

List of Signatures

Page 1/1



00 Referat 250924.pdf

Name	Method	Signed at
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2024-11-01 19:10 GMT+01
	MitID	2024-11-01 17:06 GMT+01
Peter Broholm Arler	MitID	2024-11-01 14:43 GMT+01
John Kaubak Pedersen	MitID	2024-11-01 10:03 GMT+01
Uffe Christian Jensen	MitID	2024-11-01 09:54 GMT+01
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2024-11-03 10:50 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 965C03AB1625468ABA453C2E6995BE47



25. september 2024

Albertslund Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2024

Tid og sted: Kl. 17-21 i Bjerget, Stationsparken 37

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Hans Bindslev, Brian Overgaard, Dennis Skjoldborg, John Kaubak Pedersen, Kirsten Simonsen, Uffe Jensen, Anne Lise Grøndahl (1. suppl.)

Afbud: Dennis Skjoldborg og Charlotte Haumann

Adm.: Ulrik Brock Hoffmeyer og Stine Lund Hansen
Michael Elgaard-Nielsen under punkt 2
Marit Vicki Rostgaard-Bruun under punkt 3 og 4

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Status på Solhusenes byggesag	2
3. Godkendelse af budget 2025 i afdelingerne	2
4. Budgetopfølgning.	4
5. Beslutning om fjernaflæsning af HOFOR-vandmålere til MinEnergi2	4
6. Orientering om service og priser for udvalgsbetjening	7
7. Forslag om kommissorium for FU til drøftelse og godkendelse	7
8. Forslag til kommissorium for dialogudvalget	8
9. Årshjul for ABs bestyrelsesarbejde til drøftelse og godkendelse.....	8
10. Lukkede punkter	9
11. Opfølgning fra sidste møde	9
12. Formandens orientering	10
13. Administrationens orientering	11
14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	12
15. Punkter til næste og kommende møder	12
16. Næste møde og kommende møder.....	12
17. Eventuelt.....	13
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	13
18. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret	13
19. Orienteringspunkt om kapital- og afkastrapport.....	14
20. Orientering om status på ansøgning til ny boligsocial helhedsplan.....	14
21. Orientering om ny spørgeskemaundersøgelse om beboerdemokraternes tilfredshed og måling af beboernes tilfredshed.....	15

Til drøftelse, beslutning og orientering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
965C03AB1625468ABA453C2E6995BE47

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Status på Solhusenes byggesag

Michael redegjorde for status i byggesagen for Solhusene.

Efter afslutning af renoveringssagen har der været en række fejl og mangler. Der er på den baggrund foretaget en betragtelig kapitalisering, som tilbageholdes indtil processen vedrørende udbedring af fejl og mangler er færdig. Herefter afgøres det, om beløbet skal udbetales til entreprenør helt eller delvist, eller om det skal bruges til at få nogle andre til at udbedre aktuelle fejl og mangler.

Derudover har Byggeskadefonden udarbejdet en uvildig rapport over fejl og mangler. Rådgiver og entreprenør skal forklare, dokumentere og udbedre de forhold, som er påpeget i denne rapport.

Udover de fejl og mangler, som er konstateret ved aflevering og i Byggeskadefondens rapport, har beboerne opgjort og indsendt de fejl og mangler, som de har fundet.

Grundlaget for en samlet opgørelse er ved at blive udarbejdet. Her samles forhold konstateret ved aflevering, fra beboere, og fra byggeskadefonden. Den samlede opgørelse tages med til 1. års gennemgang.

Efter 1 års gennemgang får entreprenør en rimelig frist til at udbedre forholdene. Fristen fastsættes efter de forhold, der skal udbedres.

Bestyrelsen udtrykte på baggrund af Status på Solhusenes sag ønske om at få en status for AB Vest byggesag. Administrationen følger op.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

Michael Elgaard-Nielsen, ny byggedirektør i BO-VEST, giver en status på byggesagen i Solhusene.

