



BERETNING

2019

FSB GLADSAXE

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2019 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	4
Årsregnskaber 2019 _____	6
Boligorganisationens regnskab 2019 _____	6
Boligafdelingernes regnskaber 2019 _____	6
Arbejdskapital _____	7
Dispositionsfond prognose _____	7
Trækningsret prognose _____	7
Økonomistyring _____	8
Ledelsesinformation _____	8
Finansiell styring _____	8
Forrentning af investerede midler 2018 _____	8
Likviditetsstyring _____	8
Kapacitetsstyring _____	9
Aktivitetsstyring _____	10
Egenkontrol _____	11
Ledelsesforankring _____	11
Analyse og effektiviseringstiltag _____	11
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	11
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	12
Dokumentation _____	12
Væsentlige konklusioner _____	13
Organisationsbestyrelsen _____	14

Bestyrelsens beretning 2019

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 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.

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.

Bestyrelsen har brugt en del tid på at drøfte, hvad der skal til for, at vi som bestyrelse kan udvikle boligområdet samt sikre effektiv drift. Dette er sket i tæt samarbejde med administrationen, afdelingsbestyrelserne og vores ejendomsfunktionærer. Nedenstående er beskrevet de opgaver som bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

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.

Konference

I 2019 var emnet på konferencen: FNs 17 Verdensmål.

Styringsdialog

Der er afholdt styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune den 16. september 2019.

Det blev konkluderet, at alle aftaler var overholdt og at man skulle fortsætte det tætte samarbejde. Emnerne for årets kommende aftale er følgende:

- Indgåelse af nyt samarbejde om FN's verdensmål.

- Fortsættelse af samarbejdet om fremtidssikring
- Fortsættelse af samarbejdet om boligsocial balance i Høje Gladsaxe og fokus på et styrket samarbejde i Mørkhøj
- Fælles udlejningsaftale i Gladsaxe Kommune
- Fortsættelse af samarbejde om nybyggeri
- Fortsættelse af samarbejde om Klub Torvegård

Høje Gladsaxe

Der er ansøgt om ny pulje til brug for modernisering af køkkener. Man afventer kommunens godkendelse af dette.

Afdelingen har fået udført udskiftning af lette brystninger på blok 12-14. Byggesagen har forløbet tilfredsstillende og inden for budget.

Torvegård

Afdelingen er i gang med at få udført renovering af varmecentraler og udskiftning af vand- og varmeinstallationer. Der har været en del udfordringer i sagen, bl.a. er der fundet asbest i krybekældrene på 1. plans rækkehusene. Byggeudvalget og administrationen har ikke været tilfreds med hverken rådgiver eller entreprenør og har været nødsaget til at sætte en ekstern bygherrerådgiver på sagen.

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. Det forventes at den endelige godkendelse fra Gladsaxe Kommune foreligger medio 2020.

Gyngemosegård

Gyngemosegård har haft besøg af en delegation fra Sydkorea, der var meget interesseret i at høre om hvordan det var at bo i et byggeri, hvor der bor mennesker i alle aldre og har integreret offentligt dagcenter.

Teleparken

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

har accepteret at udbedre skaden. Der vil være en lille andel af byggeskaden, der skal betales af organisationens dispositionsfond.



FA09 - Forretningsførelsen

Tilfredshedsundersøgelse

Ifølge PABs 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 2019 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

FA09s bestyrelse gennemførte i 2019 en tilfredshedsundersøgelse blandt medlemsorganisationernes bestyrelsesmedlemmer. Undersøgelsen var elektronisk, og efter en kort udsættelse af svarfristen blev der opnået en svarprocent på 70 %.

Resultatet af undersøgelsen viser en meget pæn tilfredshed med FA09.

Organisationsbestyrelserne vurderer den samlede tilfredshed med FA09 på 7,7 (skala 1-9 og gennemsnit af samtlige spørgsmål), hvilket er et meget tilfredsstillende resultat. Organisationsbestyrelserne vurderer samlet set FA09 som en professionel og kompetent samarbejdspartner med et gennemsnit på 7,8 og til spørgsmålet om hvorvidt man er glad for samarbejdet med FA09 vurderes det overordnet til 7,9.

