



BERETNING

2020

FSB GLADSAXE

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2020 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	4
Årsregnskaber 2020 _____	6
Boligorganisationens regnskab 2020 _____	6
Boligafdelingernes regnskaber 2020 _____	6
Arbejdskapital _____	7
Dispositionsfond prognose _____	7
Trækningsret prognose _____	8
Økonomistyring _____	9
Ledelsesinformation _____	9
Finansiell styring _____	9
Forrentning af investerede midler 2020 _____	9
Likviditetsstyring _____	10
Kapacitetsstyring _____	11
Aktivitetsstyring _____	11
Egenkontrol _____	12
Ledelsesforankring _____	12
Analyse og effektiviseringstiltag _____	12
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	12
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	13
Dokumentation _____	13
Væsentlige konklusioner _____	14
Organisationsbestyrelsen _____	16

Bestyrelsens beretning 2020

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

Forretningsudvalget består af formand Michael Gravengaard og næstformand John Brown Brabant Althoff-Andersen. Året har i høj grad været præget af Covid-19 situationen og der har derfor ikke været afholdt mange fysiske møder i beboerdemokratiet. Der er forhåbentligt lysere tider i sigte og mulighed for at mødes igen efter sommerferien, hvorfor at det årlige FSB-seminar er flyttet til 4. september 2021.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger, mens en del af ansvaret er uddelegeret til vores administration FA09.

Effektivisering, serviceaftaler og driftsmodeller

Organisationsbestyrelsen har arbejdet løbende med effektivisering af driften i afdelingerne. Der har været mange gode dialoger og drøftelser og der er besluttet helt konkrete tiltag til effektivisering. Processen og de konkrete tiltag er omtalt under punktet om boligorganisationens egenkontrol. Det vil blive taget initiativ til en samdrift mellem de tre afdelinger, Torvegård, Gyngemosegård og Teleparken i løbet af 2021.

Konference

På grund af Covid-19 blev årets konference aflyst.

Styringsdialog

Der var indkaldt til styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune den 16. september 2020. På grund af Covid-19 restriktioner blev mødet aflyst og der er nu indkaldt til nyt møde den 24. september 2021.

Høje Gladsaxe

Der er ansøgt om ny pulje til brug for modernisering af køkkener som er godkendt af kommunen og igangsat i afdelingen.

Landsbyggefonden har ikke givet midler til en ny boligsocial helhedsplan, men det er glædeligt at samarbejdet i den boligsociale bestyrelse fortsætter og at der er etableret en løsning, hvor arbejdet kan fortsætte uden midler fra landsbyggefonden.

<http://www.boligsocialnet.dk/aktuelt/2021/3/hoeje-gladsaxe-fortsætter-uden-midler-fra-landsbyggefonden/>

Torvegård**Energihandlingsplan**

Afdelingen er i gang med at få udført renovering af varmecentraler og udskiftning af vand- og varmeinstallationer. Der har været mange store udfordringer i sagen, bl.a. er der fundet asbest i krybekældrene på 1. plans rækkehusene, hvilket også har resulteret i, at mange beboere har skullet genhuses. Organisationsbestyrelsen afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde den 7. december 2021, hvor administrationen redegjorde for de byggetekniske problemer samt en hastansøgning til Landsbyggefonden om en kapitaltilførselssag med økonomisk driftsstøtte til at klare de mange ekstraudgifter, der er forbundet med sagen. Kapitaltilførselssagen er godkendt af Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden kommer på besigtigelse den 26. maj 2021.

Ny COOP 365 og ejendomskontor

Afdelingsmødet har godkendt, at der opføres et nyt ejendomskontor og faciliteter til ejendomsfunktionærerne i den eventuelle ombygning og frasalg af erhvervslejemålet, der i dag udlejes til en Daglig Brugs. Sagen er også godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Den nye bygning er under opførelse og der er aflevering den 15. juni 2021.