3. Godkendelse af budget 2025 i afdelingerne

Bestyrelsen godkendte budgetterne med forbehold for, at de 3 resterende afdelinger godkender deres budget på forstående afdelingsmødet.

Bestyrelsen godkendte budget for Vognporten og Storken.

Der var derudover en række afklarende spørgsmål:



Capellavænget har henlagt deres overskud, hvorfor der spørges til, om grundhenlæggelsen ikke kan falde.

Administrationen afklarer, at det er fordi planen for henlæggelser er 30-årig og også indeholder større bygningsdele, fx tag, hvor vedligeholdelsen kan ligge udover de 30 år. For at sikre en jævn huslejudvikling, anbefaler administrationen at fastholde grundhenlæggelsen.

Der blev udtrykt ønske om, hvorvidt der kan laves en note til forklaring af, hvorfor stigningen ser ud, som den gør. Administrationen følger op.

I oversigtsskemaet påpeges det, at det ser ud til, at huslejen i Oldbuen er faldet.

Administrationen afklarer, at tallene fra sidste år er angivet inklusiv kollektiv råderet, hvorfor det ligner, at der er et fald.

Der blev udtrykt ønske om, at der udfærdiges en note, hvor det beskrives, hvorfor det ligner at huslejen falder. Administrationen følger op.

Det blev påpeget, at der i 2022 er udarbejdet handleplaner for Etagehusene, Vest og Nord.

Administrationen har undersøgt sagen og de pågældende handleplaner er nu fundet og journaliseret.

Det blev drøftet, at der er stor forskel på, hvordan budgetterne gennemgås. Administrationen undersøger, om der kan laves en mere stringent gennemgang.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2025.

Beskrivelse

Hermed oversigt over nøgletal fra boligafdelingernes budgetter for 2025. Alle budgetter er blevet forelagt for afdelingsbestyrelserne. Alle budgetter bliver behandlet på afdelingsmøde i september således, at der på bestyrelsesmødet vil blive fremlagt en opdateret status på, hvilke budgetter der er godkendt/ikke godkendt. For afdelingerne Vognporten og Storken gælder, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen behandler og godkender budgettet.

For hovedparten af afdelingerne gælder det, at:

- Udgifter til ejendomsfunktionærer stiger, da der opnormeres med en elev. Derudover stiger udgiften pga. overenskomstmæssige lønstigninger
- Udgiften til almindelig vedligeholdelse falder pga. effektiviseringer.
- Henlæggelserne er øget som følge af ny lovgivning der betyder, at afdelingen skal kunne fremvise en langtidsplan med budgetterede udgifter over 30 år.

Huslejestigning på mindre end 2%: 9 afdelinger

Huslejestigning mellem 2 og 4%: 6 afdelinger

Huslejestigning på mere end 4%: 1 afdelinger



Alle afdelinger, hvor der er udarbejdet handleplaner for henlæggelser, henlægges der efter disse ved budget 2025. Følgende afdelinger har endnu ikke en handleplan, hvilket primært skyldes en forestående eller netop gennemført renovering af afdelingen:

- Solhusene
- Vest
- Etagehusene
- Nord

Bilag:

3_1_Samlet oversigt over nøgletal i budget pr. afdeling for 2025

3_2_Afdelingernes budgetter for 2025

3_3_Afdelingernes afvigelsesforklaringer for budget 2025

3_4_Afdelingernes PPV-planer for 2025

3_5_Samlet oversigt over nøgletal i budget pr. afdeling for 2024

3_6_Samlet oversigt over nøgletal i budget pr. afdeling for 2023

4. Budgetopfølgning.

Bestyrelsen tog budgetopfølgningen til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. august 2024 tillagt forventningerne for resten af 2024.

Estimatet for hele året 2024 er et overskud på kr. 170.000. For organisationen gør det sig gældende, at der er en større afvigelse imellem det budgetterede overskud på kr. 48.000 og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er flere renteindtægter og ekstraordinære indtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøde, advokat og revision.

