

Deltagere: Formand Lone Pedersen, næstformand Nanny Bisp og bestyrelsesmedlem Bjarne Wermuth.

Fra fællesdriften: Ivan Kjær-Andersen

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Johnny Christensen

Afbud: Suppleanter Helge Bendtsen og Rene Jack Dupont

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Tirsdag den 26. september 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	315
2.	Beslutningspunkter.....	315
2.1.	Hvordan løfter organisationen udbudspligten?	315
2.2.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen	316
2.3.	Godkendelse af boliger til hjemløse	317
2.4.	Godkendelse af digital opmåling af lejemål.....	317
2.5.	Orientering om haveregulativ og evt. beslutning om tilretning af afdelingens dokumenter	318
3.	Orienteringspunkter	318
3.1.	Orientering fra formanden v/Lone Pedersen	318
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	319
4.	Eventuelt.....	320

1. Velkomst

Lone bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Hvordan løfter organisationen udbudspligten?

Bestyrelsen besluttede på møde den 23.02.2023 at deltage i udbud via AlmenIndkøb, for så vidt angår skadedyrsbekæmpelse og evt. fraflytning, når det er undersøgt, om det allerede er foretaget i Fællesdriften. Organisationsformanden vender tilbage med endeligt svar inden 08.03.2023.

Fællesdriften har oplyst, at de ikke har været i udbud med fraflytning.

Formanden har efterfølgende oplyst, at fraflytningsydelser ikke ønskes udbudt gennem AlmenIndkøb.

For så vidt angår fraflytningsydelser, er organisationens/afdelingens årlige omsætning så stor, at organisationen er udbudspligtig, jf. nedenstående.

Dette betyder, at organisationen i henhold til lovgivningen er forpligtet til at udbyde fraflytningsydelserne på anden vis og dermed afholde omkostningerne hertil – om dette sker i regi af Fællesdriften eller ved ekstern konsulent/advokat eller lignende, er op til organisationen at beslutte.

Der er ikke mulighed for at "hoppe ind og ud" af udbud i regi af AlmenIndkøb, da regler og lovgivning på området er ganske stramme.

Foruden fraflytningsydelser kan det ikke udelukkes, at organisationen er udbudspligtig på andre områder, som f.eks.:

- Skadedyrsbekæmpelse – her er organisationen med i udbud via AlmenIndkøb
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Ovennævnte afhængigt af organisationens/afdelingens omsætning på de enkelte områder i forhold til eventuel udbudspligt, som kan afløstes via EU-udbud hhv. Tilbudsindhentning via AlmenIndkøb, Fællesdriften eller f.eks. advokat/rådgivningsfirma.

Tærskelværdien for EU-udbud er ca. 1,6 mio. kr. ekskl. moms hhv. ca. 0,5 mio. kr. ekskl. moms for Tilbudsindhentning i kontraktperioden, som typisk løber over 4 år.

I perioden 2019-2022 blev der i organisationen/afdelingen på fraflytningsopgaver omsat for i alt ca. 3,8 mio. kr. ekskl. moms.

Administrationen vil på mødet overordnet gennemgå rammer og lovgivning i forhold til udbud af opgaver i relation til organisationen herunder komme nærmere ind på risici mv. ved ikke at overholde udbudspligten og lovgivningen på området.

Da Fællesdriften har oplyst, at de ikke udbyder opgaver, anbefaler administrationen, at dette emne løftes ind til nærmere afklaring med Fællesdriften og de gældende aftaler mellem boligorganisationerne i Høje Gladsaxe omkring Fællesdriftens roller, opgaver, ansvar og kompetencer mv. samt overholdelse af lovgivningen på området.

Jeannette uddybede formålet med punktet, herunder at sikre at organisationen kender sit ansvar for, at ydelser i organisationen udbydes, jf. gældende lovgivning.

Johnny nævnte, at Høje Gladsaxe i februar valgte at gå med i skadedyrsbekæmpelsen, hvor kontrakten er ved at blive landet i disse uger. Johnny uddybede de specifikke udbudsgrænser, herunder særligt et kommende udbud på badeværelser, der skal udbydes.

Det blev præciseret, at ved at gå med i AlmenIndkøb sparer organisationen udgiften til advokater, da det er indeholdt i AlmenIndkøb og dækkes via provisionen fra håndværkerne.

Lone nævnte, at håndværkerne til malerarbejde i forbindelse med fraflytningerne ikke er tilfredsstillende og ønskede selv at kunne vælge, hvem der skal byde. Johnny forklarede, at når der er tale om et EU-udbud, kan man ikke vælge, hvem der kan byde, men kan opfordre en given leverandør til at byde ind på opgaven.

Bestyrelsen besluttede, at udbudspligten skal afløstes via AlmenIndkøb for så vidt angår fraflytninger, under forudsætning af godkendelse i afdelingsbestyrelsen den 17. oktober 2023. Ved den endelig godkendelse fra organisationen, vil organisationen kunne indgå i næstkommende udbud på fraflytninger via AlmenIndkøb.

Derudover besluttede bestyrelsen, at emnet om udbud, skal drøftes og afklares i Fællesdriften, for så vidt angår, hvor og af hvem der gennemfører udbud i de enkelte organisationer og afdelinger under Fællesdriften.

2.2. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:

1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.

