

Den 10. maj 2023

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Referat

Til ordinært møde **tirsdag 9. maj 2023 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 Kjølner	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Nicholas Bisp Nielsen	Driftschef FA09

1. Godkendelse af dagsorden
2. Valg af dirigent og referent
3. Godkendelse af referater (*bilag 1 og 2*)
4. Bankkonti og fuldmagt
5. Facaderenovering (*bilag 3*)
6. Genudbud af ejendomsdrift og renhold
7. Effektivisering i perioden 2021-2026
8. Godkendelse af budget 2024 (*bilag 4*)
9. Godkendelse af regnskab 2022 for boligorganisation og afdelinger (*bilag 5 - 10*)
10. Revisionsprotokol (*bilag 11*)
11. Valg af revisor og advokat
12. Forberedelse af repræsentantskabsmøde (*bilag 12 - 13*)
13. Orientering fra administrationen (*bilag 14*)
14. Lukket punkt (*bilag 15*)
15. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

Nicholas Bisp Nielsen blev valgt som dirigent og referent.

3. Godkendelse af referater

B-sag

- ./ Referat fra bestyrelsesmøde 14. marts 2023 er vedlagt som *(bilag 1)*.
./ Lukket referat fra bestyrelsesmøde 14. marts 2023 er vedlagt som *(bilag 2)*.

Indstilling:

- At referaterne godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

4. Bankkonti og fuldmagt

Der redegøres for selskabets bankkonti og fuldmagt konto nummer 732210 efter revisors anbefaling om regelmæssig gennemgang af kontoudtog.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Facaderenovering

Samlet rapport fra Teknologisk Institut på undersøgelser af hhv. facader og altaner af Lægeforeningens Boliger er rundsendt til organisationen.

Af rapporten er der beskrevet en kombination af overfladebehandling og reparation af dæklags-afskalning med henblik på at forlænge levetiden på altanerne. Det anbefales at indhente tilbud på løsninger og sikre levetidsforlængelse af altanerne.

På sidste mødet godkendte organisationsbestyrelsen, at afdelingsbestyrelsen indhenter supplerende tilbud på levetidsforlængelse af altaner i gavlene på højhuset. Organisation godkendte ydermere supplerende facadeundersøgelse pkt. A. Korrosionsgrad af facadeplader med tilhørende konklusion.

Supplerende facadeundersøgelse pkt. A er rekvireret hos Teknologisk institut og arbejdet blev påbegyndt den 21. marts. Der er på nuværende tidspunkt ikke modtaget nogen rapport på arbejdet, hvorfor denne må eftersendes såfremt den modtages inden mødet. Se *(bilag 3)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at invitere byggeafdelingen i FA09 ved Torben Hangaard (byggechef) og Henrick Poulsen (arkitekt) til møde, hvor de kan forklare og gennemgå et projektforslag med tilhørende muligheder og økonomisk overslag. På baggrund af rapporten, der redegør for at vestvendte siders facadeplader har en restlevetid på 5 år.

6. Genudbud af ejendomsdrift og renhold

Den sidste option på 12 måneder er godkendt og i henhold til udbudsloven skal der udarbejdes et genudbud på ejendomsdrift og renhold af udeområder.

Sidste dag for nuværende kontrakt er 30.04.2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte på sidste møde at bruge kr. 150.000 til genudbud og at Bird & Bird advokater varetager opgaven.

Der bør nedsættes et udvalg der præciserer udbudsmateriale og tildelingskriterier i samråd med Bird & Bird. Det skal aftales hvem der deltager i udvalget og hvornår arbejdet påbegyndes så tidsfrister overholdes.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at Nicholas kontakter Peter Dan for møde med afklaring af forløb og oplæg for tildelingskriterier. Der skal samtidig aftales møde med Michael for gennemgang og tilpasning af udbudsmateriale.

7. Effektivisering - perioden 2021-2026

Effektiviseringspotentialer drøftes løbende i organisationsbestyrelsen.

