



Bestyrelsens beretning 2016/2017

Indledning

Bestyrelsen årsberetning vil omhandle alle vigtige forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017 samt enkelte sager efter denne dato.

Administrationen

Forvaltningsrevision

Til brug for FA09s forvaltningsrevision og egenkontrol, blev der på baggrund af Strategi 2020 udarbejdet konkrete handleplaner og analyser, der blev afsluttet med udgangen af 2017.

På FA09s bestyrelsesmøde den 14. december 2017 fremlagde administrationen resultaterne af de konkrete handleplaner og analyser i ledelsesrapport 2017 samt nye handleplaner for 2018.

Ledelsesrapport 2017 vil indgå som del af den forvaltningsrevision, som GAAs revisor foretager i forbindelse med revision af GAA.

Orientering om ny lovgivning

Administrationen har løbende orienteret FA09s bestyrelse om den nye lov vedrørende effektivisering og de konsekvenser det vil få for organisationsbestyrelserne og administrationen. Herunder bl.a. at der som følge af ændrede opsigelsesvarsler skal ændres i FA09s vedtægter og administrationsaftalerne for medlemmerne.

Det er administrationens konklusion, at loven tydeliggør boligorganisationens og bestyrelsens ansvar for at sikre en effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger med henblik på, at boligorganisationen kan medvirke til at leve op til den indgåede aftale om, at den almene sektor skal effektivisere med kr. 1,5 mia. frem mod 2020.

Det vil naturligvis være administrationens opgave at understøtte boligorganisationen med denne opgave, ved at levere den øgede ledelsesinformation og dokumentation, der skal



ligge til grund for, at boligorganisationen lever op til den nye lov og dertilhørende bekendtgørelser.

Ud over lov om effektivisering af almene boliger træder den nye Persondataforordning i kraft den 25. maj 2018.

Det er administrationens antagelse, at implementeringen af disse nye love vil kræve et væsentligt øget ressourceforbrug i både administrationen og i organisationsbestyrelserne.

Administrationen har analyseret dette og har på bestyrelsesmødet den 14. december 2017 fremlagt en samlet handleplan for FA09s bestyrelse.

Organisationsændring

Som led i de øgede krav til boligorganisationernes opgave med at levere ledelsesinformation og dokumentation, er der etableret et ledelses- og udviklingssekretariat med områderne IT, HR og løn samt sekretariatsbetjening. Mia Jarbøl Faurholdt bliver chef for sekretariatet. Der vil blive ansat en HR-medarbejder.

Ændring i FA09s ydelseskatalog

Som led i at sikre overholdelse af persondataforordningen og herunder særligt IT-sikkerheden, er det besluttet at ændre i FA09s ydelseskatalog således, at FA09 fremover får ansvaret for ejendomsfunktionærers IT. Udgiften vil blive pålagt afdelingerne, der allerede i dag betaler licenser og ekstern support. Til løsning af opgaven vil der blive ansat en ny IT-medarbejder.

Momssagen

Der er kommet en afgørelse vedrørende moms på bl.a. ejendomsadministration. Afgørelsen betyder, at aktiviteterne i FA09 fremover skal behandles efter de almindelige momsregler.

I FA09s budget for 2019 vil der derfor blive indarbejdet moms på administrationshonoraret.

Persondataforordning

Der afholdes ekstraordinært bestyrelsesmøde i FA09 den 15. marts 2018.



På mødet er inviteret en advokat med speciale i håndteringen af persondataforordningen i almene administrations- og boligorganisationer. Der vil være mulighed for, at medlemsorganisationerne forbereder spørgsmål de ønsker besvaret på mødet.

Nyt HR- og lønsystem

Den 1. januar 2018 tager administrationen et nyt HR- og lønsystem i brug. Systemet skal medvirke til at sikre, at persondataforordningen bliver overholdt. Inden udgangen af 2018 vil alle medarbejdere i FA09 og boligorganisationerne skulle registrere deres fravær mv. via den webbaserede Eposportal.

Dette vil give en række nye statistiske muligheder og overblik over fx sygefravær, kursusdeltagelse og andet fravær samtidig med, at den ansvarlige medarbejder automatisk vil få en påmindelse om initiativer i forhold til ovenstående fx indkaldelse til samtaler og ansøgning om lønrefusion ved længere tids sygdom.

Herefter vil den nye HR-portal tages brug. Den rummer en række nye muligheder inden for HR-området, herunder blandt andet registrering af samtlige personaleadministrative dokumenter og oplysninger, som kontrakter, særlige forhold, udleveret IT-materiale mv. Derudover giver det mulighed for at danne rapporter over eksempelvis anciennitet og alder.

Styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune 2017

GAA har den 31. maj 2017 afholdt styringsdialog med Gladsaxe Kommune.

Økonomisk velfungerende afdelinger

Kommunen udtrykte stor tilfredshed med GAA og konkluderede, at der var tale om en veldrevet boligorganisation i økonomisk balance.

Udlejning

På mødet blev den fleksible udlejningsaftale drøftet og det blev aftalt, at den videre dialog skulle fortsætte.

Kommunen har opsagt et erhvervslejemål i Marielyst (Marielyst Børnehaven) med virkning fra den 1. oktober 2017. Kommunen beklagede den korte opsigelsesfrist, og den situation



afdelingen var kommet i, da risikoen for et økonomisk tab for afdelingens beboere/boligorganisationen er relativt stort, da udlejning til andet end institutioner ville kræve en ændret kommuneplan. Lejemålet er blevet genudlejet.

Kommunen orienterede om udfordringen med at finde passende små og billige boliger til flygtninge, herunder at omdanne almene familieboliger til bofællesskaber. GAA ønskede ikke på det foreliggende grundlag at stille boliger til rådighed for bofællesskaber. Det blev aftalt, at kommunen klarlægger processen og herefter indgår en ny dialog om emnet.

Fysisk velfungerende afdelinger

Kommunen er ved at kortlægge de almene boliger i kommunen. I den forbindelse blev afdeling Kildevænget drøftet og kommunen oplyste, at den snarest muligt ville færdiggøre en kortlægningsrapport for afdelingen, således at denne kan være med til at bidrage med afdelingens videre arbejde med fremtidssikring.

Socialt velfungerende afdelinger

Boligafdelingerne opleves som socialt velfungerende, dog kan enkelte beboeres adfærd medføre en vis utryghed. Kommunen oplyste, at den kan kontaktes på www.bekymrings-henvendelser@gladsaxe.dk

Aftaler

Det blev konkluderet, at alle tidligere aftaler fra styringsdialogmødet er opfyldt. Det blev aftalt at kommunen og GAA fortsætter arbejdet med en ny fleksibel udlejningsaftale.

Udlejningsaftale med kommunen

Den 16. januar 2018 har administrationen fremsendt den af organisationsbestyrelsen godkendte udlejningsaftale inklusive bilag vedrørende særligt udpegede boliger i Mørkhøjvænge til kommunen.

Udpegningen af boligerne til kommunen er sket i dialog mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen.



Udlejningssituationen

Vi har ingen udlejningsproblemer i boligorganisationen. Alle familieboliger bliver udlejet via ventelisten og vi har ingen tomgang. Hovedparten af boligerne udlejes efter 1. tilbuds-runde.

I slutningen af 2016 besluttede organisationsbestyrelsen at give ansøgerne mulighed for et ekstra søgekriterie, så ansøgere, der ønsker et række- eller værkstedshus, kan nøjes med at opnotere sig til disse boliger. Vi oplever fortsat, at de fleste ansøgere opnoterer sig til samtlige boliger indenfor samme størrelse.

Ejendom	2015		2016		2017		Lejemål
	Antal	i pct	Antal	i pct	Antal	i pct	
8 - 1 Højebo	5	12,5%	1	2,5%	2	5,0%	40
8 - 2 Ved Stadion	5	9,4%	1	1,9%	4	7,5%	53
8 - 3 Bakkely	7	8,2%	11	12,9%	11	12,9%	85
8 - 4 Marielyst	53	9,4%	44	7,8%	45	8,0%	561
8 - 5 Kildevænget	33	7,3%	35	7,8%	40	8,9%	449
8 - 6 Mørkhøjvænge	8	9,5%	15	17,9%	11	13,1%	84
8 - 8 Bondehavevej 192-216	0	0,0%	0	0,0%	1	7,7%	13
	111	8,6%	107	8,3%	114	8,9%	1.285

Den gennemsnitlige fraflytningsprocent i boligorganisationen udgør for 2017 ca. 9%, hvilket ligger lidt under landsgennemsnittet.

Der har i årets løb været et par genudlejninger af erhvervslejemålene, som er udlejet uden at det har medført tomgang i lejemålene.



Udlejning af garager

Organisationsbestyrelsen har besluttet at ændre retningslinjerne for udlejning af garager, carporte m.v. således, at svarfrist på tilbud ændres fra 8 dage til 3 uger. Det er også besluttet, at man ikke bliver slettet fra ventelisten hvis man ikke svarer på tilbud, men bliver sat i bero. Ved tildeling af en garage m.v. slettes man ikke af ventelisten, men sættes i bero.

