



BERETNING

2021

FSB GLADSAXE

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	4
Årsregnskaber 2021	6
Boligorganisationens regnskab 2021	6
Boligafdelingernes regnskaber 2021	6
Arbejds kapital	7
Dispositionsfond prognose	7
Trækningsret prognose	8
Økonomistyring	9
Ledelsesinformation	9
Finansiell styring	9
Forrentning af investerede midler 2021	9
Likviditetsstyring	9
Kapacitetsstyring	10
Aktivitetsstyring	11
Egenkontrol	12
Ledelsesforankring	12
Analyse og effektiviseringstiltag	12
Effektiviseringsmål for afdelinger	12
Effektiviseringsmål for boligorganisation	13
Dokumentation	14
Væsentlige konklusioner	15
Organisationsbestyrelsen	17

Bestyrelsens beretning 2021

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 endnu engang været præget af Covid-19 situationen, men det har dog været muligt at afholde alle organisationsbestyrelsesmøder fysisk.

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. FSB Gladsaxe har fået ny driftschef, der arbejder på en løsning sammen med ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelserne.

Konference

Den årlige FSB Gladsaxe konference blev arrangeret til 4. september 2021, men der var desværre ikke særlig stor tilslutning og seminaret blev aflyst.

Styringsdialog

Der var indkaldt til Styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune den 24. september 2021. Mødet blev rykket 2 uger frem af kommunen til afholdelse 8. oktober 2021.

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

Afdelingerne

Høje Gladsaxe

Der er skiftet tagpap på tagene og indgangsdøre med video. Der er afsat midler fra salg af institutioner til udskiftning af elevatorer.

Der arbejdes på at etablere en nærpolitistation i Høje Gladsaxe.

Torvegård

Energihandlingsplan

Sagen er afleveret, der udestår retablering af udearealer og mangelgennemgang. Byggeskedefonden har udført deres eftersyn og der skal snarest holdes 1 års gennemgang. Sagen har medført meget store overskridelser. Byggeregnskabet er under udarbejdelse i samarbejde med Kuben, inden det sendes til Landsbyggefonden til godkendelse.

Ny COOP 365 og ejendomskontor

Det nye supermarked og ejendomskontor er blevet indviet i sommer, til stor tilfredshed for beboere og personale.

Gyngemosegård

Der har været problemer med varmen og det varme vand hen over vinteren. Problemet er løst og der arbejdes på at optimere varmeanlægget.

Teleparken

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

Der er en eventuel byggeskadesag ifm. vandindtrængen i bygningen. Der sættes en rådgiver på til at undersøge dette.

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 2021 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.

Uddrag 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

- Bæredygtig organisation og ledelse
- Bæredygtig udvikling i boligorganisationer og afdelinger

Digitalisering

- Digitalisering i FA09 og på ejendomskontorerne
- Digital transformation – nye services til beboerne og beboerdemokratiet

Kommunikation

- Den interne kommunikative indsats i FA09 og på ejendomskontorerne
- Den eksterne kommunikative indsats til beboerdemokratiet og samarbejdspartnere

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

Det er disse tre mål, der sigtes efter i både det daglige arbejde og i de strategiske indsatser.

Under Strategi 2020 blev der gennemført en beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse i 2017. Denne vil blive gentaget under den nye strategi i en revideret udgave, som er tilpasset den nye strategi. På samme måde vil medarbejdertilfredsheden blive målt, når medarbejderne i både administrationen og i boligorganisationerne igen får mulighed for at besvare en medarbejdertilfredsundersøgelse (MTU) i slutningen af 2022. På baggrund af arbejdet med MTU 2020 er det fastlagte mål for FA09 og boligorganisationerne at arbejdsglæden højnes fra det samlede indeks 79 til 80.

Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 8. december 2021.

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 2021

Boligorganisationens regnskab 2021

Regnskabet udviser et overskud på kr. 180.357 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Overskuddet skyldes i al væsentlighed:

- Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09
- Færre mødeudgifter på grund af Covid-19

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.710.197.

Boligafdelingernes regnskaber 2021

Afdeling 1 - Høje Gladsaxe

Regnskabet udviser et overskud på kr. 696.977 svarende til 2,81% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i alt væsentlighed færre udgifter til vand i fællesarealer og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares af den negative rente, afdelingen har fået.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet altanbrystninger og betonarbejder.

Afdeling 2 - Torvegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 239.600 svarende til 1,02% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed en korrektion af vandudgifterne for 2020 og en lavere vandudgift i 2021 samt færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end forventet. Dette modsvares delvis af den negative rente afdelingen har fået.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet energihandlingsplan.

Afdeling 3 - Gyngemosegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 10.843 svarende til 0,13% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares delvist af et stigende vandforbrug til fællesarealer samt den negative rente afdelingen har fået.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet vinduesudskiftning.

