

Almen Boligselskabet Centrum Danmark (ABCD) med lukkede punkter.

**REFERAT af organisationsbestyrelsesmøde afholdt torsdag den 21. marts 2024
kl. 16.00 på Fjeldsted Skov Hotel og Konference, Store Landevej 92, 5580 Ejby.**

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Bestyrelsen.....	2
3.1	Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger	2
3.2	Bestyrelsens kontaktoplysninger.....	2
4	Boligorganisationen.....	3
4.1	Orientering fra formanden LUKKET PUNKT	3
4.2	Orientering fra Domea.dk's bestyrelse.....	3
4.3	Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning (GDPR)....	3
4.4	Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning	4
4.5	Revisionsprotokol	4
4.6	Aftale om revision af årsregnskaber	4
4.7	Bestyrelsens årsberetning	4
4.8	Godkendelse af styringsrapport	5
4.9	Boligorganisationens budget	5
4.10	Udlejningsforhold.....	5
4.11	Personaleforhold – Generel orientering	6
4.12	Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2024	6
5	Boligorganisationens afdelinger	7
5.1	Årsregnskaber.....	7
5.2	Driftsbudgetter.....	7
5.3	Orientering om driftsforhold	9
5.4	80-65 Tårup Strandpark – Kollektiv råderet	9
5.5	Forhøjelse af beløb for kollektiv råderet køkkener.	10
5.6	Status på udsættelser, fraflyttere og restancer LUKKET PUNKT	10
6	Mødeplanlægning	10
7	Eventuelt	10

Deltagere fra bestyrelsen:

Niels Bebe, formand

Hans-Erik Rasmussen, næstformand

Ulla Eithz

Thyge Lyngdal

Per Madsen

Bjarne Pedersen

Flemming Vesterbæk Knudsen

Finn Madsen

Allan Aistrup, Domea.dk

Øvrige deltagere:

Claus Olesen, administrationen

Nicolaj Borup Malling, administrationen

Lisa Lund Knudsen, administrationen

Udsendt den 4. april 2024

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

REFERAT: Dagsorden blev godkendt

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 13. december 2023.

Referatet er underskrevet af formand Niels Bebe.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Godkendt.

3 Bestyrelsen

3.1 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmøde hvert år inklusive kredsvalgmødet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge/udpege op til 6 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at udpege delegerede.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 6 kredsdelegerede for 1 år.

REFERAT: Godkendt. De 6 kredsdelegerede der blev valgt, var de i organisationsbestyrelsen beboervalgte medlemmer.

3.2 Bestyrelsens kontaktoplysninger

Vedlagt følger oversigt over de kontaktoplysninger som administrationen har registreret for bestyrelsens medlemmer. Vi beder det enkelte medlem om at kontrollere egne oplysninger og meddele eventuelle rettelser på mødet.

Det indstilles, at eventuelle rettelser meddeles og registreres.

REFERAT: Ingen ændringer.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden **LUKKET PUNKT**

Orientering gives på mødet.

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Domea.dk's næstformand Allan Aistrup orienterede om de pt. afholdte regionsmøder. Her var temaerne dels en snak om, hvad der sker i de lokale bestyrelser. På Fyn afholdes regionsmødet den 09.04.24.

Endvidere blev der orienteret om, at Domea Faaborg/Midtfyn har en udfordring med kommunen i forhold til, hvem der skal betale for rengøring på fælles opholdsarealer på diverse plejecentre. Boligselskabet er klar til at køre sagen helt gennem retssystemet i håbet om, at plejehjemsbeboerne slipper for betaling for rengøringen. Sagen kører med stor hjælp fra BL og Domea.dk.

Slutteligt blev orienteret om arbejdet i referencegruppen, der består af diverse formænd fra forskellige boligselskaber rundt om i landet. I gruppen er blandt blevet talt om bestyrelsers roller og ansvar i bestyrelsesarbejdet.

Fra sidste møde havde Allan Aistrup fået en "hjemmeopgave" i forhold til langsommeligheden med tilbagebetalinger af store beløb efter modtagelsen af forbrugsregnskaber. Dette er der nu kommet en afklaring på, således at store tilgodehavender straks tilbagebetales.

4.3 Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning (GDPR)

Indstilling vedr. årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning

Baggrunden:

Boligorganisationen er, som alle andre virksomheder, ansvarlig for at beskytte alle personoplysninger, der behandles om medarbejdere, lejere, leverandører m.fl.

Som dataansvarlig er boligorganisationen forpligtet til at overholde Databeskyttelsesforordningen (GDPR). Ansvarer kan ikke pålægges andre ved aftale.

Såfremt Databeskyttelsesforordningen ikke overholdes, er sanktionsmulighederne for Datatilsynet, som er myndighed på området, enten kritik, forbud, påbud eller indstilling til bøde. Bødestørrelsen kan være op til 4% af den årlige omsætning.