2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. *Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.*

Organisationen besluttede, at kurstab/gevinst skal håndteres efter metode 1, hvor der bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at arbejdskapitalen ikke bliver negativ, men der fortsat sker indbetaling fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Organisationen besluttede at tage stilling til, hvorledes midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, behandles, når det er en realitet.

2.3. Godkendelse af boliger til hjemløse

Vi har den 3. juli 2023 modtaget mail fra Gladsaxe Kommune vedr. en pulje til nedsættelse af huslejen for udsatte borgere, se vedlagte **bilag** til punktet.

Kommunen har modtaget tilsagn fra Social- og Boligstyrelsen til at give tilskud til i alt 12 boliger til udsatte borgere i årene 2023, 2024 og 2025. Der er to krav til boligerne, huslejen før fradrag skal lille mellem 4.500-6.500 kr. om måneden, og må ikke være beliggende i et udsat boligområde på tilsagnstidspunktet.

Der var en længere drøftelse af kommunens henvendelse, men pga. den nuværende beboersammensætning, vurderede bestyrelsen, at det ville få en yderligere negativ konsekvens på beboerdata, hvis organisationen stillede boliger til rådighed.

Bestyrelsen ønskede ikke at stille boliger til rådighed for anvisning til udsatte borgere.

2.4. Godkendelse af digital opmåling af lejemål

Organisationen besluttede på møde den 23.02.2023, at der skal ske opmåling og tilretning af plantegninger, i nødvendigt omfang op til 30 boliger med en ramme på 30.000 kr. finansieret af arbejdskapitalen.

Dette henset til konstaterede uoverensstemmelser mellem plantegninger i Lejerbos system og de faktisk forhold i lejemålene, hvor der skal iværksættes en stikprøvevis gennemgang af lejemålene holdt op imod de aktuelle plantegninger.

Konstaterede uoverensstemmelser skal i sagens natur tilrettes.

Administrationen har bedt Fællesdriften om at undersøge de fysiske forhold nærmere, hvilket ikke er imødekommet.

Spørgsmålet er derfor, hvorledes vi kommer videre med sagen uden at anvende for mange ressourcer til nærmere afklaring af forholdene?

I forbindelse med ovennævnte skal opmærksomheden også rettes mod eventuel tilretning af BBR, ligesom ændring af arealer mv. for lejemål kan have betydning for huslejeopkrævning (med tilbagevirkende kraft) samt boligstøtte.

Bestyrelsen besluttede, at der skal ske en afklaring af, om tegningerne i nr. 18 byttes rundt, og at det forsøges, om tegninger fra AAB kan anvendes til Lejerbos afdeling, samt at der tilføjes en altan i alle lejemål.

2.5. Orientering om haveregulativ og evt. beslutning om tilretning af afdelingens dokumenter

Af husorden for afdeling 15-0 Høje Gladsaxe fremgår regler for de haver, der hører til afdelingens stuelejligheder. Herunder, at der skal underskrives en separat havekontrakt i tillæg til lejekontrakten ved indflytning i en stuelejlighed. Dette sker imidlertid ikke længere, og det er efter udlejningsafdelingens udsagn ikke sket i mange år. Administrationen har ved stikprøve fundet eksempler tilbage fra 1983 og 1992, men kan ikke sige præcis, hvornår praksis er ændret. Eksempel på havekontrakt er vedhæftet som **bilag** til punktet.

Administrationens vurdering er, at en separat havekontrakt ikke er nødvendig, eftersom reglerne for brug af haverne i det væsentligste fremgår af husordens § 16. Ved underskrift på lejekontrakten for boligen forpligter lejer sig til at overholde husorden og afdelingens øvrige dokumenter, som er vedtaget af afdelingsmødet. Dog bør teksten i husorden måske udvides, så den indeholder alle bestemmelserne fra havekontrakten, hvis disse fortsat er aktuelle.

Eftersom vedligeholdelse af havearealet påhviler lejeren, bør der også ske en tilretning af afdelingens vedligeholdelsesreglement under punktet V. Særlig udvendig vedligeholdelse. Endvidere bør der udarbejdes et råderetskatalog for afdelingen, som beskriver, hvilke forandringer og forbedringer, der er tilladt at udføre i haverne, og for så vidt også på altanerne, idet råderetskataloget beskriver råderetten for den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen. Lejerbos Kursusafdeling tilbyder gennemgang og opdatering af afdelingens dokumenter mod betaling jf. ydelsesbeskrivelsen.

Bestyrelsen besluttede at opdatere afdelingens dokumenter med hjælp fra Lejerbos kursusafdeling, udgiften på kr. 22.100 inkl. moms betales af arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Lone Pedersen

Der er netop underskrevet aftale på vinduesudskiftningen, og første byggemøde er i november. Området er blevet beplantet, men der skal nu efterbeplantes, da det ikke har været vellykket første gang.

Der er mange udfordringer med rotter i området, hvilket der kigges nærmere på.

Nye parkeringsregler skal drøftes i Fællesdriften, da der holder mange erhvervsbiler.

Der er lidt udfordringer med nye udstedelser af handicapparkering, men det drøftes også i Fællesdriften.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.2.1. Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.2. Orientering nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.3. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6 % af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

4. Eventuelt

Underskrift via Penneo
Formand Lone Pedersen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Pedersen

Underskriver

På vegne af: Lejerbo Høje Gladsaxe s159

Serienummer: c1dd604f-f760-4037-914d-b767b4021afe

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-10-11 15:58:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: SG4PE-MB5TT-5Q1PQ-K887L-86E4Y-M15HL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>