



BERETNING

2018

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2018	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	3
Administrationsrelaterede sager	5
FA09	6
Årsregnskaber 2018	8
Boligorganisationens regnskab 2018	8
Boligafdelingernes regnskaber 2018	8
Økonomistyring	10
Ledelsesinformation	10
Finansiell styring	11
Forrentning af investerede midler 2018	11
Likviditetsstyring	11
Arbejdskapital	11
Dispositionsfond prognose	11
Trækningsret prognose	12
Kapacitetsstyring	12
Aktivitetsstyring	12
Egenkontrol	13
Ledelsesforankring	13
Analyse og effektiviseringstiltag	14
Effektiviseringsmål for afdelinger	14
Effektiviseringsmål for boligorganisation	19
Dokumentation	19
Væsentlige konklusioner	20
Styringsdialog 2018	22
Organisationsbestyrelsen	25

Bestyrelsens beretning 2018

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018 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 Erik Andersen som formand og Birgith Hansen som næstformand.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Til udførelse af det daglige og praktiske arbejde har bestyrelsen ansat FA09.

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og dermed bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Bestyrelsen har brugt en del tid på at drøfte, hvad der skal til for, at vi som bestyrelse kan efterleve denne opgave, herunder udvikle boligområdet samt sikre effektiv drift. Dette er sket i tæt samarbejde med administrationen, afdelingsbestyrelserne og vores ejendomsfunktionærer. Nedenstående er beskrevet de opgaver som bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

75-års jubilæum

Lørdag den 1. september 2018 afholdte GAA sit 75-årsjubilæum. I organisationsbestyrelsen er der enighed om, at jubilæet gik godt og det havde været et vellykket arrangement. Der var ca. 130 personer til spisning og organisationsbestyrelsen har løbende fået mange positive tilbagemeldinger

GAA Dagen

Der har været afholdt GAA-dag den 27. januar 2018 med emnerne: Kompetenceafklaring, effektivisering og 75-års jubilæum. Dagen blev blandt andet brugt til at

snakke om de forskellige beboerdemokratiske organers kompetencer og administrationen præsenterede de benchmarkværktøjer, der er udarbejdet til brug for boligorganisationen og afdelingernes arbejde med egenkontrol og effektivisering.

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. Som det blev omtalt i sidste års beretning, er der lavet en ny organisering af driften, der nu varetages af to driftsenheder. Bestyrelsen har i løbet af året evalueret denne løsning og tilbagemeldingerne har været, at der er stor tilfredshed med denne løsning. Organisationsbestyrelsen har samtidig kigget på den fordelingsnøgle, der ligger til grund for fordelingen af udgifter til ejendomsfunktionærer og dermed de timer der er til rådighed i serviceaftalerne. Bestyrelsen har lavet en mindre tilretning af fordelingen og alle serviceaftalerne er efterfølgende blevet tilpasset og godkendt i afdelingsbestyrelserne.

Udbud af forsikringer

Der har været afholdt EU-udbud af forsikringsporteføljen i GAA. Forsikringspræmien er desværre steget en del, så der var ikke nogen besparelser at hente her.

Udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune

Bestyrelsen har løbende været i dialog med Gladsaxe Kommune om at få lavet en ny fleksibel udlejningsaftale. Bestyrelsen har senest den 25. oktober 2018 fremsendt nyt udkast til kommunen med sine kommentarer og ændringer til udlejningsaftalen. Bestyrelsen afventer kommunens svar på dette.

Boliganvisning til flygtninge

Bestyrelsen har sammen med de øvrige almene boligorganisationer i Gladsaxe Kommune indgået en fælles aftale om anvisning af boliger til flygtning. Aftalen er gældende i 2 år og forpligter GAA til at stille tre boliger til rådighed for flygtninge om året.

Afdelingsrelaterede sager

Ud over ovenstående sager har organisationsbestyrelsen behandlet en række afdelingsrelaterede sager.