Domea.dk opfordrer derfor boligorganisationen til at efterleve Ansvarlighedsprincippet i Databeskyttelsesordningen, ved årligt at sikre at driften har rammerne til at udføre de årlige opgaver, der medfører et tilfredsstillende niveau for overholdelse af persondatalovgivningen.

Årlig status på boligorganisationens overholdelse af persondatalovgivningen:

I vedlagte bilag "Årlig bestyrelsesrapportering vedr. persondatalovgivning" kan organisationsbestyrelsen få overblik over de løbende GDPR-opgaver hos boligorganisationen og få en status på boligselskabets aktuelle niveau for overholdelse af persondatalovgivningen. Dertil kan aflæses en status på mængden af hændelser vedr. databrud og anmodninger om indsigt og sletning mv. fra personer som boligselskabet er dataansvarlige for.

Det bemærkes, at et utilfredsstillende lavt (0) eller højt (20+) antal databrud, bør afstedkomme et fornyet fokus i medarbejdergruppen på at kunne genkende og håndtere databrud.

Indstilling ved højt niveau for overholdelse af persondatalovgivningen:
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager rapporten til efterretning.

REFERAT: Rapporten blev taget til efterretning.

4.4 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et **underskud på kr. 98.995,-**

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Indstilling: Godkendelse og underskrift.

REFERAT: Regnskabet blev godkendt og underskrevet.

4.5 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.

Har revisor bemærkninger i protokollen til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange mv., kræver sådanne en opfølgning fra boligorganisationens bestyrelse.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

REFERAT: Protokollen blev taget til efterretning.

4.6 Aftale om revision af årsregnskaber

Boligselskabets revisor ønsker underskrift af aftale om revision af årsregnskaber.

Aftalen vedlægges som bilag.

Det indstilles, at aftalen underskrives af bestyrelsen

REFERAT: Aftalen blev underskrevet af bestyrelsen.

4.7 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet senere på dagen.

4.8 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen.

Styringsrapporter for boligorganisationen gennemgås på mødet.

Administrationen har opdateret de økonomiske og statistiske oplysninger, men der er behov for, at bestyrelsen gennemgår og tilpasser de mere bløde og politisk betonedede oplysninger.

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne.

REFERAT: Bestyrelsen gennemgik, tilpassede og godkendte styringsrapporterne.

4.9 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkomende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte budgettet til forelæggelse for repræsentantskabet senere på dagen.

4.10 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 645 personer. Heraf har 285 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 403 personer. Heraf har 374 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemaålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

Afdeling	Antal bo- liger	Aktive på liste	I bero på liste	Fraflytningsprocent	
				2022	2023
80-55 Glamsbjerg	64	37	41	13%	13%
80-61 Munkebo	138	51	85	10%	12%
80-62 Strandvejen, seniorer	15			27%	13%
80-63 Korvetten, seniorer	16			6%	6%
80-64 Vestergade	22	56	64	9%	9%
80-65 Tårup Strandpark	56	80	80	5%	13%
80-68 Nr. Aaby seniorer	15			20%	13%
80-70 NY Vissenbjerg	118	29	52	14%	13%
80-80 NY Nordfyn	99	32	38	21%	15%

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.11 Personaleforhold – Generel orientering

Tidligere ansat ejendomsserviceteknikerelev på Nordfyn er efter gensidig aftale stoppet. Som erstatning for ham er ansat ejendomsserviceteknikerelev Melissa Andersson.

Endvidere er pr. 01-03-24 ansat Karen Jeppesen Schnell, hvis primære arbejdsopgaver bliver i Vissenbjerg. Men også arbejdsopgaver i f.eks. Nr. Aaby kommer på tale sammen med øvrige personaler fra Vissenbjerg. Karen er ansat i en 16-timers flexjob-ordning.

I denne forbindelse kan i øvrigt også tilføjes, at af Boligselskabet ABCD's 21 ansatte, er 7 ansatte i flexjob. Dette er tal vi ud fra et samfundsansvar skal være stolte af.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.12 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2024

Generalforsamlingen og Landskonference gennemføres på Hotel Nyborg Strand **fredag til lørdag den 24. og 25. maj 2023.**

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- 1 til 199 lejemål 1 stemme i alt
- 200 til 399 lejemål 2 stemmer i alt
- 400 til 599 lejemål 3 stemmer i alt
- 600 til 799 lejemål 4 stemmer i alt
- 800 til 999 lejemål 5 stemmer i alt

- 1000 til 1199 lejemål 6 stemmer i alt
- mere end 1199 lejemål 7 stemmer i alt

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller i boligorganisationens budget er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. ABCD's 6 stemmer varetages af de i organisationsbestyrelsen beboervalgte medlemmer.

