



BERETNING

2020/21

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2020/21	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Repræsentantskabsmødet	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	4
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2020/21	7
Boligorganisationens regnskab 2020/21	7
Boligafdelingernes regnskaber 2020/21	7
Arbejds kapital	8
Dispositionsfond prognose	8
Trækningsret prognose	8
Økonomistyring	10
Ledelsesinformation	10
Finansiell styring	10
Kapacitetsstyring	12
Aktivitetsstyring	12
Egenkontrol	13
Ledelsesforankring	13
Analyse og effektiviseringstiltag	14
Effektiviseringsmål for afdelinger	14
Dokumentation	15
Effektiviseringsmål for boligorganisation	15
Væsentlige konklusioner	19
Organisationsbestyrelsen	20

Bestyrelsens beretning 2020/21

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

Året har igen været præget af situationen med Covid-19, hvilket har medført udskudte afdelingsmøder. Heldigvis er alle afdelingsmøderne nu afholdt. Der er afholdt fem organisationsbestyrelsesmøder.

Året der er gået

Repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet i marts blev udskudt på grund af Covid-19. Mødet blev afholdt på Restaurant Furesøbad den 14. september 2021.

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 2021.

Tiltag til effektivisering af driften

Organisationsbestyrelsen ønsker, at fokus i den kommende effektiviseringsperiode skal være på renovation og energioptimering. Der vil blive udarbejdet konkrete forslag til energibesparende projekter i afdelingerne til godkendelse på de kommende afdelingsmøder. Organisationsbestyrelsen har opfordret til, at der søges tilskud fra organisationen i forbindelse med disse projekter.

Skimmelsvamp

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen af skimmelsager i afdelingerne.

I 2021 har der i alt været 69 sager, hvoraf 5 har været sager der ikke behøvede videre foranstaltning, 60 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. Det været nødvendigt at give enkelte 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 og alle er endelig godkendt på afdelingsmøderne.

Styringsdialog med Gladsaxe Kommune

Det årlige Styringsdialogmøde blev afholdt den 20. maj 2021.

På mødet orienterede kommunen om forskellige emner, som Nybyggeri i Gladsaxe, Børnevenlig By, Sundhed og Trivsel.

GAA og Gladsaxe kommune indgik aftale om at videreføre samarbejdet om FNs verdensmål med særskilt fokus på Sundhed og Trivsel, samarbejdet om fremtidssikring af de almene boliger, herunder nybyggeri og samarbejdet om social balance i Mørkhøj og fleksibel udlejning.

Ladestandere

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der gives tilskud til opsætning af 1 ladestander pr. 100 lejemål i afdelingerne. Der har været nedsat et udvalg, der sammen med driften og FA09 har arbejdet med projekt omkring opsætning af ladestandere i GAA. Alle afdelinger har haft forslag om opsætning af ladestandere op til godkendelse på de afdelingsmøder og det har resulteret i, at der tilsammen skal opsættes 13 ladestandere med to udtag på hver.

- Bakkly, 1 ladestander
- Marielyst, 6 ladestandere
- Kildevænget, 5 ladestandere
- Mørkhøjvænge, 1 ladestander

Administrationen har ansøgt ministeriet om tilskud til opsætningen og foreløbig fået tilsagn om støtte på kr. 275.000. Ladestanderne bliver opsat i løbet af 2022.

Kompetenceafklaringsskemaer

Organisationsbestyrelsen har revideret politikken vedrørende hjemtagelse af tilbud i GAA samt med reglerne for attestation og godkendelse af regninger og kompetence-reglerne for ansættelse og afskedigelse.

Lokalaftale og vagtordning

Organisationsbestyrelsen har godkendt udkast til ny lokalaftale. Lokalaftalen omfatter nu kun aftale om arbejdstøj.

Organisationsbestyrelsen har drøftet vagtordningen i GAA. Medarbejderne i GAA har ikke ønsket at indgå i en vagtordning og der arbejdes derfor med at finde et eksternt firma der kan varetage denne opgave.

Forsikringer

GAAs forsikringer skal fornyes pr. 1. oktober 2022. Organisationsbestyrelsen har ifølge anbefaling fra Willis godkendt, at GAAs forsikringer udbydes i EU-udbud. Det forventes, at der kan opnås en besparelse på præmien ved at gå i udbud.

iOpgave

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at driften og administrationen tager det digitale værktøj iOpgave i brug. iOpgave er et digitalt opgavestyringsværktøj og kommunikationsværktøj (App), hvor beboerne kan melde opgaver ind til ejendomskontorerne, som alternativ til telefon og mail. Der er planlagt udrulning af iOpgave til beboerne i løbet af 2022.