Gyngemosegård

Ejendomsmester og ejendomsfunktionær er stoppet i løbet af året. Den grønne drift varetages af et eksternt firma og ejendomskontoret i Torvegård hjælper med de administrative opgaver ind til fremtiden er endeligt afklaret. Der arbejdes på at etablere et driftsfælleskab mellem Torvegård, Gyngemosegård og Teleparken.

Teleparken

Der er ikke en afdelingsbestyrelse. Hvervet varetages af organisationsbestyrelsen ved Michael Gravengaard i samarbejde med driftschefen. Afdelingen har haft en større skade på den ene gavl. Skaden er blevet anmeldt til byggeskadefonden og er blevet udbedret. Der er stadig udfordringer med vandindtrængning i et lejemål.

Da Teleparken deler ejendomsfunktionærer med Gyngemosegård, er situationen vedrørende dette samme som i Gyngemosegård.

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 2020 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.

Resultaterne af årets arbejde med handleplaner 2020:

- Handleplan for nyt koncept for forretningsgange med en optimering og digitalisering af arbejdsgange: udarbejdelse og digitalisering af forretningsgange og arbejdsgange og instrukser. Denne er blevet opfyldt og det skal sikres, at der sker løbende opdatering ud fra den angivne ansvarsstruktur.
- Handleplan med øget fokus på samarbejdsrelationerne i FA09. Igangsættelse af ny MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse) i slut november 2020, både i administrationen og på ejendomskontorerne.

- Handleplan for kompetenceudvikling af ejendomsmestrene med kompetenceafklaring samt uddannelsesforløb for ejendomsmestre: Denne handleplan blev grundet Corona situationen sat i bero. Allerede i starten af året betød COVID-19, at kursustilbud eller kompetenceløft ikke var muligt i det omfang, det var ønsket. Denne handleplan ønskes derfor som handleplan for år 2021.
- Handleplan for kommunikation med en styrkelse af både intern og ekstern kommunikation. Den interne kommunikation er blevet styrket ved hjælp af bl.a. nyhedsbreve og informationsmateriale – både i administrationen og på ejendomskontorerne. Der arbejdes på at styrke FA09 og boligorganisationernes digitale tilstedeværelse, bl.a. på LinkedIn, så dette medie i højere grad benyttes til at styrke fortællingen om både FA09 og medlemsorganisationerne til omverdenen. Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsstrategi til Strategi 2025.
- Handleplan med øget videndeling til boligorganisationerne: Denne bliver en del af næste års arbejde med kommunikationsstrategien.
- Handleplan for uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer med rådgivning om serviceniveau/serviceaftaler i afdelingerne i 2020. Alle indgåede serviceaftaler bruges aktivt i arbejdet med samdriftsmodeller. Serviceaftalerne giver et øjebliksbillede af, hvor der kan effektiviseres yderligere og er et vigtigt arbejdsredskab i hverdagen. Det gælder, at 78 % godkendte serviceaftaler er i hus. Der er pt. 22% serviceaftaler ude til behandling i de respektive afdelingsbestyrelser, som forventer at få godkendt i løbet af november/december. Der forventes opnået tæt på 100 % målopfyldelse ved udgangen 2020.

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 2020

Boligorganisationens regnskab 2020

Regnskabet udviser et overskud på kr. 599.673 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- Mødeudgifter

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.529.841.

Boligafdelingernes regnskaber 2020

Afdeling 1 - Høje Gladsaxe

Regnskabet udviser et overskud på kr. 321.376 svarende til 1,32% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i alt væsentlighed højere indtægter på vaskeri.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet altanbrystninger.

Afdeling 2 - Torvegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 19.652 svarende til 0,08% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til renholdelse.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet energihandlingsplan.

Afdeling 3 - Gyngemosegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 513.836 svarende til 6,21% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og vaskeri.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet vinduesudskiftning.

Afdeling 4 - Teleparken

Regnskabet udviser et underskud på kr. 45.260 svarende til 1,11% af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i alt væsentlighed manglende indtægter fra forventet samarbejdsaftale med Magnoliaparken.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

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.

