



BERETNING

2021/22

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021/22	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Repræsentantskabsmødet	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	4
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2021/22	6
Boligorganisationens regnskab 2021/22	6
Boligafdelingernes regnskaber 2021/22	6
Arbejdskapital	7
Dispositionsfond prognose	7
Trækningsret prognose	8
Økonomistyring	9
Ledelsesinformation	9
Finansiell styring	9
Kapacitetsstyring	10
Aktivitetsstyring	10
Egenkontrol	11
Ledelsesforankring	11
Analyse og effektiviseringstiltag	12
Effektiviseringsmål for afdelinger	12
Dokumentation	12
Væsentlige konklusioner	15
Organisationsbestyrelsen	16

Bestyrelsens beretning 2021/22

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022 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 16. marts 2022.

Organisationsbestyrelsen

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

I årets løb er Grete Nielsen, Per Nielsen og Birgith Hansen gået ud af organisationsbestyrelsen efter mange års frivilligt arbejde, som de har udført med stor dedikation og ildhu. Stor tak til dem for det store arbejde.

GAA Dagen

Der har grundet Covid-19 ikke været afholdt en GAA-dag i 2021 og 2022.

Skimmelsvamp

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen af skimmelsager i afdelingerne.

I 2022 har der i alt været 48 skimmelsager, hvoraf 5 har været sager der ikke behøvede videre foranstaltning, 39 der skulle følges op på og 4 der har været ekstern rådgiver på.

Udlejning

Organisationsbestyrelsen følger løbende udlejningen af boliger og erhvervslejemål i afdelingerne. Der har ikke været udlejningsvanskeligheder i årets løb.

Styringsdialog med Gladsaxe Kommune

Det årlige Styringsdialogmøde blev afholdt den 2. september 2022.

På mødet orienterede kommunen om forskellige emner.

GAA og Gladsaxe kommune indgik aftale om opfølgning på effektivisering af den almene sektor og obligatorisk screening af bygningsmassen, byudvikling (samarbejde om renovering og nybyggeri), social balance og fleksibel udlejning samt skadedyrsbekæmpelse/rotter.

Udvalg

Der har været nedsat et udvalg, der har arbejdet med opsætning af **ladestandere**. Det forventes at ladestanderne bliver opsat senest medio februar 2023.

Der har været nedsat et udvalg, der har arbejdet med **fælles fibernet** i GAAs afdelinger. Det fælles fibernet er droppet og der arbejdes i stedet på en samlet aftale med YouSee.

Byggeudvalg

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

Kildevænget, tag- og gavlrenovering
Bondehavevej, tagudskiftning samt vinduer
Marielyst, udskiftning af entredøre

Forsikringer

GAAs forsikringer skulle fornys pr. 1. oktober 2022 og det blev besluttet, at forsikringerne blev udbudt i EU-udbud. Der er indgået en aftale med Willis, hvor GAA sparer ca. kr. 280.000 årligt på forsikringerne. Der er ikke tegnet glasforsikring.

Vagtordning

GAA har indgået aftale med Belfor om vagtordning for GAAs afdelinger. Aftalen skal evalueres efter 1 år.

Kapitalforvaltningsaftale

Jyske Bank har henvendt sig til GAA vedrørende ændring af porteføljen i den kapitalforvaltningsaftale, de har med GAA. Det er blevet besluttet at formand og næstformand samt administrationen prøver at finde en uvildig rådgiver der kan hjælpe med at se på hvilke muligheder der er for kapitalforvaltning, herunder om der skal findes en ny kapitalforvalter.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

GAA har udarbejdet en forretningsorden for organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i et paradigme fra BL.

Forretningsgange og politikker

Forretningsgang for håndtering af skimmelsager er blevet ajourført.

Politik vedrørende hjemtagelse af tilbud og attestationsregler er blevet revideret.

Skema til kompetenceafklaring er blevet revideret.

Kompetenceregler ved ansættelser og afskedigelser er blevet revideret.

Lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Lokalaftalen er blevet fornyet og omfatter kun arbejdstøj og sikkerhedssko.

Afdelingsrelaterede sager

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

Højebo

Højebo har udskiftet linoleum på trappeopgange. Gavlisoleringsprojektet er færdigt.

Ved Stadion

Linoleumsudskiftning på trappeopgange er påbegyndt. Fjernvarmeinstallationen er færdig.

Bakkely

Bakkely arbejder med et projekt vedrørende udskiftning af franske altandøre, rådgiver er på sagen.

Marielyst

Marielyst arbejder med et projekt vedrørende udskiftning af entredøre.

Kildevænget

Kildevænget arbejder med et projekt vedrørende tag- og gavlirenovering.

Mørkhøjvænge

Der er p.t. ikke nogen større tiltag.

Bondehavevej

Bondehavevej arbejder med et projekt vedrørende tag- og vinduesudskiftning.

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 2021/22 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 medarbejdertilfredshedsundersøgelse i GAA.

