



20. juni 2022

## Albertslund Boligselskab

### Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 20. juni 2022

Deltagere: Kirsten Mogensen, Peter Arler, Thomas Tuck. Peter Arler, Brian Overgaard, Hans Bindlev, Sonny Faarborg, Uffe Jensen, Steen G. Andersen, John Kaubak Pedersen

1. suppl.: Jannie Poulsen

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Katrine Tonboe Jacobsen  
Peter Førby Nybom

Afbud:

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden .....	2
2. Evaluering af repræsentantskabsmødet 2022 .....	2
3. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden.....	2
4. Konstituering .....	3
5. Godkendelse af råderetskatalog fra Capellavænget .....	3
6. Behandling af anvisningsaftale AB Nord.....	4
7. Afd. Solhusene – helhedsplan – Orientering om huslejeudligning .....	4
8. Behandling af flere ejendomsserviceteknikerelever i boligorganisationernes drift .....	5
9. Godkendelse af AB deltagelse i projektet Smart 2b .....	7
11. Beslutning om nyt navn til boligorganisationen .....	8
12. AB's deltagelse i udstilling på Kroppedal omkring Albertslund Kommunes 50 års jubilæum .....	8
13. Evaluering af regnskabsprocessen for regnskab 2021 .....	9
14. Mødeplan 2023 .....	11
15. Opfølgning fra sidste møde .....	12
16. Formandens orientering .....	12
17. Administrationens orientering .....	13
18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	14
19. Punkter til næste og kommende møder.....	14
20. Næste møde og kommende møder.....	14
21. Eventuelt.....	14
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	14
Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2022 .....	15
Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt .....	15

Dagsordenspunkt: Orientering om AB Nord og VA Bæk- og Fosgården.....	16
Orientering om fagedudsættelser og flytteopgørelser .....	16
<b><i>Til drøftelse, beslutning og orientering</i></b>	

### **1. Godkendelse af dagsorden**

*Bestyrelsen godkendte dagsordenen.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

### **2. Evaluering af repræsentantskabsmødet 2022**

*Administrationen forlod lokalet, mens bestyrelsen diskuterede punktet.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

#### Beskrivelse

D. 16. maj afholdt AB repræsentantskabsmøde på Hotel Scandic i Glostrup.

#### Bilag

- 02.1 Referat af repræsentantskabsmødet d. 16. maj 2022

### **3. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden**

*Bestyrelsen godkendte forretningsordenen med en kommentar fra John Kaubak Pedersen, der påpegede, at der er en uoverensstemmelse mellem forretningsorden og vedtægter i forhold til stemmereglerne ved afstemninger ved organisationsbestyrelsesmøder. Administrationen undersøger og vender tilbage.*

*Bestyrelsen ønsker at få udarbejdet en forretningsorden for repræsentantskabsmødet. FU udarbejder et oplæg.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender forretningsordenen.

#### Bilag

- 03.1 Forretningsorden godkendt d. 29/8-2018

#### **4. Konstituering**

*Bestyrelsen genvalgte Peter Arler som medlem af FU sammen med formand og næstformand.*

##### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen vælger et bestyrelsesmedlem til forretningsudvalget udover formand og næstformand
- at bestyrelsen underskriver tro og loveerklæringen
- at bestyrelsen udpeger ny kontaktperson til Kirsebærgården

##### Beskrivelse:

FU er endelig kommet op at køre efter Corona-nedlukningen. For ikke at skulle starte forfra peger formand og næstformand derfor på Peter Arler som det tredje FU-medlem.

##### Bilag:

- 04.1 Tro og love-erklæring
- 04.2 Kontaktpersoner AB 2021

#### **5. Godkendelse af råderetskatalog fra Capellavænget**

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i Capellavænget.*

##### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling AB Capellavænget, der blev godkendt på afdelingsmøde d. 5. april 2022.

##### Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderet arbejder på opsætning af markiser: Ansøgning sendes til administrationen. Der er udarbejdet en vejledning. Der er krav om reetablering. Der opkræves et reetableringsgebyr på kr. 1.000. Ved opsætning af elektrisk markise, er der krav om autoriseret elektriker. Dette er ikke en forbedring.

Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

##### Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83

##### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

##### Bilag

- 05.1 Referat af afdelingsmødet.
- 05.2 Råderetskatalog
- 05.3 Opsætning af markise

## **6. Behandling af anvisningsaftale AB Nord**

*Bestyrelsen godkendte anvisningsaftalen for AB Nord under forudsætning af at afdelingsbestyrelsen i AB Nord godkender aftalen.*

*AB Nord's afdelingsbestyrelse godkendte aftalen d. 21. juni 2022, så aftalen er dermed godkendt.*

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender anvisningsaftalen for AB Nord

### Beskrivelse

Baggrunden for aftalen er at de nye regler for kommunal anvisning i forebyggelsesområder, der træder i kraft.

### Bilag

- 06.1 Anvisningsaftale for AB Nord

## **7. Afd. Solhusene – helhedsplan – Orientering om huslejeudligning**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen om huslejeudligningen i forbindelse med helhedsplanen til efterretning.

### Beskrivelse:

Ved beregning af den fremtidige leje efter helhedsplanen ved skema A, blev det tydeliggjort, at den nuværende kvadratmeterleje for henholdsvis de røde og gule blokke ikke ville svare til fordeling af brugsværdien af lejemålene.

Landsbyggefonden bemærkede i deres tilsagn, at lejereguleringen skal fordeles efter indbyrdes brugsværdiværdi, således at lejefordelingen i afdelingen blev sammenhængende efter helhedsplanen.

Forskellen på nuværende lejeniveau skyldes, at de røde blokke i afdelingen er bygget nogle år før de gule blokke.

Ved gennemførelsen af helhedsplanen bringes standarden for de røde og de gule blokke på niveau, og det skal derfor afspejles i den endelige husleje.

Den nye fordeling vil medføre, at lejemålene i de røde blokke ville få en væsentlig større stigning i forbindelse med helhedsplanen end lejemålene i de gule blokke. På den baggrund vurderede administrationen, at der var brug for tilskud til gradvist at regulere lejen i de røde blokke til det korrekte niveau i forhold til brugsværdien.

Det var administrationens vurdering, at det var nødvendigt med et økonomisk tilskud til huslejeudligning for at undgå, at lejen i de røde blokke vil stige uforholdsmæssigt meget som følge af gennemførelse af helhedsplanen.

På den baggrund godkendte bestyrelsen den 23. marts 2018 et tilskud på 1 mio. kr. fra dispositionsfonden til en gradvis huslejeudligning med nedtrapning over 5 år. Af vedlagte bilag ses tydeligt betydningen af tilskuddet. Første beregning belyser eksempel på huslejeniveau efter helhedsplanen i hhv. en bolig i en rød og en gul blok samt anden beregning med tilskud og huslejeudligning. Trækket fra dispositionsfonden vil ske som beregnet nedenfor med henblik på at opnå en jævn udligning over perioden.

År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	I alt
-387.307	-290.481	-193.654	-96.827	0	-968.269

#### Bilag:

07.1\_Solhusene – beregning af ny leje (eftersendes)

### **8. Behandling af flere ejendomsserviceteknikerelever i boligorganisationernes drift**

*Bestyrelsen besluttede at øge optaget af elever med 1 pr. År.*

*Bestyrelsen besluttede at boligorganisationen fra 2023 afholder udgifter til ejendomsserviceteknikerelever, ca. 370.000 kr. pr. år, så opkrævning sker afdelingsvist efter en fordelingsnøgle ud fra antallet af boliger i afdelingen.*

#### Administrationen indstiller.

- at bestyrelsen drøfter muligheden for at øge optaget af elever med 1 pr. år.
- at bestyrelsen drøfter muligheden for, at boligorganisationen fra 2023 afholder udgifter til ejendomsserviceteknikerelever, ca. 370.000 kr. pr. år, så opkrævning sker afdelingsvist efter en fordelingsnøgle ud fra antallet af boliger i afdelingen.

#### Beskrivelse

Tranemosegård, VA og AB har alle tradition for at ansætte og uddanne ejendomsserviceteknikerelever via driften i afdelingerne. Der er for nuværende en aftale på, at hver boligorganisation har én elev pr. år. Uddannelsen tager samlet 2 år og 9 måneder.