Marielyst - Hævdsag

Som det også blev nævnt i sidste års beretning, har der været afholdt en skelforretning i afdeling Marielyst. GAA fik medhold i, at naboens placering af hegnet er sket inde på Marielysts matrikel og at denne ikke havde vundet hævde på dette. Modparten har efterfølgende anket sagen til byretten. Der blev afsagt dom i sagen i Glostrup byret den 11. december 2018, hvor GAA igen fik medhold i, at der ikke er vundet hævde på placering af hegnet inde på Marielysts matrikel. Sagen er ikke blevet anket og er derfor nu endelig afsluttet.

Marielyst - Kollektiv råderet, modernisering af køkken og bad

Afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har godkendt at afdelingen kan gøre brug af den kollektive råderet i forbindelse med modernisering af køkken og bad i afdelingen, dog således at man kun kan bruge den kollektive råderet til enten et nyt køkken eller et nyt bad, og at et lejemål kun kan have en sag.

Huslejestigningen er desuden fastsat ud fra fire kategorier af lejemål, og svarer til en stigning på maksimalt 10% målt i forhold til den største bolig i kategorien.

Bakkely - altaner

Afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har godkendt igangsættelse af renovering og modernisering af altaner. Arbejdet er færdiggjort i 2018 og byggeregnskabet udviste en samlet anlægssum på kr. 13.151.537, hvilket betød var at der er en mindre overskridelse på kr. 26.787.

Anlægssummen finansieres ved brug af egen trækningsret på kr. 2.200.000 og et 30-årigt realkreditlån på kr. 10.951.537. Huslejeforhøjelsen er på 11,25% samt et individuelt tillæg på henholdsvis 25 kr. pr. måned for åbne altaner og 53 kr. pr. måned for lukkede altaner.

Ved Stadion - altaner

Afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har godkendt igangsættelse af renovering og modernisering af altaner.

Anlægsbudgettet er samlet på kr. 3.539.000 og finansieres med et 30-årigt realkreditlån. Huslejeforhøjelsen for renoveringen er på 6%.

Alle afdelinger - Murbindere

GAA's forsikringsmægler (Willis) advarede i 2015 om, at forsikringsselskaberne muligvis ikke vil yde dækning for nedstyrkede mure, hvis dette kunne relatere sig til korroderede murbindere. De anbefalede derfor, at GAA igangsatte en teknisk gennemgang, hvor man skulle undersøge hvorvidt murbinderne er i forsvarlig stand.

Dette arbejde er nu gennemført og resultatet af undersøgelserne viste, at der muligvis kunne være problemer i tre af afdelingerne; Marielyst, Kildevænget og Mørkhøjvænge. Alle tre afdelinger har drøftet dette på markvandringerne og der er henlagt midler på afdelingernes DV-planer til at igangsætte rådgivernes anbefalinger til forebyggelse og udbedring af eventuelle problemer med murene.

Køb af stiareal ved Kildevængets Børneinstitution

Sagen er nu endelig afsluttet og arealoverførelsesskødet er indført i tingbogen, så den matrikulære ændring er gennemført og fremgår af matrikelkortet.

Administrationsrelaterede sager**Nyt aftalegrundlag med FA09**

FA09s bestyrelse besluttede i 2017 at der skulle nedsættes et udvalg, der sammen med administrationen skulle udarbejde et udkast til en ny standard administrations- og databehandleraftale for medlemmer i FA09. Udvalget skulle samtidig kigge på vedtægter, forretningsorden og ydelseskataloget. De endelige aftaler blev udsendt til drøftelse hos alle medlemmer og endeligt godkendt i FA09s bestyrelse den 4. oktober 2018. GAA godkendte dem efterfølgende på deres bestyrelsesmøde den 27. november 2018.

Splitløn

På FA09s bestyrelsesmøde den 15. marts 2018 blev det besluttet, at administrationen til FA09s bestyrelsesmøde den 19. april 2018 skulle udarbejde et udkast til budget for 2019, hvor udvalgte medarbejdere vil være splitlønnede, således at de både ansættes i FA09 og de tilknyttede boligorganisationer.

Baggrunden for denne beslutning er, at regeringen har fremsat et lovforslag der pr. 1. januar 2019 ophæver muligheden for at anvende momsfratagelsesmuligheden i momslovens § 13, stk. 1, nr. 19 vedrørende selvstændige grupper.

