

List of Signatures

Page 1/1



Referat 031225.pdf

Name	Method	Signed at
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2025-12-10 19:17 GMT+01
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2025-12-08 22:53 GMT+01
Dennis Skjoldborg Schilling	MitID	2025-12-08 18:45 GMT+01
Uffe Christian Jensen	MitID	2025-12-08 14:16 GMT+01
	MitID	2025-12-08 13:59 GMT+01
Brian Bøckmann Overgaard	MitID	2025-12-22 11:27 GMT+01
Tine Paameier Hansen	MitID	2025-12-16 23:31 GMT+01
Peter Broholm Arler	MitID	2025-12-13 15:26 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8FD08838C7A54DBC9AA1EEE64A44EDB



3. December 2025

Albertslund Boligselskab

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 3. december 2025
17.00-18.30.**

Efter bestyrelsesmødet er der julefrokost på Flammen i Glostrup kl.19.00.

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Hans Bindslev, Brian Overgaard, Tine Paameier
Hansen, Dennis Skjoldborg, Kirsten Simonsen, Uffe Jensen, Kylie Kofoed

Afbud: Anne Lise Grøndahl

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Simon Bohlbro (ref.)

Indhold

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Indstilling: Brug af midler fra Dispositionsfonden til undersøgelse af kloakoverdragelse	2
3. Behandling af indhold i årsberetning 2025	3
4. Evaluering af GDPR,- og opmærksomhedstræning.....	4
5. Valg af medlem fra AB til Beboerklagenævnet	6
6. Opfølgning fra sidste møde	7
7. Nyt fra udvalg.....	7
8. Formandens orientering	7
9. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	8
10. Administrationens orientering	9
11. Punkter til næste og kommende møder	9
12. Næste møde og kommende møder.....	9
13. Eventuelt	10
14. Orientering om evaluering af budgetproces for budget 2025	10
15. Orientering om evaluering af ny budgetpræsentation.....	13
16. Budgetopfølgning.....	14
17. Afdelingernes Budgetopfølgning.....	14
18. Opgørelse over dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret.....	15

Til drøftelse, beslutning og orientering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8FD08838C7A54DBC9AA1EEE64A44EDB

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen med tilføjelse af den skriftlige henvendelse fra AB Nord

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Indstilling: Brug af midler fra Dispositionsfonden til undersøgelse af kloakoverdragelse

Bestyrelsen godkendte, at der bruges 28.000 kr., fra dispositionsfonden til brug for advokatundersøgelse i forbindelse med Albertslund Kommunes overdragelse af kloakker til AB's afdelinger på Damgårdsarealet.

Bestyrelsen ønsker at kloakkerne gennemgås ved en TV-inspektion førend kloakkerne eventuelt leveres tilbage til Damgårdsarealet

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender, at der bevilges 28.000 kr. fra dispositionsfonden til brug for advokatundersøgelse i forbindelse med Albertslund Kommunes overdragelse af kloakker til AB's afdelinger på Damgårdsarealet

Beskrivelse

I 2006-2007 overtog Albertslund Kommune et større kloaknetværk inklusive vedligeholdelse fra AB's afdelinger i Damgaard arealet og VA's afdelinger Galgebakken og Hyldespjældet. Kloaknettet dækker over kloakkernes hovedledninger frem til de stikledninger, der leder ind til boligerne. Afdelingerne har vedligeholdelsen fra stikledningerne og frem til boligerne. Ved overdragelsen skal afdelingerne vedligeholde hele kloaksystemet.

Kommunen har siden fundet ud af, at der ikke længere er lovhjemmel til at drifte kloakkerne og derfor skal kommunen nu overdrage kloakkerne tilbage til AB og VA igen. Kommunen har på den baggrund henvendt sig til Administrationen med henblik på overdragelse af kloakkerne i afdelingerne.

