



## Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem Boligselskabet Sortemosen og Herlev Kommune
Dato/tid	:	27. juni 2022 kl. 13.00-15.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 326
Materiale	:	Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2020) Dokumentationspakke 2022 (årsregnskab 2021)
Deltagere	:	Boligselskabet Sortemosen <ul style="list-style-type: none"><li>• formand Henrik Christensen</li></ul> KAB <ul style="list-style-type: none"><li>• kundechef Morten Hellsten</li></ul> Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none"><li>• specialkonsulent Tormod Ousager, Lejemål &amp; Tilsyn</li><li>• specialist Camilla Christensen, Bolig (pkt. 1-2)</li></ul>
Referat	:	Herlev Kommune

---

### 1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen og gennemgik dagsordenen.

### 2. Udlejning

#### a. Udlejningsaftale

- *Kommunal boliganvisning*  
Boligselskabet stiller 25% af ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning jf. almenboliglovens §59 stk. 1. Herlev Kommunes primære fokus for den kommunale boliganvisning er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til beboersammensætning i boligafdelinger.
- *Fleksibel udlejning*  
Sortemosen og Herlev Kommune har i 2019 indgået aftale om fleksibel udlejning, hvorefter boligselskabet udlejer de resterende 75% af ledige boliger, således at 37,5% udlejes med fortrinsret for børnefamilier, og 37,5% udlejes via almindelige ventelisteregler.

#### b. Beboersammensætning

Boligselskabet er ikke udfordret på beboersammensætning i afdelingerne.

#### c. Evaluering og evt. ønsker til kommende udlejningsaftale

Både Sortemosen og Herlev Kommune er tilfredse med aftalen om fleksibel udlejning, og aktuelt har ingen af parterne ønsker om ændringer. Det kan dog fremkomme ifm. fornyelse eller genforhandling af aftalen, der løber frem til 30. september 2023. Herlev Kommune vil i 2023 invitere til drøftelser herom.

### 3. Økonomi

Dokumentationspakker 2021 og 2022 med tilhørende regnskaber blev gennemgået.

a. Regnskab 2020

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden kritiske bemærkninger eller forbehold, og Herlev Kommune har ikke bemærkninger til dets godkendelse.

b. Regnskab 2021

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden kritiske bemærkninger eller forbehold, og Herlev Kommune har ikke bemærkninger til dets godkendelse.

c. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Dispositionsfonden er over grænseværdi og benchmark. Det samme gælder arbejdskapitalen.

- *Henlæggelser*

Både løbende og akkumulerede henlæggelser ligger for begge boligafdelinger væsentligt over benchmark for sammenlignelige afdelinger. For afdeling Sortemoen gælder dog, at en stor del af de henlagte midler vil blive anvendt til medfinansiering af nyligt gennemført renovering.

- *Generel økonomi*

Ud fra det foreliggende materiale, herunder regnskab, revisionsprotokollat, dokumentationspakke og årsberetning, vurderer Herlev Kommune, at boligselskabet er solidt og økonomisk veldrevet. Den samlede økonomi vil dog blive påvirket af den gennemførte renovering og kan bedre bedømmes efter endeligt byggeregnskab.

### 4. Drift og effektivisering

Boligselskabet har udarbejdet 360-graders analyse af driften og arbejder med forslag derfra mhp. fortsat effektivisering og besparelser for at "passe på huslejen".

Det gælder særligt driftsfællesskab med AKB Herlev. Der er samdrift med AKB Herlevs to afdelinger i Hækmosen og gennem ejerforeningen Sortemoen også med de 21 tidligere frasolgte boliger. Dette er udvidet med samarbejde med AKB's ejendomskontor for Kobbervej/Kiselvej, og driftsledelsen forestås af fælles driftsleder og sekretær.

Beregninger i dokumentationspakken udviser driftseffektivitet i boligselskabet på niveau med gennemsnit for boligorganisationer i Herlev Kommune og lidt bedre end gennemsnit for Region Hovedstaden.

### 5. Byggeri og renovering

a. Igangværende projekter

Der er ingen aktuelle byggeprojekter. Afdeling Sortemoen har nyligt færdiggjort en stor og udfordrende renovering. Der er stadig mangler, som ikke er udbedret, særligt et problem med skydedøre/vinduer, som vurderes juridisk og økonomisk.

b. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet, afdelingsbestyrelserne og administrator KAB sørger for behørig planlægning af afdelingernes langsigtede vedligeholdelse og for, at der over afdelingsbudgetterne henlægges passende midler til finansieringen.

Den eksterne granskning er påbegyndt, og boligselskabet afventer rapportering.

c. Byggeplaner

Boligselskabet har ikke aktuelle planer om nybyggeri eller fortætning, men har ønske om for egen regning at asfaltere de private grusveje i afdeling Sortemosen. Det afventer afklaring om evt. opgravning ifm. fjernvarme. Endvidere er der tanker om at etablere beboerhus, men der foreligger ikke konkrete planer.

## 6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Afdelingsmøder er normalt velbesøgte med 20-40 deltagere, dog afhængigt af emner på dagsordenen. Der er valgt afdelingsbestyrelse i begge boligafdelinger.

b. Selskabsdemokrati

Begge boligafdelinger er repræsenteret med to medlemmer i selskabsbestyrelsen. Der er god dialog og koordination mellem bestyrelserne.

c. Mål og udviklingsplaner

Sortemosen har tradition for at samle beboerne til events og visionsmøder og for interessebåret gruppearbejde. Aktuelt er der aktiv arbejdsgruppe om asfalteringsprojekt samt dialog om renovation, carporte og grønne områder mv.

## 7. Drøftelse af afdelinger

Intet at tilføje.

## 8. Orienteringer

a. Fjernvarmeplan

Herlev Kommune orienterede om samarbejde med Vestforbrænding mhp. hurtigt at få udrullet tilbud om fjernvarme i Herlev. Det ventes at ske i perioden 2023-2028, og senere på året kan gives estimater for, hvornår de enkelte områder vil kunne tilkobles. Der vil blive inviteret til borgermøder, og yderligere information fremgår løbende på hjemmesiden <https://herlev.dk/fjernvarme>.

b. Udvidelse af carporte

Boligselskabet orienterede om, at en tidligere plan om at søge Herlev Kommunes godkendelse af udvidelse af carporte i afdeling Sortemosen pt. er stillet i bero.

## 9. Øvrige forhold

Intet at tilføje.

## 10. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

b. Evt. nye aftaler

Boligselskabet kan kontakte Herlev Kommune for dialog om belægning på grusveje, eller hvis det igen bliver aktuelt med udvidelse af carporte.

## 11. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når boligselskabet har indgivet dokumentationspakke 2023, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Dette ventes at finde sted medio 2023.