



# BERETNING

**2022**

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2022 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
<b>Organisationsbestyrelsen</b> _____	2
<b>FA09 - Forretningsførelsen</b> _____	6
Årsregnskaber 2022 _____	7
Boligorganisationens regnskab 2022 _____	7
Boligafdelingernes regnskaber 2022 _____	7
<b>Arbejdskapital</b> _____	8
<b>Dispositionsfond prognose</b> _____	8
<b>Trækningsret prognose</b> _____	8
Økonomistyring _____	9
Ledelsesinformation _____	9
Finansiell styring _____	9
<b>Forrentning af investerede midler 2022</b> _____	9
<b>Likviditetsstyring</b> _____	10
Kapacitetsstyring _____	10
Aktivitetsstyring _____	11
Egenkontrol _____	12
Ledelsesforankring _____	12
Analyse og effektiviseringstiltag _____	12
<b>Effektiviseringsmål for afdelinger</b> _____	12
<b>Effektiviseringsmål for boligorganisation</b> _____	13
Dokumentation _____	14
Væsentlige konklusioner _____	15
Organisationsbestyrelsen _____	17

---

## Bestyrelsens beretning 2022

---

### Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

### Året der er gået

#### Organisationsbestyrelsen

Der er nedsat et forretningsudvalget som består af formand Michael Gravengaard og næstformand John Brown Brabant Althoff-Andersen. Forretningsudvalget holder løbende møder og udarbejder dagsorden til bestyrelsesmøderne. Der er afholdt tre bestyrelsesmøder, hvor af det ene var en digital dagsorden. Det er besluttet at der i stedet for digitale dagsordenen indkaldes til møde via Teams, hvis der kommer sager der kræver en hurtig beslutning.

#### Effektivisering, serviceaftaler og driftsmodeller

Det er taget initiativ til en samdrift mellem de tre afdelinger, Torvegård, Gyngemosegård og Teleparken. Samdriften har været udfordret grundet udskiftning i personalet, men det virker til at være ved at falde på plads.

#### Konference

Den årlige FSB Gladsaxe konference blev arrangeret til 24. marts 2022, men der var desværre ikke særlig stor tilslutning og seminaret blev aflyst.

#### Styringsdialog

Der var indkaldt til Styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune den 16. september 2022.

På mødet deltog Michael Gravengaard, Torben Kjær Kristensen, Lis Krusbæk og administrationen.

### **EU-udbud af forsikringer**

FSB Gladsaxes forsikringer har været i EU-udbud i 2022. Der var desværre ikke nogen besparelse at hente, da der har været mange store skader i FSB Gladsaxe. Dog oplyser forsikringsmægleren at FSB Gladsaxe slap billigere end forventet.

### **Beboer- og bestyrelsestfredshedsanalyse**

Administrationen har gennemført en beboer- og bestyrelsestfredshedsundersøgelse for alle medlemmer i FA09, herunder FSB Gladsaxe.

#### ***Resultat af tilfredshedsundersøgelsen i FSB Gladsaxe***

I FSB Gladsaxe var der en flot svarprocent på 37% i FA09's beboer- og bestyrelsestfredshedsundersøgelse 2022. Undersøgelsen bruges i det videre arbejde med at øge beboertfredsheden, som er et af de tre strategiske mål i FA09s strategi.

FA09's tilfredshedsundersøgelse for FSB Gladsaxe viser i 2022 en blandet vurdering af den overordnede opfattelse af FA09. Beboernes tilfredshed med FA09 ligger på indeks 62, hvilket er i den middelmådige kategori. Afdelingsbestyrelsernes overordnede vurdering af FA09 ligger til gengæld på indeks 81, hvilket vurderes som resultat i den absolutte top. FSB Gladsaxes organisationsbestyrelses overordnede vurdering af FA09 ligger på indeks 73, hvilket vurderes som et godt resultat.

Det er i høj grad den meget vanskelige byggesag i Torvegård, der har indflydelse på beboernes tilfredshed med FA09. Der arbejdes med høj grad af beboerinvolvering i den kommende helhedsplan, hvilket forhåbentlig øger beboernes tilfredshed med FA09.

#### ***FA09 i fremtiden***

Alle deltagere på tværs af organisationer og målgrupper blev til sidst i undersøgelsen bedt om at vælge op til tre områder, som de ønskede, at FA09 skulle have fokus på i fremtiden.

I FSB Gladsaxe var de højst prioriterede emner følgende:

- Energibesparende tiltag
- Grønne tiltag
- Effektiv drift i boligområdet

Dette stemmer helt overens med de samlede resultater for alle medlemsorganisationer. Her var de samme emner i top-3 og endda i samme rækkefølge.

