



BERETNING

2022/23

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2022/23	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Repræsentantskabsmødet	2
Organisationsbestyrelsen	2
Afdelingsrelaterede sager	4
Arsregnskaber 2022/23	5
Boligorganisationens regnskab 2022/23	5
Boligafdelingernes regnskaber 2022/23	5
Arbejdskapital	6
Dispositionsfond prognose	6
Trækningsret prognose	7
Økonomistyring	8
Ledelsesinformation	8
Finansiell styring	8
Kapacitetsstyring	8
Aktivitetsstyring	9
Egenkontrol	10
Ledelsesforankring	10
Dokumentation	10
Boligorganisations samlede målopfyldelse for effektivisering.	10
Afdelingernes målopfyldelse for effektivisering	11
Analyse og effektiviseringstiltag	12
Væsentlige konklusioner	13
FA09 - Forretningsførelsen	13
Organisationsbestyrelsen	14

Bestyrelsens beretning 2022/23

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023 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 15. marts 2023.

Organisationsbestyrelsen

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

GAA Dagen

Der har været inviteret til GAA dag to gange i løbet af 2023, både i juni og november. Begge gange er GAA dagen blevet aflyst på grund af for få tilmeldinger.

Udlejning

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

Organisationsbestyrelsen har gennem året ekstraordinært fulgt med i opgørelser over restancer og udsættelser i GAA. Der ser ikke ud til at være nogen problemer, men organisationsbestyrelsen fortsætter med at fokusere på dette.

Styringsdialog med Gladsaxe Kommune

Det årlige Styringsdialogmøde blev afholdt den 12. maj 2023.

På mødet orienterede kommunen om forskellige emner.

GAA og Gladsaxe kommune indgik aftale om effektivisering af den almene sektor og obligatorisk screening, fremtidssikring af afdeling Mørkhøjvænge, samarbejde om udvikling af Gladsaxes byområder 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 gavlrenovering

Bondehavevej, tagudskiftning samt vinduer

Marielyst, udskiftning af entredøre

Bakkely, franske altandøre

Ladestandere

Der har været arbejdet med opsætning af ladestandere i de afdelinger der har ønsket det. Ladestanderne er nu taget i brug.

Vagtordning

Aftalen med Belfor om vagtordningen blev evalueret i år efter at have fungeret i et år. Det blev besluttet at fortsætte med vagtordningen og den indgåede aftale med Belfor.

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.

Kontrakt på rengøring

Kontrakten på rengøring af trapper og fælleslokaler for alle GAAs afdelinger blev forlænget med 1 år til udløb 31. juni 2024.

Det er besluttet, at der laves et nyt fælles udbud. Dette betales af dispositionsfonden.

Der er nedsat en projektgruppe bestående af organisationsbestyrelsesmedlemmer og administrationen.

Whistleblowerordning

Kravet om etablering af whistleblowerordning gælder for alle arbejdsgivere med over 50 ansatte. Mindre virksomheder kan ofte drage fordel af etableringen af en whistleblowerordning, selvom de ikke er omfattet af lovkravet. Organisationsbestyrelsen har besluttet at GAA bliver tilmeldt Landsbyggefondens whistleblowerordning og at ordningen evalueres efter 1 år.

Fælles udlejningsaftale

Gladsaxe Kommune har udarbejdet udkast til fælles udlejningsaftale med samtlige boligselskaber i kommunen. Organisationsbestyrelsen har afgivet høringssvar og den endelige aftale behandles i byrådet ultimo december og skal efterfølgende behandles i organisationsbestyrelsen.

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

Varme og vandmålere er udskiftet.

Tilbudsindhentning på nye motorer til mekanisk udluftning fra køkken og bad er igangsat.

Ved Stadion

Vejen mellem nr. 76 og 80 er udvidet.

Der er lavet et ekstra tørrerum og udvidelse af storskraldsgård pågår.

Bakkely

Bakkely har på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt udskiftning af facadeelementer i erhvervslejemål. Påbegyndes i 2024.

Projekt med udskiftning af de franske altandøre er afsluttet.

Marielyst

Projekt med udskiftning af entredøre er i gang. Projektet forventes afsluttet primo april 2024.

Kildevænget

Kildevænget arbejder stadig med et projekt vedrørende tag- og gavlirenovering, der igangsættes medio 2024.

Mørkhøjvænge

Der er p.t. ikke nogen større tiltag.

Bondehavevej

Bondehavevej arbejder med et projekt vedrørende tag- og vinduesudskiftning.

