

Den 29. april 2025

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Dagsorden

Til ordinært møde **tirsdag 6. maj 2025 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælderen.

Deltagere:

Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
Peter E. Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
Lene Stenberg	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Alex Rasmussen	Suppleant (afd. 1)
Jette Jørgensen	Suppleant (afd. 2)
Kasper Nørballe	Adm. direktør FA09

1. Godkendelse af dagsorden
2. Valg af dirigent og referent
3. Godkendelse af referater (*bilag 1 og 2*)
4. Facaderenovering (*bilag 3*)
5. Kapitalforvaltning
6. Henlæggelsespolitik (*bilag 4*)
7. Opfølgning på egenkontrol
8. Godkendelse af budget 2026 (*bilag 5*)
9. Godkendelse af regnskab 2024 for boligorganisation og afdelinger (*bilag 6 - 11*)
10. Revisionsprotokol (*bilag 12*)
11. Valg af revisor og advokat
12. Forberedelse til repræsentantskabsmøde (*bilag 13 - 14*)
13. Orientering fra administrationen
14. Punkter til fremtidige møder
15. Lukket punkt (*bilag 15*)
16. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

2. Valg af dirigent og referent

3. Godkendelse af referater

B-sag

- ./. Referat fra bestyrelsesmøde 4. marts 2025 er vedlagt som (*bilag 1*).
- ./. Lukket referat fra bestyrelsesmøde 4. marts 2025 er vedlagt som (*bilag 2*).

Indstilling:

- At referatet godkendes.

4. Facaderenovering

Der er nedsat et byggeudvalg bestående af Carsten Kjøller, Lene Stenberg, Jette Jørgensen, Thomas Begulic og Mie Petersen samt Michael Nielsen fra RSD.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at igangsætte fase 1 og 2. Efter den første fase skal organisationsbestyrelsen orienteres om resultatet af undersøgelserne. Herefter kan anden fase igangsættes.

Rådgiver på sagen er Dominia og der er indgået rådgiveraftale på delfase 1 og fase 2 den 5. december 2024.

Det seneste byggeudvalgsmøde blev aflyst, da der var mange afbud fra LB.

Der er afholdt møde den 13. marts 2025 og den 3. april 2025. Referater fra møderne er vedlagt som (*bilag 3a og 3b*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter punktet.

5. Kapitalforvaltning

På organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2024 besluttede organisationsbestyrelsen:

1. At fravælge investeringer i aktier og virksomhedsobligationer.
2. At fravælge Landsbyggefondens fælles investeringsløsning for investering i aktier/virksomhedsobligationer.
3. At tilvælge at egne forvaltningsaftaler kan indgås under en fælles rammeaftale med andre boligorganisationer, der benytter samme juridiske enhed til administration.

Afventer administrationens aftale om kapitalforvaltning og udarbejdelse af et beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6. Henlæggelsespolitik

Administrationen har udarbejdet en henlæggelsespolitik.

./. Politikken er vedlagt som (*bilag 4*).

På FA09s seneste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at henlæggelsespolitikken skulle medtages på organisationernes bestyrelsesmøder, så organisationsbestyrelserne har mulighed for at vedtage en politik, der følges af alle afdelinger. Dette vil give administrationen et godt udgangspunkt til at sikre, at der bliver henlagt tilstrækkelige midler til det løbende planlagte vedligehold, og give organisationerne et bedre udgangspunkt til at udarbejde en strategi for brug af egenkapitalen (dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter om der er ønsker til ændringer og tager orienteringen til efterretning.

7. Opfølgning på egenkontrol

Nedenstående proces for arbejdet med egenkontrol bliver både brugt i administrationen og boligorganisationen. Administrationens arbejde med egenkontrol fremgår af FA09's ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for boligorganisationens revisor.

Ledelsesforankring

Det er organisationsbestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er organisationsbestyrelsens opgave at gennemføre egenkontrol og derved løbende fremme kvalitet og effektivitet. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen.

Analyse og effektiviseringstiltag

Effektiviseringsmål for afdelinger

I nedenstående er mål for udviklingen i afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode beskrevet. Derudover redegøres der for hvilke effektiviseringstiltag der kan eller er iværksat.