Der hersker imidlertid tvivl om den lovhjemmel hvormed Albertslund Kommune vil tilbagelevere kloakkerne. Derfor vil Administrationen bede en ekstern advokat om at gennemgå de juridiske notater og dokumenter med henblik på at afklare følgende:

- Hjemmelsgrundlag for tilbagelevering af kloakker
- Om VA og AB kan stille krav til, at der udarbejdes tilstandsrapporter på kloakkerne.
- Eventuelle krav mod kommunen i forhold til kloakkernes stand ved en potentiel overdragelse

Det er vigtigt, at der udarbejdes tilstandsrapporter for de kloakker der skal overdrages. Der er i afdelingernes 30-årige PPV-planer ikke taget højde for vedligehold af kloakker. For at sikre, at afdelingerne ikke overtager kloakker, der er misligholdt, og som potentielt kan medføre en stor økonomisk byrde, så anbefaler Administrationen, at der igangsættes en advokatundersøgelse, der skal sikre, at boligorganisationerne kan gøre eventuelle krav



gældende om udarbejdelse af tilstandsrapporter og eventuel udbedring af eventuelle K3 og K4 fejl.

Økonomi

Administrationen vurderer, at den juridiske opgave samlet set beløber sig på i alt 100.000 kr. Udgiften foreslås fordelt forholdsmæssigt efter antallet af boliger, der er omfattet af aftalen. For VA udgør antallet af boliger 1.054 og for AB udgør antallet 403 boliger. Det medfører, at VA afholder 72.000 kr. og for AB skal der afholdes 28.000 kr. Udgiften foreslås afholdt af dispositionsfonden.

Vurdering

Det er Administrationens vurdering, at opgavens omfang er ganske omfattende, hvorfor et samarbejde med en ekstern advokat er nødvendig. Afklaring af de juridiske elementer i sagen, vil klarlægge hvilken retstilling organisationerne har overfor Kommunen ift. krav om udarbejdelse af tilstandsrapporter, og eventuel stand som kloakkerne tilbageleveres i.

3. Behandling af indhold i årsberetning 2025

Bestyrelsen godkendte dispositionen for AB's årsberetning 2025

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender disposition for AB's årsberetning 2025

Beskrivelse

Bestyrelsen udgiver hvert år den lovpligtige årsberetning. Årsberetningen skal blandt andet indeholde en beretning og egenkontrol. Ligesom sidste år bliver omfanget af årsberetningen ca. 8 sider.

Indhold årsberetning 2025:

- Bestyrelsens beretning:
 - o Overordnet tema om byggesager og renovering: Infomøder for bestyrelsen om byggesager generelt, herunder mere specifikt om økonomi og jura, desuden dygtiggørelse af bestyrelsen gennem kurser, nye udvalg i AB
 - o Nybyggerier; Skallerne
 - o Hjemmesider og øget informationsniveau til beboerne og mere digital kommunikation
- Egenkontrol
 - o Henlæggelser vs. Huslejeudvikling
 - o Fremlæggelse af forbrugstal (Varme/el) særligt med fokus på renoverede afdelinger
- Økonomi

Årsberetningen udarbejdes i en elektronisk udgave, der kan tilgås på hjemmesiden. Derudover bliver der trykt 300 eksemplarer, der bliver fordelt rundt på ejendomskontorerne



og til repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet. De beboere, der ikke er så digitale, kan hente et fysisk eksemplar på ejendomskontoret.

Økonomi

Tryk af 300 stk. koster ca. 4.500 kr. (8 sider)

4. Evaluering af GDPR,- og opmærksomhedstræning

Bestyrelsen evaluerede GDPR,- og opmærksomhedstræningen

Bestyrelsen ønsker at der er mere fokus på de nære retningslinjer for eksempelvis referatskrivning.

Der kunne være tale om et referentkursus til beboerdemokrater, som kunne komme med i næste års kursuskatalog

Indstilling

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen evaluerer GDPR, - og opmærksomhedstræningen

Beskrivelse

Af tallene i bilaget fremgår det, at 77 medlemmer af afdelingsbestyrelserne har fået tilsendt kurset. Ud af 77 har 11 gennemført alle moduler hvilket svarer til 14% af bestyrelsesmedlemmerne.

Gennemførelsesprocent afdelingsbestyrelser	Antal afdelingsbestyrelses medlemmer	Antal alt gennemført	Gennemførelsesprocent
AB, alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer	88	15	17%
AB, alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer uden organisationsbest.medlemr	77	11	14%

Ud af 88 bestyrelsesmedlemmer, inklusive de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som også er medlem af OB, har kun 22 personer været logget ind på cyberpilot, hvilket vil sige, at 66 bestyrelsesmedlemmer aldrig har været logget ind.