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

Bilag

4_Budgetopfølgning pr. 31. august 2024

5. Beslutning om fjernaflæsning af HOFOR-vandmålere til MinEnergi2

Bestyrelsen godkendte, at alle afdelinger får fjernaflæst alle vandmålere fra HOFOR til MinEnergi2.

Bestyrelsen godkendte, at administrationen indhenter en samlet pris for opsætningen af målerne, da der kan opnås besparelse på projektet, hvis alle boligorganisationer i BO-VEST



beslutter at få fjernaflæst vandmålere. Økonomien godkendes med forudsætning af, at det ikke overstiger tabellens priser.

Der blev spurgt ind til, om tabellen illustrer et indhentet tilbud. Administrationen afklarer, om tabellen er det indhentede tilbud.

Der blev spurgt ind til, om Solhusenes antal af målere kan nedbringes, eller om der skal være en måler per blok. Administrationen undersøger dette.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender at alle afdelinger får fjernaflæst alle vandmålere fra HOFOR til MinEnergi2
- at bestyrelsen godkender, at administrationen indhenter en samlet pris for opsætningen af målerne, da der kan opnås besparelse på projektet, hvis alle boligorganisationer i BO-VEST beslutter at få fjernaflæst vandmålere.

Beskrivelse:

BO-VEST bruger MinEnergi2 til energistyring. I den forbindelse aflæser ejendomsfunktionærerne manuelt i langt de fleste afdelinger vandmålerne en gang om måneden og indtaster dette i MinEnergi2. I stedet kan dette gøres automatisk gennem en såkaldt CSV-fil som HOFOR sender direkte til MinEnergi2 en gang om dagen. Dermed kan ejendomsfunktionærernes arbejde frigøres til andre formål. Yderligere vil der ske færre fejl i forhold til den manuelle indlæsning og dermed bruges færre timer på rettelser. Derudover bliver en CSV-fil opdateret dagligt, så ejendomsfunktionærerne og energi- og miljøkonsulenten kan holde øje med større udsving i fælles forbrug – for eksempel ved læk eller sprungne vandrør – og hurtigere få løst problemet inden udgiften bliver for stor.

Grunden til at dette skal tages op i organisationerne er, at man betaler EnergiData (som ejer MinEnergi2) 10.000 DKK for at indlæse data per CSV-fil. HOFOR kan dog godt lave en samlet fil for alle afdelinger i AB (eller alle organisationer i BO-VEST) og derved skal der kun betales for én CSV-fil. Der kan derfor opnås en stor besparelse ved at gøre det i fællesskab og af én omgang.

Nedenfor ses prisen per afdeling for opstart og årlig meromkostning. I først tabel vises den totale oprettelsespris, hvis *kun* AB beslutter at få vandmålerne automatisk indlæst i MinEnergi2. Anden tabel viser prisen, hvis alle organisationer går med. Den årlige meromkostning forbliver den samme og er 187,50 DKK pr. måler.

Økonomi og ressourcer

Kun AB			
Afdeling	Antal vandmålere	Totale oprettelsespris	Årlige meromkostning
Solhusene	16	33.863 kr.	3.000,00 kr.
Syd	2	4.233 kr.	375,00 kr.



Vest	2	4.233 kr.	375,00 kr.
Etagehusene	5	10.582 kr.	937,50 kr.
Nord	10	21.165 kr.	1.875,00 kr.
Gårdene	4	8.466 kr.	750,00 kr.
Vængerne	4	8.466 kr.	750,00 kr.
Buerne	4	8.466 kr.	750,00 kr.

Hele BO-VEST			
Afdeling	Antal vandmålere	Totale oprettelsespris	Årlige meromkostning
Solhusene	16	26.269 kr.	3.000,00 kr.
Syd	2	3.284 kr.	375,00 kr.
Vest	2	3.284 kr.	375,00 kr.
Etagehusene	5	8.209 kr.	937,50 kr.
Nord	10	16.418 kr.	1.875,00 kr.
Gårdene	4	6.567 kr.	750,00 kr.
Vængerne	4	6.567 kr.	750,00 kr.
Buerne	4	6.567 kr.	750,00 kr.