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 igangsat et gavlisoleringsprojekt. Projektet er gået i gang i januar 2022. Facadeisoleringen er afsluttet.

Ved Stadion

Ved Stadion har konverteret fra gas til fjernvarme samt indgået aftale med Vestforbrænding.

Bakkely

Bakkely arbejder med et projekt vedrørende udskiftning af franske altandøre. Dette projekt arbejdes der videre med i 2022.

Marielyst

Marielyst har opstartet et projekt vedrørende udskiftning af entredøre.

Kildevænget

Kildevænget har på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt udskiftning af tage. Samtidig vil der blive isoleret gavle og skiftet døre og lavet dørtelefoner.

Mørkhøjvænge

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at overfinansieringen på renoveringsstøttesagen kan bruges til at udbedre eventuelle fejl og mangler efter 5-års eftersynet.

Bondehavevej

Bondehavevej har på et afdelingsmøde godkendt udskiftning af tage. Dette projekt arbejdes der videre på i 2022.

Bondehavevej har ønsket at deltage i den fælles ejendomsservice og er er indtrådt i driftsenhed A.

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 2020/21 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 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 8. december 2021.

Hentet fra FA09s Ledelsesrapport 2021

2021 var året, hvor den nye Strategi 2025 skulle implementeres. De strategiske indsatser og målsætninger skulle forankres i organisationen og de første handleplaner skulle igangsættes. De tre strategiske indsatser og tilhørende målsætninger er:

Bæredygtig udvikling, digitalisering og kommunikation

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.

Arbejdet med effektivisering vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med den nye 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

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 2020/21

Boligorganisationens regnskab 2020/21

Regnskabet udviser et overskud på kr. 384.819 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 502 Mødeudgifter – har været mindre end budgetteret idet færre aktiviteter blev gennemført på grund af Covid-19.
- 512 Forretningsførelse – tilbagebetaling af overskud fra FA09 vedr. FA09's 2020 regnskabsår. Efter tilbagebetaling af overskudsfordeling fra FA09 på kr. 318.706 (mod budgetteret kr. 200.000), har det samlede administrationshonorar udgjort kr. 2.709 ekskl. moms per lejemaalsenhed. Hertil kommer kr. 112 ekskl. moms for forbrugsregnskaber.
- Dertil kommer et mindre forbrug på en række poster, heriblandt advokatombkostninger samt uddannelse og sociale aktiviteter.
- Kapitalforvaltningen har givet et negativt afkast i indeværende periode hvilket trækker i den anden retning.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 11.515.416.

Boligafdelingernes regnskaber 2020/21

Afdeling 1 - Højebo

Regnskabet udviser et underskud på kr. 97.692, svarende til -3,30% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et underskud på kr. 90.853, svarende til -2,82% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et underskud på kr. 189.947, svarende til -3,25% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et underskud på kr. 611.544, svarende til -1,55% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et underskud på kr. 976.620, svarende til -3,39% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et underskud på kr. 116.122, svarende til -2,31% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 5.341, svarende til -0,68% af de samlede indtægter. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Alle boligafdelingernes regnskaber udviser et underskud.

Underskuddet skyldes i alt væsentlighed, at der har været et større negativt kapitalafkast som følge af negative renter og markedernes reaktion på Covid-19.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et overskud på kr. 62, svarende til 0,02 % af de samlede indtægter. Overskuddet er overført til egenkapitalen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2021 kr. 11.515.416, hvoraf der er en disponibel del på kr. 11.322.702. Den bundne del udgør kr. 192.714.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2021 kr. 15.319.191.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 407.431, henholdsvis kr. 42.555 til afdelingen Ved Stadion og kr. 364.876 til afdelingen Marie-lyst.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til skimmelsvampssagen i Mørkhøjvænge på kr. 880.414.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 60.209.402. Der er i regnskabsåret 2020/2021 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.

Finansiel styring

Konvertering af forbedringslån

Afdeling Ved Stadion har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 97.343. Den samlede besparelse udgør kr. 1.953.110.

Afdeling Bakkely har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 34.026. Den samlede besparelse udgør kr. 958.638.

Afdeling Bakkely har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 26.031. Den samlede besparelse udgør kr. 585.179.

Afdeling Marielyst har konverteret et forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 15.400. Den samlede besparelse udgør kr. 175.650.

Forrentning af investerede midler 2020/21

GAA har en kapitalforvaltningsaftale med Jyske Bank. Afkastet på GAAs investerede midler har i regnskabsåret været -2,62%, hvilket ligger lidt under gennemsnittet af afkast i 2021 i forhold til markedet og de investeringsmuligheder der er for almennyttige 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.

