

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

Glostrup, den 20. august 2020

Referat

Den 19. august 2020

Mødeart: **Organisationsbestyrelsesmøde**

Mødested: **Strandmøllekroen
Strandvejen 808
2930 Klampenborg**

Mødetid **kl. 17.00**

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen:

Johnny Norrild	Formand
Peter Kjærgaard-Petersen	Næstformand
Martin Court Frost Sørensen	Bestyrelsesmedlem
Karsten Lomholt	Bestyrelsesmedlem, kommunen
Afbud Nikolaj Jørgensen	Bestyrelsesmedlem, FA09

Følgende repræsentantskabsmedlemmer er inviteret til at overvære bestyrelsesmødet:

Gita Jacobsen	Afdelingsmødevalgt
Christian Hostrup-Pedersen	Afdelingsmødevalgt
Thomas Rievers	Afdelingsmødevalgt

Administrationen:

Jesper Kruuse Jacobsen	Driftschef FA09
Lisbeth Kristensen	Sekretær FA09

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent 2
2. Godkendelse af dagsorden..... 2
3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 19. marts 2019..... 2
4. Godkendelse af bestyrelsens beretning..... 2
5. Godkendelse af regnskaber 2018/2019..... 2
6. Godkendelse af revisionsprotokollat 4
7. Godkendelse af budget 2020/2021 4
8. Orientering fra kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem 5
9. Styringsdialog Lyngby-Taarbæk Kommune 5
10. Ændring af normalvedtægter - Reviderede vedtægter 6
11. Eventuelt 7

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

1. Valg af dirigent og referent

Jesper Kruuse Jacobsen blev valgt til dirigent og Lisbeth Kristensen blev valgt til referent.

2. Godkendelse af dagsorden

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 19. marts 2019

Referatet vedlægges som (bilag 1). Der har ikke været bemærkninger til referatet.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning vedlægges som (bilag 2).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender bestyrelsens beretning til forelæggelse på repræsentantskabsmødet.

Beslutning:

Bestyrelsens beretning var udsendt som bilag til dagsordenen.

Beretningen er udarbejdet af FA09 i samarbejde med organisationsbestyrelsens formand og følger de lovmæssige forskrifter.

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen til forelæggelse på repræsentantskabsmødet.

5. Godkendelse af regnskaber 2018/2019

Afdeling 1s årsregnskab

Afdelingens regnskab for perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019 vedlægges som (bilag 3).

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

Regnskabet udviser et underskud på kr. 150.248 svarende til 3,45 % af de samlede lejeindtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed at udgifterne til istandsættelse ved fraflytning (76.000), renholdelse (49.000) og renter (31.000) er højere end budgetteret.

Underskuddet er overført til resultatkonto.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 467.013, der budgetteres afviklet over 3 år.

Boligorganisationens årsregnskab

./. Boligorganisationens årsregnskab for perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019 vedlægges som (*bilag 4*).

Regnskabet udviser et underskud på kr. 690.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 25.746.

Prognose for dispositionsfond og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 1. oktober 2019 kr. 724.923. Der er ikke givet tilskud fra dispositionsfonden i 2018/2019.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for dispositionsfondens disponible andel 10 år frem.

./. Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2019/20-2028/29 vedlægges som (*bilag 5*).

Trækingsret

Trækingsretten udgør 980.247. Der er i regnskabsåret 2018/2019 ikke givet tilskud fra trækingsretten.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækingsrettens disponible beløb 5 år frem.

./. Prognose for trækingsretten for 2019/20-2024/25 vedlægges som (*bilag 6*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender at indstille til repræsentantskabet, at repræsentantskabet godkender boligorganisationens og afdelingens regnskab.

Beslutning:

Jesper Kruuse Jacobsen spurgte om der var spørgsmål til regnskaberne.

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

Peter Kjærgaard-Petersen stillede spørgsmål til udviklingen på kt. 117 – istandsættelse af flyttelejligheder. Udviklingen på kontoen ser væsentligt bedre ud p.t. end i sidste års regnskab. Der har ikke været det samme antal flytninger som de tidligere år. Administrationen må som udgangspunkt ikke udlevere informationer om flyttelejligheder. De oplysninger, der er tilgængelige, kan ses på BestyrelsesWeb. Adgangsoplysninger og lille brugervejledning tilsendes bestyrelsesmedlemmerne individuelt.

Der blev spurgt til hvad forventningerne er til det kommende regnskab. Forventningen er at det ser pænt ud, men det kan man på nuværende tidspunkt ikke sige noget om.

Jesper omtalte BLs rigtig gode pjecer omkring A-ordning og råderet. Det ville være en god ide at omdele disse til beboerne.

Udgifter til diverse gebyrer til Nets, Danske Bank, Hjemmeside m.v. er en tillægsydelse boligorganisationen selv skal betale ifølge FA09s ydelseskatalog.