Kun afdeling 3 overholder ikke målet, hvilket primært skyldes et meget lavt niveau af almindelig vedligeholdelse og en ubesat stilling. Cirka halvdelen af de 6,21% i afdeling 3 udgøres af forskellen mellem budgetteret og realiseret almindeligt vedligehold. Almindeligt vedligehold kan være svært at styre, idet man ikke er herre over hvornår en skade opstår, men forskellen burde være mindre og kan måske hænge sammen med den ubesatte stilling.

Når man ser bort fra det almindelige vedligehold i afdeling 3, som der skal følges op på i de kommende budgetter, så ligger resultaterne pænt indenfor skiven.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2020 kr. 5.529.841, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.488.551. Den bundne del udgør kr. 41.290.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2020 kr. 3.690.425.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 1 på kr. 792.964 og i afdeling 3 på kr. 66.237, tilskud medfinansiering i afdeling 1 på kr. 95.850 og til afdeling 3 ydelsesstøtte mm. på kr. 210.421, samt principansøgning til Tobaksbyen på kr. 125.000

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 8.958.750. Der er i regnskabsåret 2020 givet tilskud fra trækningsretten på kr. 1.500.000 til afdeling 1, altanbrystninger.

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 2020

FSB har indgået kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Afkastet på FSBs investerede midler har i regnskabsåret været 0,45%, hvilket er et OK resultat, set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation i det nuværende marked og set i forhold til obligationssammensætningen.

Afkastet består både af realiserede og urealiserede kursgevinster, renterne på obligationerne, omkostninger til kapitalforvalter og renter på kapitalkontoen (pt. negativ).

Kursen på en obligation bestemmes af udbud og efterspørgsel, som påvirkes af de økonomiske indikatorer, psykologi mm. Reelt tjener man først på en kursstigning, når man sælger obligationer (realiseret kursgevinst) men i afkastet beregner man også kursstigninger på obligationer man ikke har solgt (urealiseret kursgevinst). Den samme historie gælder ved kursfald (realiseret og urealiseret kurstab).

Da det ikke er muligt at forudsige kursstigninger eller -fald, så benyttes disse ikke til at tale om forventninger til det fremtidige afkast. Derfor er der egentlig kun renterne på obligationerne og omkostningerne til kapitalforvalterne som man kan beregne et afkast på.

I vores kapitalforvaltning stræber vi efter at opnå en mindre positiv forrentning eller at holde nullet i forrentning grundet det nuværende marked. Da den kortsigtede rente er negativ, så skal vi længere ud på tidshorizonten for at finde et positivt afkast, og det er det vi har gjort. Jo længere man kommer ud på tidshorizonten jo større forrentning opnår man – men jo større risiko tager man også, og det er bagsiden af medaljen.

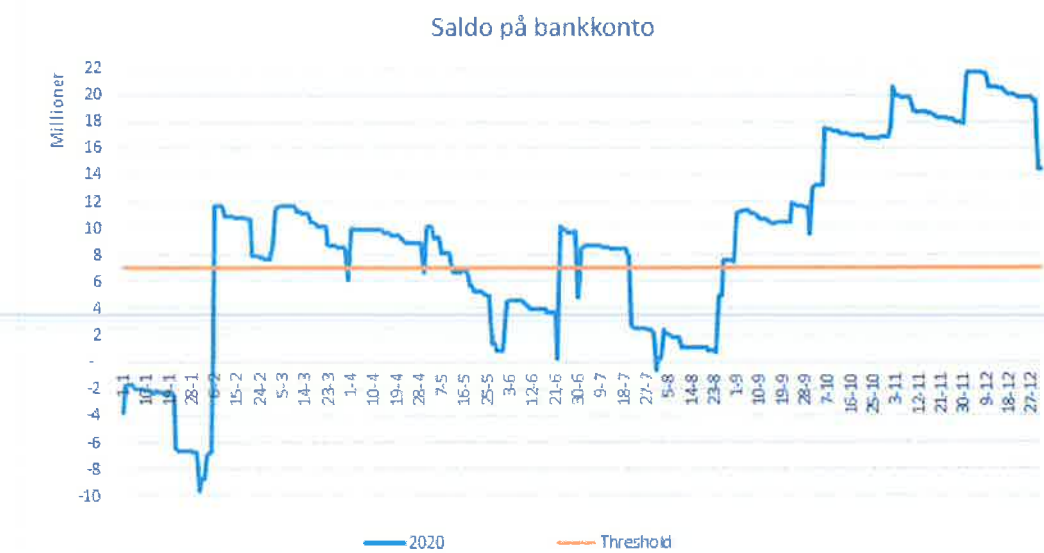
I kapitalforvaltningen balancerer vi ønsket til forrentning imod risikoen for tab. Hvis man vil risikoen til livs, så er der kun en valgmulighed, og det er at acceptere en negativ rente. Og hvis man gør det, så udhuler man sin formue, specielt når inflationen stadig er positiv.

