



BERETNING

2023/24

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023/24	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Repræsentantskabsmødet	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	4
Årsregnskaber 2023/24	6
Boligorganisationens regnskab 2023/24	6
Boligafdelingernes regnskaber 2023/24	7
Arbejdskapital	8
Dispositionsfond prognose	8
Trækningsret prognose	8
Økonomistyring	9
Ledelsesinformation	9
Finansiell styring	9
Kapacitetsstyring	9
Aktivitetsstyring	10
Egenkontrol	11
Ledelsesforankring	11
Dokumentation	11
Boligorganisations samlede målopfyldelse for effektivisering.	11
Afdelingernes målopfyldelse for effektivisering	12
Analyse og effektiviseringstiltag	13
Væsentlige konklusioner	13
FA09 - Forretningsførelsen	14
Organisationsbestyrelsen	15

Bestyrelsens beretning 2023/24

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

Året der er gået

Repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet blev afholdt på Restaurant Furesøbad den 20. marts 2024.

Organisationsbestyrelsen

På organisationsbestyrelsens første møde efter repræsentantskabsmødet, konstituerede bestyrelsen sig med Erik Andersen som formand og Henrik Segato som næstformand.

GAA Dagen

Der var inviteret til GAA-dag den 2. november 2024. Dagen blev holdt i Marielysts selskabslokaler.

Emnerne var klagesager/GDPR og klima. Foredragsholdere var medarbejdere fra FA09 samt Michael Jarnvig.

Der var en god tilslutning til dagen og en god og interesseret spørgelyst.

Udlejning

Organisationsbestyrelsen følger løbende udlejningen af boliger og erhvervslejemål i afdelingerne.

Der har ikke været udlejningsvanskeligheder af boliger i årets løb.

Udlejningen af erhvervslejemål er blevet generelt sværere i markedet, også i GAA.

Organisationsbestyrelsen arbejder løbende med forskellige løsninger til at få lejet de tomme erhvervslejemål ud.

Styringsdialog med Gladsaxe Kommune

Det årlige Styringsdialogmøde blev afholdt den 15. maj 2024.

På mødet orienterede kommunen om forskellige emner.

GAA og Gladsaxe kommune indgik aftale om Effektivisering af den almene sektor og obligatorisk screening, Fremtidssikring, Fælles om byen samt Social balance og fleksibel udlejning.

Udvalg

Der er nedsat et udvalg, der arbejder med en fælles TV-aftale i GAAs afdelinger.

Byggeudvalg

Der er nedsat følgende byggeudvalg med deltagelse af medlemmer fra organisationsbestyrelsen:

Kildevænget, tag- og gavltreovering

Bondehavevej, tagudskiftning samt vinduer

Højebo, vinduesudskiftning

Kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedrørende kapitalforvaltning. FA09 har i samarbejde med en uvildig rådgiver udarbejdet et oplæg til GAA, der overholder de lovgivningsmæssige krav der er til indholdet af en investeringsstrategi for en almen boligorganisation. Organisationsbestyrelsen har besluttet:

- 1) at fravælge investeringer i aktier og virksomhedsobligationer
- 2) at fravælge Landsbyggefondens fælles investeringsløsning for investering i aktier/virksomhedsobligationer.
- 3) at egne forvaltningsaftaler kan indgås under en fælles rammeaftale med andre boligorganisationer, der benytter samme juridiske enhed til administration.

Kontrakt på rengøring

GAA har indgået kontrakt med Servicefirmaet Renell vedrørende rengøring af trapper og fællesarealer i GAAs afdelinger. Der har været nogle opstartsproblemer og firmaet har været indkaldt til samtale om de udfordringer der opleves i afdelingerne.

Fleksibel udlejnings- og anvisningsaftale

GAA har indgået en rammeaftale og fleksibel udlejnings- og anvisningsaftale med Gladsaxe Kommune.

GAA ApS - vedtægter

GAA ApS har fået revideret deres vedtægter, så det fremgår, at det er organisationsbestyrelsen, der udgør generalforsamlingen og at regnskabet ikke skal revideres af revisor.

Afdelingsrelaterede sager

Ud over nedenstående sager har organisationsbestyrelsen løbende fået orientering om hvad der rører sig i afdelingerne samt behandlet en række afdelingsrelaterede sager.

Højebo

- Projekt omkring udskiftning af vinduer er igangsat og forventes afsluttet i 2024.
- Vaskerier overgået til anden sæbeproducent og anlægget er opsat.
- De store træer indtil nabo i skel er blevet beskåret.
- Affaldsgård/storskraldsgård har fået tag på. (Tidligere åbent).

Ved Stadion

- Der har været afholdt syn- og skønsforretning vedrørende håndværksmæssige fejl og mangler efter altanrenoveringssagen. Skønsmanden har anslået udbedringsomkostningerne til kr. 1.600.000 ekskl. moms. Entreprenøren mener at sagen er forældet, hvilket administrationen og GAAs advokat er uenig i. Sagen kan enten forsøges forliget eller overdrages til Voldgiften.
- Vaskerier overgået til anden sæbeproducent og anlægget er opsat.
- Montering af nye lamper i opgangen i LED med bevægelsesføler er igangsat.
- Gennemgang med rådgiver af stigstrengene med henblik på om disse skal udskiftes.
- Der er blevet asfalteret ved nr.80-84 og bag sti.

