

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

## Organisationsbestyrelsesmøde den 3. maj 2011, kl. 17.00 Hyldemosen 46, 2730 Herlev

<b>Til stede</b>	<i>Søren Jakobsen, Ole Stange, Peter Toft og Jan Michaels</i>
<b>Administration</b>	<i>Connie Mankow</i>
<b>Afbud</b>	<i>Jan Spohr, Henning Jacobsen og Mogens West Andersen</i>

### Indholdsfortegnelse

1. Forretningsorden.....	3
2. Referat.....	3
3. Revisionsprotokol .....	3
Sager til beslutning .....	4
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2010 med tilhørende årsberetning .....	4
5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012 .....	5
6. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme .....	5
Sager til orientering .....	7
7. Boligselskabet Sortemosen/Boligselskabet AKB, Herlev – fælles driftsaftale – status .....	7
8. Forvaltningsrevision.....	8
9. Sortemosen – Opretning af klimaskærm og renovering af badeværelser.....	9
10. Sortemosen – Bolignet – status.....	9
11. Sortemosen – Legepladseftersyn .....	10
12. Hyldemosen – Installering af Genvex .....	11
13. Hyldemosen – Legepladseftersyn.....	12
14. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne .....	12
15. Vejledning om brug af naboskabet.dk .....	13
16. KAB's energiydelser .....	14
17. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web .....	15
18. Tryk Bolig projektet .....	16
19. Årsrapport for porteføljevaltning af fælles el-indkøb i 2010.....	17
20. Moms på opnotering .....	18
21. Eventuelt .....	18

# Referat

Boligselskabet Sortemoen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen .....	3
Bilag 3: Revisionsprotokol .....	3
Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2010.....	5
Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012 .....	5
Bilag 6: Skadestatistik for Sortemoen.....	6
Bilag 8: Målsætning – vandforbrug .....	8
Bilag 8.1: Evaluering – vandforbrug.....	8
Bilag 8.2: Målsætning – langtidsbudget .....	8
Bilag 8.3: Evaluering – langtidsbudget.....	8
Bilag 15: Liste over KAB-administrerede afdelinger, som har fået foretaget naboskabsunder- søgelse .....	14

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

## 1. Forretningsorden

Forretningsordenen **bilag 1** fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 2. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 29. september 2010 er fremsendt til organisationsbestyrelsen. Der er i den forløbne periode fremkommet bemærkninger til referatet, – formand Søren Simmelkær Jakobsen har bedt om at få rettet sit efternavn -, hvorfor dette fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse, hvorefter det med formandens underskrift vil blive indsat i protokollen.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.*

## 3. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens underskrift. Et udskrift, **bilag 3**, af revisionsfirmaet Deloitte, Statsautoriseret Revisionselskabs indførelse i protokollen, er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Revisionen har ikke givet anledning til særlige bemærkninger eller forbehold.

Bilag 3: Revisionsprotokol

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

# Referat

Boligselskabet Sortemoosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

*Jan Spohr beklagede på revisionens vegne, at revisionsprotokollatet ikke var fremsendt inden mødet. Jan Spohr gennemgik protokollatet, idet der var en blank påtegning til regnskabet fra revisionens side. Revisionen har i protokollatet bedt organisationsbestyrelsen om at være opmærksom på, om der er afsat tilstrækkelige henlæggelser til tab i forbindelse med fraflytning jf. punkt 14 i dagsordenen.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter revisionsprotokollen til efterretning, der efterfølgende blev underskrevet.*

## Sager til beslutning

### 4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2010 med tilhørende årsberetning

Selskabets og afdelingernes ureviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 4**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2010 og 2011.

De enkelte regnskaber viser følgende:

#### **BOLIGSELSKABET SORTEMOSEN**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 1.527.164 kr. og slutter med et underskud på 22 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 8.940.845 kr. og dispositionsfonden udgør inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonde 1.437.828 kr. Den disponible likvide del udgør 1.437.828 kr., hvilket svarer til 7.648 kr. pr. lejermåsenhed.

#### **SORTEMOSEN**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 8.975.650 kr. og slutter med et overskud på 411.831 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2012.