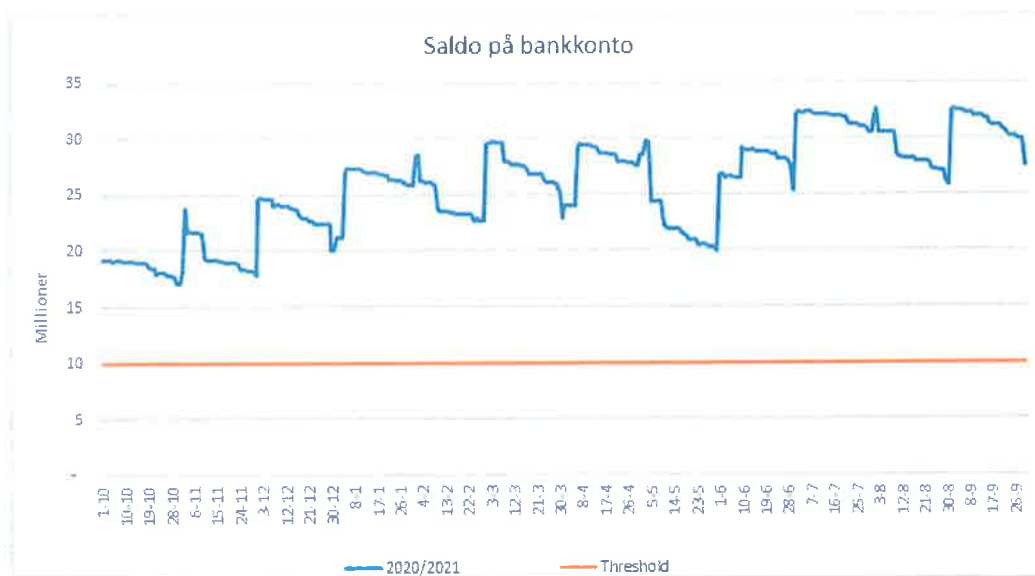
Sidste år fik GAA et mindre negativt afkast, og sådan er det med de forskellige strategier, i nogle markeder giver de et godt afkast og i andre et ikke lige så godt afkast.

For regnskabsåret 2021/2022 forventes der stadig negative renter, men at kursen retter sig noget. Samlet set forventes afkastet for regnskabsåret 2021/2022 at give et nul-afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2020/21 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.

Per. 1. januar 2022 afskaffer Danske Bank denne skillelinje, således at man betaler den samme rente af al indestående. Pt. er sådanne en rentesats -0,5%.



Der er ultimo regnskabsåret placeret kr. 90,5 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 fordel af have haft dem stående i banken da en forrentning på -0,5% er bedre end en forrentning på -2,62%.

Kapacitetsstyring

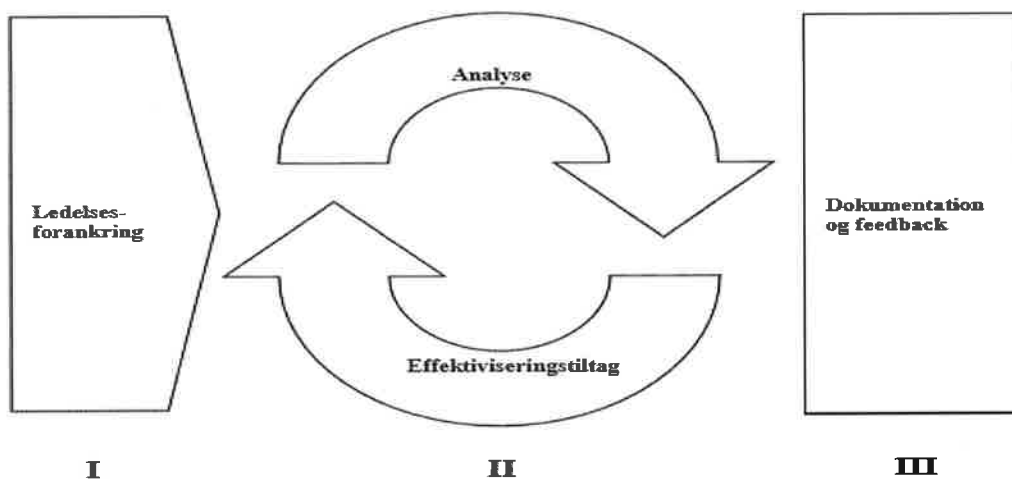
Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle mellem afdelingerne, der beskriver hvor mange ressourcer der er til rådighed i den enkelte afdeling. På de årlige markvandring analyseres 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, 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 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 10. maj 2021 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, Marielyst og Mørkhøjvænge er der fastsat et samlet økonomisk mål om, at afdelingens samlede afgrænsede driftsudgifter bliver 2 % mindre frem mod regnskab 2024 i forhold til regnskab 2020. I afdeling Bakkely 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 2020/21, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en målindfrielse på 10,7%, altså 2,5% mere end målet på 8,2%, svarende til kr. 5.294.769.