FA09s bestyrelse besluttede samtidig, at det skulle være op til den enkelte medlemsorganisation, hvorvidt denne ønsker at deltage i en splitlønssordning. Organisationsbestyrelsen har drøftet fordele og ulemper ved at gå ind i en splitlønssordning og besluttet, at GAA for nuværende ikke ønsker at indgå i en splitlønssordning.

Ændring af beregning af administrationsbidraget for bi-lejemål

FA09 blev i forbindelse med udarbejdelsen af regnskab for 2017 opmærksom på, at administrationens praksis for beregningen af lejemålsenheder for bi-lejemål, i form af kælderlokaler, afviger fra andre bi-lejemål som garager og carporte. Da det administrative arbejde i forbindelse med bi-lejemål er den samme for alle bi-lejemål har FA09 besluttet, at beregningen af administrationshonorar for alle bi-lejemål skal være ens i budget for 2019. Dette betyder at alle bi-lejemål vægter ens, med 1/5 af en lejemålsenhed. Tidligere vægtede kælderrum med 1/20 lejemålsenhed.

EU's databeskyttelsesforordning

Den nye persondataforordning trådte i kraft i maj 2018. Bestyrelsen er løbende blevet orienteret om administrationens tiltag i forhold til den nye persondataforordning. Udover at der er indgået en databehandleraftale med FA09, er der også databehandleraftaler for de væsentligste leverandører.

FA09 har udsendt materiale til organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt ejendomsfunktionærer med de væsentligste opmærksomhedspunkter i forhold til overholdelse af persondataforordningen.

Fælles opnotering

FA09s bestyrelse har besluttet, at udvikle ventelisten således at der kan gives mulighed for at blive skrevet op til alle FA09s medlemsorganisationer for ét samlet beløb, mens ventelisten stadig er helt adskilt mellem boligorganisationerne. GAAs bestyrelse har valgt ikke at indgå i den fælles opskrivning.

FA09

Forretningsførelsen

Ifølge GAAs 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 2018 blev varetaget af FA09 i

samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne. Det er bestyrelsens vurdering, at der er etableret et tæt og godt samarbejde med de ansatte i FA09 i forbindelse med forretningsførerfunktionen.

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09s bestyrelse. GAAs formand er repræsenteret i FA09s bestyrelse. I de godkendte handleplaner indgår initiativer, der både skal udvikle og understøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger.

I 2018 er der i FA09 arbejdet med 10 strategiske handleplaner. Disse handleplaner har haft til formål at øge digitaliseringen i opgaveløsningen, en revidering og digitalisering af forretnings- og arbejdsgange, overholdelse af EU-dataforordning samt opgradering af it-udstyr på ejendomskontorerne. Ydermere er der iværksat kompetenceudviklingsforløb af ansatte samt undersøgelser vedrørende APV (lovpligtig arbejdspladsvurdering) og MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse). For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2020 og FA09s årsberetning, der begge kan læses på FA09s hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2018

Boligorganisationens regnskab 2018

Regnskabet udviser et overskud på kr. 483.666 mod et budgetteret overskud på kr. 50.000. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- 607 Diverse indtægter - administrationshonorar vedrørende GAA ApS der ikke er budgetteret med

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.507.618.

Boligafdelingernes regnskaber 2018

Afdeling 1 - Højebo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 117.936 svarende til 4,34 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et overskud på kr. 98.225 svarende til 3,19 % af de samlede indtægter. Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejder kr. 80.861, og kr. 17.364 er overført til opsamlet resultat.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et overskud på kr. 147.451 svarende til 2,85 % af de samlede indtægter. Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejder kr. 99.663, og kr. 47.788 er overført til opsamlet resultat.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et overskud på kr. 970.707 svarende til 2,52 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til opsamlet resultat.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 821.189 svarende til 2,88 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 27.231 svarende til 0,54 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.067 svarende til 0,16 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et underskud på kr. 768 svarende til 0,32 % af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til selskabets egenkapital.

I den beskrevne forretningsgang for budget og regnskab er det et fastsat et mål om at afdelingernes regnskaber højst afviger med 3% i forhold til det budgetterede.