Der er mange positive sideeffekter ved at uddanne elever.

- Det bidrager positivt til boligorganisationens sociale bæredygtighedsprofil, hvor der med uddannelse af elever ydes et socialt ansvar.
- Det sikrer uddannet og kvalificeret arbejdskraft for driften i afdelingerne.
- Det er med til at imødegå de stigende rekrutteringsvanskeligheder.

BO-VESTs elevprogram er kendt for at være særlig godt i den almene boligbranche. BO-VEST bliver med jævne mellemrum kontaktet af andre boligorganisationer, Dansk Erhverv, NEXT etc. med forespørgsel om at dele erfaringer ud om elevprogrammet.

På denne baggrund, og på baggrund af BO-VESTs bæredygtighedsstrategi, med målsætningen om at få flere elever, indstiller Administrationen for boligorganisationen, at den skal drøfte, hvorvidt andelen af elever hæves med 1 elev pr. år. Dette vil medføre en klar

fordel for boligorganisationernes afdelinger for i fremtiden at kunne sikre arbejdskraft, ligesom det vil øge boligorganisationens bidrag til den sociale bæredygtighed.

### Økonomi

Det koster ca. 185.000 kr. årligt at have én ejendomsserviceteknikerelev. Beløbet er et skøn baseret på alle de udgifter, der er forbundet med at gennemføre uddannelsesforløbet fratrukket den refusion, som modtages fra staten. Alle udgifter er betragtet ud fra 2021 niveau, der kan således ske mindre stigninger og fald afhængigt af lønudvikling mm.

Udgifterne fordeles mellem den boligafdeling, der har eleven ansat og den boligorganisation, som afdelingen tilhører.

- Boligafdelingerne afholder halvdelen af udgifterne til ejendomsservicetekniker uddannelsen. Udgifterne dækker over f.eks. løn, kørekort, arbejdstøj mm.
- Den anden halvdel afholdes af boligorganisationen.

Der er flere parameter der skal gå op før en afdeling, er klar til at modtage og uddanne elever. Fire vigtige hovedelementer:

1. Et godt arbejdsmiljø i medarbejdergruppen.
2. En uddannelsesinteresseret leder i afdelingen.
3. De rette opgaver i forhold til uddannelsesbekendtgørelsen.
4. Afsat økonomi.

Det er ikke alle afdelinger, der er egnet til at tage elever af den ene eller den anden årsag. Men der lægges op til at fordoble antallet elever kunne en finansieringsmodel, hvor alle afdelinger bidrager til at boligorganisationen kan uddanne eleverne. Administrationen vil på denne baggrund præsentere en alternativ finansieringsmodel for at have elever i fremtiden, da dette vil begunstige eleven, uddannelsens kvalitet og de afdelinger, som har flere elever i boligorganisationen.

Således kan boligorganisationen vælge mellem en af følgende:

1. Modellen svarer til den nuværende finansieringsmodel, hvor afdelingerne selv afholder 50 % af de udgifter der er til en elev. Den sidste andel finansieres af boligorganisationen
2. Modellen er solidarisk funderet, hvor alle afdelinger, ud fra antallet af boliger i boligorganisationen, indbetaler et beløb til boligorganisationen, som så afholder alle udgifter til eleverne. Udgiften vil blive vist under lønudgifter i boligorganisationens regnskab fra 2024, da dette ikke er indarbejdet i budgettet for 2023. I 2023 vil udgiften derfor afholdes af boligorganisationens arbejdskapital.

Ved at vælge model 2, hvor afdelingerne bidrager ligeligt til uddannelsesindsatsen, vil der skabes en mere fleksibel uddannelsesindsats, der vil medvirke til at øge kvaliteten af uddannelsen yderligere, til gavn for afdelingerne og eleverne, da Administrationen vil få mere fleksibilitet.

Der kan opstå situationer i driften med underbemanding, eller der sker et fald i typen og mængden af opgaver, som medfører, at eleven bør omplaceres. I dette tilfælde vil ordningen give en øget fleksibilitet, så der kan ske løbende tilpasning, med udgangspunkt i elevens uddannelsesplan og med øje for et øget uddannelsesudbytte.