Samlet set er det fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 3% og 5% mindre frem mod regnskab 2027 i forhold til regnskab 2024.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale:

- Renovation (konto 109)

- Energiforbrug (konto 111), Der er forsat forbedringspotentiale til at energieffektivisere i begge afdelinger på trods af tidligere gennemførte energitiltag. På markvandringerne bliver det løbende drøftet hvilke tiltag, der er rentable og giver værdi til gennemførelse via afdelingernes PPV-planer. Der har været udarbejdet en rentabilitetsberegning på solceller, som har vist det først kan svare sig når tagene skal renoveres i forbindelse med facaderenoveringen.

I organisationsbestyrelsen pågår den fortsatte drøftelse af en facaderenovering i begge afdelinger.

Baggrund:

På baggrund af facaderapporten, og de byggetekniske udfordringer har organisationsbestyrelsen bevilliget midler, til en behovsafdækning med økonomiske og strategiske betragtninger.

Der er i den forbindelse indhentet priser på bygherrerådgivning og valgt rådgiveteam til de to første faser (Indledende rådgivning og parallellforløb), hvor man ser på både de byggetekniske udfordringer der skal løses, samt hvilke muligheder der er for at fremtidssikre bebyggelsen.

Der har været afholdt det første byggeudvalgsmøde. Selve processen (de to første faser) forventes at være afsluttet ultimo juni 2025.

Fase 1:

- Behovsafdækning
- Økonomiske- og strategiske betragtninger
- Anlægsbudget
- Driftsbudget
- Husleje

Parallellforløb:

- Gennemføre diagnoser, registreringer, analyser og interessentinddragelse som fastlagt under indledende rådgivning herunder general tilstandsvurdering, miljøscreening, bæredygtighedsscreening, lov og myndighedskrav

Effektiviseringsmål for boligorganisation

I 2016 blev der indgået en aftale mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. svarende til ca. 8,2%.

I 2021 blev der indgået en ny aftale mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor. Aftalen bygger videre på den aftale der blev indgået for perioden 2014 – 2020. Den nye aftale er indgået under hensyntagen til at der stadig er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. I aftalen sættes et ambitiøst effektiviseringsmål for den almene sektor på 1,8 mia. kr., hvor af de 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 0,3 mia. kr. kommer fra energieffektiviseringer.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenhed, med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og baselinemodel.

Af aftalen fremgår det at måltallet for driftseffektiviseringer i perioden 2021-2026 på 1,5 mia. kr. nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020 og det skal være indfriet senest med regnskaberne for 2026.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2024, er den samlede status for effektivisering i Lægeforeningens Boliger's afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 10,1 % svarende til kr. 1.245.659,00, altså 6,3 procentpoint mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. -787.011,00.

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der fortsat er 20% af de samlede boligafdelinger, som endnu ikke er effektive, når man måler dem med benchmarkmodellen (den der viser rød, gul og grøn i dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger. Dette gælder også for Lægeforeningens Boliger, hvor afdeling 1 er en "grøn afdeling" og afdeling 2 er en "gul afdeling". Boligorganisationer der har afdelinger med lave effektiviseringstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner som skal drøftes på de årlige styringsdialogmøder, hvorfor der bør være fokus på disse afdelinger. Administrationen anbefaler Lægeforeningens Boliger at fastsætte et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

Administrationen leverer sammen årsregnskaberne dokumentation for afdelingernes samlede målopfyldelse for effektivisering.

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2024, er den samlede status for effektivisering i Lægeforeningens Boliger's afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 10,1 % svarende til kr. 1.245.659,00, altså 6,3 procentpoint mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. -787.011,00.

Lægeforeningens boliger har tidligere valgt at udlicitere og genudbyde den lokale ejendomsdrift (ejendomspersonale til pleje af udearealer og ejendomskontor), samt rengøring af trapper, vaskerier og vinduespudding til en ekstern samarbejdspartner for derigennem at forsøge at udnytte boligorganisationens effektiviseringspotentiale.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Lægeforeningens boliger og Københavns Kommune. Som det fremgår af skemaerne, har Lægeforeningens boliger haft et fald på den gennemsnitlige effektivisering på 3,5 % fra 2023 til 2024.

Effektiviseringstal regnskab 2024

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Københavns	002	II		90	93,4	81,4	81,6
Københavns	001	I		97	93,4	81,4	81,6

Effektivitetstal senest opdateret 10-04-2024

Effektiviseringstal regnskab 2023

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Københavns	002	II		86	89,9	80,2	80,6
Københavns	001	I		94	89,9	80,2	80,6

Effektivitetstal senest opdateret 15-05-2023

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

8. Godkendelse af budget 2026

B-sag

./. Udkast til budget 2026 er vedlagt som (bilag 5).