Kigger man på tallene fordelt på afdelingerne ser det således ud:

AB, afdelinger. Hvor stor andel af afdelingens kurser er gennemført?			
Rækkemærkater	Sum af Enrolled contents	Sum af Overdue contents	Hvor mange procent af den samlede sum af kurser for afdelingen er gennemført?
Blommegården	38	25	34%
Capellavænget	37	24	35%
Eskebuen	42	36	14%
Etagehusene	30	24	20%
Kirsebærgården	30	24	20%
Miravænget	30	24	20%
Nord	49	37	24%
Oldbuen	36	36	0%
Rigelvænget	43	37	14%
Rimbuen	30	12	60%
Solhusene	37	30	19%
Syd	56	37	34%
Troldnøddegården	36	36	0%
Vest	45	39	13%
Hovedtotal	539	421	

Tallene dækker over, hvor mange kurser afdelingens medlemmer har fået udsendt vs. hvor mange de faktisk har gennemført. En lav procent er altså udtryk for, at de ikke har gennemført specielt mange kurser. Tallene hér fortæller ikke, om nogle få personer har gennemført alle kurser, og de andre ikke har gennemført nogen, eller om det fordeler sig mere lige.

Kommunikation til afdelingsbestyrelsesmedlemmer:

Dato	Handling
16. juni	Administrationen udsendte det første kursus og en mail med link til velkomstvideo til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
1. juli	Administrationen udsendte en mail med: <ul style="list-style-type: none"> • Vejledning i at tjekke spam-mappen. • Instruktioner til login, hvis man fx havde slettet mails fra CyberPilot. • Der blev gjort opmærksom på, at den første mail kunne havne i 'Uønsket post' eller spamfilteret. • Hvis man ikke modtog mailen, blev man bedt om at skrive til gdpr@bo-vest.dk.
Medio oktober	Nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra efterårets beboermøder modtog en opstartspakke med kurser fordelt over 28 dage, sendt til den mailadresse, de havde oplyst.



--	--

Vurdering

Administrationen vurderer, at deltagerprocenten blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmer er relativt lav. Det vurderes, at der er der er kommunikeret løbende angående kurserne og tilbud om hjælp, til dem der måtte have brug for det, for at komme i gang. Dog kræver det en kontinuerlig kommunikationsindsats, så afdelingsbestyrelsesmedlemmerne bliver mindet om at deltage i kurserne samt vigtigheden af kursernes indhold i forhold til deres rolle i afdelingsbestyrelserne.

Forslag til handling

1. Evaluering via spørgeskema for at afdække barrierer.
2. Styrket kommunikation om:
 - o Kursernes betydning.
 - o Mulighed for nyt password.
 - o Risiko for spamfilter.
3. Fysisk oplæg for OB i AB og VA

Bilag:

4.1 GDPR, - og opmærksomhedstræning resultater, november 2025

5. Valg af suppleant fra AB til Beboerklagenævnet

Bestyrelsen valgte Hans Erik Skov Jacobsen fra AB Nord som ny suppleant til beboerklagenævnet

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen udpeger Hans Erik Skov Jakobsen fra AB Nord som medlem af beboerklagenævnet

Beskrivelse

AB's nuværende medlem af Beboerklagenævnet, Per Mogensen, trækker sig fra posten ved årets udgang. AB skal derfor udpege en ny repræsentant, som skal sidde i beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet er en uvildig instans, som har til opgave at træffe afgørelse i tvister mellem lejer og udlejer i almene boliger. Nævnet består af en Formand, Lejerepræsentant og Udlejerrepræsentant.



