

Dagsorden møde med afdelingsbestyrelsen den 13. juni 2022

Kl. 1915 - Fysisk møde - Ejendomskontoret

Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen

Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Musa Sahan, Tawfik El-Ali, Bülent Karadogan, Ibrahim Sahan, Bilal Sahan

KAB

Områdechef Finn Larsen, driftschef Hanne Tidemand, teamchef Solvej Strømsted

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat fra mødet 9. maj 2022
2. Regnskab 2021
3. Budget 2023
4. Energiopfølgning
5. Budgetopfølgning
6. Klager over klubber
7. Orientering om fratrædelse
8. Kælderrum - oversigt
9. Eventuelt

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøderne den 9. og 30. maj 2022

2. Regnskab 2021

Revideret regnskab er fremsendt pr. mail XX. juni 2022

Regnskabet udviser et underskud på 115.358 kr.

Der er som sædvanlig mange små korrektioner, både mer- og mindreforbrug og færre indtægter end forventet.

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

De største ændringer der påvirker regnskabet er:

- Kt 111 – fælles el	merforbrug	123 tkr.
- Kt 131 – andre renter	merforbrug	488 tkr.
- Kt 202 – renteindtægter	mindreindtægt	210 tkr.
- Kt 206 – korrektioner	merindtægt	510 tkr.

Derudover har der været et ekstraordinært træk på kt 116, hovedparten har kunne dækkes af henlæggelserne, men 24 tkr. er udgiftsført i driftsregnskabet.

Der har været et merforbrug på 2.461 tkr. De største afvigelser er:

Aktivitetnr.	Aktivitet	Budget 2021	Merforbrug
6	Belæggninger p-arealer	0 kr.	57 tkr.
23	Vedl. legeplads- og sportsudstyr	25.000 kr.	83 tkr.
31	Vedl. facader	10.000 kr.	109 tkr.
44	Vedl. vinduer og døre, facade	80.000 kr.	447 tkr.
59	Hærværk	300.000 kr.	266 tkr.
61	Skimmelsager	150.000 kr.	619 tkr.
64	Vedl. gulve og fuger, boliger	40.000 kr.	126 tkr.
68	Vedl. døre og skabe, boliger	80.000 kr.	105 tkr.
72	Vedl. badeværelsesinventar, boliger	350.000 kr.	286 tkr.
75	Vedl. hårde hvidevarer	510.000 kr.	263 tkr.
87	Vedl. faldstammer og afløb	175.000 kr.	138 tkr.
92	Vedl. belysning og elforsyning, boliger	25.000 kr.	184 tkr.
94	Vedl. belysning og elforsyning, fælles	150.000 kr.	200 tkr.
126	Vedl. ventilationsanlæg, emhætter og kontrolventiler	80.000 kr.	154 tkr.
129	Udsk. dørtелефonanlæg	0 kr.	127 tkr.

For god ordens skyld skal der gøres opmærksom på, at revisionsudvalget består af 3 medlemmer, formanden for afdelingsbestyrelsen og 2 valgt på afdelingsmødet.

Der har været tekniske problemer med at skaffe de 2 valgte medlemmer samme adgang til Mit KAB som medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Men det samlede udvalg har kunne få adgang via formandens adgangsmulighed.

Her under de spørgsmål afdelingsbestyrelsen har stillet med svar i *kursiv*:

2. Dataindsigt

2.1 Kreditorkonto

Vi mangler stadigvæk at få den lovede adgang til kreditorkontiene

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

Det er ikke en mulighed i den eksisterende udgave af Mit KAB.

2.2 Rekvisitioner

Vi vil gerne have adgang til en stikprøvekontrol af rekvisitioner, gerne på ejendomskontoret

Der er adgang til at se rekvisitioner via Mit KAB

2.4 Forsikringsoversigt

Kan vi få en sådan?

Forsikringsoversigt er vedlagt.