Det kan konkluderes at dette er overholdt for fem ud af syv afdelinger, mens to afdelinger ligger lige over målet. Set i forhold til regnskaberne i 2017 er dette et tilfredsstillende resultat.



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.

På organisationsbestyrelsens møder leveres der løbende orientering og information om eventuelle risici for nøgletal på nedenstående områder:

Udlejning:

- Ind- og fraflytning, lejeledighed (bolig og erhvervslejemål), udsættelser, beboerklagesager.

Økonomi:

- Budget- og regnskabsopfølgning, byggeregnskaber, prognose for dispositionsfond og trækingsret, kapitalforvaltning, restancer og tab ved lejeledighed og fraflytning.

Drift, byggeri og renovering

- Serviceaftaler, effektiviseringsmål, strategi for henlæggelser til vedligehold og renovering, løbende opfølgning og status på byggesager.

Administration (ledelse og udvikling)

- Implementering af ny lovgivning, IT-sikkerhed, persondataforordning, opfølgning på organisationens politikker og almenlovens målsætninger samt forberedelse til styringsdialogmøderne med kommunen.

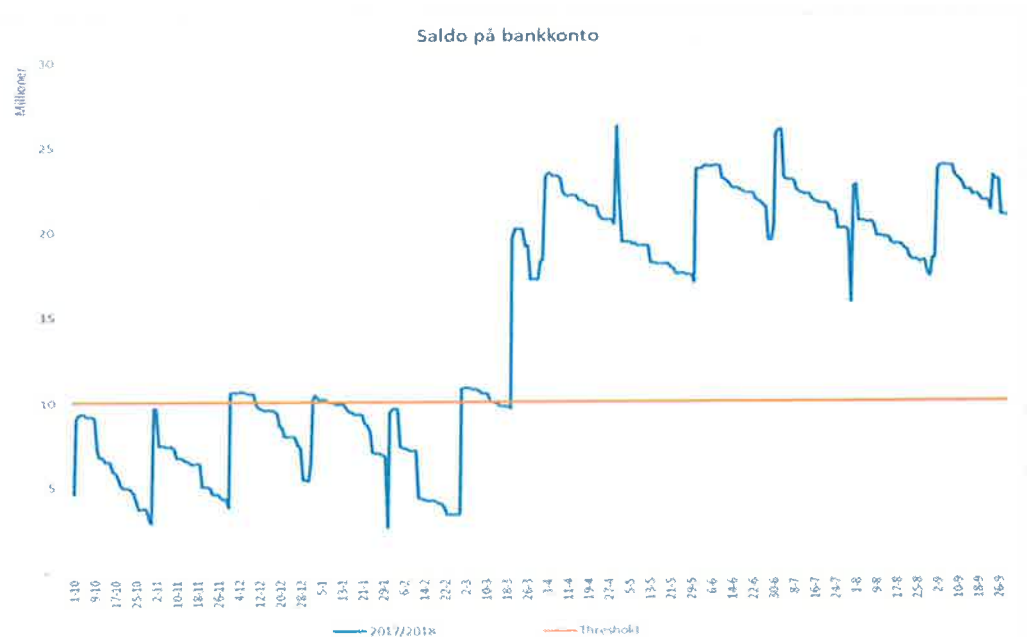
Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2018

GAA har indgået kapitalforvaltningsaftale med Jyske Bank. Afkastet på GAA's investerede midler har i regnskabsåret været 0,58%, hvilket er et pænt resultat set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2017/18. GAAs threshold er på 10 mio. kr. Da der stadig betales negativ rente for indeståender på over threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer. Dette vil kræve 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 vil foretage denne analyse og komme med anbefaling til næste organisationsbestyrelsesmøde.



Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2018 kr. 5.507.618, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.382.618. Den bundne del udgør 125.000 kr.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2018 kr. 15.204.267.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed og fraflytning på i alt kr. 210.178, undersøgelse af murbindere kr. 147.138 og køb af stiareal ved afdeling Kildevænget på kr. 20.000.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør 46.550.844. Der er i regnskabsåret 2018 givet tilskud fra trækningsretten til afdeling 3 – Bakkely på kr. 2.200.000 kr. til modernisering og forbedring af altaner.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækningsrettens disponible beløb 5 år frem.