6. Opfølgning fra sidste møde

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Vores bidrag: Bestyrelsen drøfter videre på at udarbejde konkrete mål, der kan arbejdes videre med	Indstilling og dataindsamling v. adm.		Der indsamles ny data i foråret 2025	Ultimo 2025/primio 2026

7. Nyt fra udvalg

Udvalg	Status
Dialogudvalg	Der arbejdes på at finde en ny dato i starten af det nye år
Byggeudvalg	Helhedsplanen i Etagehusene er godkendt i både AB og VA
Råderetsudvalg	Der er skemalagt et møde i starten af det nye år
Effektiviseringsudvalg	Arbejdet er i gang. Administrationen er blevet bedt om at vende tilbage med nogle flere tal i forhold til indkøb + strategi for udbud
Strategiudvalg	Administrationen indkalder udvalget til et møde i starten af det nye år

8. Formandens orientering

Valg af kredsmedlemmer til BL's 9. kreds

Peter Arler ønsker at stille op. Der var opbakning fra bestyrelsen til denne beslutning.

Brugergruppen

Peter gav en orientering om Brugergruppens nedlæggelse og det videre arbejde.

Administrationen sender skrivelsen fra Brugergruppen ud sammen med referatet



AB Nord er røget af forebyggelseslisten

BL afholder Almene Boligdage i slutningen af oktober 2026

Hans, Peter, Kylie, Kirsten, Tine vil med. Administrationen tilmelder deltagerne og finder logi.

9. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Henvendelse fra AB Syd

"Jeg vil gerne forslå ændringer til råderetskataloget.

Nå man har lavet ændringer i sin bolig eller have der kræver reetablering ved fraflytning skal det være muligt at tilbyde nye lejere at overtage ændringerne med det ansvar der følger i forbindelse med reetableringen og evt depositum.

Det vil sige har man evt. flyttet en væg, etableret træ terrasse, opsat skur m.m skal ny lejer tilbydes at overtage ændringerne inden den fraflyttende beboer bliver bedt om reetablering. Hvis der er opkrævet depositum for ændringerne vil ny lejer skulle betale dette hvis bibeholdelse af ændringerne ønskes bevaret. Den fraflyttende lejer vil i det tilfælde få det indbetalte depositum tilbage."

Svar fra Administrationen:

"For at espalier ol. kan tillades opført, skal forslaget godkendes på et afdelingsmøde. Forslaget skal indeholde en præcis beskrivelse af espalierets udformning, højde, tegning og materialer.

Opsætning af et espalier betragtes ikke som en forbedring, men som en forandring af udearealet. Det kan derfor kun godkendes enten:

- **Som en midlertidig forandring** med krav om reetablering ved fraflytning og indbetaling af depositum, eller
- **Som en blivende forandring**, hvor den lejer, der opstiller espalieret, opkræves et vedligeholdelses- og udskiftningsgebyr.

Hvis et råderetsarbejde medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, skal disse udgifter betales af lejeren. I praksis betyder det, at fremtidige udgifter til vedligeholdelse af forbedringsarbejder og blivende forandringsarbejder vurderes og beregnes af boligorganisationen og lægges på den månedlige husleje for den pågældende bolig.

Da råderetsarbejderne bliver en integreret del af boligen fremover, skal de vedligeholdes efter samme intervaller som øvrige bygningsdele og dermed indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesplan. Hensigten er, at øvrige beboere i afdelingen ikke pålægges ekstra udgifter, og at den lejer, der opnår en ekstra fordel, også selv afholder de tilhørende omkostninger.

Til sammenligning betragtes fx flisebelægning i haven ligeledes som en blivende forandring under samme principper og vilkår."



Administrationen har ligeledes vedlagt et svar fra BL angående overdragelseserklæringer ifbm. Råderetsarbejder som bilag

Bilag:

Svar fra BL

Henvendelse fra AB Nord

"Da Nord allerede til deres budgetmødet fik godkendt en prisstigning på carportene i budgetår 2026, så vil afdelingsbestyrelsen gerne forespørge OB om deres stigning kan vente til budgetår 2027, grunden er at bestyrelsen syntes OB undergraver deres godkendte beslutning over for beboerne.

Det skal siges at Nord er ikke uenige i OB's beslutningen, men ønsker blot at det først er fra 2027."

Bestyrelsen drøftede AB Nord's henvendelse.

Bestyrelsen godkendte, at AB Nord i 2027 stiger til 229,50 kr + indeksregulering.

Administrationen sender et svar til AB Nord

10. Administrationens orientering

Fondsansøgning;

Administrationen har igangsat en fondsansøgning på 1 mio. kr. Der forventes et svar 23. december 2025. Administrationen oplyser, at der er en udgift, som skal betales hvis ikke AB får godkendt ansøgningen.

