

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

## Organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2017, kl. 16.00 KAB, Studiestræde 38, 2. sal, mødelokale 2, 1455 København V

**Til stede:** *Sophus Vørsing, Henrik Hugger, Annette Wainsted, Annie van der Klein, Bente Møgelhøj, Evy B. Andersen, Helle Hansen og Jørgen Buch (observatør)*

**Fra KAB:** *Michael Christensen, Henning Blegind Jacobsen, Farida Zarei, Anne Brønnum, Dusanka Juko, Jan Spohr, Kurt Rytter og Pia Søndergaard (revisor)*

**Afbud fra:**

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. marts 2017 (B) .....	3
3. Revisionsprotokol (A).....	3
Sager til beslutning:.....	4
4. Driftsbudget for Sydkystens Boligselskab (A) .....	4
5. Regnskab for Sydkystens Boligselskab samt afdelinger (A) .....	4
6. Årsberetning (A).....	8
7. Permatopia – udlejningsbudget, husorden, råderet og vedligeholdelsesordning (A) .....	8
Sager til orientering:.....	10
8. Nybyggeri ungdomsboliger Køge – status (A) .....	10
9. Hundigeprojektet – status (B).....	11
10. Renovering af Bærhegnene - status (A).....	12
11. Freyas Kvarter – status (B) .....	12
12. Forvaltningsrevision .....	13
13. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016 (A).....	14
14. Greve Nord Projektet (B).....	15
15. Orientering om behov for ombygning af TV-anlæg (A).....	15
16. Beretning fra driften (A).....	16
17. Nyt fra KAB's bestyrelse (B).....	17

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

18. Repræsentantskabsmøde 2017 (B).....	18
19. Kursusdeltagelse (B) .....	18
20. Investeringsforening (B) .....	18
21. Beboerklagenævns sager (B) .....	19
22. Punkter til kommunikation (A).....	19
23. Kommende møder 2017 (A).....	20
24. Mødedatoer næste år 2018 (A).....	20
25. Eventuelt (A) .....	21

Bilag 3: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Budgetudkast for Sydkystens Boligselskab 2018 .....	4
Bilag 4.1: Budgetberegning for 2018 .....	4
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber (enkelte sendes efter aftale med post).....	8
Bilag 6: Udkast til årsberetning 2016 .....	8
Bilag 7: Permatopia – Lejeforslag .....	10
Bilag 7.1: Permatopia – Lejeforslag arbejdsbudget .....	10
Bilag 7.2: Permatopia – Husorden.....	10
Bilag 7.3 Permatopia – Vedligeholdelsesreglement.....	10
Bilag 7.4: Permatopia – Råderetsreglement .....	10
Bilag 7.5: Permatopia – installationsråderetsreglement.....	10
Bilag 11: Budget - Skema B Freyas Kvarter 2. februar 2017.....	13
Bilag 12: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	14
Bilag 12.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016 for Sydkystens Boligselskab .....	14
Bilag 13: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016.....	14
Bilag 13.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016.....	14
Bilag 14: Referat .....	15
Bilag 15: Oversigt.....	15
Bilag 15.1: Orienteringsbrev.....	15
Bilag 19: Kursusplan for perioden fra den 15. februar 2017- 26. april 2017.....	18
Bilag 21: Beboerklagenævnsstatistik for perioden 2014-2017.....	19

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

## Selskabet:

*Sophus Vørsing bød velkommen til mødet. Herefter overtog Henrik Hugger mødeledelsen, som går på tur. Han indledte med at foreslå, at organisationsbestyrelsen drøfter eventuel fornyelse af i-Pads eller lignende til bestyrelsens medlemmer på et kommende bestyrelsesmøde.*

### 1. Godkendelse af dagsorden (A)

Godkendelse af dagsorden

*Dagsordenen blev godkendt.*

### 2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. marts 2017 (B)

Referatet fra ovenfor anførte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.*

### 3. Revisionsprotokol (A)

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5 fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjergs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 3**.

