



Grenaa Andelsboligforening

Årsberetning 2022-2023



Året der gik

Det har været et travlt år for Grenaa Andelsboligforening. Vi vil her give et oprids af de mange spændende tiltag, som 2022 har budt på.

Evaluering af samarbejdet med Boligkontoret Danmark

Grenaa Andelsboligforening (herefter kaldet GABolig) blev den 1. januar 2022 medlem af Boligkontoret Danmark (herefter kaldet BDK). Vi kan således se tilbage på det første godt halvandet år af vores samarbejde, og de ændringer og forandringer det har betydet for GABolig.

Samarbejdet er kommet rigtig godt fra start. De nye ressourcer har bl.a. betydet en nemmere rapportering med hjælp fra de ansatte i BDK's administration og en mere effektiv mødebehandling, hvor blandt andet dagsordner og referater bliver udsendt meget hurtigt og i en rigtig god kvalitet. Organisationsbestyrelsen er meget tilfredse med det rigtig gode samarbejde med vores nye forretningsfører, Anita Skarregaard Dideriksen, samt de øvrige medarbejdere fra BDK.

Der er to organisationsbestyrelsesmedlemmer, som er valgt ind i udvalg i BDK-regi under Lokalråd Midtjylland. Det er Marianne Svith Edvart i kommunikationsudvalget, mens Uffe Bech er valgt ind i beboerdemokratiudvalget. Her glæder vi os til at byde ind med vores perspektiver og erfaringer fra GABolig og herigennem være med til at sætte vores præg.

Det er ligeledes muligt for organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra GABolig at deltage på kurser afholdt af BDK og således få styrket deres kompetencer. I 2022 har der været afholdt følgende kurser: 'Ny i afdelingsbestyrelsen', 'Afdelingsbestyrelsens daglige arbejde' samt 'Forstå dit budget' for vores beboerdemokrater. Der har været stor deltagelse på alle tre kurser.

Ud over kurserne har der også været afholdt et formandsmøde, hvor forskellige emner tages op til drøftelse.

Det gode samarbejde har da også allerede båret frugt udadtil. Den 12. december 2022 var der styringsdialogmøde med Norddjurs Kommune i Allingåbro, hvor det blev tilkendegivet, at kommunen var yderst tilfreds med udviklingen af GABolig under samarbejdet med BDK, ligesom kommunen heller ikke længere ønsker at holde selskabet under skærpet tilsyn. Det er naturligvis meget glædeligt.

Alt i alt ser organisationsbestyrelsen yderst positivt på fremtiden for samarbejdet mellem GABolig og BDK, og vi glæder os til den kommende tid og de mange spændende tiltag, vi kigger ind i.

Digital kommunikation giver besparelser

I 2022 har vi arbejdet med en omstilling til mere og mere digital kommunikation til vores

beboere. Vi har indsamlet e-mailadresser på de beboere, der har givet tilladelse til, at vi må kommunikere med dem digitalt, og det betyder – ud over en hurtigere information til de pågældende beboere – store besparelser på porto.

Påvirkninger fra verdensøkonomien og nye krav for henlæggelser

Organisationsbestyrelsen har sammen med administrationen lavet syvårige strategiplaner for afdelingernes henlæggelser, som skal forøges væsentlig jf. ministeriets og kommunernes krav til øgede henlæggelser i de almene boligafdelinger. Der er taget hensyn til udlejningssituationen i hver enkelt afdeling, og ved budgetlægning kigges der altid på, hvor store stigninger afdelingerne hver især kan bære.

Krigen i Ukraine og den negative rente har haft store verdensøkonomiske konsekvenser, også herhjemme for de almene boligselskaber, og det mærkes således i GABolig med budgetstigninger blandt andet pga. negativ kapitalforrentning.

Organisationsbestyrelsen har modtaget budgetstatusrapporter for afdelingerne tre gange i 2022, og fra 2023 vil rapporterne også blive udsendt til bestyrelsesformanden nogle gange om året.

Bygningsgennemgange og DV-planer

I foråret 2023 er der blevet lavet bygningsgennemgange af bygningskonsulenter fra BDK, hvor samtlige afdelinger efterses, så drifts- og vedligeholdelsesplanerne kan imødekomme de nye politiske krav til 30-årige planer.

Der er desuden blevet lavet handleplaner for afdelingerne jf. effektiviseringsaftalen for almene boligorganisationer.

