

01.02.2024

Til
Organisationsbestyrelsen
& Brian Hemmingsen

Referat af organisationsbestyrelsesmøde.

Afholdt mandag den 29. januar 2024 kl. 11:00 på Greveager 1, 2670 Greve.

Deltagere:

Kim Kjellmann, Bente Puggaard, Svend Aage Larsen, John-Erik Østergaard, Torben Schou Olsen, Torben Sandgreen, René Kloe og Brian Hemmingsen.

Under punkt 24-01-2 deltager Claus Rogert, BDO.

Dagsorden:

24-01-1 **Formalia**, herunder godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.
Referat og dagsorden godkendt.

24-01-2 **Retningslinjer for dispositionsfonden og arbejdskapitalen.**
Ifølge handlingsplanen til strategiplanen skal organisationsbestyrelsen fastlægge rammerne for brug af dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Punktet var på dagsordenen på organisationsmødet den 25. november 2023, hvor der var enighed om en større gennemgang af regler, erfaringer og fortolkninger. Samt afdækning af reglerne for udlån, herunder lån til afdelinger ved råderetsarbejder.

Til punktet er Claus Rogert fra BDO, inviteret til at forestå gennemgangen.

Der skal efterfølgende udarbejdes målsætninger og principper for brugen af de tre puljer i Greve Boligselskab, hvorefter der skal udarbejdes retningslinjer/politik til endelig vedtagelse.

Oplæg blev gennemgået (dias vedlagt i bestyrelsesmappe). Det blev aftalt at det afholdes et ekstraordinært bestyrelsesmøde mandag den 12. februar for udarbejdelse af målsætninger og principper for brugen af de tre puljer.

24-01-3 Meddelelser:

- Restance-, udlejning- og ventelistestatistik for 2023 er lagt som bilag.
Gennemgået på koordineringsudvalgsmødet.
- Whistleblowerordningen.
Ordningen er etableret og kan tilgås på hjemmesiden. Kontaktpersoner i administration og bestyrelse blev godkendt.
- Fleksibel arbejdstid for driftspersonalet.
Gennemgået på koordineringsudvalgsmødet.
- Øvrigt.
 - *Lomme pengeprojektet i Gersagerparken blev gennemgået. Der er i 2023 forbrugt kr. 45.418,69 af bevillingen fra arbejdskapitalen på kr. 100.000 i 2023. Det er aftalt at projektet fortsætter og eventuelt udvides til andre projekter i 2024.*
 - *Høje Taastrup Fjernvarme er ved at indsamle tilkendegivelser for tilslutning til fjernvarme i Tune. Frist er 31. maj 2024. Det anbefales at afdelingerne med gastilslutning tilsluttes og beslutningen fremlægges på bestyrelsesmøderne i april måned.*

24-01-4 Generel status for byggesager.

Bilag vedlagt.

Status blev gennemgået på koordineringsudvalgsmødet.

24-01-5 Økonomisk status for selskabet.

Råbalance for selskabet pr. 31. december 2023 vedlagt. Afsluttende afregninger er endnu ikke modtaget/bogført og der er ikke foretaget renteberegning. Der forventes et merforbrug på personaleudgifter, grundet flere fratrædelser i 2023 og større advokatudgifter. På indtægtssiden tilgår der byggesagshonorarer vedrørende Frydenhøj ekstraordinært i 2023. Årsagen var at Skema C først blev godkendt i 2023, hvorfor det ikke kunne indtægtsføres i 2022, hvor det var budgetteret. Der forventes således overskud på driftsregnskaber for 2023.

Renter/kursreguleringer på obligationsbeholdningerne.

Danske Capital som er opgjort pr. 31. december 2023, udviser en kursgevinst på kr. +1.488.756,02 (+4,19%), mod et tab for samme periode sidste år på kr. -3.880.057 (-6,71%). Herudover er der en rentegevinst på kr. 490.458 som driftsføres mod en indtægt sidste års på kr. 137.977.

Jyske Capital har vi modtaget en status pr. 31. december 2023, som viser en kursgevinst på kr. 4.388.692 (+5,13%) mod et tab for samme periode sidste år på kr. - 8.541.626 (-5,95). Herudover er der en renteindtægt på kr. +1.175.056, mod en renteindtægt i samme periode sidste år på kr. +1.206.898.

Obligationsstatus fra de to kapitalforvaltere pr. 31. december 2023 er vedlagt i den elektroniske bestyrelsesmappe.