Det drøftes hvilke effektiviseringstiltag er mulige. Der tages udgangspunkt i afdelingernes energimærke.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der i samarbejde med FA09's energispecialist skal udarbejdes forslag til organisation og afdelingsbestyrelsen, så de kan drøfte og beslutte om der skal stilles forslag til afdelingsmøderne omkring etablering af solceller i begge afdelinger

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Godkendelse af budget 2024

B-sag

./. Udkast til budget 2024 er vedlagt som (*bilag 4*).

Indstilling:

- At udkast til budget 2024 behandles og godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte budget for 2024.

9. Godkendelse af regnskab 2022 for boligorganisation og afdelinger

B-sag

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et underskud på kr. 26.881 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været et stort tab på obligationer, som betyder, at der har været flere renteudgifter end renteindtægter. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 1.585.173.

./. Regnskabet for boligorganisation og sideaktivitet er vedlagt som (*bilag 5*).

Afdeling 1

Regnskabet udviser et underskud på kr. 121.120 svarende til -0,70 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere priser på el.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

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

Afdeling 2

Regnskabet udviser et underskud på kr. 16.257 svarende til -0,22 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere priser på el.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

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

Prognose for dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2022 kr. 5.291.531.

./. Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2023-32 vedlægges som (*bilag 8*).

Trækningsret

Trækningsretten udgør kr. 270.035. Der er i regnskabsåret 2022 givet tilskud fra trækningsretten på i alt kr. 1.072.322 til afd. 1 vedrørende stigstrengene.

./ Prognose for trækningsretten for 2023-2028 vedlægges som (*bilag 9*).

Årsagen til at der først ydes trækningsret i år til afd.1, er fordi midlerne ikke var disponible før.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2022 kr. 1.585.173, hvoraf der er en disponibel del på kr. 1.563.813. Den bundne del udgør kr. 21.360.

./ Prognose for arbejdskapitalen 2023-32 vedlægges som (*bilag 10*).

Indstilling:

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

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne med bemærkning til boligorganisationens regnskab at det er et underskud på 26.881 kr. og ikke et overskud. Trykfejlen er rettet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om trækningsretten, dispositionsfonden og arbejdskapitalen til efterretning.

10. Revisionsprotokol

B-sag

./ Revisionsprotokollat for 2022 vedlægges som (*bilag 11*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning og underskriver det.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning.

11. Valg af revisor og advokat

B-sag

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 6. juni 2023 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.

Beslutning:

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

12. Forberedelse af repræsentantskabsmøde B-sag

./ Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal udsendes senest 9. maj 2023. Indkaldelsen vedlægges som *(bilag 12)*.

./ Bestyrelsens beretning vedlægges som *(bilag 13)*.

Indstilling:

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

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte indkaldelse til repræsentantskabsmødet og godkendte bestyrelsens beretning.

13. Orientering fra administrationen O-sag

13.1 Beboer- og bestyrelsestilfredsanalyse

I Lægeforeningens boliger var der en flot svarprocent på 28% i FA09's beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse 2022.

FA09's tilfredshedsundersøgelse for Lægeforeningens Boliger viser i 2022 en meget flot vurdering af den overordnede opfattelse af FA09. Beboernes tilfredshed med FA09 ligger på indeks 80, hvilket er i kategorien top-resultat. Afdelingsbestyrelsernes vurdering af FA09 ligger på indeks 72, hvilket vurderes som et godt resultat. Lægeforeningens Boligers organisationsbestyrelses vurdering af FA09 ligger på indeks 79, hvilket er et meget godt resultat.

Beboernes tilfredshed med egen bolig, boligområde og service og drift

I Lægeforeningens Boliger vurderes boligområdet samlet set til indeks 73, hvilket er et godt resultat.

Tilfredsheden med selve boligen ligger på et utrolig flot niveau – indeks 80 – og den overordnede tilfredshed med boligområdet endte ligeledes på indeks 80. Disse resultater er således i top-kategorien. Ved vurdering af fællesfaciliteterne endte resultatet på indeks 76, hvilket er et meget godt resultat.