Der blev spurgt hvorfor A-skat, AM-bidrag og ATP står i selskabets regnskab under anden kortfristet gæld, når lønudgiften ligger i afdelingen. A-skat, AM-bidrag og ATP betales via selskabet, da det er selskabet der har CVR-nummeret og bankkontoen. De udlignes via en mellemregningskonto til afdelingen.

Der er en redaktionel fejl i regnskabet på side 17, som bliver ændret i næste årsregnskab. Det er ikke Glostrup Kommune men Lyngby-Taarbæk, der er tilsynskommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne til repræsentantskabets godkendelse uden yderligere kommentarer.

6. Godkendelse af revisionsprotokollat

./. Revisionsprotokollat for 2018/19 udsendes som (bilag 7) til organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollaterne til efterretning og underskriver dem.

Beslutning:

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlig kritik eller supplerende oplysninger. Som svar på spørgsmål, betales der moms på antenneleje. Dette blev undersøgt efter sidste møde og svar fra revisor blev sendt pr. mail til organisationsbestyrelsen 2/5 2019 fra John Kim Fletting. Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet.

7. Godkendelse af budget 2020/2021

./. Budget for 2020/21 for boligorganisationen vedlægges som (bilag 8).

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

./. Afdelingens budget for 2020/21 vedlægges som (*bilag 9*). Budgettet blev endeligt godkendt på afdelingsmødet den 3. marts 2020.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender budgetterne og indstiller til repræsentantskabet at tage de forelagte budgetforslag til efterretning.

Beslutning:

Jesper Kruuse Jacobsen gennemgik budgettet.

Der var en drøftelse af forskellige poster i afdelingens budget.

Der var ingen spørgsmål til boligorganisationens budget

Organisationsbestyrelsen godkendte derefter budgettet.

8. Orientering fra kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem

Orientering gives på mødet.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Karsten Lomholt orienterede om, at kommunen er opmærksom på de almennyttige boliger og vil rigtig gerne have flere.

Det er utrolig vanskeligt at finde grunde til at bygge på i Lyngby-Taarbæk kommune. Prisniveauet for nybyggede og nyrenoverede boliger ligger på over kr. 1.000 pr. m², hvilket er ret højt. Huslejen i Taarbækhøj er billig i forhold til dette.

Affaldssortering er kommet for at blive og mængden af affald, der skal sorteres, bliver større og større. Dette kræver nytænkning vedrørende affaldssortering i almene boliger.

Kommunen har store problemer med parkeringsforhold og er hele tiden på udkig efter nye og egnede løsninger.

Man ser i kommunen et stigende misbrug blandt unge mennesker. Dette er bekymrende og noget der holdes øje med.

9. Styringsdialog Lyngby-Taarbæk Kommune

./. Den 4. november 2019 blev der afholdt styringsdialog med Lyngby-Taarbæk Kommune. Aftaledokumentet vedlægges som (*bilag 10*). Næste dialogmøde holdes i november/december 2020.

./. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingen vedlægges som (*bilag 11 og 12*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte styringsrapporterne.

10. Ændring af normalvedtægter - Reviderede vedtægter

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer. Den almene boligsektor forventes at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021, men inden den endelige tilslutning vil der være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar til tilslutningen.

I den forbindelse har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pr. 1. oktober 2019 foretaget følgende ændringer i bekendtgørelser om normalvedtægter:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Udgangspunktet i lov om leje af almene boliger er digital kommunikation, men det har hidtil ikke været afspejlet i normalvedtægterne, hvor det indtil nu har krævet en særskilt aftale mellem den enkelte lejer og boligorganisationen at indkalde digitalt til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil boligorganisationer fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger og til afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer. Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Lejerne kan ikke blive fritaget blot ved at give besked til boligorganisationen om, at de ikke ønsker at modtage digitale indkaldelser. Fritagelse kan alene ske, hvis lejerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital post fra offentlige afsendere.

Dertil kræver det, at **boligorganisationen ændrer egne vedtægter**, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Det er derfor ikke tilstrækkeligt blot at sende et brev om fremtidig digital kommunikation til lejerne, da muligheden for digital kommunikation først endeligt kan effektueres, når egne vedtægter er ændret.

- ./. Som følge af ovenstående har administrationen tilrettet Boligselskabet Taarbækhøjs vedtægter. De reviderede vedtægter vedlægges som *(bilag 13)*.

Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail fa09@fa09.dk – CVR-nr. 14 91 58 93

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender de reviderede vedtægter til endelig godkendelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt de reviderede vedtægter til endelig godkendelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

11. Eventuelt

Under eventuelt blev hele situationen omkring ejendomsfunktionen taget op og der var en drøftelse af dette.

Nogle fra organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet udtrykte ærgrelse over, at ejendomsbestyrelsen ikke var blevet inviteret til at deltage i den efterfølgende middag, mens andre fandt, at det var meget passende set i lyset af situationen og historikken.