

Deltagere: Næstformand Leif Hansen, bestyrelsesmedlemmer Elisabeth Schiller og Mogens W. Gertz samt suppleant Anne-Lise Pfeiffer.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 30. maj 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Gentofte S157	250
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	250
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	251
1.3.	Meddelelser fra næstformanden.....	251
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 01/01 2022 til 31/12 2022.....	251
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat	251
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.....	252
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	252
1.8.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen	252
1.9.	Meddelelser fra administrationen	253
1.9.1.	Orientering om overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger.....	253
1.10.	Orientering om udlejningsforhold.....	254
1.11.	Orientering om "sager" i organisationen.....	255
2)	Afdelingen under Lejerbo Gentofte	255
2.1.	Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/01 2022 til 31/12 2022	255
2.2.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1/1 2024 til 31/12 2024	255
2.3.	Orientering om driften i afdeling 156-0 Tværbommen	256
3)	Eventuelt	256

1) Organisationen Lejerbo Gentofte S157

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 16. maj 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Gentofte og den tilknyttede afdeling 156-0 Tværbommen af følgende medlemmer:

Bjarne S. Hansen	Formand	Udpeget af HB til 2023
Leif Hansen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Elisabeth Schiller	Bestyrelsesmedlem	Valgt af Repræsentantskabet til 2023
Afaf Al-Sayegh	Suppleant	Valgt af Repræsentantskabet til 2023
Anne-Lise Pfeiffer	Suppleant	Valgt af Repræsentantskabet til 2023

Bjarne S. Hansen er efterfølgende fratrukket som formand.

Søren Rosenlund blev udpeget af hovedbestyrelsen som nyt bestyrelsesmedlem efter Bjarne Hansen, men efter gensidig forventningsafstemning er det indstillet til hovedbestyrelsen, at der udpeges atter et nyt medlem fra hovedbestyrelsen. Medlemmet skal være villigt til at påtage sig rollen som formand for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har ønsket nyt medlem i stedet for Søren Rosenlund, og denne vælges tidligst på hovedbestyrelsens møde i juni 2023.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Gentofte har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. maj 2022 udpegedes Leif Hansen og Anne-Lise Pfeiffer til at repræsentere organisationen på landsrepræsentantskabsmødet. Som personlig suppleant for Anne-Lise Pfeiffer blev Elisabeth Schiller udpeget.

Det skal bemærkes, at udpegningen jf. administrationsorganisationens vedtægter skal ske fra *bestyrelsens midte (dvs. suppleanter kan ikke udpeges)*.

Bestyrelsen valgte at udpege to landsrepræsentantskabsmedlemmer efter afholdelse af det ordinære afdelingsmøde samt repræsentantskabsmødet ultimo juni 2023.

1.3. Meddelelser fra næstformanden

Leif berettede, at han træder tilbage på repræsentantskabsmødet. Der er planer om en sommerfest, da der er 50-års jubilæum i afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 01/01 2022 til 31/12 2022

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 853.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 203.000 kr., udgifter til forretningsførelse på 112.000 kr. samt renteudgifter og kurstab på 447.000 kr., heraf 13.856 kr. til kurstab. I overensstemmelse med revisors anbefaling foreslås kurstabet dækket ved tilskud fra dispositionsfonden i 2022. Se godkendelsespunkt herom nedenfor.

Årets resultat er et overskud på 1.219 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 88.000 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 34.000 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 01/01 2022 til 31/12 2022 inklusive tilskud fra dispositionsfonden i 2022 på 13.856 kr. til dækning af kurstab.

1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens eller afdelingens årsregnskab.

Bestyrelsen tog revisors indførelse i protokollen til efterretning.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024

Budgettet for perioden balancerer med indtægter og udgifter på 393.000 kr.

Der er afsat 2.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 120.000 kr. til forretningsførelse og 203.000 kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.

1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 2.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke udbetales vederlag, og at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte uden vederlag.

1.8. 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 kurstaberne 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 kurstaberne *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.*

Der har i året været ekstraordinære udgifter til kurstab, som kan dækkes af dispositionsfonden. Det drejer sig om 13.856 kr.