Administrationen følger op på næstkommende bestyrelsesmøde.

Stine Konradi deltager på næstkommende møde og taler om fondsansøgninger.

Ansættelse af kommunikationskonsulent og digitaliseringskonsulent i BO-VEST

Tilbud om gratis besøg fra Beredskabsstyrelsen i forhold til beredskab og "når krisen rammer" i de almene boligområder

Bestyrelsen ønsker at der laves en temaaften for alle afdelingsbestyrelser

11. Punkter til næste og kommende møder

Undersøgelse af fjernvarme og den lavere vandtemperatur, som vekslerne ikke nødvendigvis kan klare – adm skal kontakte Albertslund Fjernvarme – og ejendomskontorerne skal undersøge boligernes fjernvarmevekslere.

12. Næste møde og kommende møder

FU-møder kl. 16-18:	Bestyrelsesmøder kl. 17-21, repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 13. januar 2026	Onsdag den 28. januar 2026
Tirsdag den 17. februar 2026	Onsdag den 4. marts 2026
Tirsdag den 17. marts 2026	Onsdag den 8. april 2026



	Onsdag den 22. april – ekstra møde i tilfælde af manglende regnskabsgodkendelse
	Tirsdag den 12. maj – ekstra møde til behandling af indkomne forslag
Onsdag den 20. maj 2026	Repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 2. juni 2026	Onsdag den 17. juni 2026

Bestyrelsen besluttede at udskyde mødet 8. april til 22. april
FU laver et oplæg til temadag med Beredskabsstyrelsen

13. Eventuelt

Hans orienterede om at Byggeafdelingen er i gang med at kigge på nye byggeområder til AB

Hans stillede forslag om at Lisbeth Knudsen kunne holde oplæg til AB's repræsentantskabsmøde

Orienteringspunkter udsendt til AB's bestyrelse:

14. Orientering om evaluering af budgetproces for budget 2025

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.

Beskrivelse

Afdelingsbestyrelserne i AB og VA er i oktober/november 2025 blevet bedt om at evaluere årets budgetproces.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet SurveyMonkey.

Evalueringen blev udsendt den 7. oktober.

Der blev som de foregående år i evalueringsskemaet stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik efterårets budgetproces for budget 2026 samlet set? " Der kunne svares "Tilfredsstillende", "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende". Der blev anmodet om uddybning, hvis evalueringen var i "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende".



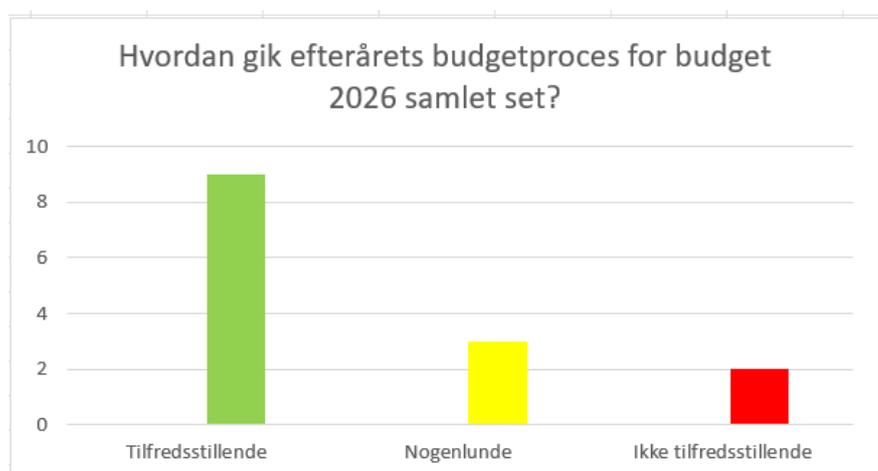
Ud af AB's 14 afdelinger med en afdelingsbestyrelse har 10 afdelinger besvaret evalueringen.

