



BERETNING

2019/20

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2019/20	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Repræsentantskabsmødet	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	3
FA09 - Forretningsførelsen	4
Årsregnskaber 2019/20	6
Boligorganisationens regnskab 2019/20	6
Boligafdelingernes regnskaber 2019/20	6
Arbejdskapital	7
Dispositionsfond prognose	7
Trækningsret prognose	7
Økonomistyring	8
Ledelsesinformation	8
Finansiell styring	8
Kapacitetsstyring	10
Aktivitetsstyring	10
Egenkontrol	11
Ledelsesforankring	11
Analyse og effektiviseringstiltag	12
Effektiviseringsmål for afdelinger	12
Dokumentation	13
Effektiviseringsmål for boligorganisation	13
Væsentlige konklusioner	15
Organisationsbestyrelsen	16

Bestyrelsens beretning 2019/20

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol. Året har været præget af situationen med Covid-19, hvilket har medført aflyste afdelingsmøder samt aflysning af et enkelt organisationsbestyrelsesmøde. Der er afholdt fem organisationsbestyrelsesmøder, hvoraf to er afholdt digitalt, ved udsendelse af dagsorden og skriftlig votering.

Året der er gået

Repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet i marts blev udskudt på grund af Covid-19. Mødet blev afholdt på Restaurant Furesøbad den 14. september 2020.

Organisationsbestyrelsen

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

GAA Dagen

Der har grundet Covid-19 ikke været afholdt en GAA-dag i 2020.

Tiltag til effektivisering af driften

Organisationsbestyrelsen har arbejdet videre med hjemtagelse af tilbud på udvalgte VVS arbejder, efter samme model som ved maler og gulvarbejde. Der er indhentet priser på udvalgte arbejdsopgaver samt timepris, som skal bruges af de håndværkere der arbejder for afdelingerne i GAA.

Skimmelsvamp

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen af skimmelsager i afdelingerne. I 2020 har der i alt været 33 sager, hvoraf 21 har været sager der ikke behøvede videre foranstaltning, 11 der skulle følges op på og 1 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. Dog har det

været nødvendigt at give nogle erhvervslejere henstand i de perioder hvor deres forretning har været lukket på grund af Covid-19.

Vedligeholdelsesreglementer

Afdelingsbestyrelserne har sammen med driftschefen gennemgået deres vedligeholdelsesreglementer til endelig godkendelse på afdelingsmødet.

Da afdelingsmøderne i 2020 blev aflyst på grund af Covid-19, skal de reviderede vedligeholdelsesreglementer godkendes på afdelingsmøderne i 2021.

Ændrede vedtægter

GAAs vedtægter er gennemgået og rettet til, så de er mere tidssvarende og følger normalvedtægterne. Vedtægterne blev godkendt på repræsentantskabsmødet i september 2020.

Styringsdialog med Gladsaxe Kommune

Det årlige Styringsdialogmøde var indkaldt til den 20. maj 2020.

Mødet er blevet udskudt på ubestemt tid på grund af Covid-19.

Fleksibel udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune

Bestyrelsen har nu godkendt en fleksibel udlejningsaftale. Aftalen er gældende fra 1. januar 2021 til 1. januar 2025.

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 besluttet at få isoleret de sidste gavle.

Ved Stadion

Ved Stadion har afsluttet deres renovering og modernisering af altaner.

Bakkely

Bakkely er i dialog med Gladsaxe Kommune omkring affaldssortering, kommunen vil kigge på løsninger i forhold til Bakkelys adgangsforhold.

Marielyst

I Marielyst er udskiftningen af rækkehusenes Velux vinduer nu helt afsluttet. Der har kun været meget få reklamationer på udskiftningen - alt er udbedret og afdelingen er meget tilfredse med resultatet.

Kildevænget - tagprojekt

Kildevænget står overfor at skulle have udskiftet tage, isoleret gavle og indgangspartier samt mindre følgearbejder. Der har været udbud af rådgiverydelsen, der sammen med afdelingsbestyrelsen og administrationen skal udarbejde et oplæg til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Arbejdet har været udfordret af Covid-19, da det har været svært at mødes. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde så snart det er muligt at forsamles igen.

Mørkhøjvænge

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at de midler der har været opsamlet på reguleringskontoen i forbindelse med den tidligere renoveringsstøttesag (Landsbyggefonden) kunne bruges til at oprette asfalten i afdelingen. Dette arbejde er færdiggjort.