### Relevans for strategien

Gennem boligorganisationens arbejde med uddannelse af ejendomsserviceteknikerelever arbejdes der med Verdensmålet om uddannelse.

### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at andelen af elever pr. boligorganisation pr. år med fordel kan øges. Det vil være en god vej at gå for at sikre kvalificeret arbejdskraft på sigt. Derudover vil det styrke boligorganisationens bidrag til verdensmål nr. 4 om uddannelse. Endeligt vurderer Administrationen, at en ny finansieringsmodel yderligere vil give elevordningen et løft, der ligeledes giver hele boligorganisationen mulighed for at drage nytte af elever.

### Bilag

- 08.1 Fordeling af elevudgifter

## **9. Godkendelse af AB deltagelse i projektet Smart 2b**

*Bestyrelsen godkendte, at AB's beboere kan indgå i projektet Smart 2B.*

*Bestyrelsen så gerne, at forsøget bredte sig ud hos beboere i forskellige afdelinger og boligtyper. Der skal være fokus på husorden og hensyn til naboer, hvis det ender med at beboerne skal tørre/vaske tøj om natten.*

### Indstilling

Administrationen indstiller

- At bestyrelsen godkender AB's beboere kan indgå i projektet Smart 2B

### Beskrivelse:

Administrationen er blevet kontaktet af Albertslund Kommune. Albertslund Kommune deltager i et EU-projekt omkring energieffektivisering via Smarthome tiltag. Kommunen ønsker at finde frem til ca. 30 boliger. Kommunen har derfor ønsket at VA og AB skulle indgå i projektet.

I boligerne opsættes nogle Smart-kontakter på oven, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler. Disse kobles op på internettet. Der kan så gives gode råd til beboerne om hvordan de kan spare på elregningen ved at bruge disse på andre tidspunkter af døgnet, når strømmen er billig. Derved bliver der også i højere grad gjort klar til anvendelse af grøn overskudsstrøm.

Administrationen kan via informationskanaler få fat i beboerne i Albertslund og de kan selv give sig til kende hvis de ønsker at deltage. Der laves så en direkte aftale mellem dem, Albertslund Kommune og EU. Albertslund Kommune står for at sætte udstyret op.

### Økonomi og ressourcer

Ingen økonomisk konsekvens for boligorganisationen. Omkostninger til udarbejdelse af kommunikationsmateriale og udlæg vil blive afholdt af Albertslund Kommune

### Relevans for strategien

Bæredygtighedsstrategi

## **11. Beslutning om nyt navn til boligorganisationen**

*Bestyrelsen besluttede med otte stemmer for og en stemme imod, at de gerne vil skifte navn som et led i bygherrestrategien. Der skal udstedes en konkurrence blandt AB's beboere, hvorefter der udvælges et passende antal nye navne, der så skal stemmes om.*

*Administrationen udarbejder et oplæg til forløbet hen over sommeren, som bestyrelsen herefter vil tage stilling til.*

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter, om boligorganisationen skal skifte navn som et led i bygherrestrategien.
- at bestyrelsen, såfremt der træffes beslutning om nyt navn, beslutter, om der skal udstede en konkurrence blandt AB's beboere.

### Beskrivelse:

AB har en ambition om at tilføje boligorganisationen flere almene boliger på Sjælland med et særligt fokus på nye og blandede boligformer, bæredygtighed og effektiv drift.

Det er administrationen vurdering, at et nyt navn til boligorganisationen vil være en fordel, hvis AB skal kunne opfylde sine mål og være attraktive overfor andre kommuner og samarbejdspartnere.

### Bilag:

- 11.1 Visioner, mål og strategier

## **12. AB's deltagelse i udstilling på Kroppedal omkring Albertslund Kommunes 50 års jubilæum**

*Bestyrelsen besluttede at tildele Kroppedal Museum et sponsorat på 10.000 kr. til udstillingen Lunden fra oven. Bestyrelsen udpegede Sonny Faarborg som medlem af juryen.*

### Indstilling

Administrationen indstiller

- At bestyrelsen tildeler Kroppedal museum et sponsorat på 10.000 kr. til udstillingen Lunden for oven
- At bestyrelsen udpeger et medlem til at deltage i jury for udvælgelse af fotos

### Beskrivelse:

Administrationen er blevet kontaktet af Kroppedal museum som i forbindelse med Albertslund Kommunes 50-års jubilæum ønsker at gennemføre udstillingen Lunden fra Oven. På udstillingen skal der taget dronfotos af dele af Albertslund. På listen over ønskede motiver indgår mange af Vridsløselille Andelsboligforening og Albertslund Boligselskabs afdelinger.



