

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 14. maj 2025

Dagsorden		Torsdag den 22. maj 2025 kl. 17.00		
Deltagere fra OB		Mohamed Barghadouch	MOH	Formand
		Harun Muharemovic	HAM	Næstformand
		Peter Ring	PER	Medlem
		Jørn Schoop	JØS	Medlem
		Nadia Noreen Sharif	NNS	Medlem
		Maiken Kit Jensen	MKJ	Medlem
		Jesper Aagaard Stegler	JAS	Medlem
		Ali Dzemali	ALD	1. suppleant
		Torben Dybvald	TOD	2. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB	Medarbejderrepræsentant
Deltagere fra administrationen		Lotte Hodgett-Richardson	LIP	Forretningsfører
		Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
		Patrick Balle Jensen	PAB	Forvaltningskonsulent
		Jeanette Byskov	JBY	Sekretær
		Peter Mols		Økonomikonsulent fra Lejerbo
01.	Referent	Jeanette Byskov	JBY	Sekretær
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden.		
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 8. april 2025. <u>Bilag 03.01</u> Referat fra OB møde den 8. april 2025		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1 / 1 2024 til 31 / 12 2024			
	<u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender organisationens regnskab for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.			
	<u>Baggrund:</u> Organisationens regnskab viser et overskud på 1.171.538 kr. Overskuddet vil blive henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 2.155.534 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter til posten møde, kontingenter og kontorhold og herunder især diverse OB-udgifter. Derudover er der opnået en nettorenteindtægt samt en gevinst i forbindelse med salg af Bolind-aktier.			

Udsendt den 14. maj 2025

	<u>Bilag</u> Organisationsregnskab 2024 <u>Bilag</u> Årsberetning <u>Bilag</u> Egenkapitaludvikling <u>Bilag</u> Forvaltningsrapport <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>
06.	Godkendelse af revisionsprotokollat <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB tager revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 til efterretning. <u>Baggrund:</u> På mødet vil Lejerbos økonomiafdeling gennemgå revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 <u>Bilag</u> Revisionsprotokollatet <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>
07.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1 / 1 2026 til 31 / 12 2026 <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB tager tidligere godkendt organisationsbudget for 2026 til efterretning. <u>Baggrund</u> OB godkendte organisationsbudgettet for 2026 på møde den 3. februar 2025. <u>Bilag</u> Organisationens budget for 2026 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>
08.	Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber for 1 / 1 2024 til 31 / 12 2024 <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01.01. 2024 til 31.12.2024. <u>Baggrund:</u> Jf. tidligere beslutning på afdelingsmøde er det afdelingsbestyrelsen i alle afdelinger, som godkender årsregnskabet. Afdelingsbestyrelserne i afd. 601-0, 603-0, 604-0, 605-0, 606-0, 607-0 og 608 har alle godkendt de respektive afdelingers årsregnskaber for perioden 01/01 2024 til 31/12 2024. For afdelingerne 609-0 og 921-0 var der ikke forud for afdelingsmøder 2025 valgt afdelingsbestyrelser og jf. vedtægterne er det således OB, der godkender årsregnskaberne. <u>Bilag</u> Afdelingernes årsregnskaber for 2024 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>

Udsendt den 14. maj 2025

09.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2026 til 31/12 2026 <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 og at budgetterne for afd. 604-0 og 607-0 godkendes under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. <u>Baggrund:</u> I skrivende stund har følgende afdelinger godkendt deres driftsbudgetter for 2026: 601-0, 603-0, 606-0, 608-0 og 609-0. På OB's regnskabsmøde vil der foreligge oplysninger om godkendelse af driftsbudgetterne for afdelingerne: 605-0 og 921-0. I følgende afdelinger er der først planlagt afdelingsmøder med godkendelse af driftsbudgetter 2026 efter OB's regnskabsmøde: 604-0 og 607-0, hvor der er planlagt møder til henholdsvis den 28. maj og den 26. maj. I tilfælde af, at afdelingsmødet ikke godkender driftsbudgettet for 2026, vil budgetterne blive forelagt Brøndby Kommune til endelig stillingtagen. <u>Bilag</u> Afdelingernes driftsbudgetter for 2026 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>
10.	Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at der indgås aftale med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at kontrollere de nye ejendomsvurderinger for Brøndby Boligselskabs afdelinger og at udgifterne hertil anslået 4.500 kr. pr. afdeling betales af de enkelte afdelinger. <u>Baggrund:</u> Det forventes, at de nye vurderinger efter de nye regler i ejendomsvurderingsloven vil blive udsendt fra sommeren 2025. Den grundskyld afdelingerne betaler er afledt af ejendomsvurderingerne. Da der forventes en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af afdelingerne, anbefales der professionel hjælp til at sikre, at vurderingerne er korrekte og retvisende. For at sikre dette har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB. Det anbefales derfor af Lejerbo, at der indgås aftale med KLA. Administrationen indgår den endelige aftale. <u>Bilag 10.01</u> Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
11.	Ibrugtagning af nyt driftssystem – NTI FM <u>Indstilling:</u> Det indstilles til at OB stemmer ja til at ændre nuværende driftssystem Dalux til nyt Driftssystem NTI FM.