Status balancerer med 80.737.894 kr.

#### **HYLDEMOSEN**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 6.419.952 kr. og slutter med et overskud på 58.833 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2012.

Status balancerer med 105.702.874 kr.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2010

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2010.

*Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2010.*

## 5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012

Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2012, **bilag 5**, balancerer med 1.820.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 9.000 kr.

Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender budgettet, således at dette kan blive forelagt på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet for 2012. Budgettet forelægges efterfølgende for repræsentantskabet.*

## 6. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har, efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis, besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Beslutningen er taget på baggrund af varsling om væsentlige forsikringsforhøjelser. Gjensidige har efter længere tids forhandling ønsket en gennemsnitlig præmiestigning på ca. 55 % pr.1. oktober 2011.

### *Flere og dyrere skader*

Gjensidiges samlede skadesudgifter til bygningsforsikringer i 2010 har været ca. 48,5 mio. kr., og netto forsikringspræmien har været 36,4 mio. kr., så de har haft en underdækning på ca. 12,1 mio. kr. Hertil kommer udgifter til administration osv. Selvom 2010 var et skadesmæssigt dårligt år, ligger de gennemsnitlige skadesudgifter over de seneste 5 år på 38,7 mio. kr., hvilket stadig er højere end forsikringspræmien.

Fordelingen på skadesgrupper i 2010 var: Vandskader med 33 %, brandskader med 31 %, rørskader med 15 %, tyveri med 9 % og glas & sanitet med 5 %. Øvrige skader, som dækker en lang række typer, udgjorde i alt 7 %. Især vandskader er vokset eksplosivt på grund af de meget kraftige regnskyl (skybrud) i 2010, og rørskader er også vokset meget. Sidstnævnte er

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

sandsynligvis en indikation af, at der er behov for at renovere rørsystemerne, hvilket er billigere end at lade forsikringen betale for løbende reparationer. Endeligt er tyveri også vokset, og her er det blandt andet ødelagte døre, der fylder. Vedlagt skadestatistik, **bilag 7**.

## *Fra Codan til Gjensidige*

Med til historikken om forsikringer hører, at forsikringsselskabet CODAN i starten af 2009 varslede en generel præmieforhøjelse på over 50 %. Derfor blev KAB's forsikringsramme sendt i EU-udbud i foråret 2009. Resultatet af udbuddet blev, at forsikringsselskabet Gjensidige, der dengang hed Fair Forsikring, vandt udbuddet. Dermed blev præmiestigningen pr. 1. oktober 2009 kun ca. 5 % plus den almindelige pristalsregulering og lovpligtig stempelafgift.

Gjensidiges tilbud var meget favorabelt og byggede blandt andet på en fælles forventning om en reduktion i antallet og omfanget af skader. Desværre har de KAB administrerede boligorganisationer haft et meget uheldigt skadesforløb i 2010.

## *KAB's forventninger til fremtiden*

På baggrund af skadesudviklingen er Gjensidiges tilbud ikke urimeligt, hvis forventningen er at 2011 og årene fremover bliver lige så dårlige skadesår som 2010.

Det er imidlertid ikke vores forventning. Dels fordi skadesomfanget historisk svinger fra år til år, dels også fordi det store forebyggelsesprojekt Tryghed er under gennemførelse. Willis har rådet KAB til at gå i EU-udbud med forsikringen.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at et EU udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lavere end tilbudt af Gjensidige. Der vil dog være tale om præmiestigninger for næsten alle boligorganisationers vedkommende baseret på de individuelle skadestatal

## *Frist for accept den 1. september*

Den 18. juli 2011 kendes vinderen af udbuddet, og senest den 1. september 2011 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan nå at gælde fra 1. oktober 2011. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 1. september 2011 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde med deltagelse af en repræsentant fra vores forsikringsmægler Willis eller have bemyndiget forretningsføreren til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Alternativet til at acceptere tilbuddet er at købe 4 måneders yderligere forsikringsdækning hos Gjensidige og i denne periode gennemføre et eget udbud.