Det vurderes at alle afdelinger har midler til at få lavet denne indlæsning, da det kan tages fra opsparede kontomidler til målerudskiftning m.m.

Tidsplan

Hvis bestyrelserne beslutter at få data indlæst direkte til MinEnergi2 vil CSV-filerne være indlæst primo 2025 og ejendomsfunktionærerne skal ikke længere aflæse vandmålerne manuelt.

Relevans for strategien

Projektet lever op til BO-VESTs værdi om at være ressourcebevidst. Derudover sikre det vores strategiske hovedspor om at have en sikker og ordentlig drift.

Miljø

Projektet er med til sikre fokus på vandforbruget i afdelingerne. Derudover vil afdelinger med dagligt indlæste CSV-filer hurtigere kunne reagere på læk og andet vandspild og derved mindske vandforbruget ved uheld.



Vurdering

Det vurderes at afdelingerne kan spare penge på at gå sammen om projektet på tværs af AB som organisation og BO-VEST som helhed. Derudover kan de daglige aflæsninger bruges som led i at forebygge store vandspild som følge af læk og sprængte gamle vandrør. Selvom det kommer med en årlig meromkostning, vurderes det at være billigere end ejendomsfunktionærernes brugte arbejdstid på aflæsninger i dag.

Bilag

N/A

6. Orientering om service og priser for udvalgsbetjening

Det blev klargjort, at når der er deltagelse fra projektledere som følge af et projekt, så faktureres der ikke ekstra timer. Det kan f.eks. være en projektleder, der deltager i et udvalgs møde i forbindelse med et byggeprojekt.

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller om,

- At bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Beskrivelse:

Der kan som tillægsydelse købes udvalgsbetjening. Udvalgsbetjening omfatter mødeplanlægning (herunder dato, invitation, forplejning og lokation), udarbejdelse af dagsorden, koordinering af deltagelse af andre, fx oplægsholdere, deltagelse i møde og referat samt opfølgning på beslutninger.

Prisen for udvalgsbetjening afregnes i medgået tid. Pr. 2024 er det 1.025 kr. pr. time. Der regnes med, at et udvalgsmøde tager 3 timer. Per erfaring regnes der med 10-15 timer for 1 udvalgsmøde. Der kan derfor estimeres 15.375 eks. moms pr. betjent udvalgsmøde. Tidsforbruget vil svinge ved større opgaver, fx udarbejdelse af ny velkomstpakke eller temadag.

7. Forslag om kommissorium for FU til drøftelse og godkendelse

Bestyrelsen godkendte ikke kommissorium for FU. Der skal laves uddybninger af 3 bulletpoints under formål. FU udarbejder et nyt forslag, der kommer med til godkendelse på næste møde.



Indstilling:

FU indstiller,

- at bestyrelsen drøfter og godkender kommissorium for FU

Beskrivelse:

Som led i den fortsatte kvalificering af ABs bestyrelsesarbejde har bestyrelsen besluttet, at der skal udarbejdes et kommissorium for FU.

Der vedlægges 1 forslag til kommissorium for FU. Kommissorium skal som minimum beskrive FUs formål, sammensætning og konstituering.

Bilag:

7_Forslag til kommissorium for FU

8. Forslag til kommissorium for dialogudvalget

Der blev spurgt til, om budgettet, som angivet i kommissoriet er eksklusiv moms. Det blev afklaret, at det er det. Det korrigeres i kommissoriet.

Bestyrelsen godkendte kommissorium for dialogudvalget med denne konkretisering.