Bilag 3: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

*Revisionsprotokollen blev gennemgået af Pia Søndergaard. Hun bemærkede blandt andet, at afdelingernes henlæggelser til tab på fraflyttere overstiger afdelingernes risiko og anbefalede, at disse nedbringes og nyttiggøres i driften.*

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

*Sophus Vørsing foreslog, at såfremt afdelingerne fremadrettet står med et regnskabsresultat, der giver større overskud, så foretages der en administrativ ekstraordinær henlæggelse til konto 401 inden regnskabsårets afslutning, og at dette sker i dialog med revisor.*

*Revisionsberetningen blev taget til efterretning med ovenstående bemærkninger og efterfølgende underskrevet.*

## Sager til beslutning:

### 4. Driftsbudget for Sydkystens Boligselskab (A)

Arbejdsbudgettet samt budgettet fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse og forelægges efterfølgende til repræsentantskabets godkendelse den 22. juni 2017. Det fremlagte budgetforslag forudsætter en stigning i nettoadministrationsbidraget for 2018 på 7 kr. pr. lejemåsenhed i forhold til 2017. Stigning svarer til 0,14 %. Netto administrationsbidraget for 2018 foreslås at udgøre 5.025 kr. pr. lejemåsenhed (**bilag 4 og bilag 4.1**).

Bilag 4: Budgetudkast for Sydkystens Boligselskab 2018

Bilag 4.1: Budgetberegning for 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget for 2018.

*Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget for 2018.*

### 5. Regnskab for Sydkystens Boligselskab samt afdelinger (A)

**Bilag 5** indeholder selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1. januar - 31. december 2016 samt status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er i lighed med tidligere år opstillet således, at resultatopgørelsen – udover at indeholde driftsregnskabet resultater - også viser budgettallene for efterfølgende regnskabsperiode.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår endvidere en summarisk redegørelse for henlæggelser til hoveddistandsættelser og fornyelser med videre udvisende status pr. 31. december 2016 og bevægelserne i regnskabsåret.

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Regnskaberne udviser følgende:

## **5100-5 Sydkystens Boligselskab**

Regnskabet balancerer med 42.604.976 kr. og slutter med et overskud på 1.249.841 kr. Dispositions-fonden udgør 23.092.775 kr. og gennemsnitlig 13.224 kr. pr. lejemål.

Status balancerer med 127.545.550 kr.

## **5106-9 Greveflex**

Regnskabet balancerer med 22.049.048 kr. og slutter med et overskud på 975.941 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 305.397.494 kr.

## **5107-6 Klyngen**

Regnskabet balancerer med 4.014.875 kr. og slutter med et overskud på 104.658 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 34.049.618 kr.

## **5108-3 Bøgehegnet I**

Regnskabet balancerer med 24.250.024 kr. og slutter med et overskud på 1.562.587 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 235.604.311 kr.

## **5109-0 Bøgehegnet II**

Regnskabet balancerer med 10.281.417 kr. og slutter med et overskud på 548.562 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 112.060.540 kr.

## **5110-0 Skriverhusene**

Regnskabet balancerer med 590.560 kr. og slutter med et overskud på 20.672 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering og henlægges til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 6.480.806 kr.

## **5111-8 Enebærhegnet**

Regnskabet balancerer med 9.522.694 kr. og slutter med et overskud 777.328 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering og henlægges til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 97.852.124 kr.

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

## **5112-5 Snebærhegnet**

Regnskabet balancerer med 8.070.236 kr. og slutter med et overskud på 319.506 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 95.043.662 kr.

## **5113-2 Kirsebærhegnet**

Regnskabet balancerer med 7.352.724 kr. og slutter med et overskud på 221.958 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 92.219.109 kr.

## **5114-0 Heimdals Kvarter**

Regnskabet balancerer med 6.990.495 kr. og slutter med et overskud på 215.094 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering og henlægges til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 90.687.957 kr.

## **5115-7 Ægirs Kvarter**

Regnskabet balancerer med 7.607.326 kr. og slutter med et overskud på 278.661 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 95.829.152 kr.

## **5116-4 Valhals Kvarter**

Regnskabet balancerer med 7.809.739 kr. og slutter med et overskud på 153.695 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 103.463.525 kr.

## **5117-1 Thors Kvarter**

Regnskabet balancerer med 7.055.735 kr. og slutter med et overskud på 272.653 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 100.913.754 kr.

## **5120-6 Granhegnet**

Regnskabet balancerer med 6.198.705 kr. og slutter med et overskud på 85.279 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 83.361.190 kr.

# Referat

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

## **5121-3 Fyrrehegnet**

Regnskabet balancerer med 4.311.297 kr. og slutter med et overskud på 7.393 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 57.906.192 kr.

## **5122-0 Birkehegnet**

Regnskabet balancerer med 4.708.229 kr. og slutter med et overskud på 177.338 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 64.215.067 kr.