Den fælles forsikringsramme udbydes med mulighed for valg mellem selvrисici på henholdsvis nul, 10.000 kr. og 25.000 kr. For afdelingerne Tåstrupgård og Lundtoftegade udbydes dog med mulighed for valg mellem selvrисici på henholdsvis 25.000 kr. og 50.000 kr.

Bilag 6: Skadestatistik for Sortemosen

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

Det indstilles,

- at boligorganisationen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde i august 2011 eller bemyndiger forretningsføreren til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at forsikringstilbuddet forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse ved mail, når det foreligger.*

## Sager til orientering

### 7. Boligselskabet Sortemosen/Boligselskabet AKB, Herlev – fælles driftsaftale – status

Forudsætningerne for etablering af en fælles driftsaftale ændredes markant med folketingets beslutning om at indføre moms på ejendomsadministration. Lovændringen betyder, at alle medarbejdere der skal indgå i den fælles driftsaftale skal opsiges, hvorefter der skal laves nye ansættelseskontrakter, hvor der skal en splitansættelse. Der skal ligeledes udarbejdes lejekontrakter for de forskellige ejendomskontorer, således at huslejen kan deles mellem parterne i aftalen. Endvidere skal der laves en fællesejeaftale omfattende alle fælles driftsudgifter (traktor, kopimaskiner, stole m.v.).

Lovændringen gav anledning til overvejelser om der var grundlag for at tage et mere afgørende skridt og gå fra at etablere en fælles driftsaftale og så til at foretage en sammenlægning af de 2 boligselskaber. På denne baggrund inviterede administrationen formandskabet i de 2 boligorganisationer ind til i første omgang separate drøftelser herom, med henblik på at sondere interessen for en sådan sammenlægning.

Resultatet af sonderingerne var, at der for begge boligorganisationers vedkommende var en interesse for fortsatte overvejelser og drøftelser af sagen, og det blev i forlængelse heraf foreslået, at punktet blev sat på dagordenen på det næstkommende organisationsbestyrelsesmøde i de 2 boligorganisationer med henblik på, at der her kunne foretages en drøftelse af om ideen var værd at arbejde videre med.

I konsekvens af ovennævnte drøftelser er arbejdet med at implementere aftalen om fællesdrift sat i bero, idet der dog indtil videre rent praktisk fortsat samarbejdes på driftsområdet mellem de involverede afdelinger.

Den fysiske forberedelse af det driftsmæssige samarbejde er dog fortsat i den forstand, at ombygningen af ejendomskontoret i Hækmosen næsten er færdig. De fælles personalefaciliteter er gennemført, men bruges på nuværende tidspunkt kun af personalet i Hækmosen.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

Ombygningen af ejendomskontoret i Hyldemosen er på nuværende tidspunkt ikke udført.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter under hvilke rammer samarbejdet på driftsområdet mellem de involverede afdelinger og boligorganisationer skal fortsætte – herunder om der skal ske yderligere sonderinger hvad angår en sammenlægning af de 2 boligorganisationer.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at yderligere sonderinger hvad angår sammenlægning af de 2 boligorganisationer stilles i bero. I forlængelse heraf genoptages arbejdet med at etablere en fælles driftsaftale jf. tidligere beslutning herom.*

## 8. Forvaltningsrevision

Organisationsbestyrelsen har valgt, at man i 2010 ville arbejde med målsætningerne vandforbrug og langtidsbudget.

### Status for boligorganisationen

I henhold til **bilag 8, bilag 8.1, bilag 8.2 og bilag 8.3** evalueres boligselskabets to målsætninger. Nedenfor gives et kort resumé af resultaterne.

### Reduktion af vandforbruget

Det er lykkedes at reducere det samlede forbrug i selskabet fra 20.032 m<sup>3</sup> til 18.037 m<sup>3</sup>, svarende til 1.995 m<sup>3</sup> eller næsten 10 %. I afdeling Sortemosen er besparelsen 1.548 m<sup>3</sup> eller 12,1 %, og i afdeling Hyldemosen er den 447 m<sup>3</sup> eller 6,1 %.

### Langtidsplaner

Ingen afdelinger har behov for at finansiere vedligeholdelsesarbejder ved låntagning.