Indstilling

Dialogudvalget indstiller,

- at bestyrelsen drøfter og godkender dialogudvalgets kommissorium

Beskrivelse

Som en del af ABs arbejde med at kvalificere bestyrelsesarbejdet samt sikre vidensdeling og information om roller, ansvar og arbejdsgange mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og BO-VEST har AB valgt at nedsætte et dialogudvalg. Kommissoriet beskriver formål, udvalgets sammensætning, mødeform og varighed samt budget.

Bilag

8_Forslag til kommissorium for dialogudvalget

9. Årshjul for ABs bestyrelsesarbejde til drøftelse og godkendelse

Bestyrelsen tog de faste opgaver i årshjulet til efterretning.

Bestyrelsen besluttede tema og dato for strategidag i februar.

Temaet for strategidagen er opdatering af strategien. Det bliver lørdag den 8. februar om eftermiddagen med middagsmad i restauranten, Glostrup Park.

Bestyrelsen besluttede ikke, om der skal arrangeres en studietur eller en konference i 2025. FU drøfter på deres næste møde, om der skal planlægges en konference eller en studietur



og laver en indstilling herefter.

Derudover besluttede bestyrelsen, at der skal laves en temaaften med lancering af hjemme i Pakhuset.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager faste opgaver i årshjulet til efterretning
- at bestyrelsen drøfter og beslutter dato, tema og budget for strategidag samt konference eller studietur

Beskrivelse:

Vedlagte bilag beskriver de faste opgaver og temaer i organisationsbestyrelsens årshjul. Tidligere har AB skiftevis afholdt konference eller studietur hvert andet år. Tilbage i 2016 blev der afholdt konference om målsætninger og i 2018 var der studietur til Hamborg. Efterfølgende har der, bl.a. grundet corona, hverken været afholdt studietur eller konference.

Der indstilles til, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt de ønsker studietur eller konference i 2025. I årshjulet er indsat forslag om studietur i april og konference i oktober, mens strategidagen foreslås i januar/februar.

Der indstilles til, at bestyrelsen beslutter både dato og tema for strategidag og destination eller tema studietur/konference.

Bilag:

9_ Forslag Årshjul for ABs bestyrelsesarbejde

10. Lukkede punkter

Se separat dagsorden.

11. Opfølgning fra sidste møde

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
-------------	---------------	-----------------	---------------	--------------------------------------



Status på byggeøkonomi		Dec. 2024		
Vores bidrag: Bestyrelsen drøfter videre på at udarbejde konkrete mål, der kan arbejdes videre med	Indstilling og dataindsamling v. adm.		Der indsamles ny data i foråret 2025	Ultimo 2025/primio 2026
Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog	Adm.	November 2024		
Huskeliste/parkeringsplads				
GDPR-lynkursus gennemgang	Adm./bestyrelsen		Adm. Kommer med forslag til tema-aften	

12. Formandens orientering

Formanden orienterede udover de indsendte punkter om, at der ikke er genvalgt bestyrelse i Oldbuen. Der er blevet valgt en bestyrelse i Miravænget.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning med ovenstående tilføjelser.

Forløbet op til AB Syd og administrationens/dirigentens anbefaling møder kritik. Der er lavet en aftale om et opfølgende møde. Administrationen kommer med en dato.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Besøg i Eskebuen

Her efterspørges bedre kommunikation. Der arbejdes på en procedure i BO-VEST bestyrelsen. De efterspørger deltagelse fra driften, administrationen følger op på dette. Der følges op på arbejdet med fibernettet. Hvem deltager i bestyrelsen i Damgårdsarealet. Der er lavet et skriv til beboerne ifm. ændringer i medarbejderstaben i Damgårdsarealet, og det var bestyrelsen tilfreds med.

Orientering om møde mellem AB og BO-VEST

Torsdag den 5. september afholdt BO-VEST og ABs bestyrelse et opfølgende møde vedrørende det lukkede punkt på bestyrelsesmødet den 26. august. Fokus var på fremadrettet at etablere bedre arbejdsgang, kommunikation og forståelse AB og BO-VEST imellem.