Administrationen har indvilget i at hjælpe med at få taget dronebillederne, varsling af beboere mv. Kroppedal museum har foreslået at BO-VEST indgår i en jury omkring udvælgelsen af motiver. Administrationen har foreslået at et medlem fra bestyrelserne i AB og VA deltager i juryen. Dette har Kroppedal indvilget i. Der foreslås derfor at bestyrelsen udvælger en deltager til juryen.

#### Økonomi og ressourcer

Kroppedal museum har forespurgt om VA og AB kunne være interesserede i at yde et sponsorat til udstillingen. VA og AB vil så blive takket i udstillingsmaterialet. Der foreslås at hvert af selskaberne yder et tilskud på 10.000 kr.

BO-VEST bidrager til projektet ved omkostningsfrit at organisere varslinger mv.

#### Bilag

- 12.1 Henvendelse fra Kroppedal museum
- 12.2 Udstillingsbudget
- 12.3 Motivliste for udstillingen

### **13. Evaluering af regnskabsprocessen for regnskab 2021**

*Bestyrelsen tog resultatet af evalueringen af regnskabsprocessen for regnskab 2021 til efterretning.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager resultatet af evaluering af regnskabsprocessen til efterretning

#### Beskrivelse:

Afdelingsbestyrelserne i AB, Tranemosegård og VA er i april/maj 2022 blevet bedt om at evaluere regnskabsprocessen for regnskab 2021.

I evalueringen af regnskabsprocessen blev der, som det har været praksis i de foregående år, kun stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik forårets regnskabsproces for regnskab 2021 samlet set?". Der kunne svares "Tilfredsstillende" (grøn kolonne), "Nogenlunde" (gul kolonne) eller "Ikke tilfredsstillende" (rød kolonne). Der blev anmodet om uddybning, hvis evalueringen var i gul eller rød kolonne.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey.

Evalueringen er ikke blevet foretaget de sidste to år pga. coronanedlukningen. Derfor er de tal, der bruges til at sammenligne med fra 2019, der er den seneste evaluering.

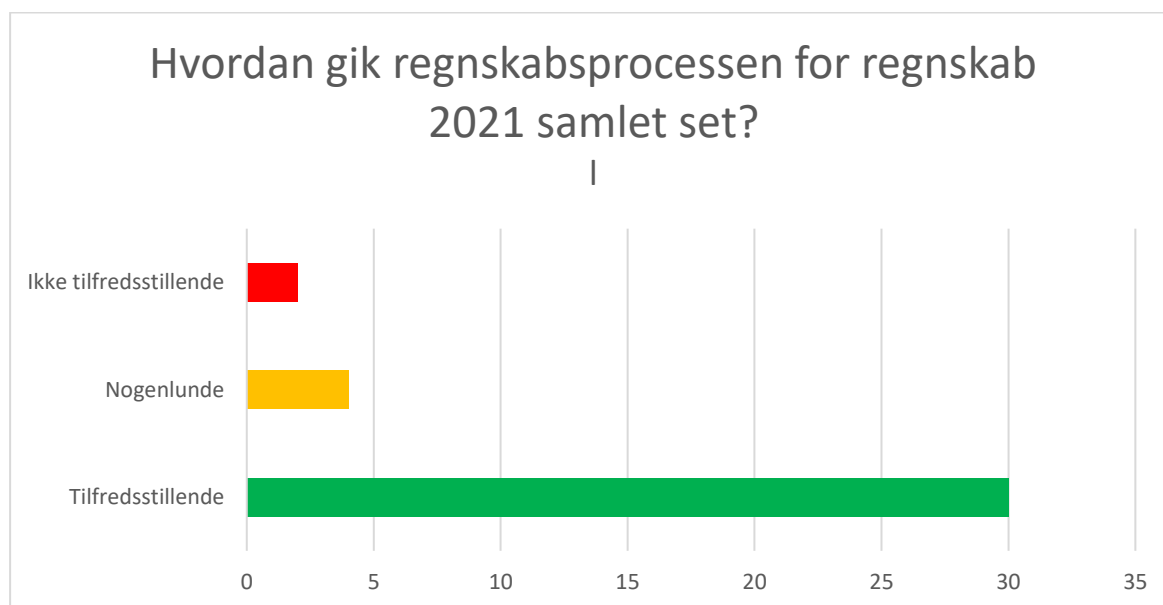
Evalueringen blev udsendt den 20. april, og der er rykket den 19. maj og igen d. 23. maj. Administrationen har kontaktet 36 afdelinger. Robinielunden har aldrig haft en bestyrelse og deltager derfor ikke i evalueringen. Ud af 36 mulige afdelinger har 28 afdelinger svaret. I 2019 var det 31 afdelinger, der besvarede evalueringen.

