BERETNING

2023

BOLIGORGANISATIONEN BAB

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023 2
Indledning 2
Året der er gået 2
Organisationsbestyrelsen 2
FA09 - Forretningsførelsen 4
Årsregnskaber 2023 5
Boligorganisationens regnskab 2023 5
Boligafdelingernes regnskaber 2023 5
Arbejdskapital 6
Dispositionsfond prognose 6
Trækningsret prognose 6
Økonomistyring 7
Ledelsesinformation 7
Finansiel styring 7
Forrentning af investerede midler 2023 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 2023

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 2023 drøftet nedenstående emner på bestyrelsesmøderne.

Styringsdialogmøde
Årets Styringsdialogmøde 2023 med Brøndby Kommune blev afholdt 7. december 2023.

Beboer- og bestyrelsestilfredshedsanalyse
I BAB var der en svarprocent på 38 % i FA09's beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse 2022.
FA09's tilfredshedsundersøgelse for BAB viser i 2022 en meget flot vurdering af den overordnede opfattelse af FA09. Beboernes tilfredshed med FA09 ligger på indeks 77, hvilket analysefirmaet betegner som et meget godt resultat. Afdelingsbestyrelsernes vurdering af FA09 ligger på indeks 78, hvilket også vurderes som et meget godt resultat. BAB's organisationsbestyrelses vurdering af FA09 ligger på indeks 86, hvilket er et meget flot niveau i den absolutte top-kategori.

Beboernes tilfredshed med egen bolig, boligområde og service og drift

I BAB vurderes boligområdet samlet set på et godt niveau på indeks 70. Tilfredsheden med selve boligen og boligområdet ligger på et meget flot niveau (hhv. 77 og 80). Beboernes vurdering af deres tilfredshed med fællesfaciliteterne endte på indeks 73, hvilket er et godt resultat. Den samlede score for boligområdet trækkes

ned af resultatet for fællesskab og naboskab (indeks 62) samt sociale aktiviteter og arrangementer (indeks 51).

I BAB vurderes service og drift af boligområdet samlet set på et meget højt niveau på indeks 79. Resultatet for beboernes vurdering af deres tilfredshed med de fælles udearealer og fællesfaciliteterne ligger i hhv. top-kategorien (indeks 84) og den næstbedste kategori (indeks 77). Beboerne vurderer, at ejendomsfunktionærerne i området har meget stor betydning for deres generelle oplevelse af tilfredshed med boligområdet. Tilfredsheden med den service, som beboerne oplever på ejendomskontoret, ligger på 79, hvilket er et rigtig flot resultat.

Kendskab til afdelingsbestyrelserne og ejendomsfunktionærer

Beboernes samlede vurdering af deres oplevelse med beboerdemokratiet endte på indeks 68, hvilket er et middelmådigt resultat. Det samlede resultat trækkes ned af spørgsmålet til, hvorvidt beboerne oplever, at afdelingsbestyrelsen varetager deres interesser (indeks 65). Samlet set svarer 48% af beboerne, at de har kendskab til afdelingsbestyrelsen, mens 44% siger, at de ikke kender afdelingsbestyrelsen. Andelen i hele BAB, som har et godt kendskab ejendomsfunktionærerne, er 62%. Andelen, som ikke kender ejendomsfunktionærerne, er kun 9%.

FA09 i fremtiden

Alle deltagere på tværs af organisationer og målgrupper blev til sidst i undersøgelsen bedt om at vælge op til tre områder, som de ønskede, at FA09 skulle have fokus på i fremtiden.

I BAB var de højst prioriterede emner følgende: Energibesparende tiltag, grønne tiltag og effektiv drift i boligområdet

Dette stemmer helt overens med de samlede resultater for alle medlemsorganisationer. Her var de samme emner i top-3 og endda i samme rækkefølge. Medlemsorganisationernes ønsker til fremtidige fokusområder er også helt i tråd med FA09's Strategi 2025. BAB's resultater indgår i FA09's samlede arbejde med opfølgning på tilfredshedsanalysen.

Whistleblowerordningen

BAB har tilmeldt sig Whistleblowerordningen via Landsbyggefonden og advokatfirmaet Kromann Reumert.