2.5 Handlingsplaner

Vi vil gerne se eksisterende handlingsplaner, fx om håndtering af skimmelsvamp

Vedlagt notat om skimmel og råd og vejledninger

2.6 Interne procedurer

Vi vil gerne se de interne procedurer, fx vedr. indkøb og bogføring, herunder hvordan KAB sikrer, at reglerne overholdes

Vedlagt kontoplan EK og kontoplan efter KAB

2.7 Medarbejderoversigt

Vi vil gerne have en oversigt over medarbejdere, herunder årets fratrædelser og ansættelser.

I 2021 har følgende været ansat på ejendomskontoret hele året:

- *Michael*
- *Tina*
- *Steve*
- *Shanice*
- *Alexander*
- *Allan*
- *Sune*
- *Ricki*
- *William*
- *Anika*

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

Følgende er fratrukket i 2021

- Flemming

Følgende er ansat i 2021

- Henrik

2.8 Andet

- Vedr. konto 125.300/125-200: hvad er forskellen på forbedring og bygningsrenovering?
- Interne fakturaer fra KAB: på hvilket grundlag udskrives de

Forbedringer er, når der sker en ændring af en ejendom og af dens installationer, og denne ændring for lejereren medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet. Dette kan vedtages på et afdelingsmøde.

Overstiger lejeforhøjelsen 5% skal kommunen godkende lejeforhøjelsen.

Renovering er større ombygninger, hvortil der kan søges støtte til finansiering og er ofte helhedsplaner som skal godkendes af afdelingsmøde, Landsbyggefonden og kommunen.

Interne faktura kan være mange ting. Egedalsvænge har betalt for kundeøkonomen deltager på mere end ét møde om året. Samtidig har afdelingen betalt for at KAB har forestået to udbud på hhv. el-arbejde og VVS arbejde. Der bliver faktureret i henhold til ydelseskataloget og det bliver godkendt af kundechefen/kundeansvarlige.

3. Budgetoverskridelser

3.1 Planlagt og periodevis vedligeholdelse (PPV)

Der er konstateret en voldsom overskridelse på konto 116: ca. 2,5 mio. ud af et budget på 6,7 mio. (forbruget er over 9.1 mio.) Se også nærmere under pkt. 4.2

Hvem beslutter at gennemføre alle disse ikke budgetterede aktiviteter? Og i hvilket omfang involveres KAB og frem for alt afdelingsbestyrelsen?

Der er oprettet 135 aktivitetsnumre i LP, se vedhæftede LP 2021. Der lægges et stort stykke arbejde i at kontere rigtig, således at der fremadrettet kan etableres det bedst mulige grundlag for kommende langtidsplaner, se vedhæftede oversigt over realiserede udgifter.

Afdelingsbestyrelsen er løbende igennem året informeret om udviklingen i forbruget på konto 116. Det der er karakteristisk for akt. nr. med overskridelser er, at det er aktiviteter der ikke har været muligt at undlade at udføre, uanset om budgettet i så fald overskrides.

4. Budget og bogføring

4.1 Efter omkostningens art

Vi har konstateret flere eksempler på, at en omkostningsart uden synlig grund bogføres på mange forskellige konti og hører gerne hvordan bogføringen foregår/styres.

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

Hvis der findes en konteringsvejledning, vil vi gerne se den. Hvis ikke, hører vi gerne hvorfor.

Kontoplan for driftens område er vedlagt.

4.2 Bogføring følger ikke budgettet

På konto 116.130 er der brugt hhv. kr. 720.000 og kr. 510.000 til behandling af skimmelsvamp og hærværk og udløser her en budgetoverskridelse af samme størrelse, da budgettet for disse 2 aktiviteter findes på helt andre konti: 116.310 for skimmelsvamp (kr. 150.000) og 116.260 for hærværk (kr. 300.000). Begge konti har i øvrigt trods dette ufrivillige "tilskud" underskud i forhold til budgettet!

Vi har lignende eksempler fra drift af vaskerier og selskabslokaler.

En sådan mangel på disciplin i bogføringen betyder jo, at der opstår systematiske fejl ikke blot ved budget sammenligninger, men også gør sammenligningen "samme konto – sidste år" komplet meningsløs.