GAA Dagen

På GAA-Dagen den 8. oktober 2016 blev det under temaet God Almen Drift – Vejen til en husleje i ro, drøftet forskellige muligheder for eventuelle besparelse på driftsområdet. I oplægget var der udpeget 4 områder, der med fordel kunne tages fat på i forbindelse med driftsoptimering.

Organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg der skulle arbejde videre med de input der var kommet frem på GAA-Dagen.

Udvalget udpegede to områder der skulle fokuseres på i forhold til arbejdet med effektiv drift.

1. Besparelse på udgifter ved fraflytninger
2. Organisering af driften i GAA

Begge emner er uddybet nedenstående i punkterne - Ny organisering af driften i GAA og Tiltag til effektivisering af driften

Der har været afholdt GAA-dag den 27. januar 2018 med emnerne: Kompetenceafklaring, effektivisering og GAAs 75 års fødselsdag.



Ny organisering af driften i GAA

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivitet. Organisationsbestyrelsen har derfor i samarbejde med både medarbejderrepræsentanter og administrationen set på forskellige muligheder for en fremtidig organisering af ejendomsdriften, der skal sikre, at medarbejdernes ressourcer bruges bedst og mest effektivt.

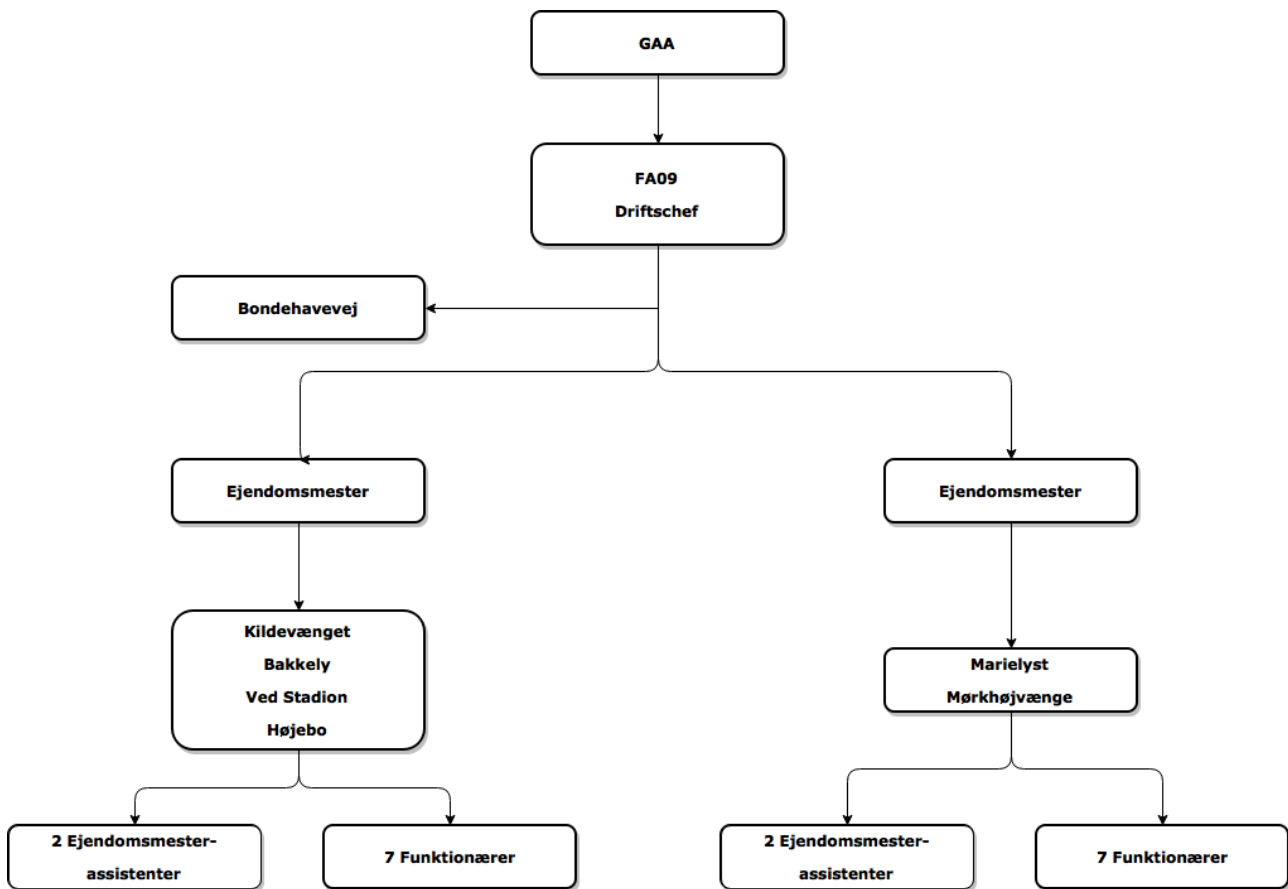
På baggrund af dette har organisationsbestyrelsen besluttet, at organisere driften i to driftsenheder.

