

Den 9. maj 2018

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

REFERAT

til ordinært møde **tirsdag 8. maj 2018 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælderen.

Deltagere:

	Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
	Peter E. Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
	Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
	Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
	Marianne Olsen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Udgået	Hamdi Nassereddin	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 1)
	Mie E. Petersen	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 2)
	Kasper Nørballe	Direktør PAB

-
1. Valg af dirigent og referent
 2. Godkendelse af referater (*bilag 1 - 2*)
 3. Godkendelse af boligorganisationens budget 2019 (*bilag 3*)
 4. Godkendelse af regnskab 2017 for boligorganisation og afdelinger (*bilag 4 - 8*)
 5. Varmeregnskab 2017
 6. Revisionsprotokol (*bilag 9*)
 7. Valg af revisor og advokat
 8. Forberedelse til repræsentantskabsmøde (*bilag 10 - 11*)
 9. Effektivisering
 10. Byggesager
 11. Fælles opnotering
 12. Orientering fra administrationen (*bilag 12*)
 13. Lukket punkt (*bilag 13*)
 14. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

Kasper Nørballe blev valgt som dirigent og Kasper Nørballe blev valgt som referent.

2. Godkendelse af referater

B-sag

- ./. Referat fra bestyrelsesmøde 13. marts 2018 er vedlagt som *(bilag 1)*.
./. Lukket referat fra bestyrelsesmøde 13. marts 2018 er vedlagt som *(bilag 2)*.

Indstilling:

- At referaterne godkendes.

Beslutning:

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger.

3. Godkendelse af budget 2019

B-sag

- ./. Udkast til budget 2019 er vedlagt som *(bilag 3)*.

Indstilling:

- At udkast til budget 2019 behandles og godkendes.

Beslutning:

Godkendelse af budgettet blev udsat til det konstituerende møde den 12. juni 2018.

4. Godkendelse af regnskab 2017 for boligorganisation og afdelinger

B-sag

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 217.090, som er henlagt til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært, at der har været afholdt færre udgifter til møder end budgetteret (26.000), bestyrelsesvederlag (24.000) og revisionshonorar (20.000) samt flere indtægter til lovmæssige gebyrer (57.000).

Ultimo 2017 udgør arbejdskapitalen kr. 1.103.412 og dispositionsfonden kr. 13.490.909, hvoraf den disponible del udgør kr. 3.455.197.

- ./. Regnskabet er vedlagt som *(bilag 4)*.

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.113.518.

Overskuddet er anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder.

Overskuddet skyldes primært, mindre forbrug på renholdelse (66.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (347.000) samt mindre forbrug på diverse udgifter (415.000).

./. Regnskabet er vedlagt som (bilag 5).

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 439.231.

Overskuddet er anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder.

Overskuddet skyldes primært, mindre forbrug på renovation (49.000), mindre forbrug til renholdelse (79.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (53.000), samt mindre forbrug til diverse udgifter (155.000).

./. Regnskabet er vedlagt som (bilag 6).

Prognose for dispositionsfond og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør primo 2018 kr. 3.455.197.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til følgende afdelinger i 2017:

Udgifter til tab v/ fraflytning og lejeledighed

Nyborggade	91.000 kr.
Sionsgade	53.000 kr.
<hr/>	
I alt	144.000 kr.

./. Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2017-28 vedlægges som (bilag 7).

Trækingsret

Trækingsretten udgør primo 2018 kr. 8.525.470.

./. Prognose for trækingsretten for 2017-2022 vedlægges som (bilag 8).

Indstilling:

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

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte alle regnskaberne under forudsætning a,f at de samlede m² i afdeling II bliver rettet til, så de er faktisk rigtige. Dette gælder også for regnskab for boligorganisationen.

Orientering om trækingsret og dispositionsfond blev taget til efterretning.

5. Varmeregnskab 2017

B-sag

Fordeling af varmen ift. de handicapvenlige boliger i afdeling II samt de skønnede forbrug på målere i de renoverede lejligheder drøftes på mødet.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter varmeregnskab 2017 og træffer beslutning om det videre forløb.

Beslutning:

Det blev aftalt, at administrationen henvender sig til Ista med henblik på, at de vederlagsfrit udarbejder nye varmeregnskaber. Dette skyldes, at Ista har medtaget forbrug på radiatorer i bagindgang til handicapvejlederne, der har været lukket og ikke er aflæst samt at Ista formentligt ikke har brugt de fremsendte aflæsninger i forbindelse med renoveringssagen.