Udsendt den 14. maj 2025

	<u>Baggrund:</u> Lejerbo har de sidste 12 måneder været i gang med at implementere et driftssystem i alle regioner og ejendomskontorer. Driftssystemet betales via administrationsbidraget og har dermed ingen yderligere økonomisk konsekvens for afdelingerne. Ved at indføre det nye driftssystem NTI FM, vil der på sigt være en årlig besparelse på kr. 249.000 på nuværende licens til Dalux. DAB har arbejdet med systemet NTI FM de seneste 8 år. Systemet har en brugerenkelthed og er nemt at anvende. For beboerne vil implementering betyde, at beboerne oplever en markant forbedret service i hverdagen, idet der ved telefoniske henvendelser kan laves en aftale med ejendomskontoret med det samme, da kontoret kan booke en medarbejder til opgaven via kalenderen i systemet. Når der oprettes en opgave i systemet, bliver der automatisk lavet en indkøbsordre samt opgaven bliver konteret med det samme. Derved spares der flere arbejdsstrin i en enkelt opgave. Medarbejderne vil opleve et system, der giver dem et større overblik på de enkelte lejemål. Ved at indtaste beboerens adresse i systemet kommer beboerens navn op med det samme, og der vil være et overblik over de opgaver, der har været udført i lejemålet. Systemet har været præsenteret for alle varmemestre og alle medarbejdere de seneste 2 måneder som en del af en stor udrulningsplan. Alle medarbejdere giver udtryk for, at det er et godt system, som vil være en stor tidsbesparende faktor i hverdagen og samtidig danne et overblik samlet på det enkelt lejemål. Oplæring og implementering af NTI FM driftssystem i Brøndby Boligselskab forventes at finde sted i oktober 2025.
Kl. 18.00 Spisepause 30 min	
Orienteringspunkter (O)	
12.	Nyt fra formanden (O) - Sidste forberedelser inden repræsentantskabsmødet den 11. juni 2025
13.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Nyt fra Lejerbo, Status for sammenlægning af Lejerbo og DAB. - Brandsikring 604-0, Status for tiltag og finansiering heraf. - Turning Tables, Status for brugskontrakt - Ladestandere, Status for implementering. - Mågegener, Opfølgning på indsats - Boligsocial indsats, boligsocial helhedsplan 2025 – 2029 nu også vedtaget i afd. 606-0 - Fremtidens Brøndby Strand, Status for sagen - Helhedsplan for Kirkebjerg - HP4 - Horsedammen

Udsendt den 14. maj 2025

14.	ABA-anlæg Højhuse i Stranden (O) Der er stadig ikke modtaget byggetilladelser på de permanente automatiske brandventilerings-anlæg (ABV-anlæg). Koordinerende rådgiver på sagen har modtaget opdateret og supplerende materiale fra under-rådgivere. Materialet er ved at blive tjekket igennem, så der sikres, at alle kommunens spørgsmål bliver besvaret fyldestgørende. Tidsplanen er i forhold til den på sidste OB-møde ændret, så der går en måned mere inden der forventes en byggetilladelse – dvs. i juni 2025. Og arbejderne afsluttes først til marts 2026 og ikke ved udgangen af 2025. Opdateret tidsplan: • Byggetilladelse i juni 2025 • Udførelsesprojekt klart september 2025 • Tilbudsindhentning og kontrahering i november 2025 • Anlæg afleveret og fuldt idriftsat i marts 2026 <u>Bilag 12.01</u> Mail vedrørende brandsikring i Stranden
-----	---

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson