



# BERETNING

**2023**

**BOLIGORGANISATIONEN NYGÅRDSPARKEN**

---

---

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	2
Årsregnskaber 2023 _____	4
Boligorganisationens regnskab 2023 _____	4
Boligafdelingens regnskab 2023 _____	4
Arbejdskapital _____	4
Dispositionsfond prognose _____	5
Trækningsret prognose _____	5
Økonomistyring _____	6
Ledelsesinformation _____	6
Finansiell styring _____	6
Forrentning af investerede midler 2023 _____	6
Likviditetsstyring _____	6
Kapacitetsstyring _____	6
Aktivitetsstyring _____	7
Egenkontrol _____	8
Ledelsesforankring _____	8
Analyse og effektiviseringstiltag _____	8
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	8
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	9
Dokumentation _____	9
Væsentlige konklusioner _____	10
Organisationsbestyrelsen _____	11

---

## 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

Organisationsbestyrelsens formand og næstformand vælges direkte på repræsentantskabsmødet. Organisationsbestyrelsen er sammensat af Jan Kollemorten som formand og Helle Jensen som næstformand, samt yderligere tre medlemmer.

Organisationsbestyrelsen har i løbet af 2023 drøftet forskellige emner på bestyrelsesmøderne.

#### Styringsdialogmøde

Årets Styringsdialogmøde 2023 med Brøndby Kommune blev afholdt 8. januar 2024.

#### FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge Nygårdsparkens 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](http://www.fa09.dk)

---

## Årsregnskaber 2023

---

### Boligorganisationens regnskab 2023

Regnskabet udviser et underskud på kr. 9.128. Underskuddet skyldes i al væsentlighed at udgifter til betalingsgebyrer er steget.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 236.774.

### Boligafdelingens regnskab 2023

#### Nygårdsparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.129.013, svarende til 3,62 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til elforbrug samt renteindtægter. 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.

Når man ser bort fra de ekstraordinære forhold i forbindelse med højere renteindtægter, så overholder afdelingen ovenstående målsætning.

#### Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 236.774, hvoraf der er en disponibel del på kr. 209.994. Den bundne del udgør 26.780 kr.

Der er ikke givet tilskud i 2023 fra arbejdskapitalen.

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

**Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 20.804.508.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed i 2023.

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

**Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør 8.846.018.

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

Nygårdsparken havde en kapitalforvaltningsaftale med Domea. Efter overgangen til FA09, har midlerne stået på Nygårdsparkens konto i Danske Bank, og midlertidigt investeret i aftaleindskud. Når boligorganisationen vedtager en investeringsstrategi i henhold til de nye regler vil investeringen følge denne strategi.

### Likviditetsstyring

Afdelingen har haft sine midler stående på bankkonto i Danske bank, enten på aftale indskud eller som frie midler. Det har givet et samlede afkast på 1,52%.

Bankkonto	Saldo	Renteindtægter
DB-bank 4645-0012759134	16.567.305	645.398
Aftaleindskud		42.669
Aftaleindskud ikke afsluttet	32.300.000	
<b>I alt</b>	<b>48.867.305</b>	<b>688.068</b>

### Kapacitetsstyring

Der vil på den førstkomende markvandring blive udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. På den årlige markvandring analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften.

**Aktivitetsstyring**

Den løbende driftsaktivitet vil blive beskrevet i den godkendte serviceaftale. 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 Nygårdsparkens 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 1% og 3% mindre frem mod regnskab 2027 i forhold til regnskab 2023.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Forsikringer (konto 110) og afdelingens energiforbrug (konto 111). Konkrete målsætninger og handleplaner bliver aftalt med den enkelte bestyrelse på årets markvandring. Som det ses af nedenstående er afdelingen meget effektiv.

#### Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Brøndby	001	Nygårdsparken		97	96,7	76,4	80,9

Effektivitetstal senest opdateret 23-01-2024

### **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 Nygårdsparkens afdeling, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 28,9% svarende til kr. 5.592.062 altså 12,5 procentpoint mere end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 3.176.306.

Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne som hidtil. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingen med udgangspunkt i de kommende energimærker.

Administrationen leverer sammen med årsregnskaberne dokumentation for afdelingens samlede målopfyldelse for effektivisering.

### **Dokumentation**

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2023, er den samlede status for effektivisering i Nygårdsparkens afdeling, at målet er overopfyldt med kr. 2.415.755. Det skyldes primært at ydelser og afskrivninger på forbedringslån er faldet drastisk over den betragtede periode.

Da man i 2014 startede med at "måle" hvor effektive de enkelte boligorganisationer var, vurderede Landbyggefonden at der samlet set kunne hentes en besparelse på 5 mio. kr. i Nygårdsparken frem mod 2020. Besparelspotentialet er som tidligere beskrevet overopfyldt med et overskud på 2.415.755.

### **Væsentlige konklusioner**

Det er organisationsbestyrelsens overordnede konklusion, at boligorganisationen har en god udvikling og at der ikke er væsentlige risici.

Der foregår løbende analyser og kvalitetskontrol af samtlige driftsområder fx VVS, og afdelingernes fælles energiforbrug for at sikre den bedst mulige prissætning for disse ydelser.

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 17. april 2024

Jan Kollemorten  
formand

Helle Jensen  
næstformand

Anne Hartvig

Knud Haargaard

Johnny Flindt