



## Organisationsbestyrelsens beretning for 2017

### Indledning

Bestyrelsens årsberetning vil omhandle de vigtigste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017, samt enkelte sager efter denne dato.

### Bestyrelsen

Alexander Bruhn Johansen blev valgt som formand på det ordinære repræsentantskabsmøde i 2017. Bestyrelsen konstituerede sig selv med Jan Northved Hansen næstformand på det efterfølgende konstituerende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen har besluttet at afholde formandsmøder en gang i kvartalet. Her mødes forretningsudvalget med formændene for de tre afdelinger og snakker om stort og småt i afdelingerne samt forberede dagsorden til kommende bestyrelsesmøder.

I forbindelse med nedsættelse af et forretningsudvalg er der som bilag til forretningsorden for organisationsbestyrelsen, udarbejdet et kommissorium for udvalgets kompetencer.

### Forvaltningsrevision

Til brug for FA09s forvaltningsrevision og egenkontrol, blev der på baggrund af Strategi 2020 udarbejdet konkrete handleplaner og analyser, der blev afsluttet med udgangen af 2017.

På FA09s bestyrelsesmøde den 14. december 2017 fremlagde administrationen resultaterne af de konkrete handleplaner og analyser i ledelsesrapport 2017 samt nye handleplaner for 2018.

Ledelsesrapport 2017 vil indgå som del af den forvaltningsrevision, som BABs revisor foretager i forbindelse med revision af BAB.

### *Orientering om ny lovgivning*

Administrationen har løbende orienteret FA09s bestyrelse om den nye lov vedrørende effektivisering og de konsekvenser det vil få for organisationsbestyrelserne og administrationen. Herunder



bl.a. at der som følge af ændrede opsigelsesvarsler skal ændres i FA09s vedtægter og administrationsaftalerne for medlemmerne.

Det er administrationens konklusion, at loven tydeliggør boligorganisationens og bestyrelsens ansvar for at sikre en effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger med henblik på, at boligorganisationen kan medvirke til at leve op til den indgåede aftale om, at den almene sektor skal effektivisere med kr. 1,5 mia. frem mod 2020.

Det vil naturligvis være administrationens opgave at understøtte boligorganisationen med denne opgave, ved at levere den øgede ledelsesinformation og dokumentation, der skal ligge til grund for, at boligorganisationen lever op til den nye lov og dertilhørende bekendtgørelser.

Ud over lov om effektivisering af almene boliger træder den nye Persondataforordning i kraft den 25. maj 2018.

Det er administrationens antagelse, at implementeringen af disse nye love vil kræve et væsentligt øget ressourceforbrug i både administrationen og i organisationsbestyrelserne.

Administrationen har analyseret dette og har på bestyrelsesmødet den 14. december 2017 fremlagt en samlet handleplan for FA09s bestyrelse.

## ***Organisationsændring***

Som led i de øgede krav til boligorganisationernes opgave med at levere ledelsesinformation og dokumentation, er der etableret et ledelses- og udviklingssekretariat med områderne IT, HR og løn samt sekretariatsbetjening. Mia Jarbøl Faurholdt bliver chef for sekretariatet. Der vil blive ansat en HR-medarbejder.

## ***Ændring i FA09s ydelseskatalog***

Som led i at sikre overholdelse af persondataforordningen og herunder særligt IT-sikkerheden, er det besluttet at ændre i FA09s ydelseskatalog således, at FA09 fremover får ansvaret for ejendomsfunktionærers IT. Udgiften vil blive pålagt afdelingerne, der allerede i dag betaler licenser og ekstern support. Til løsning af opgaven vil der blive ansat en ny IT-medarbejder.

## ***Momssagen***

Der er kommet en afgørelse vedrørende moms på bl.a. ejendomsadministration. Afgørelsen betyder, at aktiviteterne i FA09 fremover skal behandles efter de almindelige momsregler.

I FA09s budget for 2019 vil der derfor blive indarbejdet moms på administrationshonoraret.



## ***Persondataforordning***

Der blev afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde i FA09 den 15. marts 2018.