### Status for afdelingerne

Det er som bekendt lokaladministrationen, der skal evaluere de lokale målsætninger og rapportere til afdelingsbestyrelsen. Nedenstående resultater og kommentarer er taget fra afdelingernes indrapportering:

Der er i skrivende stund ikke modtaget nogen indberetning fra afdelingerne.

Bilag 8: Målsætning – vandforbrug

Bilag 8.1: Evaluering – vandforbrug

Bilag 8.2: Målsætning – langtidsbudget

Bilag 8.3: Evaluering – langtidsbudget



# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 9. Sortemosen – Opretning af klimaskærm og renovering af badeværelser

På organisationsbestyrelsesmødet den 29. september 2010 blev der givet en status for sagsbehandlingen i Landsbyggefondens og skitseret en overordnet tidsplan for det videre forløb.

Landsbyggefondens har færdiggjort den byggetekniske sagsbehandling, hvilket betyder, at altanerne skal renoveres, og projektet kan fortsætte med de lette badeværelser. Dog ikke med de tunge konstruktioner og materialer som tidligere ønsket af Landsbyggefondens. Herefter foregår der en økonomisk sagsbehandling med henblik på udarbejdelse af en skitse til 1/5 dels løsning til nedsættelse af huslejestigningen i forbindelse med genopretningen.

Da huslejeniveauet er relativt højt i Sortemosen, forventes Landsbyggefondens udmelding at sigte på en nedsættelse til en markedsleje som i bebyggelser, der er sammenlignelig med Sortemosens alder og kvalitet.

Administrationen har rykket Landsbyggefondens for et tidsmæssigt skøn for dette arbejde, men det har ikke kunnet opnås på grund af generelt arbejdspress. Administrationen vil efterfølgende rykke regelmæssigt for et svar. Den skitserede tidsplan vil herefter blive justeret, når skitseforslag foreligger.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Sortemosen – Bolignet – status

TV-anlægget er fælles for Sortemosen - både ejere og lejere - og for nemheds skyld omtales fællesafdelingen, ejerforeningen, som afdelingen.

Afdelingen har til forsyning af Tv-signaler egen hovedstation, egen mast og coax-kabler i et sløjfeanlæg. Tv-signalet er ikke lige kraftigt i hele afdelingen, og der er ikke mulighed for individuelle valg af Tv-pakker osv. Derudover har servicemontøren oplyst, at det bliver sværere og sværere at skaffe de nødvendige reservedele til anlægget.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

Der er ikke noget fælles anlæg til internet eller telefoni. Da afdelingen ligger "langt ude" på TDC's kobberet, er det begrænset, hvor hurtig hastighed der kan opnås.

Afdelingen ønsker bedre Tv-signaler og mulighed for individuelle valg. Der ønskes også mulighed for bedre internetforbindelser.

Der er tidligere blevet udarbejdet forslag til modernisering af Tv-anlægget, men dette blev forkastet af beboerne.

Der er nu tilknyttet projektleder fra KAB samt rådgiver fra Balslev A/S.

Samlet set findes der tre løsninger, der alle giver mulighed for bedre Tv-signaler.

- anlægget nedlægges (i stedet individuelle løsninger f.eks. Boxer)
- anlægget kan renoveres - Coax-kabling beholdes
- nyt fiberanlæg

Der arbejdes videre med forslag til modernisering af Tv-anlægget.

På nuværende tidspunkt planlægges det at afholde et fællesmøde den 25. maj 2011, hvor et nyt moderniseringsforslag vil blive fremlagt.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Sortemosen – Legepladseftersyn

Der er foretaget inspektion af legepladserne den 15. december 2010.

Jævnfør eftersynsrapporten er der konstateret følgende:

Gamle legepladser:

- Fugleredegynge er for lav. Skal hæves 4 cm.
- Overligger på gyngestativ er muligvis angrebet af svamp. Skal eventuel udskiftes eller behandles med svampemiddel.
- Faldunderlag, niveau for lavt. Der skal påfyldes ekstra faldgrus.
- Snorefælde ved rutsjebane skal udbedres.
- Tov ved balancegang slidt og skal udskiftes.
- Nogle balancestubbe er slidt/rådne og skal udskiftes.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

Ny legeplads:

- Mangler faldunderlag på den ene side af legeredskab med dæk. Der skal udgraves og påfyldes faldunderlag.