På BO-VEST bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede bestyrelsen, at de afdelinger, der ikke svarer på evalueringen efter to rykkere, placeres i svarkategorien "tilfredsstillende", ud fra den antagelse, at afdelingen må være tilfreds, hvis den ikke ønsker at svare. Det betyder, at de 4, der ikke har svaret, tæller med som "tilfredse" i analysen og på skemaet.

Resultatet

(Resultatet fra sidste års evaluering er anført i parentes efter tallene)

9 (8) afdelinger har svaret, at budgetprocessen var tilfredsstillende, 3 (3) har svaret at budgetprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, mens 2 (2) afdeling har svaret, at processen ikke var tilfredsstillende.



Nogenlunde tilfredsstillende

Gule: Nogenlunde: 3 AB afdelinger

AB Vest, AB Etagehusene og Miravænget har svaret at budgetprocessen samlet set forløb "nogenlunde".

Ikke tilfredsstillende

Røde: Ikke tilfredsstillende: 2 AB afdelinger

Afdelingerne Oldbuen og Blommegården har svaret, at budgetprocessen samlet set forløb "Ikke tilfredsstillende"

Administrationens besvarelse:

AFDELING	BESVARELSE	KOMMENTAR
Afd. 3703 Vest	Nogenlunde	"Der har ikke været repræsentant tilstede til mange bestyrelsesmøder, hvor dette har været ønsket. Fantastisk gennemgang og besvarelser på selve afdelingsmødet."



		Svar fra Administrationen:
Afd. 3704 Etagehusene	Nogenlunde	<p>Vi synes ikke budgettet er synderlig gennemsigtigt, og forståeligt.. så i lyset af det bliver det nogenlunde</p> <p>Svar fra Administrationen: Administrationen bestræber sig på at gøre budgettet mere læsevenligt og gennemskueligt. Driften i BO-VEST har derfor udarbejdet en ny model for præsentation og fremlæggelse af budgettet, som gerne skulle gøre budgettet nemmere at forstå for modtageren</p>
Afd. 3711 Blommegården	Ikke tilfredsstillende	<p>"Vi fik ikke konkrete svar på vores spørgsmål og der var virkelig dårlig dialog. Efter budgettet er nedstemt på et beboermøde, bliver det godkendt i OB, hvor 2 af vores tidligere bestyrelsesmedlemmer sidder (de stemte i øvrigt ja til budgettet, hvilket ikke gør dem neutrale). Vi kan desværre ikke se, formålet med hverken bestyrelsens arbejde/spørgsmål og efterfølgende et beboermøde med afstemning, for at det bare bliver godkendt et andet sted."</p> <p>Svar fra Administrationen: Ifølge Almenboligloven § 40 har organisationsbestyrelsen (OB) det endelige ansvar for at godkende afdelingens budget – også selvom det forkastes på et beboermøde. OB kan godkende budgettet, hvis det vurderes nødvendigt for drift og økonomi. Tidligere afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan lovligt sidde i OB. De repræsenterer hele organisationen og skal handle ud fra dens interesser.</p>
Afd. 3714 Miravænget	Nogenlunde	Ingen kommentarer fra afdelingen
Afd. 3718 Oldbuen	Ikke tilfredsstillende	<p>Der kom ingen driftsleder på vores budgetmøde og derfor var budgettet tæt på ikke at blive stemt igennem - og ingen kunne svare uddybende på spørgsmål fra beboerne - og det satte Søren, Ejendomsmester, i en kattepine.</p> <p>Svar fra Administrationen: Der var sket en misforståelse med datoerne. Der blev holdt et ekstraordinært afdelingsmøde, da "valg af bestyrelse" ikke fremgik af dagsorden. Her tilbød vi at deltage og</p>



		præsentere regnskab og budget. Bestyrelsen tog ikke imod tilbuddet.
--	--	---

Vurdering

I forhold til sidste års evaluering er der 1 afdeling mere, der er tilfreds, samme antal mere der er nogenlunde tilfredse og 2 flere der ikke er tilfredse.

Det er administrationens vurdering, at rød/gul/grøn-skemaet er en god måde at evaluere regnskabs- og budgetprocesser på.

Bilag

14.1 Evaluering af budgetprocessen 2026

15. Orientering om evaluering af ny budgetpræsentation

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om evaluering af ny budgetpræsentation til efterretning.