Afdeling 4 - Teleparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 48.947 svarende til 1,20% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i alt væsentlighed færre udgifter til renholdelse. Dette modsvarer delvist af den manglende indtægt, som der var budgetteret med fra fællesdriften med Magnoliaparken samt stigende priser på renovation og den negative renteafdelingen har fået.

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 overholder i 2021 målsætningen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2021 kr. 5.710.197, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.668.398. Den bundne del udgør kr. 41.290.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2021 kr. 3.846.433.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 1 på kr. 729.088 og i afdeling 3 på kr. 44.392, tilskud medfinansiering i afdeling 1 på kr. 75.000 og til afdeling 3 ydelsesstøtte mm. på kr. 211.179, samt iProjekt til Tobaksbyen på kr. 3.824.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 9.968.680. Der er i regnskabsåret 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, 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 2021

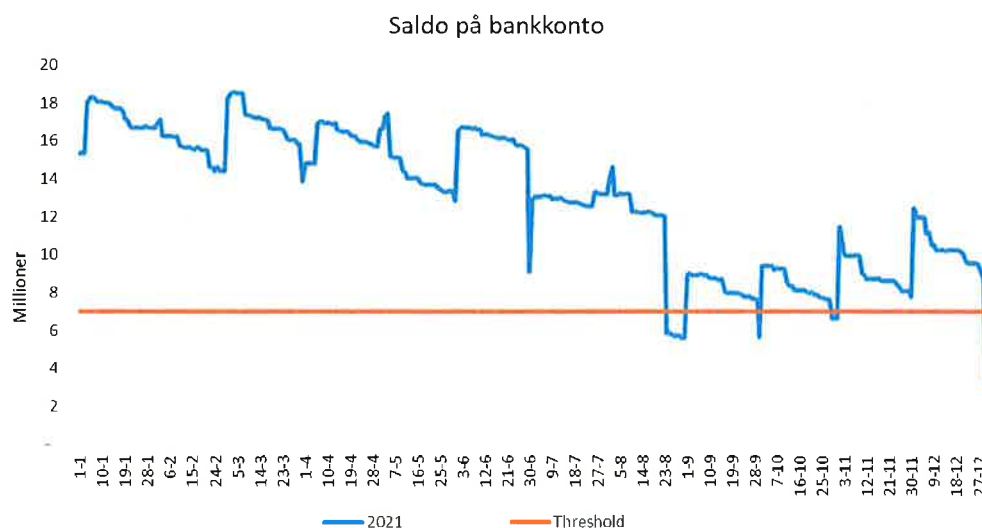
FSB har indgået en kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været negative afkast over hele linjen i 2021. Det negative afkast skyldes kursfaldet på obligationer. Hvis man ikke har brug for penge til eksempelvis vedligeholdelse, så betyder den lave kurs ikke så meget, da markedet forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på FSBs investerede midler har i regnskabsåret været på ca. -1,84%. Det opnåede resultat ligger lidt bedre end middelfkastet, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en sandsynlighed for, at vi også i 2022 opnår et negativt afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2021. FSB Gladsaxes threshold (grænseværdi) er på 7 mio. kr.



I driftsbanken betales der negative renter for indeståender over og under threshold.

I 2021 har det negative afkast på obligationer gennem hele året været større end de negative renter 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.

I 2022 har Danske Bank afskaffet thresholds, og derfor vil hele indeståendet på driftskontoen, blive forrentet med den samme rentesats, pt. -0,6%.

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 2025 i forhold til regnskab 2021.

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.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 er den samlede status for effektivisering i FSB Gladsaxe's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse på 8,7%, altså 0,5% mere end målet på 8,2%, svarende til kr. 2.814.639.

I 2021 er 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 baselinemodell.

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 2021, er den samlede status for effektivisering i FSB Gladsaxe's afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 9,6 % svarende til kr. 3.085.469 altså 6,8% mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 5.280.600.

Det er med baggrund i ovenstående administrationens anbefaling at der sættes et nyt samlet effektiviseringsmål for FSB Gladsaxe frem mod 2026. Det betyder at den samlede måltal for perioden 2014 – 2026 udgør 16,4%, svarende til kr. 5.280.600. Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne som hidtil. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med udgangspunkt i de kommende energimærker.

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 samtlige afdelinger 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 2021, er den samlede status for perioden 2014 – 2026 for effektiviseringen i FSB Gladsaxe's afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 9,6% svarende til kr. 3.085.469.

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", 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 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

Effektiviseringstal regnskab 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	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

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 22. november 2021 afdelingernes budgetter for 2022 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 eller blev fastholdt uden huslejestigninger i budget 2021.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Høje Gladsaxe	1,82	766
Torvegård	5,41	957
Gyngemosegård	0,00	1.148
Teleparken	0,00	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 9. maj 2022

Michael Gravengaard
formand

John Brown Brabant Althoff-Andersen
næstformand

Lis Krusbæk

Nancy Sørensen

Torben Kjær Kristensen

Ann Petersen

Jan H. Mortensen