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.

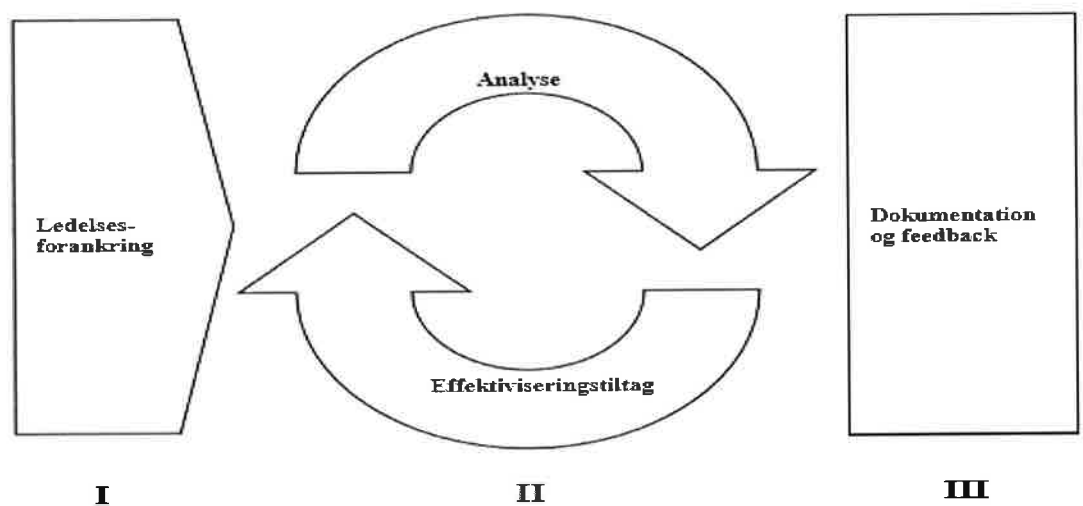
Organisationsbestyrelsen har der ud over besluttet at afdelingsbestyrelsen sammen med ejendomsmesteren og driftschefen - i tilfælde at vakante stillinger - skal analysere om der er områder der kan effektiviseres, og dermed gør at stillingen ikke genbesættes.

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 GAAs 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.

I forbindelse med ny lov om effektivisering skal der fastsættes mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen. For hver afdeling udarbejdes der årligt en benchmarkoversigt, hvor alle de driftsudgifter, som indgår i styrelsens effektiviseringstal, er indeholdt. På den årlige markvandring gennemgås oversigten sammen med afdelingens serviceaftale, med henblik på at analysere de enkelte forretnings- og driftsområder.

Eventuelle effektiviseringstiltag nedskrives i afdelingens handleplan for det kommende budgetår. Når alle markvandring er udført forelægges handleplaner og serviceaftaler for organisationsbestyrelsen, der godkender disse og prioriterer hvilke forretning- og driftsområder, der eventuelt skal gennemgås og analyseres, herunder på tværs af boligafdelingerne. Organisationsbestyrelsen fastlægger samtidig mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode.

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.

Afdeling 1, Højebo

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	1.964.153	1.951.357	1.776.883	1.657.794

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 1.766.642 kr., hvilket er en stigning på 6,5 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 1.657.794 kr. Stigningen skyldes øgede udgifter på konto 114 og 115.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2022 i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Vandudgifter (konto 107)

Der vil blive opsat informationsfoldere i opgangene. Der skal indhentes priser på vandmålere for at se og det kunne være en mulighed for at sænke vandforbruget.

Energiforbrug (konto 111)

Der installeres fjernvarme og CTS i 2018 samt LED lamper i kælder

Renholdelse, løn til personalet (konto 114)

Der er vedtaget en ny fordelingsnøgle, der nedbringer udgifterne til renholdelse i afdelingen.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 2, Ved Stadion

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	1.932.183	2.030.336	1.997.798	1.893.119

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 1.999.644 kr. hvilket er en stigning på 6,3 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 1.893.119 kr. Stigningen skyldes øgede udgifter på konto 114 og 118.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2022 i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Vandudgifter (konto 107)

Via tekniske installationer, herunder, udskiftning af stigstreng, vandbesparende toiletter og blandingsbatterier, fjernelse af badekar, samt løbende holde beboerne oplyst om adfærd/vandforbrug m.m. Der afsættes hvert år midler via den planlagte vedligeholdelsesplan så diverse forbedringstiltag indføres.

Energiforbrug (konto 111)

Isolering af kælderareal, LED-belysning på fællesarealer.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 3, Bakkely

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	3.556.733	3.545.152	3.751.869	3.275.212

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 3.446.752 kr. hvilket er en stigning på 5,2 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 3.275.212 kr. Stigningen skyldes øgede udgifter på konto 107 og 114. Stigningen i vandforbruget kan skyldes byggesagen.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 4 % mindre frem mod regnskab 2022 i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Vandudgifter (konto 107)

Der vil blive opsat informationsfoldere i opgangene.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 4, Marielyst

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	22.951.957	24.730.707	24.555.674	24.769.707

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 23.003.638 kr. hvilket er et fald på 7,1 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 24.769.707 kr.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 6 % mindre frem mod regnskab 2022 i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Vandudgifter (konto 107)

Via tekniske installationer, herunder, udskiftning til vandbesparende toiletter og blandingsbatterier samt løbende holde beboerne oplyst om adfærd/vandforbrug m.m. Der afsættes hvert år midler via den planlagte vedligeholdelsesplan så diverse forbedringstiltag indføres.

Renholdelse, løn til personalet (konto 114)

Der er udfærdiget et servicekoncept der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. I forbindelse med den årlige markvandring og i tilfælde at vakante stillinger, skal det analyseres om det er muligt at lave effektiviseringer, der medfører besparelser på renholdelsen.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 5, Kildevænge

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	16.163.708	15.554.693	15.253.924	15.136.079

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 14.753.836 kr. hvilket er et fald på 2,5 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 15.136.079 kr.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2022 i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Renholdelse, løn til personalet (konto 114)

Der er udfærdiget et servicekoncept der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. I forbindelse med den årlige markvandring og i tilfælde at vakante stillinger, skal det analyseres om det er muligt at lave effektiviseringer, der medfører besparelser på renholdelsen.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 6, Mørkhøjvænge

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	2.708.877	2.865.360	3.196.411	2.172.184

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 2.412.388 kr. hvilket er en stigning på 11 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 2.172.184 kr. Stigningen skyldes øgede udgifter på konto 114.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Der fastsættes et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2022, i forhold til regnskab 2018, da afdelingen kan blive mere effektiv på følgende områder:

Vandudgifter (konto 107)

Via tekniske installationer, herunder, udskiftning til vandbesparende toiletter og blandingsbatterier samt løbende holde beboerne oplyst om adfærd/vandforbrug m.m. Der afsættes hvert år midler via den planlagte vedligeholdelsesplan så diverse forbedringstiltag indføres.

Renovation (konto 109)

Afdelingen betaler mere end gennemsnittet i regionen. Dette skal analyseres nærmere

Energiforbrug (konto 111)

Belysning på fællesarealer udskiftes til LED. Der er monteret CTS-anlæg (varmestyringsanlæg).

Renholdelse, løn til personalet (konto 114)

Der er udfærdiget et servicekoncept der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. I forbindelse med den årlige markvandring og i tilfælde af vakante stillinger, skal det analyseres om det er muligt at lave effektiviseringer, der medfører besparelser på renholdelsen.

Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Der er indhentet nye konkurrencedygtige priser fra malermestre og gulvlæggere vedrørende istandsættelse af flyttelejligheder. De nye behandlingspriser er blevet implementeret i iSyn til brug for de kommende syn. Der pågår løbende kvalitetskontrol af ovennævnte priser/ydelse.

Afdeling 8, Bondehavevej

Udgiftskonto	2014	2015	2016	2017
Totalt for afdelingen	289.393	300.720	287.154	318.510

Afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) i regnskab 2018 er opgjort til 328.417 kr. hvilket er en stigning på 9,2 % i forhold til regnskab 2017 der er opgjort til 300.720 kr.