Legepladserne forventes repareret og udbedret med udgangen af april 2011.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Hyldemosen – Installering af Genvex

KAB's Byggesupportområde har udarbejdet forundersøgelser omkring økonomien, finansiering og eventuelle besparelser af projektet med installering af Genvex i Hyldemosen.

De indledende økonomiske beregninger med tilskud fra dispositionsfonden er gennemført. Beregningerne viser en lejeforhøjelse på 9,69 %, eller svarende til 606 kr. for en 89 m<sup>2</sup> bolig.

En undersøgelse af mulige besparelser i forbindelse med projektet, giver et skønnet overslag på 3450 kWh/år. Besparelsen kan dog ikke indregnes i projektet, idet det er individuelt, hvad og hvor meget en eventuel besparelse bliver for den enkelte husstand.

Byggesupportområdet har skønnet, at huslejekonsekvensen umiddelbart er så høj, at man må afvente afdelingsbestyrelsens holdning hertil.

Sagen har været til behandling på afdelingsbestyrelsens møde den 13. april 2011, hvor afdelingsbestyrelsen har stillet en række spørgsmål hertil og samtidig har udtrykt ønske om et uddybende møde.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, idet man noterede afdelingsbestyrelsens ønske om, at der snarest bliver afholdt et møde i afdelingsbestyrelsen, hvor driftschef og projektleder deltager.*

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

## 13. Hyldemosen – Legepladseftersyn

Der er foretaget inspektion af legepladsen den 15. december 2010.

Jævnfør eftersynsrapporten er der konstateret følgende:

- Generelt er legeredskaberne slidte.
- Der er nogle få fingerklemfælder og en enkelt snorefælde. Der udføres reparation heraf hurtigst muligt.
- Der indkøbes diverse reservedele til udbedring af legepladsen ved malerrenovering af alle legeredskaberne.

Legepladsen forventes repareret og udbedret med udgangen af april 2011.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne

Som følge af en øget tendens til tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne har der været en dialog mellem revisorerne og KAB om anvendt praksis i forbindelse med vurdering af tab på fraflyttere til inkasso. Der er opnået enighed om at anvende følgende metoder ved bogføring, budgetfastlæggelse og regnskabsudarbejdelse.

### *Skærpet praksis for bogføringen af eventuelt tabsgivende debitorer ved fraflytning*

Når fraflytters adresse er ukendt i en flyttesag, registreres flyttesagens udestående straks på kontoen for fraflyttere til inkasso. Herved sikres det, at udgiften fremstår som potentielt tabsgivende i afdelingens regnskab, uagtet at sagen ikke er afsluttet overfor skyldneren.

Ved denne arbejdsgangsændring vises et mere realistisk billede af de potentielt tabsgivende sager. Det skal dog bemærkes, at KAB fortsat har fokus på at inddrage eventuelle udeståender, som en fraflytter skylder boligorganisationen på fraflytningstidspunktet.

### *Budgetlægningspraksis*

I forbindelse med budgetlægning henlægges der, så der minimum er henlagt 75 % af bogført tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso på budgettidspunktet.

### *Regnskabspraksis*

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab vurderes henlæggelsens størrelse på status-

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

tidspunktet. Hvis status viser, at henlæggelse til tab på fraflyttere på trods af ovenstående er mindre end 75 % af det faktiske tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso, vurderes det, om der skal foretages en ekstraordinær henlæggelse for at opnå balance mellem henlæggelsens størrelse og inkassokontoen.