På mødet var inviteret en advokat med speciale i håndteringen af persondataforordningen i almene administrations- og boligorganisationer. Der var mulighed for, at medlemsorganisationerne forbedrede spørgsmål de ønskede besvaret på mødet.

## ***Nyt HR- og lønsystem***

Den 1. januar 2018 tog administrationen et nyt HR- og lønsystem i brug. Systemet skal medvirke til at sikre, at persondataforordningen bliver overholdt. Inden udgangen af 2018 vil alle medarbejdere i FA09 og boligorganisationerne skulle registrere deres fravær mv. via den webbaserede Eposportal.

Dette vil give en række nye statistiske muligheder og overblik over fx sygefravær, kursusdeltagelse og andet fravær samtidig med, at den ansvarlige medarbejder automatisk vil få en påmindelse om initiativer i forhold til ovenstående fx indkaldelse til samtaler og ansøgning om lønrefusion ved længere tids sygdom.

Herefter vil den nye HR-portal tages brug. Den rummer en række nye muligheder inden for HR-området, herunder blandt andet registrering af samtlige personaleadministrative dokumenter og oplysninger, som kontrakter, særlige forhold, udleveret IT-materiale mv. Derudover giver det mulighed for at danne rapporter over eksempelvis anciennitet og alder.

## **4-årige handleplaner**

**Handleplaner med fastsatte mål for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode.**

Organisationsbestyrelsen har fået fremlagt et sammenligningsgrundlag for hver enkelt afdeling på de konti der bliver målt på i det nye styringsdialogskema vedrørende afdelingernes effektivitet.

Der er udarbejdet et benchmarkværktøj, hvor man kan trække tal ud på afdelingsniveau (styringsdialogmodellen) således, at administrationen i samarbejde med den enkelte ejendomsmester og afdelingsbestyrelse går i dybden med en analyse, og udarbejder herefter handleplaner med fastsatte mål for udviklingen i afdelingens samlede driftsudgifter for den kommende 4-årige periode.

Disse handleplaner forelægges herefter organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse.



Det udarbejdede benchmarkværktøj indikerer, at nedenstående afdelinger i BAB har et besparelsespotentialt på følgende områder sammenlignet med tilsvarende boligafdelinger i Region Hovedstaden (1619 boligafdelinger herunder 206.852 boliger):

## Afdeling 1, Brøndbyvænge/Parkvej

- Vandudgifter (konto 107)
- Renholdelse, løn til personalet (konto 114)
- Almindelig vedligeholdelse (konto 115)
- Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))
- Tab ved fraflytning (konto 123)

## Afdeling 2, Torvestien/Toftager

- Vandudgifter (konto 107)
- Almindelig vedligeholdelse (konto 115)
- Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

## Afdeling 3, Gillesager/Lindeager

- Vandudgifter (konto 107)
- Almindelig vedligeholdelse (konto 115)
- Udgifter til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))

Generelt set er hovedparten af afdelingerne i BAB ca. 40-45 % dyrere end den almene sektors bedste praksis og 20-25 % dyrere end tilsvarende boligafdelinger i Region Hovedstaden. Derfor vil der i de kommende 4-årige handleplaner blive fokuseret på, at nedbringe ovennævnte udgiftsområder ved blandt andet følgende tiltag:

- Løbende og strukturerede udbud af håndværkerydelser
- Analyse af driftsudgifterne, for at opnå en planlagt vedligeholdelsesfrekvens
- Udførelse af "eget arbejdet" af ejendommens ansatte, uden overskridelse af konkurrencemæssige bestemmelser og autorisationsopgaver
- Synliggøre afdelingernes opgavebehov via "servicekoncepter"
- Indføre diverse energibesparende tiltag
- Uddannelse af medarbejderne
- Og meget, meget mere



## **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. Samarbejdet er meget tilfredsstillende.

## **Beboertilfredshedsundersøgelse**

### ***Flot resultat for FA09 og BAB***

Rigtig flot deltagelse til FA09's tilfredshedsundersøgelse 2017 i BAB – hele 28% af beboerne -bredt repræsenteret på tværs af alder og anciennitet -deltog i undersøgelsen.