## **5124-5 Ravnsborg**

Regnskabet balancerer med 6.805.576 kr. og slutter med et overskud på 581.197 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 142.503.912 kr.

## **5125-2 Freyas Kvarter**

Regnskabet balancerer med 5.302.113 kr. og slutter med et overskud på 250.694 kr., der henlægges til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 91.546.489 kr.

## **5126-0 Baldershush**

Regnskabet balancerer med 3.645.568 kr. og slutter med et overskud på 476.909 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 79.139.142 kr.

## **5127-7 Balders Have**

Regnskabet balancerer med 1.730.252 kr. og slutter med et overskud på 1.262.707 kr., der overføres til henlæggelser i disposition (406)

Status balancerer med 79.110.545 kr.

Vedligeholdelsestilstanden betegnes som god i selskabets afdelinger i drift.

Regnskaberne, der er underskrevet af revisionen, er alle indstillet til godkendelse af de respektive afdelingsbestyrelser.

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber (enkelte sendes efter aftale med post)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med ovenstående bemærkninger.

*Jan Spohr bemærkede, at der er driftsoverskud i alle afdelinger. Det skyldes i al væsentlighed højere renteindtægter, besparelser på forsikringerne, og at den økonomiske gevinst ved etablering af driftsfællesskaber er ved at slå igennem i økonomien.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne med ovenstående bemærkninger.*

## 6. Årsberetning (A)

Udkast til Årsberetning 2016 for Sydvestens Boligselskab vedlægges som bilag 6 til organisationsbestyrelsens drøftelse med henblik på endelig udformning. Eventuelle kommentarer og rettelser vil blive tilføjet beretningen, som skal forelægges repræsentantskabet til godkendelse.

Bilag 6: Udkast til årsberetning 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser. Den godkendte årsberetning vil blive fremlagt til repræsentantskabets godkendelse den 22. juni 2017.

*Udkastet blev godkendt og fremlægges til beslutning på repræsentantskabsmødet.*

## 7. Permatopia – udlejningsbudget, husorden, råderet og vedligeholdelsesordning (A)

Permatopia boligbebyggelsen rummer 90 rækkehuse i 8 boligklynger – heraf 44 almene boliger, 23 andelsboliger og 23 ejerboliger med et samlet areal på i alt 9.200 m<sup>2</sup>. De almene boliger udgør 4.123 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen er baseret på en kombination af 2, 3, 4 og 5-rums boliger. De enkelte boliger varierer i størrelse fra 75 m<sup>2</sup> til 112 m<sup>2</sup> og disponerer over 1 til 2 etager. Der opføres 10 stk. 2-rums boliger, 12 stk. 3-rums boliger, 10 stk. 4-rums boliger og 12 stk. 5-rums boliger. Der udføres ikke kælder.



# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

## Permatopia udlejningsbudget

Udlejningsbudgettet er beregnet ud fra en anskaffelsessum ifølge Skema B på 83.737.818 kr. Anskaffelsessummen er finansieret med et 30 årigt realkreditlån på 73.689.280 kr., en kommunal grundkapital (10 %) på 8.373.782 kr. og beboerindskud (2 %) 1.674.756 kr.

De samlede nettoudgifter i udlejningsbudgettet udgør 3.516.000 kr. for boliger eksklusive forbrugsafgifter, hvilket giver en gennemsnitlig husleje pr. m<sup>2</sup> på 853 kr.

## Husleje

Som en del af Skema B-ansøgningen er udarbejdet et specificeret driftsbudget. Heraf fremgår det, at den forventede årlige leje udgør 853 kr./ m<sup>2</sup>. Lejen er sammensat af kapitaludgifter på 617 kr./ m<sup>2</sup> og øvrige driftsudgifter på 236 kr./ m<sup>2</sup>. De øvrige driftsudgifter er nøje fastsat ud fra kendskab til ejendomsskatter, offentlige afgifter og forventet bistand fra teknisk personale og ligger på niveau med sammenlignelige byggerier i området.

### Huslejberegning

Kapitaludgifter, 2,8 % + bidrag	617 kr./m <sup>2</sup>
Øvrige driftsudgifter	236 kr./m <sup>2</sup>
<b>Samlet årlig m<sup>2</sup> leje ekskl. forbrug</b>	<b>853 kr./m<sup>2</sup></b>

### Husleje Leje pr. md.

2-rums bolig 76 m <sup>2</sup>	5.402 kr.
3-rums bolig 86 m <sup>2</sup>	6.113 kr.
4-rums bolig 98 m <sup>2</sup>	6.966 kr.
5-rums bolig 112 m <sup>2</sup>	7.961 kr.