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 2021/22

Boligorganisationens regnskab 2021/22

Regnskabet udviser et underskud på kr. 377.883. Underskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 502 Mødeudgifter, info m.m., herunder udgifter til kurser og uddannelse af ejendomsfunktionærer – har været mindre end forventet.
- 512 Forretningsførelse – tilbagebetaling af overskud fra FA09 vedr. FA09's 2021 regnskabsår. Efter tilbagebetaling af overskudsfordeling fra FA09 på kr. 302.394 (mod budgetteret kr. 50.000), har det samlede administrationshonorar udgjort kr. 2.771 ekskl. moms per lejemaalshed. Hertil kommer kr. 143 ekskl. moms for forbrugsregnskaber.
- 513 Kontorholdsudgifter – har været mindre end forventet.
- 532 Kurstab, realiseret og urealiseret – har været større på obligationsbeholdningen end forventet.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 11.137.534.

Boligafdelingernes regnskaber 2021/22

Afdeling 1 - Højebo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 72.148, svarende til 2,21 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et overskud på kr. 140.668, svarende til 3,67 % af de samlede indtægter.

Kr. 29.275 er brugt til afskrivning af underfinansiering af altanrenoveringen. Kr. 111.393 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et overskud på kr. 61.912, svarende til 1,01 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et overskud på kr. 408.033, svarende til 0,96 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et underskud på kr. 80.823, svarende til -0,26 % af de samlede indtægter.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et underskud på kr. 691.182, svarende til -12,00 % af de samlede indtægter.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 59.627, svarende til -6,58 % af de samlede indtægter.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et overskud på kr. 283, svarende til 0,1 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til egenkapitalen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2022 kr. 11.137.534, hvoraf der er en disponibel del på kr. 10.944.820. Den bundne del udgør kr. 192.714.

Desuden er der disponeret kr. 1.600.000 til opsætning af ladestandere i afdelingerne, hvorved den reelle disponible del udgør kr. 9.344.820.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2022 kr. 14.350.649.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 391.305, henholdsvis kr. 12.571 til afdelingen Ved Stadion, kr. 55.855 til afdelingen Marielyst, kr. 310.743 til afdelingen Kildevænget og kr. 12.135 til afdelingen Mørkhøjvænge.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til skimmelsvampssagen i Mørkhøjvænge på kr. 2.904.

Der er disponeret kr. 100.000 til afdeling 8 – Bondehavevej til solceller.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 64.888.806. Der er i regnskabsåret 2021/2022 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 & 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 2021/22

GAA har en kapitalforvaltningsaftale med Jyske Bank. Afkastet på GAAs investerede midler har i regnskabsåret været -10,53%, hvilket ligger lidt over gennemsnittet af afkast i 2021/2022 i forhold til markedet og de investeringsmuligheder der er for almenyttige boligselskaber.

Man skal dog tænke på at halvdelen af det negative afkast udgøres af ikke realiserede kurstab på obligationer, som givet disse obligationer ikke sælges, bliver vendt til en kursgevinst når kursen forhåbentlig retter sig igen.

Sidste år fik GAA et mindre negativt afkast, og sådan er det med de forskellige strategier, i nogle markeder giver de et godt afkast og i andre et ikke lige så godt afkast.

For regnskabsåret 2022/2023 forventes der en positiv kurs- og renteutvikling.

Samlet set forventes afkastet for regnskabsåret 2022/2023 at give positivt afkast på minimum 2%.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2021/22 i GAAs driftsbank Danske Bank. Der har i starten af perioden været en mindre negativ rentesats på 0,5%, som blev efterfulgt af 0% i rente, og ved slutningen af perioden er renten positiv med 0,65%.

Danske Bank forventer at renten i 2022/2023 fortsat vil være positiv.



Der er ultimo regnskabsåret placeret ca. kr. 81,5 mio. i obligationer gennem kapitalforvaltningsaftalen med Jyske Bank.

Umiddelbart har GAA for mange midler stående på driftskontoen i Danske Bank, og de kunne sædvanligvis være forrentet bedre, men i år har det været en stor fordel at have haft dem stående i banken.

Kapacitetsstyring

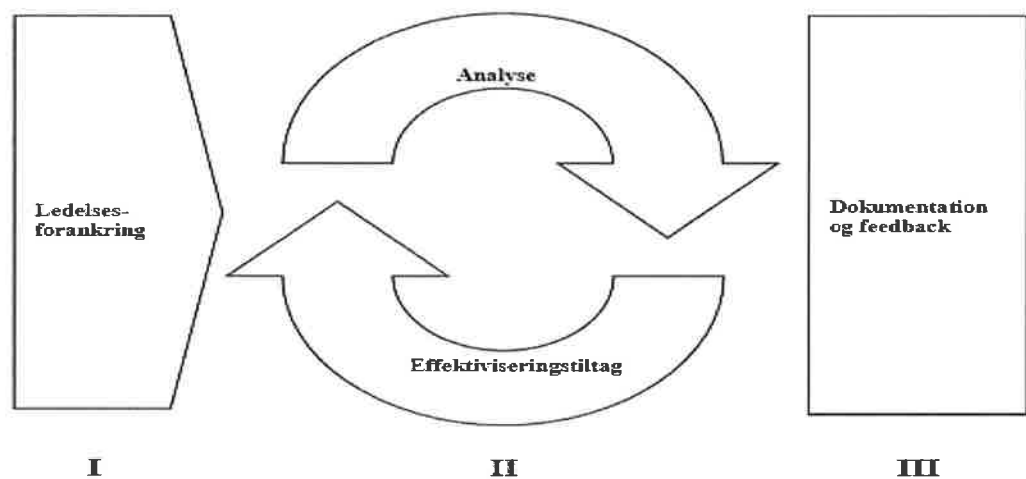
Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle mellem afdelingerne, der beskriver hvor mange ressourcer der er til rådighed i den enkelte afdeling. På de årlige markvandring analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften.