Man kan tillige vælge at undlade at dække allerede konstaterede tab fuldt ud for at opnå førnævnte balance. Det vil i nogle tilfælde medføre et driftsunderskud, som efterfølgende skal afvikles efter reglerne for afvikling af underskud. I disse tilfælde kontakter forretningsføreren revisor med henblik på en drøftelse af, om situationen giver anledning til en bemærkning eller et forbehold i revisors påtegning.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Vejledning om brug af naboskabet.dk

Der er gennemført flere hundrede naboskabsundersøgelser siden lanceringen af 2. generation af naboskabet.dk i 2008. Heriblandt har lidt over 40 boligafdelinger i KAB-fællesskabet fået gennemført en naboskabsundersøgelse med assistance fra KAB. 10 af undersøgelserne blev gennemført på vegne af Københavns Kommune som et led i evalueringen af den fleksible udlejningsordning.

KAB har samlet op på erfaringerne med at benytte naboskabet.dk og har udarbejdet en vejledning, som beskriver, hvordan en naboskabsundersøgelse gennemføres samt giver gode råd til at tilrettelægge processen. Der er vedlagt en flyer **bilag 15**, som fortæller mere om indholdet i en naboskabsundersøgelse.

### Hvad er undersøgelserne blevet brugt til?

Der kan være mange formål med at gennemføre en naboskabsundersøgelse. Her er et par af de ting, som boligområderne har fået ud af arbejdet:

- Resultaterne anvendes som et konkret grundlag for samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen, driften og den eventuelle boligsociale indsats.
- Resultaterne bruges i arbejdet med fremtidssikring af afdelingen.
- Resultaterne bliver brugt til at fortælle den positive historie om området og sætte fokus på områdets styrker.
- Undersøgelsen anvendes i samarbejdet med kommunen som et led i styringsdialogen.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

- Flere områder har fået en større forståelse af forskellige gruppers særlige ønsker og behov og bruger det til at prioritere og fokusere i deres daglige arbejde.

KAB yder fortsat konsulentbistand til gennemførelse af undersøgelser til nedsat pris. Prisen for konsulentbistand er 11.000 kr. ekskl. moms i 2011. Sparring og hotline til jeres egen undersøgelse koster 2.750 kr. ekskl. moms.

Bilag 15: Liste over KAB-administrerede afdelinger, som har fået foretaget naboskabsundersøgelse

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. KAB's energiydelser

I forbindelse med overgangen til de nye produktpakker er også KAB's energiydelser gennemgået og justeret, så der nu leveres ens energiydelser til hele KAB-fællesskabet. Der er helt grundlæggende tale om de samme ydelser som tidligere, men ydelseernes indhold og prissætning er gjort mere gennemskuelig for både afdelinger og KAB-personale.

Energiydelserne og priser blev godkendt med det nye ydelseskatalog/prisblad for 2011 af KAB's repræsentantskab i november 2011, og sigtet med justeringen har været:

- At ydelserne er klart definerede, og at kunderne ved, hvad der leveres.
- At ydelserne giver afdelingerne den tryghed og sikkerhed, der generelt er målsætningen med KAB's forvaltningsmodeller.
- At prisstrukturen er gennemskuelig og administrerbar.
- At der fremover gælder ens vilkår for alle kunder.

### *Forbrugsregnskaber*

Prisstrukturen og ydelsesindhold er det samme som hidtil, men der er taget højde for, at ydelsen skal kunne tilpasses såvel en lokal driftsmodel, hvor en del opgaver udføres på ejendomskontoret (Pakke L) og en central driftsmodel, hvor flere opgaver udføres i Energiområdet i KAB (Pakke C). Selve forbrugsregnskabsydelsen (grundregnskabet) er lovpligtig og derfor en obligatorisk ydelse, men der er tillige mulighed for forskellige tilkøb til Pakke L, samt for tilkøb af yderligere fordelingsregnskaber m.v.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

## *Energi- og varmekonsulentydelse og Ressourceadministration*

Energi- og varmekonsulentydelsen (EVK-ydelsen) svarer i sit indhold den tidligere ydelse Varmeteknisk tilsyn, dog med enkelte justeringer. F.eks. får afdelingen med 2 årlige besøg af varmekonsulenten, samt mulighed for et årligt akut-besøg pr. varmecentral/boilerrum. Der er også, som noget nyt, etableret et fælles telefonnummer til energi- og varmekonsulenterne, som de ansvarlige for anlæggene kan benytte løbende. Energi- og varmekonsulenterne vil altså fortsat have deres gang i afdelingerne. Men i modsætning til tidligere, hvor der var kontakt direkte med afdelingsbestyrelsen, vil kontakt og rådgivning fremover være rettet mod driftschef/ejendomsleder og det lokale personale. Hvis afdelingen trækker på Energi- og varmekonsulenterne ud over, hvad der indgår i grundydelsen, vil det medføre merbetaling.

