

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen, Michael Madsen og Hanne Hansen.

Fra administrationen: Forvaltningskonsulent Jeanne Schmøde (ref.)

Afbud: Suppleant Bettina Aline Clasen-Nyqvist, Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund og Stefan Sørensen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Søndag, den 21. maj 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	904
2.	Valg af dirigent	904
3.	Beslutningspunkter.....	905
3.1.	Godkendelse af dynamisk varmemåling	905
3.2.	Godkendelse af råderetskatalog afd. 047-0 Bag Rådhuset.....	906
3.3.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen	906
4.	Orienteringspunkter.....	907
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	907
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	907
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde	907
4.3.1.	Orientering om genhusning i afd. 002-0 Sønderkærgården	907
4.3.2.	Orientering om afd. 083-0 Dryadevej.....	908
4.3.3.	Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger	908
4.3.4.	Orientering om Styringsdialogmøde med Hvidovre Kommune	909
4.3.5.	Orientering om kaffemøde med Almene Boligselskaber i Hvidovre	909
5.	Eventuelt	909

1. Velkomst

Erik bød velkommen.

Erik bemærkede, at der ikke havde været nogen bemærkninger til referatet fra sidste møde, og at han derfor betragtede det som godkendt.

2. Valg af dirigent

Der var enighed om, at der ikke var et behov, og der blev derfor ikke valgt en dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af dynamisk varmemåling

Lejerbo Hvidovres dispensation fra lovkrav om individuel varmemåling er gældende frem til den 7. juli 2023.

Organisationen har på et tidligere møde godkendt, at administrationen søger en forlængelse af dispensationen.

Der har været afholdt møde med Hvidovre Kommune, og det er aftalt at fornyet dispensation søges i 2 tempi.

Dynamisk varmeregnskab, i den form vi kender, er afsluttet som projekt. Forsøget viser på mange måder en mere rimelig fordeling af udgifterne til opvarmning, og blandt andet viser det, at afregningsformen ikke medfører social skævvridning. Desværre gør organisering og navnlig virksomhedsopbygning, at projektet ikke er flyvedygtigt i den nuværende form.

Projektet Dynamisk Varmeregnskab afløses derfor af DOL "delvist opvarmede lejemål".

Domea var bannerfører i Dynamisk Varmeregnskab, og Lejerbo Hvidovre var blandt andre medvirkende part. Projektet blev faciliteret af BL.

Dynamisk Varmeregnskab er som projekt nedlagt i BL-regi, og Domea har efter henvendelse orienteret Lejerbo om, at man ikke har organisationer, som har mulighed for at deltage i DOL.

Landsbyggefonden har derfor overtaget projektansvaret, og Lejerbo vil ved fortsat godkendelse indtage en mere deltagende/dominerende rolle i det fortsatte projekt.

Deraf kommer ansøgning om dispensation i 2 tempi. Der er allerede fremsendt dispensationsansøgning til Hvidovre Kommune for året ud. Væsentligst for at tilgodese denne godkendelse af fornyet mandat samt LBF-godkendelse af at påtage sig udgifter til dette.

I fald begge dele opnås, vil der blive søgt dispensation for den årrække, forsøget vil køre.

Om DOL i forhold til Dynamisk Varmeregnskab kan det oplyses, at der fortsat blot vil være 1 måler af rumopvarmning i det enkelte lejemål, men at algoritmer vil være færre og mere overskuelige (simplificerede). Blandt andet vil sådan noget som partikeltæthed i lejemål blive taget ud.

Såfremt organisationen godkender, skal man begynde at overveje, hvilke afdelinger der vil være relevante at inddrage i testprojekt (få opsat gratis målere, afprøve afregningsmetode).

Bestyrelsen drøftede punktet.

Afdeling 082-0 Rosenhøj skal have skiftet de lodrette stigestrengene og vil gerne have undersøgt om det er et lovkrav, som det er med varme, at der installeres individuelle vandmålere som ved udskiftning af stigestrengene.

Da organisationen tidligere har taget beslutning om, at afdeling 133-0 skal deltage i et sådant testprojekt, fastholdes denne beslutning.

Såfremt afdeling 002-0 ikke opnår dispensation til opsætning af målere, indtil renoveringen er gennemført, kan også afdeling 002-0 deltage i testprojektet.

Endvidere besluttede bestyrelsen, at i det tilfælde, at projektet ikke munder ud i en levedygtig løsning, som kan implementeres i de andre afdelinger, påtager organisationen sig udgiften.

Bestyrelsen godkendte det fortsatte arbejde med DOL.

3.2. Godkendelse af råderetskatalog afd. 047-0 Bag Rådhuset

Til dette punkt vedhæftes som **bilag** råderetskatalog vedtaget på afdelingsmødet den 9. november 2022 for afd. 047-0 Bag Rådhuset.

