



Organisationsbestyrelsens beretning for 2016

Indledning

Bestyrelsens årsberetning vil omhandle de vigtigste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016, samt enkelte sager efter denne dato.

Bestyrelsen

Det var med stor sorg at bestyrelsen modtog besked om formand Allan Rasmussens alt for tidlige død. Efter Allans død har Kurt Jørgensen fungeret som kontaktperson for organisationsbestyrelsen i forhold til administrationen.

Samarbejdet med administrationen

Organisationsbestyrelsen samarbejder med administrationen om mange forhold vedrørende vores boligorganisation, afdelingerne og beboerne.

Ud over den overordnede ledelse, hvor der hele tiden bliver sat fokus på udvikling og nye tiltag til forbedring, er samarbejdet især koncentreret om de tre kerneopgaver i administrationen – udlejning, økonomi og drift.

Udlejning

Samarbejdet med udlejningen er meget tilfredsstillende.

Der har i løbet af året været fokus på forbedring og udvikling af de administrative processer i forbindelse med ud- og indflytning, samt fokus på udvikling af elektroniske lejekontrakter m.m.

Der har været arbejdet med at implementere en ny ESDH løsning i Unik. Dette har medvirket at alle BABs boligsager og materiale bliver indscannet på de enkelte beboere - med bestemte notetyper.



Ultimo 2016 har Boligselskabet HJEM testet den nye BeboerWeb løsning, der skal implementeres i alle boligorganisationer i 2017. Dette vil betyde at alle beboere i FA09s medlemsorganisationer får adgang til deres stamdata vedrørende lejeforhold online.

Der er oprettet ventelister til bilejemål og ungdomsboliger i Unik med tilhørende arbejdsgange. FA09s Web-Ansøger løsning er blevet opdateret, således af ansøgere kan se ventetider samt fakta om afdelingen, når de logger på systemet. Der er lavet flere søgekriterier, således at man kan søge mere specifikt, hvilket gør at der sendes færre tilbud ud og dermed spares både tid og porto.

Det er nu muligt for alle indflyttere i BAB, at underskrive lejekontrakter elektronisk. Dette har bl.a. medført en større tilfredshed hos mange beboere og en mere effektiv ekspeditionstid - da de elektroniske lejekontrakter bliver underskrevet inden for et par dage.

Økonomi

Samarbejdet med økonomiafdelingen er tilfredsstillende, der bliver i samarbejde med både afdelings- og organisationsbestyrelsen lavet budgetter og regnskaber. I 2016 har der været kigget på processerne i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskaber. Der har været fokus på de mange manuelle processer, som i mange tilfælde er gjort automatiske. Dette har gjort arbejdet lettere og formindsket risikoen for fejl.

Drift

Samarbejdet med driftschefen har været tilfredsstillende. Der har i 2016 været taget tiltag til, at alle ejendomsfunktionærer har været indkaldt til kompetenceafklaring i forhold til grønt og blå arbejde.

Der har derudover været en del større vedligeholdelsesopgaver, der er nævnt i afsnittet reovering og modernisering.

Styringsdialog

Der har været afholdt styringsdialogmøde mellem BAB og Brøndby Kommune den 29. september 2016. Referat er udsendt med dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet den 26. oktober 2016.



Renovering og modernisering

Som en del af BABs målsætning om at boligafdelingerne skal være vel vedligeholdte og tidssvarende, har organisationsbestyrelsen i 2016 godkendt en del renoveringssager og brug af den kollektive råderet i de tre afdelinger.

Økonomi

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 298.704 mod et budgetteret overskud på kr. 22.000. Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til revision og nettoresultat for FA09 2016. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 1.925.796.

Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 550.809 svarende til 5,15 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed lavere udgifter til ydelse af forbedringsarbejde grundet senere hjemtagelse af lån, korrektion vedrørende forbedringsarbejdet: vand og afløb etape 1 og højere renteindtægt end budgetteret. Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 303.

Afdeling 2 - Torvestien Toftager

Regnskabet udviser et underskud på kr. 159.700 svarende til 2,33 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed merudgift på vandafgift samt højere renteudgifter end budgetteret.

Afdeling 3 - Gillesager Lindeager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 638.088 svarende til 3,37 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter på renholdelse og henlæggelse til tab ved fraflytning og højere renteindtægt end budgetteret. Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 303.



Prognose for dispositionsfond og trækingsret.

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør 1/1-2017 kr. 11.679.919. Der er ikke givet tilskud fra dispositionsfonden til følgende afdelinger i 2016, kun afgang til tab ved fraflytning.

Trækingsret

Trækingsretten udgør primo 2017 kr. 5.929.447. Der er givet tilskud fra trækingsretten til følgende afdelinger i 2017:

- Afdeling 3 – Gillesager Lindeager, vand og afløb, etape 4 + 5, kr. 3.351.000
- Afdeling 3 – Gillesager/ Lindeager, vand og afløb, etape 6 + 7, kr. 3.500.000