## Husorden, vedligehold, råderet og installationsret

Der er i samarbejde med beboerne udarbejdet en husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetsreglement og installationsråderetsreglement, se vedlagte **bilag 7.2, 7.3, 7.4 og 7.5**.

Råderetsreglementet henviser til den særligt udarbejdede designmanual, der angiver beboernes mulighed for at opføre skure, terrasser og altaner.

## Tidsplan

Indflytning i de almene boliger, forventes som følgende:

- Indflytning boligklynge 1 (10 boliger) den 1. september 2017
- Indflytning boligklynge 3 (10 boliger) den 15. oktober 2017
- Indflytning boligklynge 5 (12 boliger) den 1. november 2017
- Indflytning boligklynge 7 (12 boliger) den 1. december 2017

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Bilag 7: Permatopia – Lejeforslag

Bilag 7.1: Permatopia – Lejeforslag arbejdsbudget

Bilag 7.2: Permatopia – Husorden

Bilag 7.3 Permatopia – Vedligeholdelsesreglement

Bilag 7.4: Permatopia – Råderetsreglement

Bilag 7.5: Permatopia – installationsråderetsreglement

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender 1. gangs-udlejningsbudgettet, husorden, vedligeholdelsesreglement samt installations- og råderetsreglement. Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen tager tidsplanen til efterretning.

*Jan Spohr oplyste, at diverse reglementer har været sendt til høring i KPO v/Mikkel Klinge.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående budget samt diverse reglementer.*

## Sager til orientering:

### 8. Nybyggeri ungdomsboliger Køge – status (A)

Seneste orientering til organisationsbestyrelsen var den 1. marts 2017. Siden da har kommunen revurderet deres krav til parkering i projektet. Den synes at være afklaret med, at der skal etableres ca. 10 pladser som følge af de 50 ungdomsboliger. Disse pladser planlægges udført under den private del af byggeriet sammen med depotrum og cykel-parkering til ungdomsboligerne. Således skulle vi kunne nøjes med kælder under en mindre del af ungdomsboligblokken primært til teknikrum. Hvis denne løsning gennemføres, er det vores vurdering, at man samtidig vil kunne undlade at opdele ejendommen i ejerlejligheder. Således vil det fremtidige samarbejde med Calum i driftsfasen blive gjort enklere.

Samtidig med disse "forhandlinger" om p-norm har Calum indvilget i at indarbejde en række krav/ønsker fra følgegruppen på gulvvarme m.v.

Kommunens administration oplyser, at de nu bakker op omkring projektet og vil indstille det til principgodkendelse i de politiske udvalg i april/maj 2017.

Det, vi skal se på nu, er færdiggørelse af købs- og samarbejdsaftalen, som strandede i november/december 2016 med parkerings-diskussionen. Denne proces er nu ved at starte igen. I umiddelbar forlængelse af denne aftales færdiggørelse kan der indsendes Skema A til behandling i kommunen. Om denne godkendelse kommer til at ligge før eller efter sommerferien vides endnu ikke.

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

I denne forbindelse skal der også ske en endelig afklaring af forberedelse for boligsammenlægninger. De er i princippet godkendt af Calum, men endnu ikke visualiseret.

Der vil blive indkaldt til et følgegruppemøde, så snart der foreligger en revideret købsaftale. På dette møde vil det justerede projekt og økonomien bag en Skema A-ansøgning samtidig kunne gennemgås og godkendes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Jan Spohr oplyste, at kommunen ikke har godkendt en nedsættelse af parkeringsnormen. Det undersøges p.t. hvilke konsekvenser, det medfører for projektet.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 9. Hundigeprojektet – status (B)

### Status

Udbudsprojektet er nu blevet gennemgået af uvildig rådgiver, og der er afholdt gennemgangsmøde med totalrådgiver Nova 5, hvor ekstern projektgransker fremlagde deres vurdering af det færdige udbudsmateriale. Efter gennemgangen stod det klart for alle deltagere, at udbudsprojektet ikke var byggeteknisk i orden og utilstrækkeligt til udsendelse til de prækvalificerede hovedentreprenører.

Som opfølgning på granskers gennemgang er totalrådgiver Nova 5 blevet bedt om at fremsende en skriftlig tilbagemelding på granskerens gennemgang samt at bearbejde udbudsmaterialet yderligere inden udsendelse til fornyet granskning og efterfølgende udbud.

På grund af ovenstående, vil det ikke være muligt at overholde fristerne i den forventede tidsplan vedrørende udsendelse af udbudsmateriale samt overholdelse af tidsfristen for indsendelse af Skema B til godkendelse i kommunen og Landsbyggefonden.

Der arbejdes for nuværende på at fastlægge sagens tidsramme, og totalrådgiver Nova 5 er blevet bedt om at komme med oplæg til en revideret tidsramme.

Som bud på en tidsplan forventes der udsendelse af prækvalifikation omkring den 1. august 2017, udsendelse i licitation omkring den 1. september 2017, resultat af licitation forventes omkring den 1. oktober 2017, hvorefter Skema B indsendes til godkendelse i kommunen og Landsbyggefonden. Byggestart forventes tidligst omkring den 1. marts 2018.

# Referat

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Renovering af Bærhegnene - status (A)

### Generelt

Skema A sendes til afstemning på et ekstraordinært beboermøde i Enebærhegnet den 16. maj 2017. Såfremt beboerne godkender økonomien, gøres Skema A betinget, og der kan projekteres videre med projektet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Jan Spohr oplyste, at beboermødet har godkendt projektet enstemmigt.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Freyas Kvarter – status (B)

På byrådsmødet den 24. juni 2014 godkendte byrådet Skema A-ansøgning for Freyas Kvarter – miljøarbejder.

Der er nu indhentet priser på de relevante opgaver, og der fremsendes nu Skema B-ansøgning.

Opgaver indeholdt i Skema A:

- etablering af videoovervågning
- separering af fjernvarmeforsyning
- forhøjelse af trappeværn

Opgave indeholdt i Skema A, men ikke længere relevant:

- etablering af toilet ved fællesrum

Opgaver tilføjet efter aftale med Landsbyggefonden:

- isolering af altanvægge
- etablering af sokkelrender

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Bilag 11: Budget - Skema B Freyas Kvarter 2. februar 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet. Den sidste forvaltningsrevision blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2016.

I dette års forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og boligorganisationer, kan der forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

### Tab ved fraflytning

Siden 2014 er udgiften til tab ved fraflytning pr. lejemål faldet med 75 %. Udgiften er meget svingende mellem afdelingerne. Den højeste udgift i 2016 er i Valhals Kvarter og Thors Kvarter, de lå på omkring 1.000 kr. pr. lejemålsenhed. Gennemsnittet for alle afdelinger var 261 kr. pr. lejemålsenhed i 2016 mod 1.009 kr. i 2014.

Omkostningerne til tab ved fraflytninger er meget svingende fra år til år, da det afhænger af antallet af fraflytninger, istandsættelsesbehovet samt fraflytters mulighed for at dække omkostningerne.

### Henlæggelser

De opsparede henlæggelser er generelt på niveau med de sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet.

Henlæggelserne i Greveflex, Bøgehegnet I, Bøgehegnet II og Valhals Kvarter er fortsat lavere. De årlige henlæggelser var i 2016 øget i Greveflex og Valhals Kvarter mens, de var uændret for to andre afdelinger.

Behovet for henlæggelser afviger generelt meget mellem afdelingerne, derfor kan en sammenligning ikke stå alene. Driftschefen afholder hvert år markvandring med afdelingsbestyrelsen. Sammen med driftslederen opdaterer driftschefen herefter langtidsbudgettet således,

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

at det løbende sikres, at niveauet af henlæggelser dækker den nødvendige vedligeholdelse af afdelingerne.

## **Tomgangsmåneder**

Enebærhegnet og Snebærhegnet havde tomgangsperioder på henholdsvis 12 og 10 måneder grundet boliger, som er blevet anvendt til prøveboliger i forbindelse med helhedsplanen. Udgiften hertil dækkes af helhedsplanen. Bøgehegnet I havde en tomgangsperiode på 4,5 måneder hvilket skyldes genhusning. Herudover er tomgangsperioderne få.

Bilag 12: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 12.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016 for Sydkystens Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og sætter nye mål.