Der er simpelthen rod i regnskabet, Er KAB enig i det?

Udgifter til skimmel er budgetteret og bogført på akt.nr. 61- konto 116.130, udgifter til hærværk er budgetteret og bogført på akt.nr. 59. konto 116.130 – se vedlagte oversigt over realiserede udgifter.

Alle arbejder fra konto 116 er rekvireret ud fra et aktivitets nr.

3B brugte andre konti til skimmelsvamp og hærværk end KAB gør. Derfor vil det være muligt at langtidsbudgettet i pdf/papir ikke stemmer overens med økonomisystemet. Men som udgangspunkt gælder at udgifter bogføres på de konto det vedrører i forhold til bekendtgørelse og intern kontoplan også selvom budgettet er lagt på en forkert konto.

4.3 Fordelingen mellem kt 115 (ikke planlagt) og 116 (planlagt) vedligehold

På konto 116.120 er der budgetteret kr. 20.000 vedr. kloakanlæg, men i december 2021 gennemføres en tv-inspektion formedelst kr. 360.000.

Burde den ikke være konteret på 115?

Så går den ganske vist direkte på huslejen (underskuddet) – men havde været meget mere synlig og frem for alt udsat til 2022, hvor der så måtte og kunne findes besparelser andet steds.

Det overordnede spørgsmål er naturligvis også, hvem har besluttet denne aktivitet.

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

Aktiviteten er besluttet af afdelingsbestyrelsen og fremgår af langtidsplanen med aktivitets nr. 12. Udgiften er dog bogført på aktivitets nr. 11.

Vedlagt LP med aktivitetsnumre for 2021 samt realiserede udgifter.

4.4 Personlige udbetalinger

På kontiene for drift af vaskerier og selskabslokaler findes tilsyneladende personlige månedlige udbetalinger. Kan vi få oplyst på hvilket grundlag?

Det er udbetaling af løn til de medarbejdere der udfører trappevask, rengøring i vaskerierne, selskabslokalet, ejendomskontor og bestyrelseslokalet.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender regnskab 2021

3 Budget 2023

Budgetforslag 2023 og langtidsbudgettet de næste 25 år er fremsendt med mail 3. juni 2022.

Der er adskillige forhold, der påvirker budgettet og dermed bidrager til huslejestigning:

- Hævelse af henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning
- Renovationen er hævet
- El-priserne er korrigeret i forhold til 2022, hvor el-prisen var sat til pr. kw/h 2,0 kr., og for 2023 bliver denne sat til 3,16 kr.
- Henlæggelserne, der tidligere er aftalt forhøjet årligt med 150.000 kr., er hævet til 300.000 kr. for at imødegå merforbrug.

Budgettet viser en stigning på 5,71%.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender budgettet med henblik på fremlæggelse på afdelingsmødet den 20. september 2022

4 Energiopfølgning

Energiopfølgning for maj 2022 er vedlagt.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

KAB

Møde den 13. juni 2022

Udsendt den 9. juni 2022

5 Budgetopfølgning

Budgetopfølgning til og med md 5 er vedlagt.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

6 Klager afdelingsbestyrelsen og klub

Der er modtaget en klage således:

”Hej, jeg vil gerne indgive en anonym klage over bestyrelsen i Egedalsvænge.

De prioritere deres egne familier i beføjelser, og er alle medlem af den forbudte gruppe Hizb ut tahir. Derudover ved jeg, at et medlem af bestyrelsen har sin egen biks i et af fælleslokalerne i egedalsvænge, hvor han laver og sælger hotdogs og andet snack, på en grill der bruger el på beboernes regning, som han selv tjener på.

Hilsen en anonym beboer i egedalsvænge”

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen

7 Orientering om fratrædelse

På mødet gives der en mundtlig orientering om tiltrædelse på ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

8 Kælderrum – oversigt

Vedlagt oversigt over kælderrum der kan disponeres til diverse beboeraktiviteter.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9 Eventuelt