AB Syd

Formanden har trukket sig og Peter Arler deltager i deres møde torsdag den 12. september.

Orientering fra udvalg

Som noget nyt er der udarbejdet en liste over udvalg. Punkter fra aktionslisten, som relaterer



til udvalgsarbejde, er indarbejdet under status:

AB og BO-VEST udvalg pr. 10.09.2024		
Udvalg	Repræsentanter	Status
AB, FU		Indstiller kommissorium til OB
AB, dialogudvalg	Thomas Tuck Uffe Jensen John Kaubak	Indstiller kommissorium til OB Kommende opgaver: Forslag til temadag samt oplæg til fællesmøde for alle afd.bestyrelser med bl.a. præsentation af dagsordens- og referatskabeloner.
AB, effektiviseringsudvalg	Thomas Tuck John Kaubak Brian Overgaard	
AB, strategiudvalg		AB strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden
AB, byggeudvalg	Thomas Tuck Brian Overgaard Peter Arler Hans Bindslev	Adm. inviterer til møde
AB, byggeudvalg etagehusene	Brian Overgaard	Der er modtaget en henvendelse fra projektleder i Etagehusene og Kanalens kvarter med statusnotat. OB deltager ikke pt i udvalget, men kunne med fordel udpege en repræsentant
BO-VEST kursusudvalg	Thomas Tuck	Mødes i februar 2025, dato kommer
BO-VEST redaktionsudvalg	Uffe Jensen	Indholdsfortegnelse til beboermagasin godkendt. Udkommer November.
BO-VEST konferenceudvalg	Peter Arler Uffe Jensen	Konference afholdes d. 5 okt.
BO-VEST byggeudviklingsudvalg	Thomas Tuck	Konstitueret 04.09.2024
BO-VEST bæredygtighedsudvalg	Peter Arler	Konstitueret 04.09.2024

Status på byggesager

Orientering om, at adm. indkalder til byggeudvalgsmøde. Der er ikke en længere agenda, men der lægges op til drøftelse af tomme boliger. Byggeudvalget tæller Hans, Brian og Thomas og Peter.

13. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:



Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Status på udsætter 2024

Fordelt på organisationer:

VA:	5
Tranemosegård:	5
AB:	1

Der har ikke været nogen udsættelser i AB og VA i juli og august måned. Beboerrådgivningen stoppede i Tranemosegård per 1. juli, så deres fogedudsættelser er i skemaet opdateret per 30. juni 2024.

Bilag:

13_1_Udsættelser 2024

Status på ledige lejemål pr. 10/09-2023

Familieboliger: 0
Erhvervslejemål: 1

Tomgangslisten er blevet mere omfattende og indeholder nu også information om antal rykkere, restancer og fogedudsættelser.

Bilag:

13_2_AB Tomgangsliste

13_3_Forklaring til tomgangslisten

14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

15. Punkter til næste og kommende møder

Status fra AB Syd.

Orientering om drift samarbejde i Solhusene, Læhegnet, Banehegnet og Blokland.

Bestyrelsen ønsker en kort status på Storken og Skallerne.

Status AB Vest byggesag.

16. Næste møde og kommende møder



Bestyrelsen ønsker repræsentantskabsmøde og 2025-møder tilføjet.

2024

FU-møder kl. 16-18:	Bestyrelsesmøder kl. 17-21:
Onsdag d. 14. august	Mandag d. 26. august
Tirsdag d. 10. september	Onsdag d. 25. september Her deltager Ulrik Brock Hoffmeyer
Tirsdag den 22. oktober	Mandag d. 4. november
Onsdag d. 20. november	Onsdag d. 4. december

17. Eventuelt

En række medlemmer af bestyrelsen har ikke modtaget mail om julegaver. Administrationen følger op.