Bondehavevej

Bondehavevej har været plaget af rotter på grund af skader på afdelingens kloaksystem. Afdelingen har valgt at renovere hele kloakken og har fået mulighed for at låne midlerne til renoveringen af GAAs dispositionsfond. Kloakkerne er renoveret. Bondehavevej har på et afdelingsmøde godkendt udskiftning af tage, hvilket vil blive gennemført i løbet af 2021.

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 2019/20 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 2020 er der i FA09 arbejdet videre med de strategiske handleplaner i strategi 2020. I de godkendte handleplaner indgår initiativer, der både skal udvikle og understøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger. I december 2020 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 9. december 2020.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2020 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2019/20

Boligorganisationens regnskab 2019/20

Regnskabet udviser et overskud på kr. 852.615 mod et budgetteret overskud på kr. 50.000. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Forretningsførelse – FA09 har opkrævet kr. 237.168 mindre end budgetteret, da FA09 har korrigeret deres budget for 2020.
- 512 Forretningsførelse – tilbagebetaling af overskud fra FA09 vedr. FA09's 2019 regnskabsår. Efter tilbagebetaling af overskudsfordeling fra FA09 på kr. 562.461, har det samlede administrationshonorar udgjort kr. 2.717 ekskl. moms per lejemålsenhed. Heraf er de kr. 138 forbrugsregnskaber, hvilket giver et grundgebyr på kr. 2.578 ekskl. moms per lejemålsenhed.
- Dertil kommer et mindre forbrug på en række poster, heriblandt advokatombkostninger.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 11.130.597.

Boligafdelingernes regnskaber 2019/20

Afdeling 1 - Højebo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 156.107, svarende til 5,31 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et overskud på kr. 145.335, svarende til 4,52 % af de samlede indtægter. Overskuddet er brugt til afskrivning af altanreovering.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et overskud på kr. 192.168, svarende til 3,4 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et overskud på kr. 796.062, svarende til 2,02 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 700.364, svarende til 2,44 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 142.417, svarende til 2,72 % af de samlede indtægter. Kr. 7.858 er brugt til at indfri restgæld på forbedringsarbejdet: Belægnin-ger. Kr. 134.558 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 11.501, svarende til -1,57 % af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et underskud på kr. 52, svarende til -0,02 % af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til egenkapitalen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2020 kr. 11.130.597, hvoraf der er en disponi-bel del på kr. 10.937.883. Den bundne del udgør kr. 192.714.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2020 kr. 16.168.240.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed og fraflytning på i alt kr. 54.396. Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til udbud af rengøring på i alt kr. 65.166.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør 55.622.120. Der er i regnskabsåret 2019/2020 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, 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 FA09's bestyrelse.

Finansiell styring

Konvertering af forbedringslån

Afdeling Marielyst har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 83.314. Den samlede besparelse udgør kr. 2.130.751.

Afdeling Marielyst har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 18.547. Den samlede besparelse udgør kr. 307.636.

Afdeling Marielyst har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 16.753. Den samlede besparelse udgør kr. 199.374

Afdeling Kildevænget har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 19.162. Den samlede besparelse udgør kr. 312.834

Forrentning af investerede midler 2019/20

GAA har en kapitalforvaltningsaftale med Jyske Bank. Afkastet på GAAs investerede midler har i regnskabsåret været -0,12%, hvilke er lidt under forventet afkast. Men skal ses i sammenhæng med den valgte strategi som i sidste regnskabsår gav et meget flot resultat på 2,48% og som i år giver et afkast lidt under forventet.

