samlede status for effektivisering i BAB's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 8,6 % svarende til kr. 2.240.197 altså 7,8 procentpoint mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 4.261.980.

Med baggrund i ovenstående er det administrationens anbefaling, at målet fastholdes. Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne som hidtil. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med de udarbejdede 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 2 er en gul afdeling. 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 årsregnskaberne dokumentation for afdelingernes samlede målopfyldelse for effektivisering.

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.

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2024, er den samlede status for effektivisering i BAB´s afdelinger, at der er mangler en samlet målindfrielse på 7,8 procentpoint svarende til kr. 2.021.783. En af årsagerne er 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. Besparelsespotentialet er nu 5 mio. Forøgelse skyldes som tidligere nævnt primært afvikling af forbedringslån i afdelingerne, der ikke kan spares væk.

Effektiviseringstallene er en status på afdelingernes tal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Brøndby Kommune.

Som det fremgår af skemaerne, har BAB en gennemsnitlig positiv effektivisering på 12,7 %.

Effektiviseringstal regnskab 2024

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

					Effektivitetsgennemsnit for		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	002	2		71	82,7	84,5	82,4
Brøndby	001	1		83	82,7	84,5	82,4
Brøndby	003	3		94	82,7	84,5	82,4

Effektivitetstal senest opdateret 13-01-2025

Effektiviseringstal regnskab 2023

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

					Effektivitetsgennemsnit for		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	002	2		64	70,0	76,4	80,9
Brøndby	001	1		72	70,0	76,4	80,9
Brøndby	003	3		74	70,0	76,4	80,9

Effektivitetstal senest opdateret 23-01-2024

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 organisationsbestyrelsesmøde den 31. oktober 2024 afdelingernes budgetter for 2025 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Dette fremgår af nedenstående tabel:

Afdeling	Stigning/ned-sættelse i %	Boligafgift i kr./m²
Brøndby Parkvej	2,11	963
Torvestien	1,72	1.023
Gillesager	1,52	780

Egenkontrol

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 færdiggjort et arbejde via et udvalg. Den overordnede samdriftsmodel igangsættes i 2024. 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 22. april 2025

Alexander Bruhn Skjøth formand	Jan Northved Hansen næstformand	Tine Frederiksen
Kurt Jørgensen	Bjørn Larsen	Jeppe Sloth
Carsten Jørgensen		