Punktet blev drøftet, og bestyrelsen var enige om, at de gerne vil stå til rådighed for afdelingerne, såfremt de har brug for rådgivning ved ændring af kataloger (Husorden, vedl. reglement og råderetskatalog).

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget for afd. 047-0.

3.3. 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. Organisationens 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.

Det indstilles til organisationen at tage stilling til, om kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1 eller 2, som anført ovenfor.

Det indstilles til organisationen at 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.

Bestyrelsen drøftede punktet.

Organisationen besluttede, at kurstab/gevinst skal håndteres efter metode 1, som anført ovenfor.

Organisationen besluttede, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, at de skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede bestyrelsen om et afholdt kursus/seminar for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, om vedligeholdelsesplaner, henlæggelser og trækningsret. På kurset havde Erik orienteret de fremmødte om, at tilmelder man sig et sådant kursus/seminar, og man ikke møder op, vil den enkelte afdeling blive pålagt den udgift, organisationen har haft.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om hovedbestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde

4.3.1. Orientering om genhusning i afd. 002-0 Sønderkærgården

Genhusningskonsulent Kate Larsen har modtaget alle beboernes ønsker. Af de 3. salslejere, som skal genhuses, er der 27 familier med børn, der er tilknyttet en skole/institution.

Vi er i dialog med ca. 10 familier, og her er øvelsen at kigge på plantegninger og lejlighederne for at vurdere, om deres familie kan være i den nye bolig. For de store lejligheder bliver det svært at matche, da de vil være mellem 10 og 25 kvm. mindre. Der er pt. 24 boliger, og kan de alle bruges, mangler vi fortsat 52 lejermål for at komme i mål.

Derudover afventer vi et tilbud fra flyttefirma, herunder udlån af flyttekasser, 2 timers handyman (til VVS og EL), så beboerne ikke skal have en udgift for at flytte komfurer, vaskemaskiner m.m.

Erik orienterede bestyrelsen om sagen generelt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3.2. Orientering om afd. 083-0 Dryadevej

Renovering:

Sagen blev sendt til behandling hos Hvidovre Kommune den 8. marts 2023, og vi afventer fortsat tilsynets tilbagemelding på brug af Call-In bestemmelser.

Til organisationsbestyrelsens orientering modtog Lejerbo den 4. maj 2023 brev fra advokat Michael Lindquist på vegne af flere beboere i afdelingen. Brevet er vedlagt som **bilag**.

Budgettvist om Driftsbudgettet 2023/24:

Sagen blev sendt til behandling hos Hvidovre Kommune den 12. december 2022. Der er blevet rykket for svar, og den 2. maj 2023 sendte kommunen sagen til partshøring hos afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede punkterne og tog orienteringen til efterretning.

4.3.3. 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.

4.3.4. Orientering om Styringsdialogmøde med Hvidovre Kommune

Der har den 13. april 2023 været afholdt Styringsdialogmøde med Hvidovre Kommunes tilsyn. På mødet blev diverse problemstillinger og muligheder for boligorganisationen drøftet, herunder status på sagen omkring brandsikring af afdeling 002-0 Sønderkærgården samt brug af Call-in bestemmelse i afdeling 083-0 Dryadevej.

Kommunen spurgte konkret ind til, hvorledes boligorganisationen arbejder med effektiviseringsdagsorden, hvortil Erik svarede, at der foregår en løbende kontrol af priser på de enkelte fagområder.

Der var en generel tilfredshed med samarbejdet mellem kommune og organisation.

Erik orienterede supplerende om mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3.5. Orientering om kaffemøde med Almene Boligselskaber i Hvidovre

Den 22. maj kl. 16:00-17:00 er der kaffemøde med Almene Boligselskaber i Hvidovre og Sundhed og Forebyggelse, se **2 bilag** til punktet (invitation og idéoplæg). Invitationen er sendt til alle afdelingsbestyrelser.

Flere beboerdemokrater deltager, men da mødet er samme dag som landsrepræsentantskabet, er der ingen fra bestyrelsen som deltager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Eventuelt

Eva spurgte om man kan bytte, nu hvor udlejning er sat i bero.

Byttereglen kan som udgangspunkt ikke tilsidesættes. Beboere som bor i afdeling 002-0 kan ikke bytte deres bolig, men beboere i andre afdelinger kan godt bytte. Har beboerne spørgsmål kan de altid ringe til udlejningen og blive vejledt.

Næste møde er onsdag, den 30. august 2023.

Underskrift via Penneo
Formand Erik Gemmer

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."

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-05-23 19:51:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: OML7P-PACAD-PHMD5-UOW70-LMTVF-LYDWT

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>