De afdelinger, der ikke har svaret, er: Solhusene, AB Syd, Etagehusene, Kirsebærgården, Troldnøddegården, Oldbuen, Tranehaven og Banehegnet.

På bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede BO-VEST-bestyrelsen, at de afdelinger, der ikke svarer på evalueringen efter to rykkere, placeres i svarkategorien "tilfredsstillende", ud fra den antagelse, at afdelingen må være tilfreds, hvis den ikke ønsker at svare. Det betyder, at de 8, der ikke har svaret, tæller med som "tilfredse" i analysen og på skemaet.

### Resultatet

Af de 36 besvarelser har 30 afdelinger (2019: 30) svaret, at regnskabsprocessen var tilfredsstillende, 4 afdelinger (2019: 3) mente, at regnskabsprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, og 2 afdelinger (2019: 3) svarede, at regnskabsprocessen ikke var tilfredsstillende.



### **Nogenlunde tilfredsstillende**

**Gule:** Nogenlunde: 4 svar

Eskebuen, Rimbuen, Bæk- og Fosgården og 4 Syd svarer at regnskabsprocessen samlet set forløb nogenlunde tilfredsstillende.

Eskebuen begrundet svaret "nogenlunde" således:

"Der har ikke været møde mellem bestyrelsen og driften om regnskabet i denne omgang, vi har dog fået svar på de spørgsmål vi har haft om proces mm. Vi har kun et møde, så regnskabet er ikke forelagt på beboermøde endnu."

Rimbuen skriver ingen bemærkning til deres bedømmelse.

Bæk og Fosgården begrundet svaret "nogenlunde" således:

"Der var kun 3 husstande mødt op ud over bestyrelsen. Sørgeligt. Men selve regnskabsprocessen var god nok".

4 Syd begrundet svaret "nogenlunde" således:

"Vi mangler udspecificering og overblik over konti".

## **Ikke tilfredsstillende**

**Røde:** Ikke tilfredsstillende: 2 svar

AB Vest og Gadekæret har svaret at regnskabsprocessen samlet set forløb "ikke tilfredsstillende". Gadekæret svarede også i 2019 "ikke tilfredsstillende".

AB Vest begrundet deres svar således:  
"Oplever ikke et samarbejde, mere en orientering"

Gadekæret begrundet deres svar således:  
"Vi følte, at Ejendomskontoret ikke var ordentligt forberedte, og havde ikke svar på vores spørgsmål, plus der var div. Fejlkonteringer"

### Vurdering

I forhold til evalueringen i 2019 er det samme antal afdelinger, der er tilfredse, en mere, der er nogenlunde tilfredse og en færre, der ikke er tilfredse.

Det er administrationens vurdering, at rød/gul/grøn-skemaet er en god måde at evaluere regnskabs- og budgetprocesser på. Dog er det ikke helt godt, at der efter to rykkere stadig er otte afdelinger, der ikke har svaret. Dette er en stigning i forhold til 2019, hvor det var fem afdelinger, der ikke svarede.

### Bilag

- 13.1 Resultatet af evaluering af regnskabsprocessen for regnskab 2021

## **14. Mødeplan 2023**

*Bestyrelsen godkendte mødekalenderen for 2023.*

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender mødekalenderen for 2023.