Bakkely

- Der er udskiftet facadeelementer i erhvervslejemålene.
- Vaskerier overgået til anden sæbeproducent og anlægget er opsat.
- Opgange, kælder samt udendørs lys, er lamper udskiftet til LED.
- Kontrol af elinstallationer i lejemål er gennemgået (rapport er gennemgået).
- Nye postkasser påbegyndt opsætning.
- Vand og varme måler er udskiftet (Ramme aftale med ISTA).
- Kontrol af elinstallationer i lejemål er gennemgået. (rapport er gennemgået, pågår stadig).

Marielyst

- Projekt med udskiftning af entredøre er afsluttet i 2024.
- Udvidelse af containerpladsen, Gladsaxevej 132, er i gang sat og der bliver indkøbt ny jerncontainer mm.
- Nye radiatormålere er monteret på hele ejendommen.
- Varmtvandsmålere er opsat i Rundgården og udskiftningen er i gang på Gladsaxevej.

- Der er blevet opsat solceller på taget af garagebygningen. Al strøm til opladning af driftens el køretøjer og el værktøj bliver opladet af solens energi.
- Der er efterhånden en større mængde borde/bænke opsat på ejendommens område. 25 stk. er blevet gennemgået, olieret og sat ud forskellige steder på områderne.
- Renovering af kældernedgange på Gladsaxevej er i gang – de mest personfarlige er blevet repareret med ny bund og trappetrin.

Kildevænget

- Projekt vedrørende tag- og gavlrenovering er igangsat i 2024.
- Vaskerier overgået til anden sæbeproducent og anlægget er opsat.
- Vi har et samarbejde med Gladsaxe kommune og Vest-forbrændingen for at forbedre beboernes sortering. På den baggrund er vi udset, fordi vi gør en forskel. Samarbejdet forsætter.
- Der er lavet et beredskabsrum med materialer som kan bruges i tilfælde af en katastrofe.

Mørkhøjvænge

- Der er ved at blive udført 3 x prøveopsætninger på de facadeplader som er ramt af defekter.
- Alle de facader som mangler at blive udskiftet til nye modeller er blevet optalt. Det er en del små og store partier som bør udskiftes over de næste år. Nu er der overblik over det hele.

Bondehavevej

- Projekt vedrørende tag- og vinduesudskiftning er igangsat i 2024.
- Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde hvor der blev valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Årsregnskaber 2023/24

Boligorganisationens regnskab 2023/24

Regnskabet udviser et overskud på kr. 846.530. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 502 Mødeudgifter, info. m.m. – har været lavere end forventet.
- 512 Forretningsførelse – større tilbagebetaling af overskud fra FA09's 2023 regnskab.
- 603 Renteindtægter – har været højere end forventet.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 11.333.130.

Boligafdelingernes regnskaber 2023/24**Afdeling 1 - Højebo**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 114.935, svarende til 3,76 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et overskud på kr. 219.725, svarende til 5,79 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et overskud på kr. 39.673, svarende til 0,67 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.719.831, svarende til 4,00 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet på udskiftning af hoveddøre i lejligheder.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 478.912, svarende til 1,52 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er brugt til afskrivning af igangværende forbedringsarbejde Tag, opgangsdøre og gavlisolering.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 182.631, svarende til 3,30 % af de samlede indtægter.

Kr. 632 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet: Køkkenmoderniseringer 2003-2012 samt nedskrivning af underskuddet på resultatkontoen. Kr. 181.999 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 40.002, svarende til 5,77 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et underskud på kr. 1, svarende til 0,00 % af de samlede indtægter.

Underskuddet er overført til egenkapitalen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2024 kr. 11.333.130, hvoraf der er en disponibel del på kr. 11.140.416. Den bundne del udgør kr. 192.714.

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

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2024 kr. 11.990.741.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed på i alt kr. 212.003, henholdsvis kr. 190.131 til afdelingen Bakkely, kr. 12.122 til afdelingen Marielyst, kr., kr. 9.750 til afdelingen Kildevænget.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 837.392, henholdsvis kr. 194.634 til afdeling Marielyst, kr. 607.456 til afdelingen Kildevænget og kr. 35.302 til afdelingen Mørkhøjvænge.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til konsulentbistand – udbud af rengøring kr. 47.500.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 76.386.954. Der er i regnskabsåret 2023/24 givet tilskud fra trækningsretten på kr. 1.236.000 til afdeling Marielyst vedrørende udskiftning af døre i lejligheder.

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 & Renovering og Ledelse & 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 FA09's bestyrelse.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2023/24

Obligationer	Nominel	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Jyske Bank	89.689.072	86.894.735	2.003.012	4.836.885	8,04

Afkastet for regnskabsåret 2024/2025 forventes at være på et lignede niveau.