Den samlede score for boligområdet trækkes ned af resultatet for sociale aktiviteter (indeks 59) og arrangementer samt fællesskab og naboskab (indeks 62).

I Lægeforeningens Boliger vurderes Service og drift samlet set på et godt niveau på indeks.

Beboerne svarer, at de fælles udearealer i høj grad fremstår rene og pæne (indeks 76). Fællesfaciliteterne scorer lidt lavere i forhold til, om de fremstår rene og pæne, nemlig indeks 69, hvilket er et middelmådigt resultat.

Personalet i området har stor betydning for beboernes generelle oplevelse af tilfredshed med boligområdet (indeks 75).

Tilfredsheden med den service, som beboerne oplever på ejendomskontoret ligger på indeks 75, hvilket er et meget godt resultat.

Kendskab til afdelingsbestyrelserne og ejendomsfunktionærer

Beboernes samlede vurdering af deres oplevelse med beboerdemokratiet endte på indeks 65, hvilket er et middelmådigt resultat. Det samlede resultat trækkes lidt ned af spørgsmålet til, hvorvidt beboerne oplever, at afdelingsbestyrelsen varetager deres interesser (indeks 64). Samlet set svarer 59% af beboerne, at de har kendskab til afdelingsbestyrelsen, mens 37% siger, at de ikke kender afdelingsbestyrelsen.

Andelen i Lægeforeningens Boliger, som har et godt kendskab til personalet, er 64%. Andelen, som ikke kender personalet, er 12%.

FA09 i fremtiden

Alle deltagere på tværs af organisationer og målgrupper blev til sidst i undersøgelsen bedt om at vælge op til tre områder, som de ønskede, at FA09 skulle have fokus på i fremtiden.

I Lægeforeningens Boliger var de højst prioriterede emner følgende:

- Energibesparende tiltag
- Grønne tiltag
- Effektiv drift i boligområdet

Dette stemmer helt overens med de samlede resultater for alle medlemsorganisationer. Her var de samme emner i top 3 og endda i samme rækkefølge.

Medlemsorganisationernes ønsker til fremtidige fokusområder er også helt i tråd med FA09's Strategi 2025, hvilket bekræfter, at vi sammen er på helt rette vej.

Lægeforeningens Boligers resultater indgår i FA09's samlede arbejde med opfølgning på tilfredshedsanalysen.

Beboertilfredshedsundersøgelsen er vedlagt som (bilag 14).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13.2 FA09 bestyrelses- og repræsentantskabsmøder

Der blev afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde 27. marts 2023. Referatet udsendes til organisationsbestyrelsen når det foreligger.

Næste bestyrelsesmøde afholdes 31. maj 2023.

Der afholdes repræsentantskabsmøde 21. juni 2023.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13.3 FA09 personalenyt

Der ansøges pt. om en ny økonomielever til start september 2023.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13.4 BL-informerer - Nyhedsbreve siden sidste møde:

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

De sidste nyhedsbreve er:

- 1423 – [Pulje til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere](#)
- 1323 – [Brev fra social- og boligministeren til alle kommuner og boligorganisationer om husleje hjælp](#)
- 1223 – [Vores Bidrag 2023](#)
- 1123 – [Almene stjernepriser 2023](#)
- 1023 – [Ny model for kapitalforvaltning](#)
- 0923 – [Nu åbner den supplerende ansøgningsrunde for varmechecken](#)
- 0823 – [Overgang til LER 2.0](#)
- 0723 – [Vores Bidrag 2023 indberetning](#)
- 0623 – [Almene stjernepriser 2023](#)
- 0523 – [Spørgeskema om hverdagsdemokrati til afdelingsformænd i den almene sektor](#)

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Lukket punkt (bilag 15)

15. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **6. juni 2023 kl. 20.00 efter re-præsentantskabsmødet**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 23. maj 2023.