Nye driftsenheder i GAA

1. Kildevænget, Højebo, Ved Stadion og Bakkely (driftsenhed A)
2. Marielyst og Mørkhøjvænge (driftsenhed B)

I forbindelse med etableringen af de to nye driftsenheder vil ledelsesgruppen, bestående af de to ejendomsmestre og driftschefen, sikre løbende effektiviseringsiltag, samt føre forhandlinger med diverse håndværkere for at sikre de mest optimale driftsforhold for boligafdelingerne i GAA.

Ledelsesgruppen vil i den forbindelse sikre, at den fornødne fordeling af ressourcer (mandskab) foretages ud fra den pågældende boligafdelings opgavebehov, jf. udarbejdede serviceaftaler i de enkelte afdelinger.



Serviceaftaler

Driftschefen er sammen med afdelingsbestyrelserne ved at få udarbejdet serviceaftaler for alle afdelingerne. Serviceaftalerne er en aftale om den ydelse ejendomsfunktionærerne skal levere i de enkelte afdelinger. Aftalerne vil løbende blive evalueret sammen med afdelingsbestyrelserne og vil blive brugt i forbindelse med ressourceplanlægningen/fordelingen i de to nye driftsenheder.



Tiltag til effektivisering af driften

Indkøb og udbud

I forbindelse med effektivisering af driften i boligafdelingerne er der i 2017 lavet en analyse af priserne på maler og gulvbehandling i forbindelse med fraflytninger. Dette resulterede i at der blev indhentet nye priser på maler og gulvbehandling i flyttelejligheder. Resultatet viste at der kunne spares op til 36% på malerbehandling og 10% på gulvbehandling. De nye priser er efterfølgende implementeret i iSyn (digitalt ind- og udflytningssyn), der er taget i brug primo 2018.

GAAs overordnede målsætning

Organisationsbestyrelsen har løbende fulgt afdelingernes samlede målopfyldelse i forhold til den aftale der blev indgået mellem KL, BL og regeringen i juni 2016, hvor det samlede effektiviseringsmål frem mod 2020 er kr. 1,5 mia. Dette svarer til en gennemsnitlig besparelse på afdelingernes drift på kr. 8,2%.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2016/17, er den samlede status for GAAs afdelinger at der er opnået målindfrielse på 3,6% svarende til kr. 1.764.466.

De største besparelser er opnået på udgifter til vand (konto 107), ydelser vedrørende forbedringslån (konto 125 og 126) samt ydelser vedrørende driftsstøtte (konto 132 og underskud fra tidligere år (konto 134).

Handleplaner med fastsatte mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode.

Organisationsbestyrelsen har fået fremlagt et sammenligningsgrundlag for hver enkelt afdeling på de konti der bliver målt på i det nye styringsdialogskema vedrørende afdelingernes effektivitet.

Der er udarbejdet et benchmarkværktøj, hvor man kan trække tal ud på afdelingsniveau (styringsdialogmodellen), så organisationsbestyrelsen kan gå i dybden med analyse af effektiviseringspotentialer med henblik på, at der udarbejdes handleplaner med fastsatte mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode.

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – tlf. 43 42 02 22 – fax 43 42 02 21
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk



Emnet blev taget op på GAA dagen den 27. januar 2018.

Handleplaner med fastsatte mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter for den kommende 4-års periode fremlægges på junimødet 2018.

Forsikring

GAAs ejendoms- og bestyrelsesforsikring er forlænget med 1 år til 1. oktober 2018. Herefter skal der afholdes udbud på forsikringerne. GAAs forsikringsmægler vil på organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2018 komme med et oplæg vedrørende udbud på GAAs forsikringer.

Hjemmeside

GAA har fået en ny hjemmeside. Den nye hjemmeside er bl.a. kompatibel med smartphones og tablets. I forbindelse med dette er der taget nye billeder af alle afdelingerne.