Mål for den kommende 4-års periode og effektiviseringstiltag:

Det er problematisk at opstille fastsatte økonomiske mål, da afdelingen er meget lille (11 lejemaal) og rent økonomisk påvirkes kraftigt af selv meget små driftsmæssige akutsager. Det skal i den forbindelse nævnes at afdelingen har et effektiviseringstal på 95% og dermed ligger helt i top ift. benchmark.

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. 4.064.494.

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

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2018, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået målindfrielse på **7,7%** svarende til kr. 3.827.608.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale har organisationsbestyrelsen besluttet, at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger. Herefter skal det på baggrund af nye analyser vurderes om VVS og EL arbejde skal udbydes.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Gladsaxe Kommune. Som det fremgår af skemaerne har GAA opnået en gennemsnitlig øget effektivisering på 2,7%. Samtidig er to afdelinger gået fra at være røde til at være gule, mens en afdeling er gået fra at være gul til at være grøn.

Effektiviseringstal regnskab 2015/2016

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	003	Bakkely		59	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	001	Højebo		64	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	002	Ved Stadlon		66	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		67	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	004	Marielyst		76	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	005	Kildevænget		77	70,9	75,0	75,4
Gladsaxe	008	Bondehavevej		87	70,9	75,0	75,4

Effektivitetstal senest opdateret 01-08-2018

Effektiviseringstal regnskab 2016/2017

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	003	Bakkely		59	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	002	Ved Stadion		68	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		72	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	001	Højebo		73	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	004	Marielyst		74	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	005	Kildevænget		75	73,6	74,1	76,6
Gladsaxe	008	Bondehavevej		95	73,6	74,1	76,6

Effektivitetstal senest opdateret 01-11-2018

Væsentlige konklusioner

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

Der er gennemført analyser af driftsområderne fraflytning (maling og gulvbehandling), rengøring af trapper og vaskerier mv. og det er besluttet at der herefter skal kigges på VVS og EI arbejder.

Derudover er der lavet EU-udbud af forsikringsporteføljen.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 6. juni 2018 afdelingernes budgetter for 2019 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget. Af nedenstående tabel fremgår det, at fire afdelinger kunne undgå huslejestigninger, mens to afdelinger har fået nedsat deres husleje og en enkelt afdeling har fået sat deres husleje op. Stigningen skyldes primært, at afdelingen har øget deres henlæggelser efter aftale med kommunen.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Højebo	-0,12	863
Ved Stadion	0,00	850
Bakkely	-3,05	648
Marielyst	0,00	814
Kildevænget	0,00	714
Mørkhøjvænge	0,00	1.040
Bondehavevej	3,93	591

Revisionen har, ved udførelse af sin forvaltningsrevision og gennemgang af boligorganisationens regnskaber og rapportering om den udøvede egenkontrol, ikke haft anledning til væsentlige bemærkninger.

Styringsdialog 2018

Det årlige styringsdialogmøde blev afholdt den 31. maj 2018. På mødet orienterede kommunen om forskellige emner, som FNs verdensmål og Gladsaxe-strategien samt de forhold som kommunen som tilsyn skal sikre sig, herunder at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

De overordnede rammer for samarbejdet

Særligt i forhold til boligorganisationerne oplyste kommunen, at Gladsaxe-strategien indbyder til partnerskaber og et samarbejde omkring byrum og klima.

I kommunens arbejde med verdensmålene vil boligorganisationernes fokus på bæredygtighed ved opførelse af nybyggeri samt ved støttede projekter, blive vægtet højt af kommunen.

GAA har på et tidligere repræsentantskabsmøde besluttet en byggepolitik og orienterede kommunen om, at boligorganisationen gerne ønsker at etablere nye afdelinger, og oplyste om mulighederne for at lave blandet byggeri, hvor en del er alment og en anden del opføres i privat regi. På den måde ændres den almene sektors andel i den samlede boligmasse ikke.