Spørgsmålene i undersøgelsen omhandlede tilfredshed med FA09s fem forretningsområder, (udlejning (7,5), økonomi (8,0), ejendomsdrift (7,6), byggeri- og renovering (7,5) og ledelses- og udviklingssekretariatet (7,9)) samt spørgsmål til fremtiden. Generelt opnås høj grad af tilfredshed med samtlige forretningsområder.

Undersøgelsen peger dog på, at især kommunikation, digitale løsninger samt at understøttelse af bestyrelsernes arbejde med beboerdemokratiet og sociale tiltag er områder FA09 med fordel kan forbedre for at opnå en højere grad af tilfredshed.

Strategi og ledelsesinformation

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09s bestyrelse.

I 2019 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 2019 godkendte FA09s bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09s bestyrelsesmøde den 12. december 2019.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2020 og FA09s årsberetning, der begge kan læses på FA09s hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2019

Boligorganisationens regnskab 2019

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.177.479 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- Ekstraordinære indtægter – afsat momsforpligtelse

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 4.930.168.

Boligafdelingernes regnskaber 2019

Afdeling 1 - Høje Gladsaxe

Regnskabet udviser et overskud på kr. 146.547 svarende til 0,60% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i alt væsentlighed højere indtægter på vaskeri.

Overskuddet er overført til resultatkonto samt brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet altanbrystninger.

Afdeling 2 - Torvegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 306.253 svarende til 1,32% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til el i fællesarealer pga. ændret regnskabspraksis samt færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, uforudsete udgiftsstigninger og afskrivning på forbedringsarbejder mv. Dette modsvares dog af stigende udgifter til vand.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet energihandlingsplan.

Afdeling 3 - Gyngemosegård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 13.085 svarende til 0,16% af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til renholdelse og uforudsete udgiftsstigninger. Dette modsvares dog af stigende udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet vinduesudskiftning.

Afdeling 4 - Teleparken

Regnskabet udviser et underskud på kr. 42.335 svarende til 1,04% af de samlede indtægter.

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.

Alle afdelinger overholder målet, hvilket må siges at være tilfredsstillende.

Arbejds kapital

Arbejds kapitalen udgør per 31. december 2019 kr. 4.930.168, hvoraf der er en disponibel del på kr. 4.888.878. Den bundne del udgør kr. 41.290.

Dispositions fond prognose

Dispositions fondens disponible andel udgør per 31. december 2019 kr. 3.853.382.

Der er givet tilskud fra dispositions fonden til hjemfald i afdeling 1 på kr. 789.862 og i afdeling 3 på kr. 67.958, tilskud antenneunderskud i afdeling 3 på kr. 368.519 og til ydelses støtte mm. på kr. 281.680.

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

Træknings ret prognose

Træknings retten udgør kr. 9.456.647. Der er i regnskabsåret 2019 givet tilskud fra træknings retten på kr. 1.500.000 til afdeling 3, vinduesudskiftning.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for træknings rettens 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, Drift, 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 2018