Nedenstående tabel fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase viser organisationens samlede besparelspotentiale i hele mio. kr. og udviklingen af denne siden 2014.

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

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.

Aftalen bygger videre på den aftale der blev indgået for perioden 2014 – 2020. Den nye aftale er indgået under hensyntagen til at der stadig er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. I aftalen sættes et ambitiøst effektiviseringsmål for den almene sektor på 1,8 mia. kr., hvor af de 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 0,3 mia. kr. kommer fra energieffektiviseringer.

Af aftalen fremgår det at måltallet for driftseffektiviseringer i perioden 2021-2026 på 1,5 mia. kr. nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020 og det skal være indfriet senest med regnskaberne for 2026.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2019/2020, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baseline-modellen) på 10,5%, altså 2,3% mere end målet på 8,2%, svarende til kr. 5.205.263.

Med baggrund i ovenstående besluttede organisationsbestyrelsen at fastsætte et nyt effektiviseringsmål for perioden 2021 – 2026 på 5,9%

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der fortsat er 20% af de samlede boligafdelinger, som endnu ikke er effektive, når man måler dem med benchmarkmodellen (den der viser rød, gul og grøn i dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger.

Dette gælder også for GAA, hvor afdelingerne Højebo, Ved Stadion, Bakkely, og Mørkhøjvænge er såkaldte "røde afdelinger", hvilket betyder at de er mindst 30% mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger.

Boligorganisationer der har afdelinger med lave effektiviseringstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner som skal drøftes på de årlige styringsdialogmøder, hvorfor der bør være fokus på disse afdelinger.

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

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 15. september 2021 blev det afklaret, at udførelse og deltagelse i mindre vedligeholdelsesopgaver samt udførelse af almindeligt forekommende mindre håndværksmæssige reparationer og udskiftninger er en del af ejendomsfunktionærernes daglige arbejde.

Nedenstående er uddrag fra den årlige opgørelse over måltal i GAA. Heraf fremgår det, at GAA samlet set i perioden 2014 – 2020 har sparet 8% på konto 114 renholdelse samtidig med at der er sparet 27% på konto 115 almindeligt, hvilket bl.a. skyldes besparelser på funktionærer samt at der bliver udført opgaver der førhen blev rekvireret håndværkere til.

Det er administrationens konklusion, at der er effektiviseret meget i den daglige drift af afdelingerne i den seneste effektiviseringsperiode og at fokus de kommende år skal være på renovation (109) og energiforbrug (111), da udgifterne til disse områder er steget i den seneste effektiviseringsperiode.

Alle beløb i kr.		Regnskab 2013/2014	Korrigeret 2019/2020	Ændring
109	Renovation	2.913.807	3.360.490	-446.683
110	Forsikringer	1.623.719	1.745.279	-121.560
111	Afdelingens energiforbrug	1.614.397	1.940.286	-325.889
114	Renholdelse	10.317.234	9.451.071	866.162
115	Almindelig vedligehold	1.813.454	1.312.712	500.742

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.

Opfølgning på tidligere tiltag til effektivisering

Administrationen har fulgt op på tidligere igangsatte effektiviseringspunkter (maling, gulv, VVS-området, rengøring) og har konstateret at alle aftaler bruges aktivt.

Rengøring: Priser i udbud følges, der skal tages stilling til om der skal laves et nyt udbud når kontrakten udløber.

Maler og gulvbehandling: De godkendte priser bruges og ligger i Isyn. De bliver brugt i både driftssager og i flyttesager. Priserne er ikke blevet reguleret de seneste tre år.

VVS: De godkendte priser bruges i forbindelse med rekvirering af VVS arbejder.

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 fire såkaldte røde afdelinger.

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

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		56	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	002	Ved Stadion		65	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	006	Mørkhøjvænge		66	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	001	Højebo		68	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	004	Marielyst		72	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	005	Kildevænget		74	70,5	80,0	79,1
Gladsaxe	008	Bondehavevej		92	70,5	80,0	79,1

Effektivitetstal senest opdateret 12-08-2020

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 28. juni 2021 afdelingernes budgetter for 2021/22 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 21. februar 2022


Erik Andersen
formand


Henrik Segato
næstformand


Dorte Pihl Madsen

Birgith Hansen


Per Nygaard


Birgit K. Nielsen


Lars Hansen


Tommy Forbjørnsen


René Dyreborg

Susanne Hansen



Pelle Willumsen