BERETNING

2022

BOLIGORGANISATIONEN BAB

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2022 2
Indledning 2
Året der er gået 2
Organisationsbestyrelsen 2
FA09 - Forretningsførelsen 3
Årsregnskaber 2022 5
Boligorganisationens regnskab 2022 5
Boligafdelingernes regnskaber 2022 5
Arbejdskapital 6
Dispositionsfond prognose 6
Trækningsret prognose 6
Økonomistyring 7
Ledelsesinformation 7
Finansiel styring 7
Forrentning af investerede midler 2021 7
Likviditetsstyring 7
Kapacitetsstyring 8
Aktivitetsstyring 9
Egenkontrol 10
Ledelsesforankring 10
Analyse og effektiviseringstiltag 10
Effektiviseringsmål for afdelinger 10
Effektiviseringsmål for boligorganisation 11
Dokumentation 12
Væsentlige konklusioner 13
Organisationsbestyrelsen 15

Bestyrelsens beretning 2022

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 2022 drøftet nedenstående emner på bestyrelsesmøderne.

Samdrift i BAB
Som led i en øget effektivisering af driften arbejdes der med 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 møder med de involverede parter, (respektive afdelingsbestyrelser) og der er nikket til, at der skal arbejdes videre med den endelige model, ift. at få samdriftet de tre afdelinger.

Dette betyder, at planen er ”on going” men dog er det egentligt arbejde ift. igangsættelse skubbet/prioriteret til primo 2023 og forhåbentlig igangsætning medio 2023. Der er samtidig hermed taget flere initiativer til ordninger, der kan få fordele for en endelig samdriftsordning, herunder skal nævnes tilbud på robotplæneklippere, indgåelse af fælles sneberedskab, rotation blandt personalet, og ikke mindst en deling af afdelingskontoret og den ledelsesmæssige bemanding af ejendomsmester posten således afdeling tre ikke står uden ledelse.

Udvalg for 75-års fødselsdag i 2021
Det er besluttet at nedlægge udvalget.

Styringsdialogmøde
Årets Styringsdialogmøde 2022 med Brøndby Kommune blev afholdt 16. november 2022.

Formandsmøder
Der afholdes 2 årlige formandsmøder, hvor forretningsudvalget og de respektive formænd for afdelingerne mødes og snakker om stort og småt i afdelingerne. Begge møder blev afholdt i 2022 efter coronapausen.

Forsikringer
Administrationen har på vegne af BAB og en række af andre medlemmer i FA09 lavet et fællesudbud af BABs forsikringer. Dette har givet en årlig besparelse på kr. 114.009. En del af besparelsen er blevet brugt til at tegne en tillægsforsikring på udvidet vandskade kr. 46.709 som det blev anbefalet af forsikringsmægleren.

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 2022 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 december 2022 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 7. december 2022.

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 konkurrencedygtigt administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

Der er i november 2022 igangsat en beboer-, bestyrelses- og organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse samt en medarbejderstilfredshedsundersøgelse i BAB.

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 2022

Boligorganisationens regnskab 2022

Regnskabet udviser et underskud på kr. 343.821. Underskuddet skyldes i al væsentlighed at organisationen har fået negative renter af arbejdskapitalen.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 3.589.289.

Boligafdelingernes regnskaber 2022

Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 321.886, svarende til 2,18 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, en besparelse på udgifterne til vand samt et mindre forbrug på almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet asbestsanering loft.

Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et underskud på kr. 255.607, svarende til -2,76 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, de øgede udgifter til el grundet stigende priser, samt flere udgifter til snebekæmpelse end forventet i budgettet.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 707.850, svarende til 3,41 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været en besparelse på lønningerne, da bemandingen er blevet ændret i forbindelse med afgang. Derudover var der budgetteret med udgifter til udskiftning af dørtelefoner, men arbejdet er først i igangsat i 2023, hvorfor der ikke kan afskrives i dette regnskab.

Kr. 625.243 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejderne vand og afløbsinstallationer, etape 6+7 samt udskiftning af entredøre. Kr. 82.607 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 forhold i afdeling 3, så ligger alle afdelingerne indenfor målet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2022 kr. 3.589.289, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.558.499. Den bundne del udgør 30.790 kr.

Der er givet tilskud til afd. 3 vedr. opgradering af internet.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2022 kr. 4.289.274.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning til afd. 2 på kr. 62.281 i 2022.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør 10.546.573.

Der er i regnskabsåret 2022 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 2022

BAB har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været store negative afkast over hele linjen i 2022.