Medlemsorganisationernes ønsker til fremtidige fokusområder er også helt i tråd med FA09's Strategi 2025, hvilket bekræfter, at vi sammen er på helt rette vej. FSB Gladsaxes resultater indgår i FA09's samlede arbejde med opfølgning på tilfredshedsanalysen.

## **Afdelingerne**

### **Høje Gladsaxe**

Der er etableret en Nærpolitistation og der er forholdsvis roligt i området.

Afdelingsmødet godkendte at bestyrelsen skal arbejde videre med at se på løsninger til nye vinduer/komfort værdi på nordside.

Der har været stormøde i By-strategisk regi. Gladsaxe kommune har fået øje på 112.000 m<sup>2</sup> veje p-pladser samt garagegårde. By-strategisk arbejdes der videre med dette i de næste mange år – Grønnemose skole ønsker sig bedre cykelstier primært fra Maglegårdskvarteret.

### **Torvegård**

#### ***Energihandlingsplan***

Der har været afholdt 1. års gennemgang hvor der var en stor del fejl og mangler, nogle generelle fejl og mangler og også minder fejl og mangler som malerreparationer mv.

Da der er store udfordringer med gulvene, er der i samarbejde med Teknologisk Institut foretaget en separat 1. års gennemgang af disse. Gulvene burde lægges om. Som minimum, skal isoleringen udføres korrekt under gulvene og gulvene skal klodses korrekt op. Da der ikke ligger et egentligt projekt, skal entreprenøren blot overholde fabrikantens anvisninger og almindelig byggeskik.

Sagen kan ende i en voldgiftssag.

Byggeregnskabet for energihandlingsplanen er godkendt af revisor og organisationsbestyrelsen og Gladsaxe Kommune.

**Helhedsplan**

Organisationsbestyrelsen godkendte i 2022 at der kan bruges 1 mio. kr. fra dispositionsfonden til at undersøge mulighed for at renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden, herunder fortætning og muligt salg af byggeretter. Der er nedsat en styregruppe og Pålsson Arkitekter er valgt som rådgivere.

Rådgiverne skal nu i gang med de indledende undersøgelser af bygningerne, beboersammensætningen m.m. Inden sommerferien vil de invitere alle beboerne til startworkshop, hvor de A) vil fortælle om helhedsplansprocessen og tidshorizonten i en helhedsplan B) vil begynde at skitsere, hvad en helhedsplan i Torvegård kan indeholde C) involvere beboerne i processen om, hvad de ønsker, der skal ske med området. Det vil de bl.a. gøre vha. et særligt udviklet spil. Herefter inddeles beboerne i mindre temagrupper, der kan arbejde videre med de hovedtemaer, som flest beboer ønsker undersøgt ift. en ny helhedsplan. Fx de grønne arealer, nyt fælleshus m.m.

Efter sommerferien arbejdes der videre i temagrupperne og rådgiverne inviterer igen til fælles beboermøde med status og nye informationer.

**Gyngemosegård**

Afdelingsbestyrelsen og administrationen har rykket Gladsaxe Kommune for udbedring af fællesvejen. Anne Juel Fals og driftschefen har været til møde med kommunen den 20. marts 2023 vedrørende asfaltering af fællesvejen. Endnu ikke modtaget det aftalte materiale vedrørende udbedring.

Der har været afholdt møde med kommunen vedrørende affaldsproblematik.

**Teleparken**

Der er ikke en afdelingsbestyrelse. Hvervet varetages af organisationsbestyrelsen ved Michael Gravengaard i samarbejde med driftschefen.

**FA09 - Forretningsførelsen**

Ifølge FSB Gladsaxes administrationsaftale med FA09 er den administrative opgavevaretagelse samt den daglige ledelse og drift i boligafdelingerne uddelegeret til FA09. Det betyder i praksis, at store dele af forretningsførelsen i 2022 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 FSB Gladsaxe.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2025 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside [www.fa09.dk](http://www.fa09.dk)

## Årsregnskaber 2022

---

### Boligorganisationens regnskab 2022

Regnskabet udviser et underskud på kr. 162.777 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Underskuddet skyldes i al væsentlighed:

- Renteudgifter – kurstab - urealiseret
- Færre mødeudgifter end forventet

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.547.421.

### Boligafdelingernes regnskaber 2022

#### Afdeling 1 - Høje Gladsaxe

Regnskabet balancerer uden over- eller underskud.