Driftschef Per dige tilskriver Ista om disse forhold. Bestyrelsen ønsker, at der afholdes et møde med Ista i afdelingen, hvor kontrolmanualen gennemgås for at sikre, at der fremover ikke opstår tvivl om, hvordan varmen skal fordeles i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede samtidig, at radiatorerne i bagindgangen til handicapvejlederne skal nedtages.

6. Revisionsprotokol

B-sag

Revisionsprotokollat for 2017 (eftersendes eller medbringes på mødet som bilag 9).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning og underskriver det.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning, dog med bemærkning om, at m² i afdeling II bliver rettet til så de passer med det faktuelle antal. Protokollatet underskrives på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2018.

7. Valg af revisor og advokat

B-sag

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2018 træffe beslutning om valg af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om indstilling af revisor og advokat for 2018/2019.

Beslutning:

Det blev besluttet at indstille til repræsentantskabet at fortsætte med nuværende revisor samt at valg af advokat ikke er nødvendig, da organisationsbestyrelsen frit kan vælge advokat fra sag til sag, alt efter sagens karakter.

8. Forberedelse til repræsentantskabsmøde B-sag

./ Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal udsendes senest 15. maj 2018. Indkaldelsen vedlægges som *(bilag 10)*.

./ Bestyrelsens beretning vedlægges som *(bilag 11)*.

Indstilling:

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

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte indkaldelsen, dog således at indstilling om advokat udelades. Da Hamdi Nassereddin pga fraflytning har trukket sig fra sine beboerdemokratiske hverv, indtræder 1. suppleant Mikkel Iversen i repræsentantskabet for afdeling I.

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen.

9. Effektivisering O-sag

Sagen har senest været behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 13. marts 2018 pkt. 3.

FA09 kommer med oplæg til de 4-årige handleplaner til brug for den årlige markvandring. Målene indarbejdes i boligorganisationens årsberetning for 2017.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Byggesager**O-sag****Afdeling I og II – Nye stigerør**

Sagen har senest været behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 13. marts 2018 pkt. 4.

Der har været afleveringsforretning i afdeling II den 16. marts 2018.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen fra byggeudvalget til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen fra byggeudvalget til efterretning.

11. Fælles opnotering**B-sag**

FA09s bestyrelse har på møde den 15. marts 2018 besluttet, at hver organisation i FA09 skal beslutte, om de ønsker at deltage i en fælles opnotering til ventelisterne. Derefter vil bestyrelsen i FA09 tage punktet op igen til endelig beslutning.

Fælles opnotering til ventelisterne betyder:

Ved at give mulighed for at skrive sig op i alle de administrerede boligorganisationer, giver man boligsøgende adgang til at søge blandt FA09s næsten 10.000 boliger i hele Storkøbenhavn for et årligt samlet ajourføringsgebyr.

I dag skrives man op på den enkelte boligorganisations venteliste. Det betyder, at man skal betale et opnoteringsgebyr på kr. 225, såfremt man ikke selv klarer opnoteringen, samt kr. 175 i årligt ajourføringsgebyr for hver boligorganisation, man er skrevet op i.

Ved at etablere en fælles opnotering til ventelisterne får alle nye ansøgere tildelt anciennitet på de enkelte boligorganisationers venteliste. De ansøgere, som allerede er opnoteret i de enkelte boligorganisationer kan bibeholde deres anciennitet, hvis de fortsat betaler det årlige ajourføringsgebyr.

Nuværende ansøgere, der står på ventelisten i en eller flere boligorganisationer, kan vælge at betale årligt ajourføringsgebyr/er som hidtil, og dermed bevare deres nuværende anciennitet på de enkelte boligorganisationers ventelister. Hvis de ønsker at stå på ventelisten i de øvrige boligorganisationer, skal de skrive sig op via den nye fælles opnotering og dermed stå på ventelisten i de øvrige boligorganisationer.

Den interne oprykningret ændres ikke. Interne ansøgere vil fortsat have fortrinsret til ledige boliger i egen afdeling og i egen boligorganisation.

Økonomi

I forbindelse med en eventuel implementering af muligheden for at opnotere sig til alle de administrerede boligorganisationer, har administrationen estimeret en samlet udgift til ændring af ventelistesystemet på ca. kr. 75.000 ekskl. moms, som betales af FA09s arbejdskapital.