Det negative afkast skyldes udelukkende kursfaldet på obligationer. Som følge af lovændring, så skal kurstab på obligationer tages af henlæggelserne på konto 401 i afdelingerne. Kurstab i organisationen føres i driften, og deraf påvirkes arbejdskapitalen negativt.

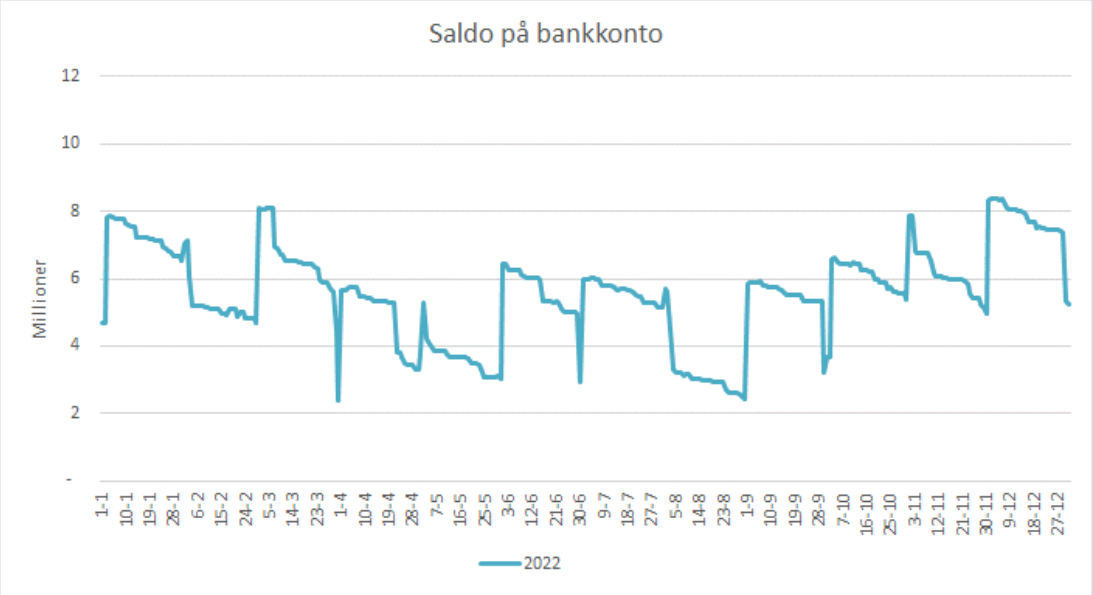
Hvis man ikke har brug for at bruge de opsparede midler i nærmeste fremtid, betyder den lave kurs ikke så meget, da markederne forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på BAB's investerede midler har i regnskabsåret været på ca. -11,34%. Det opnåede resultat ligger under middel, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer, hvor tab på 8-9% kan karakteriseres som værende i den gode ende.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast 2023, og dette også forventes af markedet, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en sandsynlighed for, at vi i 2023 opnår et mindre negativt afkast. Forventningen er dog stadig et mindre positivt afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2022.



I 2022 har det negative afkast på obligationer gennem hele året været væsentlig større end renterne 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.

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.

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 2022.

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 2022, er den samlede status for effektivisering i BAB's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 7,9% svarende til kr. 2.062.976 altså 8,5 procentpoint mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 4.261.980.

Ovenstående beregning er korrigeret for overgang til individuel afregning af vand i afdeling 3 Gillesager-Lindeager.

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 3 er gul afdeling og afdeling 1 og 2 er såkaldt ”røde afdelinger”, 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 2022, er den samlede status for effektivisering i BAB´s afdelinger, at der er mangler en samlet målindfrielse på 8,5 procentpoint svarende til kr. 2.199.004. 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 negativ effektivisering på 2,4%.

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

Effektiviseringstal regnskab 2021

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		60	70,5	75,5	80,5
Brøndby	001	1		72	70,5	75,5	80,5
Brøndby	003	3		80	70,5	75,5	80,5

Effektiviseringstal regnskab 2020

TABLE

					Effektivitetsgennemsnit for		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organisation 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

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 digitalt organisationsbestyrelsesmøde 14. september 2022 afdeling 2's budget for 2023 og på deres møde den 25. oktober 2022 godkendte organisationsbestyrelsen afdeling 1 og 3s budgetter for 2023 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelin-gernes budget.

Dette fremgår af nedenstående tabel:

Afdeling	Stigning/ned-sættelse i %	Boligafgift i kr./m²
Brøndby Parkvej	1,58	944
Torvestien	-0,39	972
Gillesager	1,00	756

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 18. april 2023

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