Der er ikke krav om at boligorganisationer med under 50 ansatte tilmeldes ordningen, men der opfordres generelt til at alle almene boligorganisationer tilmeldes ordningen som led i God Almen Ledelse.

Det er defineret af loven, at der kan indberettes om følgende:

- Overtrædelser af EU-retten, som er omfattet af anvendelsesområdet for whistleblowerdirektivet, ex. offentligt udbud, finansielle tjenester, hvidvaskning, miljø mv.
- Alvorlige lovovertrædelser og øvrige alvorlige forhold, herunder ex. økonomisk svindel, bedrageri, bestikkelse, seksuelle krænkelser, chikane mv.

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 2023 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 2023 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 15. november 2023.

Arbejdet med effektivisering og udvikling vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med 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 fair administrationshonorar
- 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 2023

Boligorganisationens regnskab 2023

Regnskabet udviser et overskud på kr. 291.215. 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. 3.811.590.

Boligafdelingernes regnskaber 2023

Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 511.170, svarende til 3,53 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, en besparelse på udgifterne til vand og almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået renteindtægter af deres mellemregning med BAB.

Kr. 81.852 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet asbestsanering loft. Kr. 429.318 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 589.286, svarende til 6,43 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, en besparelse på udgifterne til almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået renteindtægter af deres mellemregning med BAB.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 44.065, svarende til 0,21 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse, som delvis udlignes af reguleringer råderet. Der har været uforudsete udgifter til kursregulering som opvejes af renteindtægter på mellemregningskontoen. Besparelse på forsikringer er udlignet af ekstra udgifter til el.

Overskuddet er overført til afskrivning af forbedringsarbejdet udskiftning af døre.

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 forhold i afdeling 2, så ligger alle afdelingerne indenfor målet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 3.811.590, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.780.800. Den bundne del udgør kr. 30.790.

Der er givet tilskud til afd. 2 vedr. opførsel af beboerhus, samt til BL-bestyrelsesuddannelse til et organisationsbestyrelsesmedlem.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 4.813.643.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed til afd. 2 på kr. 10.527 og tilskud til tab ved fraflytning til afd. 1 på kr. 6.100 og afd. 3 på kr. 57.655.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr.12.804.009.

Der er i regnskabsåret 2023 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 2023

BAB har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Som det kan ses af nedenstående tabel, har der været et positivt afkast på 5,32%.

Navn	Nominel	Kursværdi	Rente-indtægter	Kursgevisnt	Afkast
Danske bank	281.137	25.889.850	224.910	1.094.804	5,32
I alt	**281.137**	**25.889.850**	**224.910**	**1.094.804**	

Der forventningen et positivt afkast på samme niveau i 2024.

Likviditetsstyring

Afdelingen har fået positive rente af sit indestående i Danske bank.

Navn	Saldo	Renteindtægter
Danske bank	19.067.995	278.668
I alt	**19.067.995**	**278.668**

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 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 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 2026 i forhold til regnskab 2023.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandforbrug (konto 107), 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 2023, er den samlede status for effektivisering i BAB's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 8,2% svarende til kr. 2.134.406 altså 8,2 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 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 en gul afdelinger og afdeling 2 er såkaldt "rød afdelinge", 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 2023, er den samlede status for effektivisering i BAB´s afdelinger, at der er mangler en samlet målindfrielse på 8,2 procentpoint svarende til kr. 2.127.574. 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, derfor nedsættes det samlede effektiviseringsmål fra 16,4 % til 10 %, hvilket findes realistisk.

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 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 positiv effektivisering på 1,9%.

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

Effektiviseringstal regnskab 2022

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		58	68,1	75,2	81,1
Brøndby	001	1		69	68,1	75,2	81,1
Brøndby	003	3		77	68,1	75,2	81,1

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 26. oktober 2023 afdelingernes budgetter for 2024 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	0,00	943
Torvestien	3,45	1.007
Gillesager	0,00	768

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 overordnede samdriftsmodel igangsættes i 2024. Udvalget består af de tre afdelingsformænd og forretningsudvalget samt driftschefen.

Egenkontrol

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 18. april 2024

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