Administrationen har estimeret, at et årligt kostægte fælles ajourføringsgebyr, vil være kr. 325. Ansøgere, som vi kan kommunikere med digitalt, vil fortsat opnå en rabat på kr. 25. Der vil stadig være et opnoteringsgebyr på kr. 225. (Der tages ikke gebyr hvis ansøger selv opnoterer sig og giver samtykke til digital kommunikation)

Konklusion

Det er administrationens vurdering, at en fælles opnotering vil gøre det enklere, billigere og mere attraktivt at lade sig opnotere på ventelisterne i FA09s administrerede organisationer.

Efter indførelse af en fælles opnotering for de administrerede boligorganisationer i FA09, vil ventelisterne blive administreret efter nedenstående model:

Hver boligorganisation bibeholder egen venteliste.

De nuværende ansøgere (både interne og eksterne) på disse ventelister, som fortsætter betaling af det årlige ajourføringsgebyr, vil fortsat stå med deres anciennitet på de respektive ventelister i boligorganisationerne.

Nye ansøgere kan kun vælge at lade sig opnotere til boligorganisationerne via den fælles opnotering og dermed ikke til den enkelte boligorganisation, men de tilknyttes de enkelte boligorganisationers ventelister.

Den endelige beslutning om at tiltræde den fælles opnotering ligger i den enkelte boligorganisation.

Såfremt der skulle være boligorganisationer, der ikke ønsker at deltage i den fælles opnotering, vil boligorganisationens venteliste blive administreret som hidtil.

Ønsker en boligorganisation at udmelde sig af FA09 har det ingen indflydelse på ventelisten for den enkelte boligorganisation, hvis den har valgt at deltage i den fælles opnotering.

Implementering

Administrationen kan påbegynde implementeringen efter bestyrelsens og de respektive boligorganisationers godkendelse af løsningen.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen beslutter om Lægeforeningens Boliger ønsker at deltage i en fælles opnotering på ventelisterne

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at tiltræde den fælles opnotering til ventelisterne. Bendt K.B. Pedersen og Carsten Kjøller stemte for, Marianne Olsen stemte imod og Peter Jørgensen og Jens Corfitzen undlod at stemme.

12. Orientering fra administrationen**O-sag****A - Bestyrelsesmøder i FA09**

Der har været bestyrelsesmøder i FA09 den 15. marts 2018 og den 19. april 2018. Referat fra mødet den 15. marts 2018 er udsendt til LBs organisationsbestyrelse.

Mødet den 19. april 2018 vedrører godkendelse af budget 2019 samt ydelseskatalog. Referatet fremsendes så snart det foreligger.

B - Høringsbrev fra Københavns Kommune

./ Administrationen har den 10. april 2018 modtaget høringsbrev fra Københavns Kommune vedrørende forslag til lokalplan for "Østre Gasværk Teatergrund". Brevet er fremsendt til forretningsudvalget i mail af 10. april 2018. Brevet er vedlagt som (bilag 12).

C - Status på erhvervslejemål

Den tidligere lejer er gået konkurs og der er nu udpeget en kurator. Det forventes at lejemålet bliver tømt snarest så genudlejning kan finde sted.

D - BL-informerer - Nyhedsbreve siden sidste møde:

Det er muligt selv at tilmelde sig nyhedsbrevet her: <https://bl.dk/tilmelding-af-nyhedsbrev/>

- 1318 - [Moms på administration](#)
- 1218 - [Virksomhedspraktik og ny mailadresse til ESL](#)
- 1118 - [Persondata - opdatering - status](#)
- 1018 - [Ensretning af regnskabsperiode](#)
- 0918 - [120-dages reglen – nye domme](#)
- 0818 - [Ny ferielov](#)
- 0718 - [Regler om samlingsstedsforbud](#)
- 0618 - [Midlertidig adresseændring](#)
- 0518 - [Frit valg af TV-programmer/pakker](#)

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Lukket punkt

14. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **12. juni 2018 kl. 20.00 efter repræsentantskabsmødet**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 15. maj 2018.

Garager

Bestyrelsen drøftede udlejning af garager, herunder prisen for garager og hvem der kunne leje en garage. Reglerne i dag er således, at både beboere i afdeling I og afdeling II kan stå på ventelisten til garagerne, dog således at beboerne i afdeling I har fortrinsret. Punktet tages op til beslutning på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Råderetskøkkener

Administrationen sørger for, at de beboere der har ønsket at få nyt råderetskøkken får lov til at igangsætte disse jf. aftale med organisationsbestyrelsen.

Fortsættelse af lejemål

Administrationen fremsender bekræftelse til lejer vedrørende muligheden for at overtage morens lejemål jf. organisationsbestyrelsens beslutning.