BeboerWeb

GAA har taget BeboerWeb i anvendelse, således at også beboere har mulighed for at logge på en selvbetjeningsløsning, der giver mulighed for at de kan finde oplysninger om deres bolig, oplysning om husleje, indflytningsdato samt udvalgte dokumenter, som fx lejekontrakt, husorden, vedligeholdelse.

Energi og Miljø

GAA har meldt sig ind i Energi og Miljø.

Energi og Miljø's tilbud om ydelser er blevet drøftet med ejendomsmestrene og det er blevet besluttet, at afdelingerne som udgangspunkt vil benytte tilbuddet om E-driftsjournaler.



Henrik Segato fra GAAs organisationsbestyrelse er sammen med Kasper Nørballe fra FA09 valgt som repræsentanter fra GAA til repræsentantskabet i Energi og Miljø.

Afdelingerne

Højebo

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der er blevet vedtaget en ny aftale om levering af TV programmer fra YouSee.

Bakkely

Afdelingen er ved at få renoveret/udskiftet altaner. Arbejdet forventes færdigt medio 2018.

Ved Stadion

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der er blevet vedtaget en ny aftale om levering af TV programmer fra YouSee.

Marielyst

Hævdsag i Marielyst

I forbindelse med gennemførelse af LAR projektet opdagede man, at en nabo til Marielyst havde flyttet sit hegn ind på Marielyst matrikel. Organisationsbestyrelsen tilbød at løse sagen i mindelighed, men naboen fastholdt at der var vundet hævde på arealet. Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund at lade en advokat føre en skelforretningssag.

Afgørelsen fra skelforretning afsagt den 12. december 2017. Af kendelsen fremgår det, at der ikke er ført tilstrækkelige beviser for, at der skulle være vundet hævde over hverken hele eller dele af det omstridte areal.

Skellet er således fastlagt i henhold til ovenstående med dets eksisterende beliggenhed i henhold til matriklens oplysninger. Fristen for at anke sagen til byretten er 7. februar 2018.

Kildevænget

LAR-projektet er afsluttet. Byggeregnskabet udviste et overskud på kr. 449.806.

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – tlf. 43 42 02 22 – fax 43 42 02 21
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk



Der har været afholdt udbud på udskiftning af vaskerier.

Stofa er valgt som ny leverandør af TV programmer.

Køb af stiareal ved Kildevængets Børneinstitution

Skødet er underskrevet af de tegningsberettigede i GAA og tinglyst.

75 års fødselsdag i 2018

GAA har 75 års fødselsdag i 2018.

Økonomi 2016/17

Regnskab

Regnskabet udviser et overskud på kr. 597.685 ekskl. momsforpligtelsen mod et budgetteret overskud på kr. 50.000. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelser på det samlede administrationshonorar (personaleudgifter forretningsførelse). Efter tilbagebetaling af overskudsfordeling fra FA09 på kr. 590.118, har det samlede administrationshonorar udgjort kr. 2.399 ekskl. moms per lejemål.

Egenkapital

GAAs samlede egenkapital andrager pr. 30. september 2017 kr. 83.549.375 og er forøget med kr. 5.678.338.

Egenkapitalen er fordelt på foreningsandele kr. 1.102.450, dispositionsfond kr. 77.422.973 og arbejdskapital kr. 5.023.952.

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – tlf. 43 42 02 22 – fax 43 42 02 21
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk



Dispositionsfond

Den disponible del af dispositionsfonden er på kr. 14.557.450.

Trækingsret

Af dispositionsfondens midler, andrager GAAs trækingsret i Landsbyggefonden pr. 30. september 2017 kr. 44.294.068.

Forrentning af GAAs likvide midler

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. februar 2017 gennemgik revisor revisionsprotokollatet med bemærkning om, at GAA havde mange likvide midler og anbefalede, at disse skulle ud og arbejde i afdelingerne og at man med fordel kunne binde flere af disse midler i obligationer.

På baggrund af en analyse af GAAs løbende frie likviditet blev det besluttet, at investere yderligere kr. 30.000.000 i obligationer.

Konvertering af forbedringslån

Der er i 2016/17 konverteret to forbedringslån i afdeling Marielyst.

Forbedringslånene er optaget i 2002 i forbindelse med vinduesudskiftning og betonarbejder i år 2002.

Konverteringen har medført en samlet besparelse for afdeling Marielyst på kr. 5.206.000, svarende til en årlig besparelse på kr. 247.000 i lånets restløbetid på 15 år.