Hvordan markedet udvikler sig, er svært at spå om, hvorfor man nok ikke tager helt fejl ved at forvente afkast som spænder fra -1% til 1%.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2020. FSB Gladsaxes threshold (grænseværdi) er på 7 mio. kr.

I starten af året var det svært at få hjemtaget byggelån til den store byggesag i Torvegården, hvorfor det blev aftalt med Danske Bank at der kunne trækkes på driftskrediten indtil lånsagen faldt på plads.



Da der betales negativ rente for indeståender over og under threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for 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. Administrationen har foretaget den analyse flere gange i året og senest i december 2020 vurderet, at der kunne blive behov for ekstra likviditet i byggesagen, hvorfor der ikke blev investeret omkring kr. 8 mio. i obligationer, som man ellers kunne have anbefalet.

Kapacitetsstyring

Der er udfærdiget et servicekoncept i 2020, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. På de årlige markvandringer 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 2024 i forhold til regnskab 2020.

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%**.

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. 2.640.300.

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

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020, er den samlede status for effektivisering i FSB Gladsaxes afdelinger, at der er opnået målindfrielse på **8,7%** svarende til kr. 2.814.639.

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

Udgifterne til den almindelige vedligeholdelse (konto 115) skal ligeledes løbende analyseres og implementeres via afdelingernes dv-planer, for at sikre en stabil, økonomisk håndtering af drift og vedligeholdelsesudgifterne.

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 2019**IV. Bilag 1: Effektivitetstal****Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		63	67,2	80,0	79,1
Gladsaxe	004	Teleparken		67	67,2	80,0	79,1
Gladsaxe	001	Torvegård		68	67,2	80,0	79,1
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		71	67,2	80,0	79,1

Effektiviseringstal regnskab 2018**Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		65	72,5	79,0	78,8
Gladsaxe	004	Teleparken		72	72,5	79,0	78,8
Gladsaxe	001	Torvegård		73	72,5	79,0	78,8
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		80	72,5	79,0	78,8

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.

Efter at driften har strammet op i samspil med beboerdemokratiet, har man pr. 2019 (når der måles i forhold til 2014) fået effektiviseret driften med 3 mio. kr. Der mangler derfor stadig 3 mio. kr. for at komme helt i mål.

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

muligheder for samdrift på tværs af boligafdelingerne, hvilket aftales nærmere med den enkelte bestyrelse, samt organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 23. november 2020 afdelingernes budgetter for 2021 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget. Af nedenstående tabel fremgår det, at afdelingerne kun fik mindre huslejestigninger i budget 2021.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Høje Gladsaxe	1,77	752
Torvegård	1,89	909
Gyngemosegård	1,09	1.131
Teleparken	1,94	1.133

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 18. maj 2021


Michael Gravengaard
formand


John Brown Brabant Althoff-Andersen
næstformand


Lis Krusbæk


Nancy Sørensen


Torben Kjær Kristensen


Ann Petersen


Jan H. Mortensen