*Jan Spohr kommenterede rapporten kort. Han oplyste endvidere, at der er trådt en ny driftsbekendtgørelse i kraft den 1. maj 2017, som stiller større krav til dokumentation af benchmarking og på driftsbesparelser.*

*Nye målsætninger afventer 360<sup>o</sup>-graders analyserne.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **13. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016 (A)**

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se statistikken over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som **bilag 13**.

Statistikken viser at der fortsat er behov for fokus på tiltag, der kan reducere skadesomfanget. Udviklingen i røskader kræver et særligt fokus.

Bilag 13: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016

Bilag 13.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

## 14. Greve Nord Projektet (B)

Seneste møde i bestyrelsen for Greve Nord Projektet blev afholdt den 21. marts 2017. Referat af mødet er vedlagt som **bilag 14**.

På mødet havde bestyrelsen en præsentation og en drøftelse af rapport fra KRAK Fonden om udsatte boligområder. Bestyrelsen konfirmerede en beslutning om fremsendelse af ansøgning om puljestøtte til Fritidsambassadører. Endelig godkendte bestyrelsen 2 stk. regnskaber for projektet.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med temadrøftelser på bestyrelsesmøderne og foreslog at et kommende møde skulle handle om politiets indsats og den generelle udvikling i kriminaliteten i Greve Nord området.

Bo Vest der står for administrationen af Greve Nord Projektet har oplyst, at Hanne Sandehof, der er leder af projektet, har opsagt sin stilling. Der skal derfor findes ny leder til projektet.

Bilag 14: Referat

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Orientering om behov for ombygning af TV-anlæg (A)

Folketinget har vedtaget en ny lov, som skal sikre, at alle beboere i almene boliger skal kunne afmelde deres TV-pakke. Dette betyder, at en række TV-anlæg – de såkaldte sløjfeanlæg - skal bygges om. Størstedelen af afdelingerne i Sydvestens Boligselskab har sløjfeanlæg – jf. oversigt, der er vedlagt som **bilag 15** - og står derfor over for at skulle ombygge disse.

I den forbindelse er der fremsendt et orienteringsbrev fra KAB til alle afdelingsbestyrelsesformænd, som nærmere redegør for forskellene på de forskellige typer af TV-anlæg, og for den aftale der er indgået med Yousee om pakkevalg og priser. Orienteringsbrevet er vedlagt som **bilag 15.1**.

På mødet vil der blive redegjort yderligere for aftalen og de anbefalinger der kan gives i denne forbindelse.

Bilag 15: Oversigt

Bilag 15.1: Orienteringsbrev

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*OBS: En nærmere gennemgang af afdelingerne har efterfølgende vist, at kun et mindre antal afdelinger har sløjfeanlæg, der kræver en større ombygning.*

## 16. Beretning fra driften (A)

### Personale

Betina Korsholm Krarup blev efter længere tids sygdom opsagt, da der ikke var klarhed over i hvilket omfang og hvornår hun kunne vende tilbage. Vibeke Nielsen er blevet ansat som ny kontorassistent og startede den 1. januar 2017.

Der er foretaget en omrokering på ejendomskontoret i Greveflex, således at Frantz Weizer fremadrettet er driftslederassistent og Claus Gade servicemedarbejder.

Der har været fokus på at styrke sammenholdet og samarbejdet, dels på de enkelte ejendomskontorer, men også i hele SydBo. Således har der været gennemført et seminar for driftslederne, uformelle samlinger for alle medarbejdere og fokus på trivsel og samarbejde mellem de enkelte medarbejdere.

### Optimering af driften

Gennem året har der været arbejdet med at optimere driften. Der er bl.a. fastlagt en rolle- og opgavefordeling, og forhandlet priser på vedvarende indkøb af varer. Fremadrettet vil fokus ligge på køb af ydelser, strategi for maskinpark, lagerstyring og optimering af arbejdsopgaver.

Konkret undersøges det bl.a. hvorvidt det kan betale sig at ansætte en medarbejder med særlige VVS-kundskaber og brug af robotteknologi ved pleje af de grønne områder.

Forhandlingen af priser på varekøb har medført en samlet besparelse på 34 % på de angivne varer.

### Faciliteter

Der er blevet udarbejdet et projektforslag vedr. nyt ejendomskontor i Bærhegnene. Omkostningerne til gennemførelsen af projektet viste sig at være så høje, at yderligere alternativer skulle undersøges. Muligheden for tilbygning til det eksisterende kontor samt brug af pavillon-løsning er undersøgt, uden at dette har givet en nævneværdig bedre løsning. En løsning af projektet udestår.



# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

## Driftsopgaver

Udover den planlagte vedligeholdelse har der gennem året været et stigende antal forsikringssager. Af større sager kan nævnes oversvømmelse og brand i Fyrrehegnet, samt flere vandskader som følge af utætte rør i en del andre afdelinger. Som følge af vandskader og utætte rør vil der i 2017 være fokus på disse installationer, og der vil blive lagt en plan for hver enkelt afdeling.

Der har ligeledes været en del tagskader i Hundige som følge af storm/kraftig blæst. Omfanget af disse skader forværres af tagenes tilstand, hvorfor muligheden for udskiftning af tagene ifm. helhedsplanen undersøges.

Der har været en del planlagte aktiviteter, der ikke er blevet udført. Dette skyldes dels at aktiviteterne er indeholdt i de forestående helhedsplaner, og dels at aktiviteterne ikke har kunnet udføres pga. vejrliget. I sidstnævnte tilfælde er aktiviteterne planlagt til udførelse i 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Nyt fra KAB's bestyrelse (B)

KAB's bestyrelse afholdt ordinært møde tirsdag den 28. marts 2017. Her var der en lang række punkter til drøftelse og godkendelse bl.a. orientering om kontanthjælpsloftet, status for ny digital platform, nedlæggelse af PersonaleZonen, planlægning af KAB's repræsentantskabsmøde samt udpegning af medlemmer til og status fra forskellige bestyrelsesudvalg.

Endvidere godkendte bestyrelsen KAB's årsregnskab til fremlæggelse ved KAB's repræsentantskabsmøde i maj 2017, herunder også godkendelse af KAB's forvaltningsrevision, hvor der vises god fremdrift på KAB's målsætningsprogram.

Ved mødet behandledes også to temaer: Dels KAB's indkøbsstrategi og kommende indkøbsportal samt besparelser ifm. med udbud af flyttelejligheder, dels en status for udviklingen af KAB's digitale medier og selvbetjening.

Som vanligt blev der givet en afrapportering om det strategiske partnerskab med 3B, som har god fremdrift.

Lørdag den 22. april var der fælles studietur for bestyrelserne i KAB og 3B. Turen gik denne gang rundt i hovedstadsområdet med besøg i bl.a. Urbanplanen og Tingbjerg, som to store byudviklingsområder. Det var en vellykket tur, der også viste, at der er gode relationer mellem de to bestyrelser og et godt fælles grundlag at bygge videre på for det strategiske partnerskab.

# Referat

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Repræsentantskabsmøde 2017 (B)

Der afholdes ordinært repræsentantskabsmøde den 22. juni 2017. Frist for indsendelse af forslag til behandling på mødet er den 8. juni 2017. Der fremsættes ikke forslag fra organisationsbestyrelsen på mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Kursusdeltagelse (B)

Med henvisning til Sydkystens Boligselskabs "Politik for deltagelse i kurser og seminarer" skal der ske orientering til organisationsbestyrelsen om de beboervalgtes deltagelse på kurser og seminarer.

Bilag 19: Kursusplan for perioden fra den 15. februar 2017- 26. april 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Investeringsforening (B)

Som nævnt tidligere blev 2016 betydeligt bedre for vores investeringsforeninger end 2015 var, idet vi for hele året oplevede en gennemsnitlig værdistigning for de tre foreninger på 3,60 %-point. Dette må siges at være en del bedre end forventet.

Det kan næppe forventes, at indeværende år bliver helt ligeså godt. Men som det fremgår af nedenstående tabel, har de tre foreninger også fået en rimelig start på 2017, idet der for de første fire måneder har været en gennemsnitlig værdistigning på 0,62 %-point.

Et forsigtigt bud på det samlede afkast 2017 er ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

# Referat

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

## *Kursværdier*

	<b>Nominal be- holdning (kurs 100)</b>	<b>Indre vær- di (Kurs) 31. dec. 2016</b>	<b>Indre vær- di (Kurs) 4. maj 2017</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2017</b>	<b>Værdiudvikling hele 2016</b>
Danske Capi- tal	38.221.704	114,46	114,87	+0,41 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	38.165.359	114,84	115,58	+0,74 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	36.912.100	117,96	118,68	+0,72 %-point	+4,13 %-point

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Beboerklagenævnsager (B)**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 21**, oversigt over beboerklagenævnsager i Sydkystens Boligselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 21: Beboerklagenævnsstatistik for perioden 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Punkter til kommunikation (A)**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter, om der er punkter fra dagsordenen, der skal viderekommunikeres via boligorganisationens hjemmeside.