FA09's tilfredshedsundersøgelse viser en meget flot vurdering af den overordnede vurdering af FA09 i BAB. Afdelingsbestyrelserne i BAB vurderer den samlede tilfredshed med FA09 til indeks 83 og loyalitet til indeks 85, hvilket er et meget højt niveau. Beboerne vurderer FA09 ifh. til deres tilfredshed med den service, de får, når de henvender sig til FA09. Beboerne i BAB vurderer FA09 til indeks 73, hvilket fortsat er et pænt resultat for FA09.

### ***Kendskab til afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer***

Kendskabet til afdelingsbestyrelserne i BAB er opgjort i den andel, der angiver, at de har et kendskab til eller sidder i afdelingsbestyrelsen. Dette kendskab er på 62%, hvilket kan kategoriseres som høj grad af kendskab til afdelingsbestyrelserne i BAB. Det er værd at bemærke, at 41% angiver, at de deltager på afdelingsmøder.

Generelt gælder det, at der er et højt niveau af kendskab til ejendomsfunktionærerne i BAB. 90% angiver at have et kendskab til ejendomsfunktionærerne.

### ***Udfordringer og indsatsområder ift. At forbedre beboernes tilfredshed i BAB***

I BAB vurderes beboernes tilfredshed med boligområdet til indeks 70. For at forbedre beboernes vurdering af boligområdet, er det især spørgsmålene Fællesfaciliteterne (vaskeri, beboerhus mv.) og Boligområdets sociale liv (Sociale arrangementer, naboskab) der kan fokuseres på, for at øge beboernes samlede tilfredshed med Boligområdet.



Beboernes tilfredshed i BAB med Service & drift vurderes højere end boligområdet med indeks 74. Her er det især beboerne (indeks 75), der er tilfredse med Service og drift, mens afdelingsbestyrelserne er mindre tilfredse med Service & drift (indeks 65). For at forbedre afdelingsbestyrelsernes tilfredshed med Service & drift er det især afdelingsbestyrelsernes tilfredshed med Fælles udearealer fremstår som rene og pæne (indeks 65) samt Fællesfaciliteterne fremstår som rene og pæne (indeks 65), der kan fokuseres på. For at øge beboernes samlede tilfredshed med Service & drift er det især beboernes tilfredshed med Muligheder for at komme i kontakt med ejendomskontoret (indeks 71), der kan forbedres.

Beboernes tilfredshed med afdelingsbestyrelserne i BAB ifh. til deres kontaktmuligheder og varetægtelse af beboernes interesser vurderes til hhv. indeks 67 og 63, hvilket er middelmådige vurderinger.

Organisationsbestyrelsen vil drøfte hvorledes der kan sættes i fokus for at opnå højere tilfredshed blandt beboerne.

## 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 alle tre afdelinger gennemført en del renoveringssager og brug af den kollektive råderet i de tre afdelinger.

## Økonomi

### Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 293.325 mod et budgetteret overskud på kr. 20.000.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til bestyrelsesudgifter, revision, renteindtægter og nettoresultat for FA09 2017.



Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 2.219.122.

## **Afdeling 1 - Brøndbyvænge Parkvej**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 392.394 svarende til 3,16 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed lavere udgifter på renholdelse, til ydelse af forbedringsarbejde grundet senere hjemtagelse af lån, korrektion vedrørende energibesparelse og højere renteindtægt end budgetteret.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 303.

## **Afdeling 2 - Torvestien Toftager**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 95.855 svarende til 1,18 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed merudgift på vand og renovationsafgift samt højere renteudgifter end budgetteret.

## **Afdeling 3 - Gillesager Lindeager**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 291.845 svarende til 1,43 % af de samlede lejeindtægter. Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter på renholdelse og vaskeri end budgetteret og korrektion vedrørende energibesparelse.

Overskuddet er brugt til ekstraordinær afskrivning, konto 303.

## **Prognose for dispositionsfond og trækingsret.**

### ***Dispositionsfond***

Dispositionsfondens disponible andel udgør 1/1-2018 kr. 4.006.930. Der er ikke givet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne i 2017, kun afgang til tab ved lejeledighed og fraflytning.

### ***Trækingsret***

Trækingsretten udgør primo 2018 kr. 4.333.319. Der er givet tilskud fra trækingsretten til følgende afdelinger i 2017:

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