God selskabsskik i organisationsbestyrelsen

Den almene boligsektor er underlagt en lang række politisk vedtagne love og regler, og det er pålagt hver enkelt boligorganisation at arbejde forsvarligt med god selskabsskik (målsætninger, egenkontrol m.v.). I 2022 har det således været et vigtigt fokus for organisationsbestyrelsen i GABolig at sikre en god selskabsskik, hvor der bl.a. meget andet er blevet gennemgået habilitetserklæringer.

Målet er at skabe transparens og ensartethed for beboere og beboerdemokrater såvel som for medarbejdere, og det udarbejdede materiale omkring god selskabsskik i GABolig vil fremover blandt andet indgå i styringsdialogen med Norddjurs Kommune.

Oplæring af medarbejdere i Silkeborg

Siden vores administrationsaftale med BDK trådte i kraft 1. januar 2022, har medarbejderne i GABolig og medarbejderne på kontoret i Silkeborg samarbejdet omkring oplæring af vores medarbejdere. Vi bruger stadig de samme administrationssystem, men er overgået til en nyere version. Mange af vores forretningsgange er blevet opdateret til en

mere moderne version, hvor man ikke længere skal lave så meget analog arbejde, og alt dette arbejder vi også sammen med vores nye kollegaer om at blive oplært grundigt i.

Nye vedtægter og ny forretningsorden

Der er blevet arbejdet med et forslag til nye vedtægter, som skal fremsættes på generalforsamling dags dato. Det er mange år siden, at GABoligs vedtægter har fået en ordentlig gennemgang, og administrationen har været dem grundigt igennem for at sikre, at de lever op til normalvedtægterne og de rammer, der udstikkes, herunder de nyeste tiltag omkring digitalisering.

Organisationsbestyrelsen og administrationen har ligeledes udarbejdet ny forretningsorden.

Nyt fra driften

Den 15. oktober 2022 kunne vi byde velkommen til vores nye driftschef, Jan Knudsen. Han kommer fra en stilling som driftschef i Randers Bolig og har 20 års brancheerfaring.

Den 22.-23. marts 2023 afholdt BDK driftskonference for ejendomsfunktionærerne. GABolig deltog med en ejendomsfunktionær til konferencen, der bød på faglige oplæg og workshops samt sparring, netværk og socialt samvær med kolleger fra hele landet. Det er spændende for vores medarbejdere, at de får lov til at udvikle sig.

Byggeri

De store Landsbyggefondssager i afd. 2.1 & 2 og 2.3 er fortsat i proces. De stigende materialepriser og det stigende renteniveau samt mangel på arbejdskraft i byggefagene har haft stor betydning for al byggeri i Danmark det sidste års tid, og det har GABolig også mærket, hvilket giver udfordringer i byggesagerne.

Regnskab 2022

Regnskab for boligorganisationen 2022 kommer ud med et overskud på 12.755,00 kr. I regnskabsåret er der to afdelinger, som har underskud, mens 13 afdelinger har et overskud.

Den disponible arbejdskapital udgør i regnskabsåret 1.318.190,00 kr. I året har afdelingerne henlagt 163 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til udmeldt maksimum fra Landsbyggefonden kan boligorganisationen fortsætte med at henlægge, indtil arbejdskapitalen har nået 1.981.661 kr., svarende til 3.188 kr. pr. lejemålsenhed.

Den disponible dispositionsfond har i regnskabsåret udviklet sig positivt og er steget med 17.473,00 kr. Ved årets afslutning udgjorde den disponible dispositionsfond 4.061.425 kr.

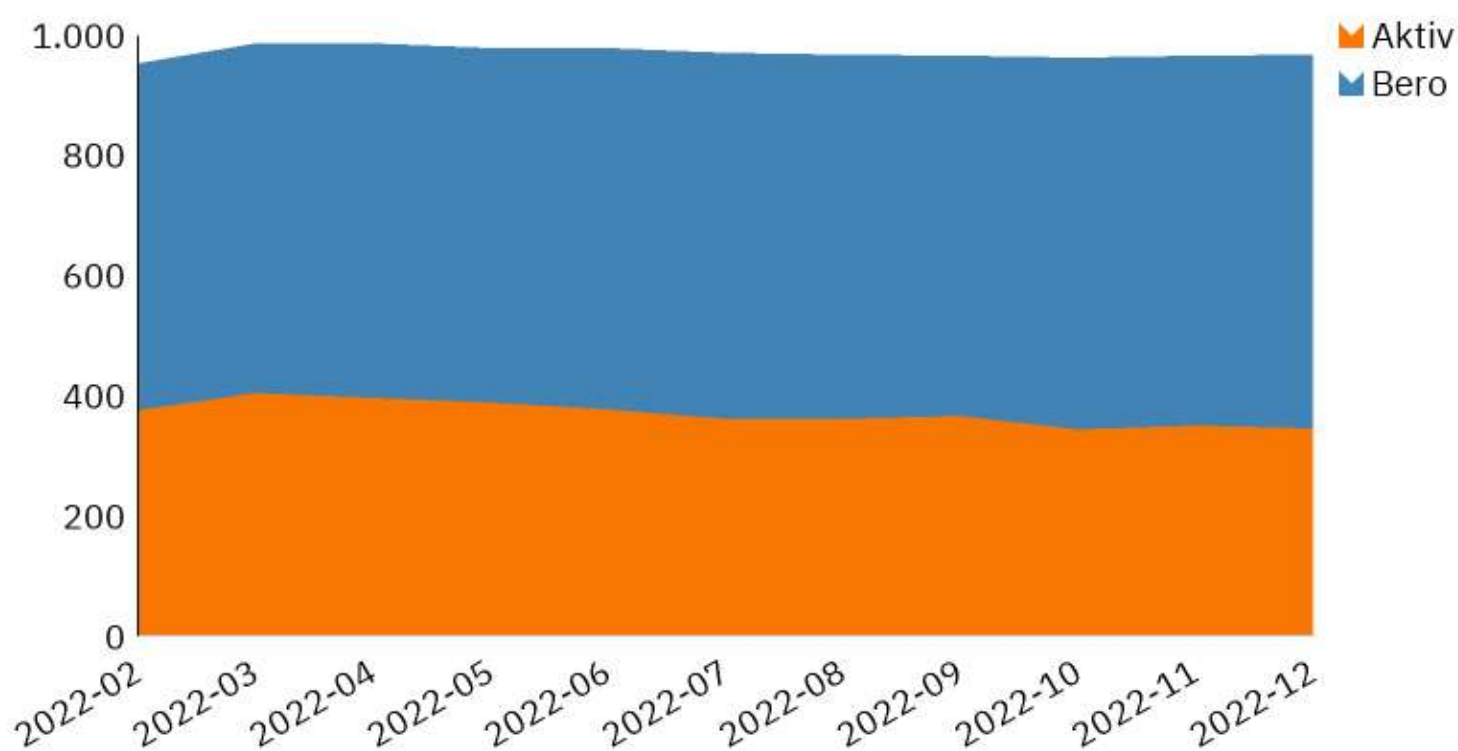
Den disponible dispositionsfond udgør på regnskabstidspunktet 6.534 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne er forpligtet til at fortsætte henlæggelsen, indtil

dispositionsfonden som minimum udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen har derfor nået grænsen og har i regnskabsåret ikke henlagt til dispositionsfonden.

Udlejning

Udviklingen i ventelisten gennem 2022:

	Aktiv	Bero	Total
2022-02	376	577	953
2022-03	405	581	986
2022-04	398	588	986
2022-05	390	589	979
2022-06	378	600	978
2022-07	363	608	971
2022-08	362	606	968
2022-09	367	599	966
2022-10	345	618	963
2022-11	351	615	966
2022-12	346	621	967



Ved udgangen af 2022 ligger antallet af aktive ventelistemedlemmer på 346 og antallet af passive på 621, i alt 967 ventelistemedlemmer.

Fraflytninger

I boligorganisationen er der 599 boliger, heraf er 32 ældreboliger og 22 ungdomsboliger.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i 2022 er 13 % (85 boliger). I 2021 var fraflytningsprocenten 11,7 %, 2020 13 %, 2019 13,2 % og i 2018 13,2 %. Tallene viser en stabil fraflytningsprocent.

I henhold til Landsbyggefondens statistik for fraflytninger i den almene branche er gennemsnittet for fraflytninger i Region Midtjylland på ca. 16,2 %. GABolig's gennemsnit er 12,8 % på familieboliger, hvilket er lavere end gennemsnittet.

Afslutningsvis

Til slut vil organisationsbestyrelsens rette en stor tak til afdelingsbestyrelserne, administrationen og vores viceværter for en ekstra god indsats i 2022.

Og sidst; men absolut ikke mindst – en stor tak til vores medlemmer – det er jo jer, der er GABolig.