*Punkter til hjemmesiden: Beretning og rejsegilde i Permatopia.*

# Referat

Sydkystens  
Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 1. juni 2017

## 23. Kommende møder 2017 (A)

### Organisationsbestyrelsesmøder 2017:

Torsdag den 28. september 2017, kl. 17.00  
Torsdag den 7. december 2017, kl. 17.00

### Repræsentantskabsmøder 2017:

Torsdag den 22. juni 2017, kl. 19.00  
Torsdag den 26. oktober 2017, kl. 19.00

### Afdelingsmøder 2017:

Ravnsborg	mandag den 29. maj 2017, kl. 19.00
Ægirs Kvarter	mandag den 14. august 2017, 19.00
Klyngen	tirsdag den 15. august 2017, 19.00
Valhals Kvarter	onsdag den 16. august 2017, 19.00
Thors Kvarter	torsdag den 17. august 2017, kl. 19.00
Heimdals Kvarter	mandag den 21. august 2017, kl. 19.00 <b>(ny dato)</b>
Granhegnet	mandag den 28. august 2017, kl. 19.00
Baldershus	tirsdag den 29. august 2017, kl. 19.00
Birkehegnet	onsdag den 30. august 2017, kl. 19.00
Fyrrehegnet	torsdag den 31. august 2017, kl. 19.00
Skriverhusene	mandag den 4. september 2017, kl.19.00 <b>(ny dato)</b>
Enebærhegnet	mandag den 11. september 2017, kl. 19.00
Kirsebærhegnet	tirsdag den 12. september 2017, kl. 19.00
Freyas Kvarter	onsdag den 13. september 2017, kl. 19.00
Snebærhegnet	torsdag den 14. september 2017, kl. 19.00
Balders Have	onsdag den 20. september 2017, kl. 19.00
Greveflex	mandag den 25. september 2017, kl. 19.00
Bøgehegnet I	tirsdag den 26. september 2017, kl. 19.00
Bøgehegnet II	onsdag den 27. september 2017, kl. 19.00 <b>(ny dato)</b>
Ravnsborg	onsdag den 27. september 2017, kl. 19.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog datoerne til efterretning.*

## 24. Mødedatoer næste år 2018 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder 2018:

# Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 1. juni 2017

Torsdag den 1. marts 2018, kl. 17.00

Torsdag den 31. maj 2018, kl. 16.00 (*Forslag til ny dato*)

Torsdag den 27. september 2018, kl. 17.00

Torsdag den 29. november 2018, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøder 2018:

Torsdag den 21. juni 2018, kl. 19.00

Torsdag den 25. oktober 2018, kl. 19.00

## **Afdelingsmøder 2018:**

Ravnsborg	mødedatoen planlægges senere
Ægirs Kvarter	mandag den 13. august 2018, kl. 19.00
Klyngen	tirsdag den 14. august 2018, kl. 19.00
Valhals Kvarter	onsdag den 15. august 2018, kl. 19.00
Thors Kvarter	torsdag den 16. august 2018, kl. 19.00
Heimdals Kvarter	mandag den 20. august 2018, kl. 19.00
Granhegnet	mandag den 27. august 2018, kl. 19.00
Baldershus	tirsdag den 28. august 2018, kl. 19.00
Birkehegnet	onsdag den 29. august 2018, kl. 19.00
Fyrrehegnet	torsdag den 30. august 2018, kl. 19.00
Skriverhusene	mandag den 3. september 2018, kl. 19.00
Enebærhegnet	mandag den 10. september 2018, kl. 19.00
Kirsebærhegnet	tirsdag den 11. september 2018, kl. 19.00
Freyas Kvarter	onsdag den 12. september 2018, kl. 19.00
Snebærhegnet	torsdag den 13. september 2018, kl. 19.00
Bøgehegnet II	mandag den 17. september 2018, kl. 19.00
Greveflex	mandag den 24. september 2018, kl. 19.00
Bøgehegnet I	tirsdag den 25. september 2018, kl. 19.00
Ravnsborg	mødedatoen planlægges senere
Balders Have	mødedatoen planlægges senere

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **25. Eventuelt (A)**

- *Intet til referat*