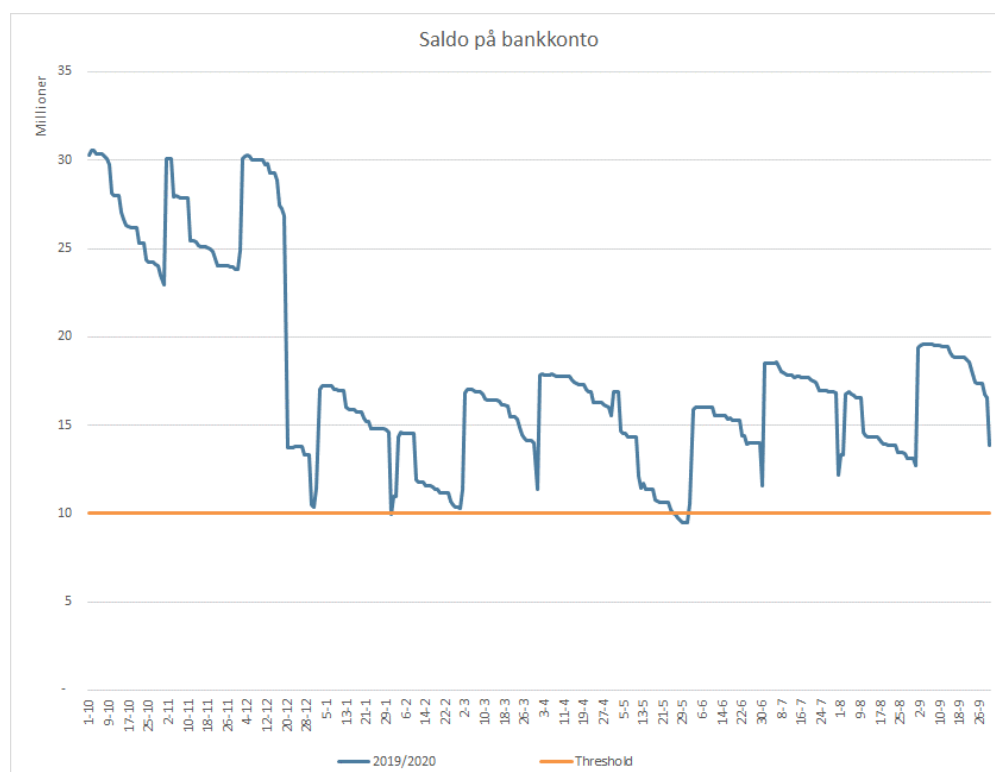
Kapitalforvaltere som havde en anden strategi, har fået et langt mindre afkast sidste år, men et større afkast i år. For regnskabsåret 2010/2021 forventes der stadig

negative renter, hvilket medfører at afkastet for regnskabsåret 2020/2021 forventes at ligge et lille stykke over nul.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2019/20 i GAAs driftsbank – Danske Bank. Der er en mindre negativ rentesats for indeståender under kr. 10 mio. og en større negativ rentesats for indeståender over kr. 10 mio.

Rentesatserne er variable, og kan ændres efter Danske Banks almindelige forretningsbetingelser.



Der er ultimo 2019 placeret kr. 13 mio. af den frie likviditet i obligationer gennem kapitalforvaltningsaftalen med Jyske Bank. På bestyrelsesmødet den 3. december 2019 fik formand Erik Andersen sammen med administrationen kompetencen til at forhandle og indgå en ny aftale med Jyske Bank, med henblik på at få bedre vilkår end den nuværende aftale samt placere eventuel fremtidig overskudslikviditet via kapitalforvaltningsaftalen. Resultatet blev at omkostningerne ved kapitalforvaltningsaftalen blev sænket fra 0,12% til 0,1%.

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 været en fratrædelse i det ene driftsteam (Kildevænget, Højebo, Ved Stadion og Bakkely), hvor stillingen ikke er genbesat, hvorfor serviceaftalerne er blevet tilrettet det nye antal timer.

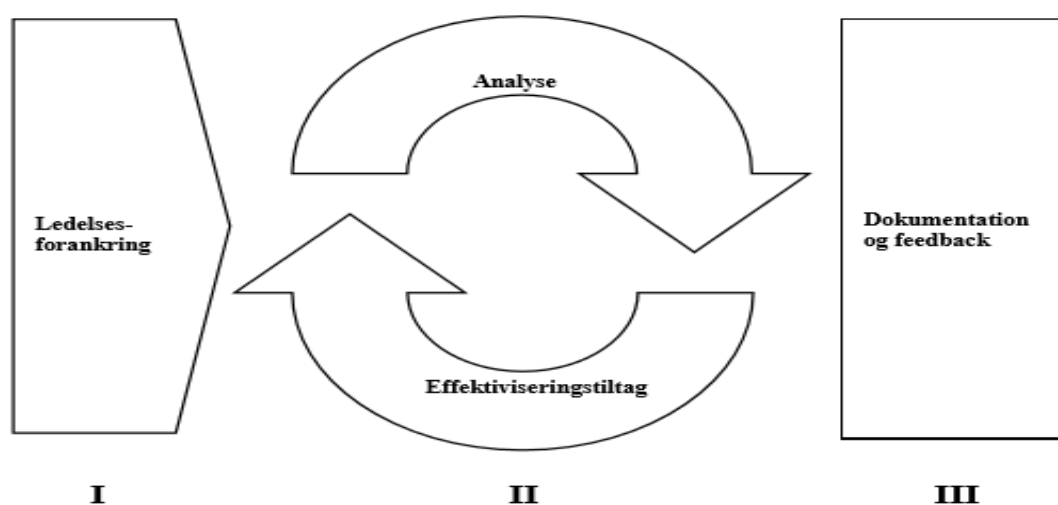
Aktivitetsstyring

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, Drift, Byggeri og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.