Balancen pr. 31. december 2023 blev gennemgået på mødet og orienteringen blev taget til efterretning.

24-01-6 **Forrentning i 2024.**

Forslag til forrentning – eftersendes grundet revision.

Foreløbig rentefastsættelse blev godkendt med forbehold for revisionens gennemgang.

Afdelingsmidler: (kursgevinster) 3,26%, Renter på obligationer 1,44%

Dispositionsfond forrentes med 4,7%, Lån i selskabet forrentes med 2%

Individuelle forbedringer, der ikke er eksternt finansieret 3,5%

24-01-7 **Lån til afd. 2, Vestervang.**

Det blev besluttet på beboermødet i Vestervang den 20. april 2023, at gennemfører en udskiftning af døre og vinduer i stueetagen i hele afdelingen.

Godkendelsen skete med en ramme på kr. 1,5 mio. hvoraf kr. 350.000 finansieres af afdelingens budgetteret henlæggelser, mens resten finansieres via lån med en forventet huslejestigning på 5,8%. Grundet lånets størrelse, er det økonomisk mest fordelagtigt at optage lånet i selskabet.

De samlede udgifter blev kr. 1.552.675, hvoraf kr. 350.000 dækkes af dispositionsfonden.

Der resterer således kr. 1.202.675, der ansøges lånefinansieret af dispositionsfonden til en rentesats på diskontoen + 1% dog maks. 2%. Ydelsesberegning og lånedokument er vedlagt som bilag.

Lånoptagelsen blev godkendt.

24-01-8 **Godkendelse af rammeaftale for strategiske udlejning af boliger.**

Aftalen blev gennemgået på sidste organisationsbestyrelsesmøde d. 25. november 2023, hvor der var enighed i bestyrelsen om at andelen af boliger, der udlejes efter de fleksible kriterier ønskes væsentligt højere.

Greve Boligselskab har derfor haft indkaldt de øvrige boligorganisationer til møde den 4. januar 2024, hvor vi foreslog at hæve de fleksible udlejningsprocenter således:

Afdeling i rød kategori: 8/9 af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning. 1/9 til den almindelige venteliste. Eller 100% kommunal anvisning.

Afdeling i gul kategori: 5/9 – 7/9 af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning. 3/9 – 1/9 til den almindelige venteliste.

Afdeling i grøn kategori: 0/9 – 4/9 af de ledigblevne boliger til fleksibel udlejning. 7½/9 – 3½/9 til den almindelige venteliste.

Vores ønske er efterfølgende blevet imødekommet og nyt udkast ligger nu endeligt til godkendelse i alle tre organisationsbestyrelser (VA, Syd-Bo og GB). Greve Kommune forventer at godkende det fælles udkast den 6. februar 2024. Herefter skal der udarbejdes organisationsaftaler med hver boligorganisation.

Aftalen som er revideret senest den 15. januar 2024, blev godkendt.

24-01-9 **Sikkerhedsforanstaltninger vedrørende behandling af personoplysninger.**

Sikkerhedsforanstaltninger er blevet gennemgået for processer, der involverer behandling af personoplysninger. Der er i 2016 foretaget en risikovurdering og udarbejdet en handlingsplan for hver enkelt proces af BDO.

Størstedelen af opgaverne på handlingsplanen er blevet afsluttet (markeret med grøn). En enkelt anbefalet sikkerhedsforanstaltning vurderes som unødvendig (markeret med gult). Der er udarbejdet en plan for de få opgaver, der endnu ikke er afsluttet. De uafsluttede opgaver vedrører primært fysiske mapper i administrationen (markeret med rødt).

Blandt de afsluttede opgaver kan nævnes indhentning af ISEA 3000-erklæringer og der er udarbejdet en procedure for sletning af digitale data, f.eks. fra flyttere og ansøgere.

Orienteringen blev taget til efterretning.

24-01-10 **Mødeplan, samt udpegning af dirigenter til afdelingsmøderne.**
Mødeplan for 2024 er vedlagt som bilag.

*Fordelingen af dirigenter til beboermøderne blev aftalt og godkendt.
- Ny mødeliste udsendes.*

- 24-01-11 **Eventuelt.**
- *Studieturen den 14-16 juni afholdes i Århus.*
 - *Der blev aftalt et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde mandag den 12. februar 2024.*
 - *Næste ordinære møde foreslås afholdt den 6. maj 2024.*

Med venlig hilsen

Kim Kjellmann / Brian Hemmingsen