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2024, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver besked senest d. 18. september kl. 09, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

18. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret

Indstilling

Administrationen indstiller:

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

Beskrivelse

Egenkapitalopgørelsen viser den forventede udvikling i hhv. dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital over de kommende ti år. Organisationsbestyrelsen kan benytte egenkapitalopgørelsen som grundlag for beslutningspunkter på bestyrelsesmødet med fremtidig økonomisk konsekvens.

Der kan ske afvigelser til den endelige opgørelse for året, da årsregnskabet endnu ikke er udarbejdet.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til den 26. august 2024.

Bilag

18_Orienteringspunkt_ Egenkapital pr. 26. august 2024 inkl.:



- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2024-2033 pr. 26. august 2024
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2024-2033 pr. 26. august 2024
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2024-2033 pr. 26. august 2024.

19. Orienteringspunkt om kapital- og afkastrapport

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at kapital- og afkastrapporten tages til efterretning.

Beskrivelse

Kapitalrapporten på side 1 viser hvordan Kapitalforvalterne har klaret sig i kvartalet.

Afkastrapporten på side 2 viser det samlede afkast for fællesforvaltning inkl. bankindestående. Den nederste del viser organisations egen gennemsnitlige beholdning, forrentning fra negativ mellemregning og fordeling mellem renter til organisationen, dispositionsfonden og afdelingerne, fordelt på rente og kursregulering.

Sammenligningstal for de sidste 5 års afkast vil blive vist i årets sidste kvartals kapital- og afkastrapport.

Markedsbeskrivelse 2. kvartal 2024.

I 2. kvartal 2024 har BO-VEST opnået et positivt afkast på investeringerne.

2. kvartal 2024 viser et positivt afkast på rentedelen og negativ kursregulering. ECB lavede en rentenedsættelse primo juni 2024, men på grund af den stadig stigende vækst i USA, høj beskæftigelse og høj inflation afventes rentenedsættelse senere på året og i lavere tempo end forventet ultimo 2023. 2. kvartal slutter således med et samlet afkast på 0,64 pct., hvilket svarer til et positivt afkast på obligationerne på kr. 5.443.256.

Fællesforvaltningen har samlede givet et afkast i første halvår 2024 på 1,61 pct., hvilket svarer til kr.13.585.015.

Bilag

19_Orienteringspunkt_Kapital- og afkastrapport 2. kvartal 2024

20. Orientering om status på ansøgning til ny boligsocial helhedsplan

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Beskrivelse

Bestyrelsen tilkendegav på bestyrelsesmødet den 10. april 2024, at Landsbyggefonden søges om prækvalifikation af seks boligafdelinger i Albertslund til en boligsocial helhedsplan fra marts 2025-2029. Af AB's afdelinger drejer det sig om afdelingerne Etagehusene og Nord. Forud for dette har der været dialog med afdelingsbestyrelserne i Etagehusene og AB Nord, som begge tilkendegav ønske om at deltage i en ansøgning om prækvalifikation til en ny boligsocial helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. Bestyrelsen har godkendt en medfinansiering på 188.251 kr. om året fra dispositionsfonden i fem år til medfinansiering af boligsocial helhedsplan i Albertslund samt til medfinansiering af den øvrige boligsociale indsats i Albertslund. Albertslund Kommune har ligeledes godkendt en medfinansiering som matcher boligorganisationernes.

Den boligsociale helhedsplan er blevet prækvalificeret hos Landsbyggefonden, og afdelingernes medfinansiering skal nu godkendes på afdelingsmøderne i løbet af september. Helhedsplanen kommer til at løbe til udgangen af 2028, og består af to delaftaler på tværs af de seks boligafdelinger, som er "Uddannelse og livschancer" og "Beskæftigelse". Bestyrelsen vil få fremlagt helhedsplanen til endelig godkendelse, når den har været til behandling på afdelingsmøderne.