Organisationen besluttede, at kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1.

Organisationen besluttede, at midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, ikke skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen.

1.9. Meddelelser fra administrationen

1.9.1. Orientering om overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.10. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk.

Der har ikke været nogen fraflytninger i perioden 01.01.2022 – 31.12.2022 og dermed heller ingen genudlejninger.

Der har ikke været boliger på tomgang i året 2022.

Ventelisten til familieboliger i Tværbommen, var den 10. januar 2023 på 1.538 ansøgere. Ansøgernes ønsker fordeler sig således:

Org.	Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S157	1560	Ekstern		761	934	892	639	3.226	1.208
S157	1560	Ekstern	X	218	277	243	154	892	326
S157	1560	Intern		1	2	2	1	6	3
S157	1560	Intern	X	1	1	1	0	3	1
				981	1.214	1.138	794	4.127	

Fraflytningerne i de sidste 3 år er således:

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1560		27								0	
				27								0	

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	1	0	0	1	0	0	2	7,41
		1560		27								2	
				27								2	

Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1560		27								0	
				27								0	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.11. Orientering om "sager" i organisationen

Forvaltningen er i perioden gjort bekendt med to husordenssager (manglende oprydning i vaskeriet samt støjklage), og en husdyrsag. Derudover har der været mistanke om ulovlig fremleje af et enkelt lejemål, som har "løst sig selv".

Der har tillige været en vandskade i et badeværelse pga. utætte fuger.

Der har hverken været beboerklagenævns-sager, advokatsager, tilsynssager, forbrugssager eller ind- og fraflytningssager i perioden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingen under Lejerbo Gentofte

2.1. Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/01 2022 til 31/12 2022

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, med repræsentanter for organisationsbestyrelsen, idet der ikke er en afdelingsbestyrelse i afdelingen. Afdelingsmøde afholdes den 26. juni 2023.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
156-0 - Tværbommen	88.643	774.750	2.977.422	Årets resultat blev et overskud på 88.643 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, renholdelse samt drift af fællesvaskeri.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for organisationens afdeling for perioden 01/01 2022 til 31/12 2022.

2.2. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1/1 2024 til 31/12 2024

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen. Afdelingsmøde afholdes den 26. juni 2023.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %	Dato for afdelingsmøde
0156-0	Tværbommen	871,94	903,60	31,66	3,63%	26. juni 2023

Huslejeforøgelsen skyldes primært lavere tilbagebetaling fra det opsamlede overskud.

Bestyrelsen godkendte driftsbudgettet for organisationens afdeling for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024, under forudsætning af efterfølgende godkendelse på afdelingsmødet.

2.3. Orientering om driften i afdeling 156-0 Tværbommen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Rapporten fra den gennemførte eksterne granskning af afdelingen og dens vedligeholdelsesplan er modtaget fra det rådgivende ingeniørfirma.

Landsbyggefonden har generelt informeret om, at granskningsrapporterne indtil videre alene fungerer som interne arbejdsdokumenter for boligadministrationerne og Landsbyggefonden, hvorfor materialet endnu ikke er tilgængeligt for hverken beboerdemokratiet eller kommunerne.

Omkring årsskiftet 2022/2023 er der skiftet driftschef for afdelingen, ligesom det lokale personale igen er blevet fuldtalligt.

Fokus retter sig mod at indhente udsatte arbejder fra 2022 samt at gennemføre de planlagte aktiviteter i afdelingens vedligeholdelsesplan mv.

Beboerne bedes venligst medvirke til en øget fokus på at sortere affald korrekt i de forskellige fraktioner/containere, hvorved driften kan konvertere en vis "spildtid" til reel beboerservice, pasning og pleje af udearealer og afdelingerne i øvrigt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Næstformand Leif Hansen

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.”

Leif Hansen

Underskriver

Serienummer: 13058738-54b5-4ab2-b3d2-ff6e7074a36d

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-15 06:19:32 UTC



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>