### Beskrivelse

Administrationen ønsker at fastholde rækkefølgen af møderne, så bestyrelsesmøderne i BO-VEST afholdes før møderne i organisationerne. Det skyldes, at en væsentlig del af emnerne på BO-VESTs dagsorden skal behandles i organisationerne efterfølgende. Møderne i de tre organisationsbestyrelser er lagt i de samme uger, for at sikre den bedst mulige koordinering.

Forslag til mødedatoer for AB i 2023:

Onsdag d. 1. februar

Mandag d. 6. marts

Onsdag d. 12. april

Torsdag d. 27. april (buffermøde)

Onsdag d. 3. maj (afholdes kun, hvis der er forslag til repræsentantskabsmødet)

Mandag d. 15. maj - Repræsentantskabsmøde

Onsdag d. 21. juni

Mandag d. 21. august

Onsdag d. 27. september

Onsdag d. 6. december

Bilag:

- 16.1 Kalender 2023 (med forbehold for ændringer, da mødekalenderen endnu ikke er vedtaget af de øvrige bestyrelser)

### 15. Opfølgning fra sidste møde

*Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.*

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

<b>Emne</b>	<b>Aktion</b>	<b>Deadline</b>	<b>Status</b>	<b>Behandles på bestyrelsesmødet</b>
Administrationen vil afholde følgegruppemøde med AB Syd for at følge op på udeståender i diverse byggesager.	Adm.			
Grønt regnskab: Der skal laves en indstilling til et kommende møde om at regnskabet også skal drøftes i afdelingsbestyrelserne med forslag til muligheder for forbedring.	Bestyrelsen			
<b>Huskeliste/parkeringsplads</b>				
Notat om fordele og ulemper ved anpartsselskab (erhvervslejemål)	Jura			
GDPR lynkursus gennemgang	Adm.			
Strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			

### 16. Formandens orientering

*Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.*

*Kirsten gjorde opmærksom på, at der er bisættelse for Dorthe Larsen fra Tranemosegaard i morgen.*

*Der har været afholdt BO-VEST bestyrelsesmøde, hvor Hans Bindlev blev 1. suppleant.*

*BO-VEST konferencen er aflyst, og holdes i stedet til næste år.*

*FU udsender datoforslag for møde om samarbejde i organisationsbestyrelsen i oktober/november.*

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

### **17. Administrationens orientering**

*Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.*

*Der blev talt om effektiviseringer og muligheden for fællesudbud og drift.*

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

### **Sammenligning af administrationsbidrag**

Bilag

- 17.1 Sammenligning af administrationsbidrag

### **Læreplads-AUB fra Arbejdsgivernes Uddannelsesbidrag**

AB modtager et beløb fra Læreplads-AUB (tidligere Praktikplads-AUB) på 3.372,97 kr. i elevtilskud. Det sker, fordi AB har ansat flere elever og lærlinge end jeres mål.

Bilag

- 17.2 Årsopgørelse Læreplads-AUB

### **Status på udsætter 2022**

Fordelt på organisationer

VA:	2
Tranemosegård:	3
AB:	0

Bilag:

- 17.3 Udsættelser 2022

## Status på ledige lejemål 2020 pr. 01-04-2022

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 1

<b>963-3704 Etagehusene:</b>			1
Lejemålsnr.	Adresse	Tomgangsperiode	Kommentar
963-3704-32-3	Kanalens Kvt. 100	010121-	Erhvervslejemål

### Bilag:

- 17.4 AB Tomgangsliste pr. 01-4-2022

## **18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen**

Ingen henvendelser

## **19. Punkter til næste og kommende møder**

*Handleplaner for henlæggelser – ønske om temamøde, hvor den øvrige dagsorden begrænses.*

## **20. Næste møde og kommende møder**

### FU-møder:

8. august  
12. september  
21. november

### OB-møder:

23. august  
21. september (Bemærk ny dato)  
5. december

## **21. Eventuelt**

*Under eventuelt blev der nævnt:*

- VA's jubilæum
- Ny affaldsordning
- Ny hjemmeside

## **Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse**

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 20. juni 2022, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked senest d. 13. juni 2022 kl. 12.00, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

## **Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2022**

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte oversigt over budgetopfølgninger til efterretning.