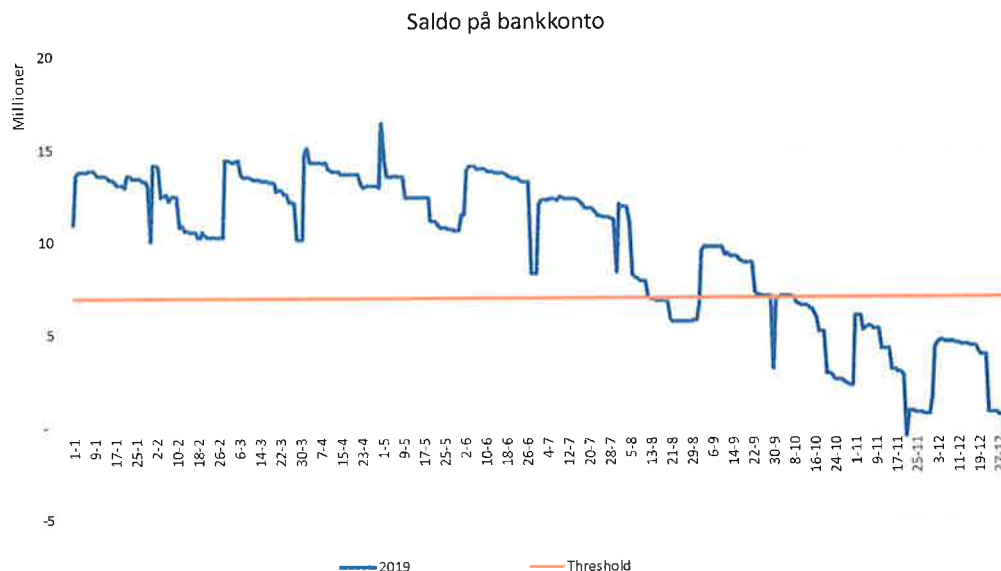
FSB har indgået kapitalforvaltningsaftale med Danske Bank. Afkastet på FSBs investerede midler har i regnskabsåret været 0,54%, hvilket er rimeligt resultat, set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation i det nuværende marked og set i forhold til obligationssammensætningen.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2019. FSB Gladsaxes threshold (grænseværdi) er på 7 mio. kr.

I løbet af 2019 har en del af likviditeten været benyttet til midlertidig finansiering af en byggesag, inden der optages byggelån.

Denne praksis ser administrationen løbende på, da størrelsen af de negative renter kan gøre det for dyrt at låne af sig selv.



Danske Bank har per 1. januar 2020 ændret på rentesatserne så forretningen på indestående over threshold er -0,75% (negativ forrentning) og -0,45% (ligeledes negativ forrentning) under threshold.

Rentesatserne er variable, og kan ændres efter Danske Banks almindelige forretningsbetingelser, hvilket kom til udtryk under Covid19 pandemien, hvor Nationalbanken øgede renten og Danske Bank fulgte efter, således at indlånsrenten nu er -0,6% over threshold og -0,3% under threshold.

Da der stadig betales negativ rente for indestående over og under threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer. Dette vil kræve 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 vil foretage denne analyse og komme med anbefaling til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Kapacitetsstyring

Der er udfærdiges et servicekoncept i 2020, 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, Drift, 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 2023 i forhold til regnskab 2019.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandudgifter (konto 107), Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117)), almindelig vedligeholdelse (konto 115), og renholdelse (konto 114).

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 2019, er den samlede status for effektivisering i FSB Gladsaxes afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 6,8% svarende til kr. 2.197.210.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen fokus på besparelser på områderne, energi, vandforbrug og udgifterne til istandsættelse ved fraflytning.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Gladsaxe Kommune. Som det fremgår af skemaerne, har FSB-Gladsaxe opnået en gennemsnitlig øget effektivisering på 8,1 %. Samtidigt er tre afdelinger gået fra at være røde til at være gule. Målet er at flytte hele organisationen op på 90 % eller derover, for at opfylde de krav effektiviseringsaftalen foreskriver.

Effektiviseringstal regnskab 2017

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		61	64,4	75,6	76,7
Gladsaxe	003	Gyngemosegård		63	64,4	75,6	76,7
Gladsaxe	004	Teleparken		66	64,4	75,6	76,7
Gladsaxe	002	Høje Gladsaxe		67	64,4	75,6	76,7

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. 2018 (når der måles i forhold til 2014) fået effektiviseret driften med 3 mio. kr. Der mangler derfor stadig 2 mio. kr. for at komme helt i mål.

Der påtænkes grundige analyser af driftsområderne fraflytning (maling og gulvbehandling), samt VVS og EI arbejder.

Derudover er der lavet EU-udbud af forsikringsporteføljen.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 25. november 2019 afdelingernes budgetter for 2020 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 2020.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Høje Gladsaxe	1,98	739
Torvegård	1,55	892
Gyngemosegård	3,51	1.110
Teleparken	0,00	1.111

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 17/8 2020

Michael Gravengaard
formand



Lis Krusbæk



Torben Kjær Kristensen



John Brown Brabant Althoff-Andersen
næstformand



Nancy Sørensen



Ann Petersen