Likviditetsstyring

Likviditet	Saldo	Renteindtægter
Danske bank, driftskonto	33.396.681	603.836
Jyske Bank, depotkonto	148.037	-
Aftaleindskud	-	342.198
I alt	33.544.717	946.034

Fra oktober 2024 er overskydende likviditet investeret i aftaleindskud i Danske Bank. Investeringen vil løbende blive vurderet.

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.

Der har ikke været ændringer til serviceaftalerne 2023/24.

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 & Renovering og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser. FA09s bestyrelse påser en gang årligt forretningsgangene.

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 GAAs revisor. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

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.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen. Organisationsbestyrelsen fastlægger mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode.

Måltal og målsætning for effektivisering i perioden 2021-2025

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2021 fastsatte organisationsbestyrelsen på baggrund af den nye effektiviseringsaftale der er indgået mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor, nye mål og måltal for organisationen.

Organisationsbestyrelsen har fastsat et effektiviseringsmål for perioden 2021 – 2026 på 5,9%, så den samlede besparelse i målperioden 2014 – 2026 er på 16,4%

Organisationsbestyrelse fastsatte også et mål om at alle afdelinger som minimum skal være "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

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

Dokumentation

Boligorganisations samlede målopfyldelse for effektivisering.

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen og har sat et foreløbigt mål om, som minimum at opnå en effektivisering på de 16,4% senest i 2026. Dette svarer til et effektiviseringsmål på kr. 8.360.445.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2023/24, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en samlet målindfrielse på 13,2%, svarende til en besparelse på kr. 6.752.105, altså 3,2 procentpoint mindre end målet på 16,4%, svarende til en manglende målindfrielse på kr. 1.608.340 frem mod 2026.

Afdelingernes målopfyldelse for effektivisering

Effektiviseringstal 2023/24

Nedenstående er en status på effektiviseringstallene som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Gladsaxe Kommune. Som det fremgår af skemaerne, har GAA ikke længere nogle røde afdelinger.

Effektiviseringstal regnskab 2023/24

IV. Bilag 1: Effektivitetstal

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		71	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	002	Ved Stadion		71	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	005	Kildevænget		72	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	004	Marielyst		72	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	001	Højebo		82	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	003	Bakkely		86	77,1	84,0	81,1
Gladsaxe	008	Bondehavevej		87	77,1	84,0	81,1

Effektivitetstal senest opdateret

En afdelings effektivitetstal beregnes som 100 procent (fuld effektivitet) fratrukket afdelingens effektiviseringspotentiale. Har en afdeling et effektivitetstal på 60 procent er dens effektiviseringspotentiale 40 procent, det vil sige at den skal reducere sine udgifter med 40 procent for at få et udgiftsniveau svarende til bedste praksis. En effektiv afdeling har derfor højt effektivitetstal og lavt effektiviseringspotentiale.

Om farveinddeling

Afdelinger med en rød eller gul effektivitetsmarkering er afdelinger med effektiviseringspotentialer, og at især de røde afdelinger skal være fokus i styringsdialog og i øvrigt.

En rød markering viser afdelinger med effektivitetstal på 70 procent eller lavere.
En gul markering viser afdelinger med et effektivitetstal på mellem 70 og 90 procent.
En grøn markering viser afdelinger med et effektivitetstal på mellem 90 og 100 procent.

Analyse og effektiviseringstiltag

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.

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. juni 2024 godkendte organisationsbestyrelsen de fremlagte handleplaner for afdelingerne.

Handleplaner

For alle afdelingerne i GAA er der fastsat et samlet økonomisk mål om, at den enkelte afdelings samlede afgrænsede driftsudgifter bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2027 i forhold til regnskab 2023.

GAA valgte blandt andet i 2022 to områder der skulle være fokus på i forhold til effektivisering; energiforbrug (konto 111) og forsikringer (konto 110). Forsikringerne har været EU-udbud i 2022.

Nye effektiviseringstiltag 2023/24

Administrationen har gennemgået alle de nye energimærker fra januar 2023 og efterfølgende samlet de mest rentable energieffektiviseringsforslag for de enkelte boligafdelinger i en samlet rapport med energieffektiviseringspotentialer.

De mest rentable energieffektiviseringsforslag har været gennemgået på de afholdte markvandring i 2024 og vil blive indført i boligafdelingernes PPV planer eller som eventuelle forslag på kommende afdelingsmøder.

Væsentlige konklusioner

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

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 18. juni 2024 afdelingernes budgetter for 2024/25 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budgetter.

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

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge GAAs administrationsaftale med FA09 varetages de administrative opgaver samt den daglige ledelse og drift i boligafdelingerne af FA09. Det betyder i praksis, at store dele af forretningsførelsen i 2023/24 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

Organisationsbestyrelsen

Gladsaxe, den 24. februar 2025

Erik Andersen
formand

Henrik Segato
næstformand

Dorte Pihl Madsen

Per Nygaard

Birgit K. Nielsen

Tommy Torbjørnsen

René Dyreborg

Susanne Hansen

Else Sørensen

Poul Schönbeck

Lillian Thalow