### Beskrivelse

Budgetopfølgningerne er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. april 2022 tillagt forventningerne for resten af 2022. Der fremgår af oversigten, om budgetopfølgningen er gennemgået med bestyrelsen. Det fremgår hvornår den er fremsendt til ejendomsmester/ejendomsleder. Derudover fremgår det forventede resultat for 2022, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

### Bilag

- Status for budgetopfølgninger pr. 30. april 2022

## **Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt**

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.
- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.

### Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. april 2022 tillagt forventningerne for resten af 2022.

Estimatet for hele året 2022 er et overskud på kr. 96.000. For organisationen gør det sig generelt gældende, at der er god overensstemmelse imellem budgettet og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er en besparelse på organisationens tilkøb af ekstra møder, konferencer, årsberetning samt revision. Dette modsvares delvist af at der har været et negativt afkast af indestående det første kvartal.

Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen kun dækker de første 4 måneder.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger i AB frem til den 2. maj 2022.

### Bilag

- Budgetopfølgning pr. 30. april 2022
- Kommentarer til budgetopfølgning pr. 30. april 2022
- Egenkapital pr. 2. maj 2022 inkl.
  - Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2022-2031 pr. 2. maj 2022
  - Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2022-2031 pr. 2. maj 2022
  - Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2022-2031 pr. 2. maj 2022

- Kapitalrapport pr. 31. marts 2022

## **Dagsordenspunkt: Orientering om AB Nord og VA Bæk- og Fosgården**

### Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen tager nedenstående orientering til efterretning.

### Beskrivelse

Siden slutningen af 2021 har ERIK arkitekter været i gang med byggeprogram og dispositionsforslag. De to faser blev afleveret i slutningen af marts. En del af afleveringen er en gennemgang og revidering af budgettet for projektet.

Denne revidering viste, at AB Nord's "nye" samlede udgifter til håndværker, byggeplads, genhusning og omkostninger kommer op på 382,7 mio. kr. (144,8 mio. kr. i skema A budgettet).

For både AB Nord og VA Bæk-Fosgården er budgettet gået fra 325,8 mio. kr. til 689 mio. kr.

Stigningerne i håndværkerbudgetterne er primært forårsaget af, at rådgiver har vurderet, at der manglede en del afledte arbejder (særligt de indvendige vægge). Endvidere er der blevet fundet yderligere miljøfarlige stoffer, ved den supplerende miljøundersøgelse, samt øgede udgifter til byggeplads og de stigende materialepriser.

Administrationen arbejder i øjeblikket på at klargøre materiale forud for en dialog med Landsbyggefonden om de økonomiske problemstillinger, hvis alt går som planlagt, kan der være en afklaring inden juli. Byggeudvalget er orienteret om udfordringerne.

### Bilag:

- Budget-dispositionsforslag

## **Orientering om fagedudsættelser og flytteopgørelser**

### Indstilling

Administrationen indstiller,  
- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Beskrivelse:

Tidligere i foråret modtog BO-VEST's bestyrelse samt AB's, Tranemosegårds og VA's bestyrelse årsberetningen fra den økonomiske beboerrådgivning. Efterfølgende udtrykte BO-VEST's bestyrelse et ønske om et uddybende notat om fagedudsættelser, flytteopgørelser og de økonomiske- og omkostningsmæssige aspekter i ordningen, herunder tal på rykkerskrivelser og advokatsager. Der er efterfølgende udarbejdet en redegørelse, som er vedlagt.

Opsummering: Antallet af fagedudsættelser i VA, AB og Tranemosegård er faldet fra 22 i 2020 til 18 i 2021. Faldet i fagedudsættelser har haft indflydelse på det samlede beløb for flytteopgørelser, som også er faldet fra 2020 til 2021. I gennemsnit er udgiften pr. fagedudsættelse 65.485,67 kr. i 2021, mens det i 2020 var 101.378 kr. Dette tydeliggør, at



beløbet for flytteudgifterne ikke stiger og falder proportionelt med antallet af fogedudsættelser. Antallet af rykkerskrivelser for hele BO-VEST viser en stigende tendens, og den økonomiske beboerrådgivning er opmærksom på udviklingen.

Bilag:

- Notat om fogedudsættelser og flytteopgørelser i 2021