Med ydelsen Ressourceadministration får afdelingen (afdelingsbestyrelsen) løbende information om ressourceforbruget i afdelingen i form af rapporter trukket fra KABAS. Produktet vil i sin nye form indeholde et større sortiment af mulige rapporter end tidligere, hvoraf nogle vil være yderligere tilkøb til RA-ydelsen. Derudover ligner ydelsen den hidtidige KAB-ydelse "Ressourceadministration".

Den hidtidige prisstruktur for EVK-ydelsen (pris pr. m<sup>2</sup> hedeplade) var uigennemskuelig og svær at administrere. Det samme gælder priserne for Ressourceadministration, der tidligere var opgjort pr. måler. Priserne for begge ydelser er derfor ændret, så der nu er et fast grundbeløb pr. afdeling, samt et bidrag pr. lejemålsenhed. Samlet set er ændringen indtægtsneutral for KAB, men den vil medføre små forskudninger i mellem afdelingernes betaling for ydelserne.

Det nærmere indhold af ydelserne fremgår af Ydelseskatalog 2011 – Almene boligorganisationer, nemlig ydelse 07.05 (Forbrugsregnskaber) og 08.20.09 og 08.20.10 (EVK-ydelse og Ressourceadministration).

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Jan Spohr gennemgik ENO-ydelserne i Sortemosen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web**

Som følge af nye lovkrav skal referater være offentligt tilgængelige.

Derfor uploader KAB nu dagsordener og referater fra møderne i organisationsbestyrelser og repræsentantskaber til KAB's hjemmeside, så også beboerne får direkte adgang til at læse og printe disse dokumenter. Placeringen på dokumenterne er:

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

<http://www.kab-bolig.dk/Beboere/Dinbolig/Organisationsbestyrelser>

Mange organisationsbestyrelser har hidtil udsendt dagsordener og referater til afdelingsbestyrelser og repræsentanter med post. Den nye fremgangsmåde sparer i mange tilfælde boligorganisationerne en postgang.

De referater, der indeholder fortrolige punkter som f.eks. personalesager, vil blive opdelt i en lukket del og en åben del. Den lukkede del af referaterne med de fortrolige punkter udsendes pr. brev.

Kun den åbne del bliver offentliggjort på hjemmesiden.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Tryk Bolig projektet

Tryk Bolig projektet har nu været i gang i ca. et år og er et treårigt projekt. Projektets mål er at sikre tryk boligområder ved at forebygge og begrænse utryghedsskabende hændelser - særligt brand, vold, indbrud, hærværk og klimamæssige hændelser - i almene boligområder. Det gøres blandt andet ved at give medarbejderne i de almene boligafdelinger og boligadministrationerne redskaber til at forebygge og begrænse nogle af disse hændelser, blandt andet gennem påvirkning af beboernes adfærd.

Den stigende skadesfrekvens skaber utryghed og er også med til at præge forsikringspræmierne. Forsikringsselskaberne har varslet store præmiestigninger, blandt andet på grund af de beskrevne hændelser.

I projektet udvikles en vifte af værktøjer, der skal tilpasses og integreres i den daglige drift og organisation.

Tilbagemeldinger på afprøvede værktøjer i driften har indtil nu været positive. Flere af værktøjerne bliver nu implementeret i boligafdelingerne.

### Trykhedsgennemgange

Et af de nye værktøjer er trykhedsgennemgange. I 2011 vil der blive foretaget 87 trykhedsgennemgange i KAB's administrerede almene afdelinger. Alle boligorganisationer vil få mindst en gennemgang, de store selskaber vil få flere. Gennemgangene udføres af medarbejdere i Willis og afsluttes med en rapport, som bliver præsenteret for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse. Trykhedsgennemgangene er et vigtigt værktøj til at holde skaderne nede på et så minimalt niveau som muligt.



# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 3. maj 2011

Udsendt den 18. maj 2011

Det er derfor af yderste vigtighed, at afdelingerne følger anbefalingerne i rapporterne.

## **Situationsplaner over afdelinger**

Et andet værktøj er situationsplaner over afdelingerne til beredskabet.

Situationsplanerne af afdelingerne er et værktøj, som kan minimere tiden for beredskabets indsats og i yderste fald redde menneskeliv, når skaden er sket. Beredskabet vil være i besiddelse af planerne enten elektronisk eller i papirform, så de allerede på vejen til skadesstedet kan orientere sig om adgangsveje, brandkammer, tekniske installationer og andet, som har betydning for en hurtig indsats.

I løbet af 2011 vil driftschefer, ejendomsledere, driftsledere og ejendomslederassistenter komme på kursus i brug af de udviklede værktøjer samt den videre formidling til afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere.

Projektet er støttet af TrygFonden og foregår i samarbejde med KAB's forsikringsmægler Willis samt Boligforeningen Højstrup i Odense og Boligforeningen ØsterBo i Vejle.

*Det indstilles,*

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Årsrapport for porteføljevaltning af fælles el-indkøb i 2010**

På vegne af de boligorganisationer, der i 1. halvår 2008 tilsluttede sig fælles el-indkøb, indgik KAB ultimo juni 2008 en forvaltningsaftale om el-portefølje med Alpiq Norge, som fastlåste el-prisen på ca. 59 øre pr. kWh. Forventningen på det tidspunkt var, at Alpiq Norge i løbet af 2008 - 2011 kunne handle denne pris ned. Det er desværre ikke lykkedes.

Den gennemsnitlige afregningspris for 2010 har været 59,73 øre pr. kWh, hvilket er 17,82 øre højere end DONG's gennemsnitlige forsyningspris på 41,91 øre i 2010. Så prioriteringen af stabile priser har i 2010 kostet 17,82 øre pr. kWh. Dette er for høj en pris, hvorfor aftalen med Alpiq Norge ikke forventes fornyet ved udgangen af 2011, men f. eks. erstattet af et el-udbud som med god succes er gennemført på gasområdet.

De foreløbige forventninger for 2011 er stigende el-priser, blandt andet som følge af de stigende olie- og gaspriser. Disse vil ikke påvirke KAB's el-portefølgeaftale, der som nævnt har låst prisen på ca. 59 øre.

Langt hovedparten af de administrerede boligorganisationer deltager i fællesindkøbet af el.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 3. maj 2011  
Udsendt den 18. maj 2011

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

## 20. Moms på opnotering

Nye retningslinier fra SKAT betyder, at ventelistegebyrer m.m. som noget nyt fra 15. april 2011 tillægges moms. KAB har valgt at justere priserne, så det endelige beløb til beboere og boligsøgende lander på et rundt beløb inklusive den nye moms.

Ændringerne er følgende, alle tal i kr.:

Ydelse	Pris før	Pris efter	Moms	I alt
Opnotering	155	152	38	190
Opnotering fleksibel m.m.	205	200	50	250
AKB - KAB opnotering sammen	270	268	67	335
Køb af Boliggarantibevis	930	900	225	1.125
Indgåelse af afdragsordning	465	460	115	575

I prisbladet findes ydelserne under afsnit 07.01.01 og 07.02.02.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Eventuelt

*\*) Jan Spohr orienterede fra møde med Telia om antennen i Sortemosen. Organisationsbestyrelsen udtrykte tilfredshed med den indgåede aftale, der dog mangler endeligt at blive godkendt af Telia.*

*\*) Jan Spohr spurgte til muligheden for at afholde det tilsvarende organisationsbestyrelsesmøde næste år senere på måneden a.h.t. travlhed ikke mindst med at få færdiggjort regnskaberne. Organisationsbestyrelsen var indstillet herpå.*

*\*) Næste organisationsbestyrelsesmøde er aftalt til:*

*Onsdag d. 28. september 2011, kl. 17.00*