Økonomisk velfungerende afdelinger

GAA orienterede om boligorganisationens og administrationens arbejde med effektiviseringer og at der er afholdt temadage for beboerdemokratiet, hvor effektiviseringen blev drøftet. Dette har bl.a. resulteret i en omstrukturering af driften og indhentning af tilbud på malerarbejde og gulvafhøvling ved fraflytning.

Kommunen fandt det herudover positivt, at afdelingen havde øget fokus på henlæggelsesniveauet. For en god ordens skyld gjorde kommunen dog opmærksom på, at lejesammensætningen for almene boliger bygger på det grundprincip, at det er de lejere som foretager sliddet på ejendommen, som skal sørge for at henlægge passende beløb til planlagt og periodisk vedligehold. En lav husleje er således ikke hensigtsmæssig, hvis den dækker over et vedligeholdelsesefterslæb.

Fysisk velfungerende afdelinger

Kommunen forklarede om principperne for støtte til reovering af almene boliger, som de blev besluttet af Byrådet i juni 2016.

Renoveringsstøtte er målrettet ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder, der øger boligernes kvalitet. Støtte kan omvendt ikke opnås til finansiering af vedligeholdelseefterslæb eller som følge af, at henlæggelsesniveauet har været utilstrækkeligt.

Der er tale om en individuel og konkret vurdering fra gang til gang, hvor projektets helhed, boligorganisationens og afdelingens deltagelse i finansieringen samt nødvendigheden af at fremtidssikre afdelingen, vil blive medtaget.

Kortlægning og fremtidssikring

Kommunen orienterede om deres arbejde med kortlægning af den almene boligmasse, og at kommunen gerne udarbejder afdelingsrapporter efter anmodning fra boligorganisationerne.

Tanken er, at rapporterne kan anvendes som et indspark til såvel boligorganisationens som afdelingernes videre overvejelser om fremtidssikring. Kommunen modtager også gerne forslag til input til rapporterne.

Organisationsbestyrelsen har efterfølgende besluttet at takke ja til tilbuddet om at få udført afdelingsrapporter for alle afdelinger.

Herudover orienterede kommunen om, at de af og til indkalder ejendomsfunktionærerne til møde i kommunen om forskellige temaer. Her blev der fra kommunens side nævnt et møde vedrørende dagrenovation og affaldshåndtering. I den anledning foreslog Erik Andersen, at afdelingsbestyrelserne blev inddraget.

Socialt velfungerende afdelinger

Der blev orienteret om kommunens analyse af den sociale balance i Mørkhøj, hvor GAA's afdeling Mørkhøjvænge er beliggende.

Analysen konkluderer, at der er almene boligområder i Mørkhøj, som på nogle måder er lige så udsatte som Værebros Park og Høje Gladsaxe. Analysen viser også, at det relativt nye boligområde Gyngemose Park har fået mange nye beboere, som er indvandrere og efterkommere, og at beboerne i Gyngemose Park generelt flytter hurtigere end andre steder i kommunen.

Status for den fleksible udlejningsaftale i afdeling Mørkhøjvænge blev drøftet, og parterne tilkendegav deres forskellige opfattelser af aftalens fortolkning.

Det blev aftalt, at kommunen ville undersøge, hvorvidt kommunen kunne indgå en aftale der svarede til boligorganisationens ønsker, og herefter vende tilbage til boligorganisationen

Aftaler

Sidste års aftale blev gennemgået, og der var enighed om, at alle punkter var nået.

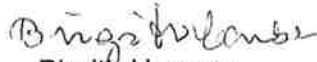
Følgende punkter skal indgå i en ny aftale for 2018/2019:

- Fortsættelse af samarbejdet om fremtidssikring
- Fortsættelse af samarbejdet om bolig social anvisning
- Indgåelse af et nyt samarbejde om FN's verdensmål

Organisationsbestyrelsen

Gladsaxe, den 19. februar 2019


Erik Andersen
formand


Birgith Hansen
næstformand


Dorte Pihl Madsen


Henrik Segato


Per Nygaard


Per Nielsen


Birgit K. Nielsen


Lars Hansen

Tommy Torbjørnsen


Jan Andersen


Grete Nielsen