5 Boligorganisationens afdelinger

5.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater (overskud)

Afdeling 80-54:	kr.	648.845, -
Afdeling 80-55:	kr.	399.724, -
Afdeling 80-58:	kr.	88.887, -
Afdeling 80-59:	kr.	235.674, -
Afdeling 80-61:	kr.	649.026, -
Afdeling 80-62:	kr.	83.340, -
Afdeling 80-63:	kr.	61.308, -
Afdeling 80-64:	kr.	149.505, -
Afdeling 80-65:	kr.	42.483, -
Afdeling 80-68:	kr.	629.087, -
Afdeling 80-70:	kr.	1.424.153, -
Afdeling 80-80:	kr.	655.333, -

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber; bortset fra regnskabet for afdeling 8054 – se oven for under pkt. 4.1

5.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Administrationen har følgende kommentarer til budgetterne:

Afdeling 80-54 Glamsbjerg pleje-afd.:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 6.610 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 3,03% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 19. marts 2024.

Afdeling 80-55 Glamsbjerg familie/ældre afd.:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 6.767 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 10,32% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 13. marts 2024.

Afdeling 80-58 Serviceareal:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 652 og indebærer en lejeregulering på 0,00% pr. 1. oktober 2024.

Afdeling 80-59 Serviceareal:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 2.806 og indebærer en lejeregulering på 0,00% pr. 1. oktober 2024.

Afdeling 80-61 Munkebo:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 12.005 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 4,91% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 5. marts 2024.

Afdeling 80-62 Strandvejen:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 1.151 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 1,97% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 5. marts 2024.

Afdeling 80-63 Korvetten:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 1.186 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 2,96% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 5. marts 2024.

Afdeling 80-64 Vestergade:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 1.980 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 0,00% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 6. marts 2024.

Afdeling 80-65 Tårup Strandpark:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 4.311 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 2,11% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 6. marts 2024.

Afdeling 80-68 Nørre-Aaby:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 7.614 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 3,94% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 13. marts 2024.

Afdeling 80-70 Vissenbjerg:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 19.418 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 2,97% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 14. marts 2024.

Afdeling 80-80 Nordfyn:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på tkr. 21.453 og indebærer en lejeregulering på gennemsnitlig 5,04% pr. 1. oktober 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 19. marts 2024.

Hovedårsagen til de store huslejereguleringer i 8055 og 8068 skyldes det forhold, at Domea.dk sidste år ikke fik varslet huslejestigninger korrekt, hvorfor der har været et efterslæb.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

5.3 Orientering om driftsforhold

I forbindelse med flere større snefald i denne vinter er det konstateret, at der er behov for en opstramning af forventningsafstemningerne. Det er således flere steder bemærket, at beboernes ønsker/krav til snerydning ikke har harmoneret med boligselskabets samlede ressourcer til opgaven.

I et kommende nummer af ABCD-Nyt vil der komme en artikel omhandlende vores standardprocedure for glatføre bekæmpelse.

Øvrige driftsforhold forløber tilfredsstillende.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.4 80-65 Tårup Strandpark – Kollektiv råderet

På afdelingsmøde den 6. marts 2024 godkendte beboerne, at det fremover skal være muligt at benytte den kollektive råderet ved modernisering af køkkener.

HTH er leverandør, 15 års løbetid, en fast løsning, og igangsættelse, når der er mindst 3 køkkenudskiftninger i afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den beskrevne ordning for anvendelse af kollektiv råderet.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte den beskrevne ordning for anvendelse af kollektiv råderet.

5.5 Forhøjelse af beløb for kollektiv råderet køkkener.

Det er tidligere besluttet at beløbsgrænsen på råderetskøkkener var kr. 85.000, -. Denne grænse er ikke høj nok pga. prisstigninger på både køkkenelementer og håndværkere.

Forslag om forhøjelse af beløbsgrænsen til kr. 105.000, - er på afdelingsmøderne i marts 2024. Forslaget forventes vedtaget i alle berørte afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forhøjelse af beløbsgrænsen til kr. 105.000, - såfremt berørte afdelingsmøderne har godkendt forslaget.

REFERAT: Bestyrelsen godkendte forhøjelse af beløbsgrænsen til kr. 105.000, -. Alle berørte afdelinger har på afdelingsmøderne godkendt forhøjelsen.

5.6 Status på udsættelser, fraflyttere og restancer **LUKKET PUNKT**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Næste organisationsbestyrelsesmøde:

Onsdag den 26. juni 2024 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, Vissenbjerg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

REFERAT: Der blev spurgt nærmere ind til muligheder for nybyggeri.

Vissenbjerg 04-04-2024

Referat godkendt.



Niels Bebe
Formand og dirigent