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.

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. For hver afdeling udarbejdes der årligt en benchmarkoversigt, hvor alle de driftsudgifter, som indgår i styrelsens effektiviseringstal, er indeholdt og der laves 4-årige handleplaner for alle afdelinger. 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 16,2%

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.

Analyse og effektiviseringstiltag**Effektiviseringsmål for afdelinger**

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.

Administrationen har på baggrund af handleplanerne udarbejdet nedenstående udkast til mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode.

For alle afdelingerne i GAA er der fastsat et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2025 i forhold til regnskab 2021.

Nedenstående er angivet de konti, hvor der er størst effektiviseringspotentiale:

- Energiforbrug (konto 111)
- Forsikringer (konto 110)

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. juni 2022 godkendte organisationsbestyrelsen de fremlagte handleplaner for afdelingerne.

Dokumentation

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

Effektiviseringsmål for boligorganisation

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. 8.128.989.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2021/22, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en målfrielse på 3%, altså 13,4 procentpoint mindre end målet på 16,4%, svarende til kr. 6.645.782.

I regnskabsår 2020/2021 var den opnåede målfrielse på 10,7%.

Grunden til den mindre målfrielse er de store renteudgifter (hovedsagelig urealiserede kurstab) i perioden. Hvis renteudgifterne havde haft samme størrelse som i regnskabsår 2020/2021, ville målfrielse være på 12,9%, dvs. 3,5 procent fra målet på de 16,4%.

Nedenstående tabel fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase viser organisationens samlede besparelspotentiale i hele mio. kr. og udviklingen af denne siden 2014. Af tabellen kan aflæses, at besparelspotentialet løbende er blevet mindre og de seneste to år har været "negativt", altså at der er indfriet en større besparelse end beregnet i baselinemodellen fra 2014.

Besparelspotentiale i mio. kr.							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
6	7	5	3	1	1	-1	-2

Opfølgning på tidligere tiltag til effektivisering**Effektiviseringstal**

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 øget sin gennemsnitlige effektivisering med 5% og gået fra 4 til 2 såkaldte røde afdelinger.

Effektiviseringstal regnskab 2020/2021

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		66	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	002	Ved Stadion		69	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	003	Bakkely		72	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	001	Højebo		76	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	005	Kildevænget		78	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	004	Marielyst		82	75,5	81,9	80,5
Gladsaxe	008	Bondehavevej		85	75,5	81,9	80,5

Effektivitetstal senest opdateret 02-06-2022

Effektiviseringstal regnskab 2019/2020

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		57	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	002	Ved Stadion		66	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		67	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	001	Højebo		68	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	004	Marielyst		71	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	005	Kildevænget		73	70,5	80,0	79,3
Gladsaxe	008	Bondehavevej		92	70,5	80,0	79,3

Effektivitetstal senest opdateret 03-03-2021

Nye tiltag til effektivisering

Afdelingernes serviceaftaler bliver løbende gennemgået for at se om der er områder, hvor det er muligt at effektivisere den daglige drift.

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. februar 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at administrationen skal arbejde på, at der udarbejdes konkrete forslag til energibesparende projekter i afdelingerne til godkendelse på afdelingsmøderne i 2022.

Handleplan

På GAAs organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2021 godkendte organisationsbestyrelsen administrationens anbefaling om, at administrationen sammen

med driften og afdelingsbestyrelserne udarbejder konkrete forslag til energibesparende projekter i afdelingerne, som kan igangsættes i den igangværende effektiviseringsperiode. Dette ligger i tråd med organisationsbestyrelsens strategi for brug af egenkapitalen samt den nye effektiviseringsaftale, der som noget nyt fokuserer særskilt på energiforbedringer. Projekterne skal udarbejdes så de er klar til at blive forelagt på forårets 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 20. juni 2022 afdelingernes budgetter for 2022/23 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.

Organisationsbestyrelsen

Gladsaxe, den 22. februar 2023



Erik Andersen
formand



Henrik Segato
næstformand



Dorte Pihl Madsen



Per Nygaard



Birgit K. Nielsen



Lars Hansen



Tommy Torbjørnsen




René Dyreborg



Susanne Hansen

Pelle Willumsen



Else Sørensen