FA09 har udvidet Ydelseskataloget 2021 så den også indeholder den interne granskning af DV-planer og indberetning af data til Landsbyggefonden.

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.

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 kom-

mende 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.

På organisationsbestyrelsesmødet den 1. december 2020 godkendte organisationsbestyrelsen de fremlagte handleplaner for afdelingerne.

På den årlige markvandring gennemgås handleplansoversigten sammen med afdelingens serviceaftale, med henblik på at analysere muligheden for effektiviseringstiltag.

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 afdelingerne Højebo, Ved stadion, Kildevænget og Mørkhøjvænge er der fastsat et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2023 i forhold til regnskab 2019. I afdelingerne Bakkely og Marielyst er målet 4% og for Bondehavevej er der ikke fastsat mål (afdelingen har en effektivitet på 95%).

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale:

- Energiforbrug (konto 111)
- Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))
- VVS og EI (konto 115/116)
- Renholdelse (konto 114)

Dokumentation

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

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.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2019/20, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en målindfrielse på 10,5%, altså 2,3% mere end målet på 8,2%, svarende til kr. 5.205.263.

Dette har medført, at det har været muligt - i de fleste afdelinger - at holde huslejen i ro samtidig med at henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er øget. Nedenstående er oplyst huslejestigning/fald for de enkelte afdelinger.

Afdeling	Stigning i %	Husleje i kr./m ²
Højebo	0,00	863
Ved Stadion	0,00	850
Bakkely	0,00	648
Marielyst	0,00	822
Kildevænget	0,50	718
Mørkhøjvænge	-3,74	1.001
Bondehavevej	9,77	666

Nye tiltag til effektivisering

På organisationsbestyrelsesmødet i december 2020 besluttede bestyrelsen, at administrationen i samarbejde med ejendomsmestrene og afdelingsbestyrelserne skal se på om der er områder hvor det er muligt at effektivisere. Målet er ikke at nedskære stillinger men at se på om der er arbejdsgange der kan optimeres så der fx vil være

mere tid til at lave beboerservice og mindre håndværksmæssige reparationer og udskiftninger.

Derudover følges der løbende op på organisationsbestyrelsens beslutning fra 2018 hvor det blev besluttet, at hvis en ejendomsfunktionær stopper, skal de involverede afdelingsbestyrelser sammen med ejendomsmester og driftschef beslutte, om det er nødvendigt at genbesætte stillingen. Denne beslutning skal træffes under hensyntagen til effektivisering m.v.

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, er GAAs afdelinger gennemsnitlig blevet 6,9% mindre effektive målt i forhold til de mest effektive boligafdelinger i regionen. Der er tre afdelinger der er gået fra at være gule til at være røde.

Som det fremgår af effektiviseringsmål for boligorganisationen, har GAA effektiviseret. Der vil komme yderligere mål om effektiviseringer i årene 2021-2026, særligt med fokus på de "røde" afdelinger. Nedenstående er en sammenligning i forhold til den bedste sammenlignelige afdeling i kommunen og regionen.

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

Effektiviseringstal regnskab 2018/2019

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi- sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	003	Bakkely		56	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	002	Ved Stadion		64	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		66	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	001	Højebo		67	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	004	Marielyst		72	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	005	Kildevænget		75	70,6	79,8	77,9
Gladsaxe	008	Bondehavevej		94	70,6	79,8	77,9

Effektivitetstal senest opdateret 05-05-2020

Væsentlige konklusioner

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

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 8. september 2020 afdelingernes budgetter for 2020/21 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budgetter. Alle afdelinger undtaget Bondehavevej (9,77) og Kildevænget (0,5%) har undgået huslejestigninger, samtidig med at afdelingerne har øget henlæggelserne til løbende vedligehold.

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 10. marts 2021

Erik Andersen
formand

Henrik Segato
næstformand

Dorte Pihl Madsen

Birgith Hansen

Per Nygaard

Per Nielsen

Birgit K. Nielsen

Lars Hansen

Tommy Torbjørnsen

René Dyreborg

Grete Nielsen