Beskrivelse

Som opfølgning på den tilfredshedsundersøgelse, der blev gennemført i efteråret 2024 i VA og AB, har BO-VEST igangsat en række initiativer med henblik på at styrke beboerdemokraternes oplevelse af service og transparens. Ét af disse initiativer har været udviklingen af en ny og mere ensartet måde at præsentere budgetterne på i afdelingerne.

Formålet har været at skabe en formidling, som er lettere at forstå for beboerne, og som samtidig styrker dialogen og beboerdemokratiet. De medarbejdere, der står for præsentationerne, har derfor fået træning i at anvende en fælles skabelon og fælles principper for formidlingen.

I alt har der været 430 besvarelser fordelt på 23 afdelinger i VA og AB.

2 AB-afdelinger er ikke inkluderet i denne undersøgelse:

- Oldbuen havde ingen præsentation.
- I Blommegården blev budgettet nedstemt

Resultaterne viser et entydigt positivt resultat af præsentationerne i forhold til forståelse, relevans og dialog:

- **99 %** forstod hovedbudskaberne i præsentationen
- **93 %** oplevede, at huslejeændringen blev forklaret godt
- **98 %** fandt præsentationen relevant
- **95 %** følte sig hørt og kunne stille spørgsmål
- **89 %** vurderede præsentationen som *Meget god* eller *God*
- **2%** svarede *Dårlig*, og ingen *Meget dårlig*.



Evalueringen dokumenterer, at beboerne oplever stor gennemsigtighed og forståelse for budgetprocessen. Kommentarerne fra beboerne peger på både ros og konstruktive forslag til forbedringer – fx ønske om bedre lydforhold og større slides.

Vurdering

De høje tilfredshedstal understøtter, at de anvendte formidlingsprincipper virker efter hensigten. Samtidig giver de få kritiske tilbagemeldinger værdifuld viden til den videre udvikling. Administrationen planlægger derfor at samle op på erfaringerne i oktober og at videreudvikle metoden i forbindelse med præsentationen af regnskaberne.

Bilag

15.1 Resultater fra evaluering af budgetpræsentationerne

16. Budgetopfølgning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. oktober 2025 tillagt forventningerne for resten af 2025

Estimatet for hele året 2025 er et overskud på kr. 532.000. For organisationen gør det sig gældende, at der er en større afvigelse imellem det budgetterede overskud på kr. 84.000 og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det forventede årsresultat er færre udgifter til kurser, repræsentantskabsmøde, temadag, ekstra møder, studietur og revision. Derudover er der flere nettorenteindtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til tryksager og korrektioner af udgifter tidligere år.

Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen dækker de første ti måneder.

Bilag

16.1 Budgetopfølgning pr. 31. oktober 2025

17. Afdelingernes Budgetopfølgning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte oversigt over budgetopfølgninger til efterretning.



Beskrivelse

Budgetopfølgningerne er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. september 2025 tillagt forventningerne for resten af 2025. Det fremgår af oversigten, om budgetopfølgningen er gennemgået med bestyrelsen, eller hvornår den forventes at blive gennemgået. Det fremgår ligeledes hvornår den er fremsendt til ejendomsmester/ejendomsleder og om afdelingsbestyrelserne har afleveret bilag rettidigt. Endeligt fremgår det forventede resultat for 2025, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

Bilag

17.1 Status for budgetopfølgninger pr. 30. september 2025

18. Opgørelse over dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Beskrivelse

Egenkapitalopgørelsen viser den forventede udvikling i hhv. dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital over de kommende ti år. Organisationsbestyrelsen kan benytte egenkapitalopgørelsen som grundlag for beslutningspunkter på bestyrelsesmødet med fremtidig økonomisk konsekvens.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til den 29. oktober 2025.

Bemærk at den disponible andel i 2029 bliver negativ. Vi forventer, at Landsbyggefonden vil komme med tilskud vedrørende hjemfald i løbet af 2025, som gør at den disponible andel igen bliver positiv.

Bilag

18.1 Egenkapital pr. 29. oktober 2025 inkl.

Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2025-2034 pr. 29. oktober 2025

Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2025-2034 pr. 29. oktober 2025

Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2025-2034 pr. 29. oktober 2025.