Bilag

20_1_Orienteringspunkt_Pixie AB Nord, Ny helhedsplan til beboermøde

20_2_Orienteringspunkt_Pixie Etagehusene, Ny helhedsplan til beboermøde

20_3_Orienteringspunkt_Referat af ekstraordinært møde i ABC-bestyrelsen den 2. september 2024

21. Orientering om ny spørgeskemaundersøgelse om beboerdemokraternes tilfredshed og måling af beboernes tilfredshed

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Tilbage i 2022 godkendte BO-VEST bestyrelsen et nyt format for måling af kundetilfredshed. Formatet indeholdt en årlig måling af beboerdemokraternes tilfredshed og løbende måling af beboernes tilfredshed. Den nye tilfredshedsmåling er nu konkretiseret, og godkendt af BO-VEST bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 4. september 2024. Tilfredshedsundersøgelsen indeholder tre typer af målinger:



- 1) Her-og-nu-måling af beboernes tilfredshed med service via sms efter endt opkald til enten ejendomskontor eller administration
- 2) Spørgeskema om tilfredshed blandt beboerdemokrater
- 3) Fokusgruppeinterview, der uddyber og perspektiverer tilfredsheden blandt beboerdemokraterne

Den nye kundetilfredshedsmåling skal bruges målrettet en gang om året, når der udføres servicetjek med de enkelte boligorganisationer. Målingen skal bidrage til bedre samarbejde samt initiativer til forbedring af serviceydelser.

Spørgeskemaundersøgelse og fokusgruppeinterviews udføres af megafon, og resultaterne formidles i en samlet rapport med grafer, konklusioner og anbefalinger til handling.

Beskrivelse spørgeskemaundersøgelse for beboerdemokrater og fokusgruppeinterview:

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i AB vil modtage spørgeskemaundersøgelsen. Spørgeskemaundersøgelsen vedrører områder som ydelseskataloget, samarbejde afdelings-, organisationsbestyrelser og BO-VEST imellem samt oplevelsen af BO-VESTs service. Herunder BO-VEST opgaveløsning ifm. standardydelser inden for drift, samarbejde, bestyrelsesarbejde, og renovering/helhedsplaner. Spørgsmålene er målrettet således, at organisationerne kun får spørgsmål til de ydelser, de modtager af BO-VEST.

Formålet med spørgeskemaundersøgelsen er at sikre relevant, let tilgængelig og operationaliserbar viden, for på den måde at skabe grundlag for at tilpasse ydelser, iværksætte nye tiltag samt ændre i kommunikation og samarbejdsformer, hvor relevant.

Udover spørgeskemaundersøgelsen laves også fokusgruppeinterviews. Interviewene har til formål at uddybe, nuancere og perspektivere resultaterne fra spørgeskemaundersøgelserne fra de forskellige afdelings- og organisationsbestyrelser samt give mulighed for at komme med forbedringsforslag. AB tilbydes to fokusgrupper, én for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og én for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Beskrivelse måling af beboernes tilfredshed over telefonen

Måling af beboernes tilfredshed via telefonen skal give mulighed for at få aktuel viden om, hvordan beboerne oplever den service, de modtager, når de ringer til ejendomskontorer og Administrationen.

Det sker ved, at beboerne efter endt opkald til ejendomskontor og Administrationen kan svare på, hvor tilfredse de er med den service, som de lige har modtaget.

Måling af tilfredshed med service på ejendomskontorer og fra Administrationen skal være med til at give en nuancering af, hvordan BO-VEST service opleves både centralt og decentralt.

Tidsplan

Milepæl	Dato
Ny kundetilfredshedsmåling til drøftelse og godkendelse i BO-VEST bestyrelsen	04.09.24



Megafon har kvalitetssikret formuleringer, rækkefølge og spørgsmål i spørgeskemaundersøgelser	31.09.24
Fokusgruppeinterviews gennemført og måling på telefonen opstartet	31.11.24
Rapport over kundetilfredshed formidlet til BO-VEST og organisationsbestyrelser og dato for servicetjek aftalt med AB, VA, Bo-Vita, Tranemosegård og Af86	31.01.25



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
965C03AB1625468ABA453C2E6995BE47