Afdelingen har fået andel i salget af en institution i Fællesdriften, der gav en indtægt på kr. 4.200.000. En del af denne indtægt er blevet brugt til at dække den manglende dækning af årets udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse, resten er brugt som en ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

#### Afdeling 2 - Torvegård

Regnskabet udviser et underskud på kr. 424.961 svarende til -1,34% af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed ændring i renovationsordningen. Den nye renovationsordning skal betales forud, hvorimod den gamle betales bagud. Ændringen er reguleret med tilbagevirkende kraft til 2020.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

#### Afdeling 3 - Gyngemosegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 255.257 svarende til 3,03% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til vand, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares delvist af flere udgifter til el i fællesarealer.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet vinduesudskiftning.

#### Afdeling 4 - Teleparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 34.101 svarende til 0,82% af de samlede indtægter.



Overskuddet skyldes i alt væsentlighed færre udgifter til øvrig renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares delvist af flere udgifter til el og varme i fællesarealer.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet bygningsrenovering.

### **Overordnet konklusion**

I den beskrevne forretningsgang for budget og regnskab er der fastsat et mål om, at afdelingernes regnskaber højst afviger med 3% i forhold til det budgetterede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

Alle afdelinger holder i 2022 målsætningen.

### **Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2022 kr. 5.547.421, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.506.098. Den bundne del udgør kr. 41.290.

### **Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2022 kr. 5.414.631.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 1 på kr. 727.524 og i afdeling 3 på kr. 17.874, tilskud medfinansiering i afdeling 1 på kr. 100.000 og til afdeling 3 ydelsesstøtte mm. på kr. 212.763 samt kr. 2.563.276 til afdeling 2 i forbindelse med kapitaltilførselssagen.

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

### **Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør kr. 11.004.699. Der er i regnskabsåret 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 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 FA09s bestyrelse.

### Finansiell styring

#### Forrentning af investerede midler 2022

FSB har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været store negative afkast over hele linjen i 2022.

Det negative afkast skyldes udelukkende kursfaldet på obligationer. Som følge af lovændring, så skal kurstab på obligationer tages af henlæggelserne på konto 401 i afdelingerne. Kurstab i organisationen føres i driften, og deraf påvirkes arbejdskapitalen negativt.

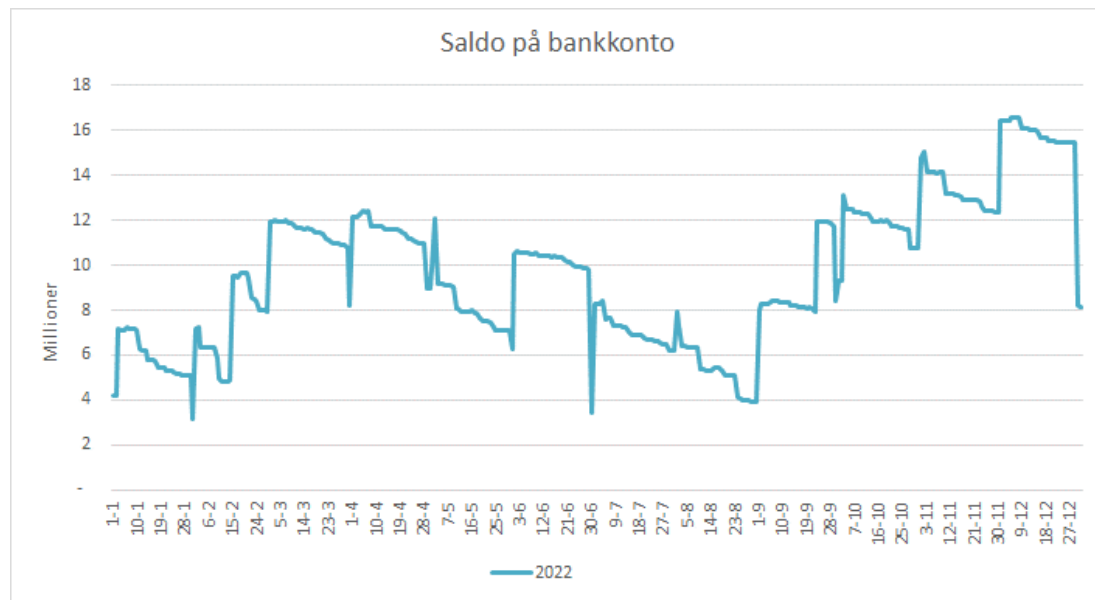
Hvis man ikke har brug for at bruge de opsparede midler i nærmeste fremtid, betyder den lave kurs ikke så meget, da markederne forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på FSBs investerede midler har i regnskabsåret været på ca. -9,84%. Det opnåede resultat ligger over middel, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer, hvor tab på 8-9% kan karakteriseres som værende i den gode ende.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast 2023, og dette også forventes af markedet, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en sandsynlighed for, at vi i 2023 opnår et mindre negativt afkast. Forventningen er dog stadig et mindre positivt afkast.

## Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2022.



I 2022 har det negative afkast på obligationer gennem hele året været væsentlig større end renterne på driftsbanken, hvorfor der ikke er flyttet noget likviditet fra driftsbank til obligationer.

Dog ser administrationen løbende på, om der er mulighed for og om det er hensigtsmæssigt at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer eller udlåne likviditet til byggesager.

Dette kræver en analyse af afdelingernes behov for at trække på deres henlæggelser over de næste år og hvilke større sager der er eller påtænkes udført i afdelingerne.

## Kapacitetsstyring

Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. 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 FA09s ydelseskatalog, der godkendes årligt sammen med FA09s budget. I ydelseskataloget er alle ydelser i de fem forretningsområder (Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, 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 FA09s ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for boligorganisationens revisor.

### 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. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen.

### 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.

Samlet set er det fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 2% og 6% mindre frem mod regnskab 2026 i forhold til regnskab 2022.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandudgifter (konto 107), afdelingens energiforbrug (konto 111), renholdelse (konto 114) og udgifterne til almindelig vedligeholdelse (konto 115).

### **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%.

I 2021 blev der indgået en ny aftale mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor. 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.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenhed, med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og baselinemodel.

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 2022, er den samlede status for effektivisering i FSB Gladsaxe's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 14% svarende til kr. 4.303.377 altså 2,4 procentpoint mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 5.046.908.

Ovenstående beregning er korrigeret for helhedsplanen og overgang til individuel afregning af vand i Torvegården, samt korrektion af henlæggelser i Høje Gladsaxe som følge af frasalg i Fællesdriften.

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 FSB Gladsaxe, hvor afdelingen Høje Gladsaxe (afd. 1) er såkaldt "rød afdeling", hvilket betyder at de er mindst 30 % mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger. De andre 3 afdelinger Torvegård, Gyngemose-

gård og Teleparken er alle er "gule 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. Administrationen anbefaler FSB Gladsaxe at fastsætte et mål om at alle afdelinger som minimum fastholdes som "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

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

## Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2022, er den samlede status for perioden 2014 – 2026 for effektiviseringen i FSB Gladsaxe's afdelinger, at der er opnået målopfyldelse på 14% svarende til kr. 4.303.377.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen fokus på besparelser på områderne, vandudgifter, energiforbrug, renholdelse løn, herunder opgaver der skal løses af ejendomskontorerne "servicekoncept", hvorfor der ligeledes er etableret samdrift på tværs af boligafdelingerne.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Gladsaxe Kommune. Målet er at flytte hele organisationen op på 90 % eller derover.

### Effektiviseringstal regnskab 2022

#### Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		70	80,3	82,0	81,1
Gladsaxe	004	Teleparken		80	80,3	82,0	81,1
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		83	80,3	82,0	81,1
Gladsaxe	001	Torvegård		89	80,3	82,0	81,1

**Effektiviseringstal regnskab 2021****Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	001	Torvegård		73	79,5	81,1	80,0
Gladsaxe	004	Teleparken		74	79,5	81,1	80,0
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		85	79,5	81,1	80,0
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		86	79,5	81,1	80,0

**Effektiviseringstal regnskab 2020****Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	001	Torvegård		73	78,3	80,9	79,1
Gladsaxe	004	Teleparken		73	78,3	80,9	79,1
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		80	78,3	80,9	79,1
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		87	78,3	80,9	79,1

**Væsentlige konklusioner**

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

Da man i 2014 startede med at "måle" hvor effektive de enkelte boligorganisationer var, vurderede Landbyggefonden at der samlet set kunne hentes en besparelse på 5 mio. kr. for alle afdelinger i FSB-Gladsaxe frem mod 2020. I den forbindelse mangler derfor stadig 2 mio. kr. for at komme helt i mål.

Der påtænkes grundige analyser af energiområdet, der er en del af den kommende aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026.



Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 30. november 2022 afdelingernes budgetter for 2023 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget. Af nedenstående tabel fremgår det, at de fleste af boligafdelingerne kun fik mindre huslejestigninger i budget 2023.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m <sup>2</sup>
Høje Gladsaxe	2,63	786
Torvegård	0,88	969
Gyngemosegård	2,54	1.177
Teleparken	0,64	1.140

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 16. maj 2023

Michael Gravengaard  
formand

John Brown Brabant Althoff-Andersen  
næstformand

Lis Krusbæk

Nancy Sørensen

Torben Kjær Kristensen

Ann Petersen

Jan H. Mortensen