Indstilling:

- At udkast til budget 2026 behandles og godkendes.

9. Godkendelse af regnskab 2024 for boligorganisation og afdelinger

B-sag

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 117.849. Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at renteindtægter til arbejdskapitalen er højere end forventet, samt besparelse på bestyrelsesvederlag og mødeudgifter.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 1.470.252.

./. Regnskabet for boligorganisation og sideaktivitet er vedlagt som (bilag 6a og 6b).

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 322.633 svarende til 1,92 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på forsikringer, energiforbrug og almindelig vedligeholdelse, som delvis modsvares af højere udgifter til renovation og udgifter til advokat.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

./. Regnskabet er vedlagt som (*bilag 7*).

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 307.073 svarende til 4,40 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på forsikringer, energiforbrug og almindelig vedligeholdelse, som delvis modsvares af højere udgifter til renovation.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

./. Regnskabet er vedlagt som (*bilag 8*).

Prognose for dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2024 kr. 6.449.685.

./. Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2024-34 vedlægges som (*bilag 9*).

Trækingsret

Trækingsretten udgør kr. 2.472.294. Der er i regnskabsåret 2024 ikke givet tilskud fra trækingsretten.

./. Prognose for trækingsretten for 2024-2035 vedlægges som (*bilag 10*).

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2024 kr. 1.470.252, hvoraf der er en disponibel del på kr. 1.448.892. Den bundne del udgør kr. 21.360.

./. Prognose for arbejdskapitalen 2025-34 vedlægges som (*bilag 11*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.
- At orientering om trækingsretten tages til efterretning.
- At orientering om dispositionsfonden tages til efterretning.
- At orientering om arbejdskapitalen tages til efterretning.

10. Revisionsprotokol

B-sag

./. Revisionsprotokollat for 2024 vedlægges som (*bilag 12*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning og underskriver det.

11. Valg af revisor og advokat

B-sag

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. juni 2025 træffe beslutning om valg af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

På sidste års møde besluttede organisationsbestyrelsen at indstille Peter Dan (til kontrakter) og Jens Anker (på byggesager) som advokat og Albjerg som revisor for det kommende regnskabsår til repræsentantskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om indstilling af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

12. Forberedelse af repræsentantskabsmøde

B-sag

./. Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal udsendes senest 12. maj 2025. Indkaldelsen vedlægges som (*bilag 13*).

./. Bestyrelsens beretning vedlægges som (*bilag 14*)

.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet samt godkender bestyrelsens beretning.

13. Orientering fra administrationen

O-sag

13.1 Bestyrelsestilfredshedsundersøgelse

I forbindelse med målopfyldelse af strategi 2025, hvor ét af de tre mål er høj beboertilfredshed, er der gennemført to store beboertilfredshedsanalyser, henholdsvis i 2017 og i 2022. FA09's bestyrelse har besluttet, at der skal foretages særskilte tilfredshedsundersøgelser for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Administrationen gennemførte bestyrelsestilfredshedsundersøgelsen i januar 2025 med samme spørgeramme som i de foregående undersøgelser for, at der kan ske en sammenligning af resultaterne.

På FA09s seneste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at det er muligt at få præsenteret de overordnede resultater på organisationsniveau i forhold til de generelle resultater på et organisationsbestyrelsesmøde.

Lægeforeningens Boligers tilfredshed med FA09 ligger på index 76, hvilket er en høj score og svarer til det næsthøjeste niveau på skalaen, der hedder et meget godt resultat

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13.2 FA09 bestyrelses- og repræsentantskabsmøder

Der blev afholdt bestyrelsesmøde 5. marts 2025. Referat er udsendt.

Der afholdes bestyrelsesmøde 2. juni 2025.

Repræsentantskabsmøde afholdes 18. juni 2025.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13.3 FA09 personalenyt

Intet nyt siden sidste møde.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13.4 BL-informerer - Nyhedsbreve siden sidste møde:

Det er muligt selv at tilmelde sig nyhedsbrevet:

Kursuskalender fra BL med kurser for organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan ses på BLs hjemmeside her:

[Kurser og arrangementer | BL - Danmarks Almene Boliger \(proto\)](#)

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

14. Punkter til fremtidige møder

- Effektivisering/ Egenkontrol

15. Lukket punkt (*bilag 15*)

16. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **10. juni 2025 kl. 20.00 efter repræsentantskabsmødet**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 27. maj 2025.