Årsregnskaber 2022/23

Boligorganisationens regnskab 2022/23

Regnskabet udviser et overskud på kr. 661.281. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 502 Mødeudgifter, info. m.m. – har været lavere end forventet.
- 512 Forretningsførelse – tilbagebetaling af overskud fra FA09 vedr. FA09's 2022 regnskabsår. Efter tilbagebetaling af overskudsfordeling fra FA09 på kr. 108.250 (mod budgetteret kr. 50.000), har det samlede administrationshonorar udgjort kr. 2.984 ekskl. moms per lejemaalshed. Hertil kommer kr. 145 ekskl. moms for forbrugsregnskaber.
- 603 Renteindtægter – har været højere end forventet.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 10.549.100.

Boligafdelingernes regnskaber 2022/23

Afdeling 1 - Højebo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 92.546, svarende til 3,39 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Ved Stadion

Regnskabet udviser et overskud på kr. 159.129, svarende til 4,63 % af de samlede indtægter.

Kr. 44.000 er brugt til afskrivning af underfinansiering af altanrenoveringen. Kr. 115.129 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Bakkely

Regnskabet udviser et overskud på kr. 75.886, svarende til 1,33 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Marielyst

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.228.699, svarende til 3,00 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Kildevænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 172.814, svarende til 0,60 % af de samlede indtægter.

Kr. 91.990 er brugt til afskrivning af underfinansiering af Tag, opgangsdøre m.v. Kr. 80.823 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Mørkhøjvænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 71.302, svarende til 1,32 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Bondehavevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.033, svarende til 0,25 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 85 - GAA ApS

Regnskabet udviser et overskud på kr. 5.242, svarende til 1,92 % af de samlede indtægter.

Overskuddet er overført til egenkapitalen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 1. oktober 2023 kr. 10.549.100, hvoraf der er en disponibel del på kr. 10.356.386. Den bundne del udgør kr. 192.714.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2023 kr. 14.568.676.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 242.046, henholdsvis kr. 14.883 til afdelingen Ved Stadion, kr. 5.310 til afdelingen Bakkely, kr. 40.946 til afdeling Marielyst, kr. 160.275 til afdelingen Kildevænget og kr. 20.632 til afdelingen Mørkhøjvænge.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til rotteproblemer i Mørkhøjvænge på kr. 367.979 samt til konsulentbistand – udbud af rengøring kr. 15.000.

Der er disponeret yderligere kr. 183.000 til afdeling 6 – Mørkhøjvænge til rotteproblemer. Der er disponeret kr. 100.000 til afdeling 8 – Bondehavevej til solceller. Der er yderligere disponeret kr. 55.000 til konsulentbistand – udbud af rengøringen. Der er disponeret kr. 62.500 til fælles TV-aftale i afdelingerne.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 70.490.618. Der er i regnskabsåret 2022/23 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 2022/23

Obligationer	Nominal	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Jyske Bank	91.855.836	83.831.406	1.343.784	1.240.219	3,04

Afkastet for regnskabsåret 2023/2024 forventes at være på et lignede niveau.

Likviditetsstyring

Likviditet	Saldo	Renteindtægter
Danske bank	36.361.261	660.740
Jyske Bank depotkonto	460.465	-
I alt	36.821.726	660.740

Fra december 2023 er overskydende likviditet investeret i aftaleindskud i Danske Bank. Investeringen vil blive løbende 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 2022/23.

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 organisationsbestyrelse

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 16,2%

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.

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. 8.128.989.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2022/23, er den samlede status for effektivisering i GAAs afdelinger, at der er opnået en samlet målindfrielse på 16,2%, svarende til en besparelse på kr. 8.029.177, altså 0,2 procentpoint mindre end målet på 16,4%, svarende til en manglende målindfrielse på kr. 99.812 frem mod 2026.

Afdelingernes målopfyldelse for effektivisering








Effektiviseringstal 2022/23

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 3,6% og gået fra 2 til 1 såkaldte røde afdelinger.

I forbindelse med den nye effektiviseringsaftale har boligorganisationen ved indberetning af afdelingsrapporterne udfyldt handleplaner for Mørkhøjvænge, der har været "rød" tre regnskabsår i træk.

Effektiviseringstal regnskab 2022/23

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		67	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	002	Ved Stadion		71	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	001	Højebo		80	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	005	Kildevænget		83	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	003	Bakkely		84	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	004	Mariefyst		84	79,1	83,4	81,5
Gladsaxe	008	Bondehavevej		85	79,1	83,4	81,5

*Effektiviseringstal regnskab 2021/22***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	Bakkeby		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

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 19. juni 2023 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 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.

Administrationen vil løbende og på de kommende markvandring gennemgå de enkelte afdelinger og komme med vejledning til hvordan tiltagene kan indarbejdes i PPV planerne eller eventuelle forslag til 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 19. juni 2023 afdelingernes budgetter for 2023/24 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 2022/23 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 2023 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 15. november 2023.

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 fair 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

Organisationsbestyrelsen

Gladsaxe, den 26. februar 2024


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