



Glostrup, den 20. december 2013

Referat**Den 18. december 2013**

Mødeart: **FA09
Bestyrelsesmøde**
Afdeling:
kl. 17.00

**Mødested:
Stationsparken 24.2.th.
2600 Glostrup**

Deltagere:

Preben Bansemær	formand PAB og FA09	
Eise Janhøj	formand Hjem og næstformand FA09	Afbud
Lars Holm Klitgaard	formand Hvidovrebo og bestyrelsesmedlem FA09	
Alexander Johansen	formand BAB og bestyrelsesmedlem FA09	
Nikolai Gad	formand Øresundskollegiet og bestyrelsesmedlem FA09	
Lone Lund-Rasmussen	administrerende direktør	
Kasper Nørballe	direktør	
Lonni Hansen	regnskabschef	
Mette Hoffmann	udlejningschef	

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Referat fra sidste bestyrelsesmøde
 3. Godkendelse af nye momsregler for FA09 fra 2014 (*bilag 1*) - Revisor deltager
 4. Budget 2015 - Det foreslås, at FA09 for budget 2015 indarbejder et beløb til ejendomsfunktionærarrangementer i organisationsbudgetter.
 5. Status for fælles venteliste
 6. Status for tilfredshedsundersøgelse
 7. Fællesmøde for alle organisationsbestyrelser, evt. 24. eller 25. februar 2014
 8. Forberedelse til repræsentantskabsmøde
 9. Orientering fra FA09:
 - a) Orientering om udlejning
 - b) Orientering om økonomisk status for 2013
 - c) Orientering om it-udvikling i 2014
 10. Orientering fra PAB
 11. Orientering fra HvidovreBo
 12. Orientering fra Hjem
 13. Orientering fra BAB
 14. Orientering fra Øresundskollegiet
 15. Eventuelt
-



Referat:

1. Valg af dirigent

Nikolai Jørgensen blev valgt som dirigent.

2. Referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Godkendelse af nye momsregler for FA09 fra 2014

John Linnemann fra Revisionsinstituttet orienterede om, at man nu, 2 år efter momsens indførelse på ejendomsadministration, måske havde fundet en mulighed for ikke at betale moms.

Det kræver, at man opfylder særlige regler. Det er de regler John Linnemann gennemgik.

Betingelserne er:

1. Den aktivitet, som hver af gruppens deltagere udøver, skal enten være moms-fritaget efter andre bestemmelser eller falde helt uden for momslovens anvendelsesområde.
2. Ydelserne skal være direkte nødvendige for deltagernes virksomhed.
3. Medlemmernes betaling skal svare nøjagtigt til deres andel af udgifterne.
4. Momsfritagelsen må ikke fremkalde konkurrencefordrejning.

Der er kommet bindende svar fra SKAT.

Ad 1. Hovedformål er udlejning af fast ejendom til beboelse. Det er OK.

Ad 2. Administration af ejendomme. Det er OK.

Ad 3. Den enkelte boligorganisation pålægges sin andel af omkostningerne ud fra lejemålsenheder eller anden målbar fordelingsnøgle. Der kan som udgangspunkt ikke opspares overskud i FA09. Det vil betyde en ændring i forhold til i dag.

Ad 4. Da man jo allerede i dag har administration og derfor opgaverne, d.v.s. ikke konkurrenceforvridende. Det er OK.



Der må ikke genereres overskud i FA09 fremover. Bruger vi egenkapitalen kan den kun genopbygges ved "fremmed administration" eller ved at forhøje andelskapitalen. FA09 har tilstrækkelig kapital pr. 31/12 2013. Den udgør ca. kr. 12 millioner.

Når man ikke betaler moms skal man betale lønsumsafgift (6,7%)

En beregning på 2012 regnskabet viser, at man med lønsumsafgift ville have haft en besparelse på mellem kr. 2.500.000 og kr. 3.000.000 på administrationshonorar.

Bestyrelsen godkendte oplægget med virkning fra 2014.

4. Budget 2015 - Det foreslås, at FA09 for budget 2015 indarbejder et beløb til ejendomsfunktionærarrangementer i organisationsbudgetter

Ved interne kurser og arrangementer fordeler administrationen i dag pr. deltager i hver enkelt afdeling. Det er besværligt. Det drejer sig om et mindre beløb der skal dække maden, når der holdes interne kurser samt til enkelte sociale/faglige arrangementer.

Bestyrelsen godkendte princippet. Det skal godkendes af de enkelte organisationer. Administrationen vil foreslå organisationsbestyrelserne, at der afsættes kr. 500 pr. ejendomsfunktionær i boligorganisationernes budgetter.

5. Status for fælles venteliste

Kasper Nørballer orienterede om, at vi ikke kan klare etablering af en fælles venteliste, da vores IT ikke kan håndtere forskellige indplaceringer i selskaberne.

Bestyrelsen tog dette til efterretning.

6. Status for tilfredshedsundersøgelse

Der er lavet en rapport, der vedhæftes referatet. Der er kommet 25 svar ud af 37 mulige.

Der vil blive arbejdet med forhold under 4 point.

Undersøgelsen er et par år gammel. Det blev derfor aftalt, at lave en ny undersøgelse ultimo 2014.

**7. Fællesmøde for alle organisationsbestyrelser, evt. 24. eller 25 februar 2014**

Alle organisationer i FA09 bruger "god almen ledelse", men det kan være meget sundt at diskutere det. På fællesmødet vil boligorganisationernes udfordringer blive drøftet. Der vil ligeledes blive tid til en erfaringsudveksling på tværs af organisationerne.

Bestyrelsen godkendte fællesmødet og det blev aftalt at holde det tirsdag 25. februar 2014.

8. Forberedelse til repræsentantskabsmøde

Ingen bemærkninger.

Resterende punkter behandles på repræsentantskabsmødet.

9. Orientering fra FA09

- a. Orientering fra udlejning
- b. Orientering om økonomisk status for 2013
- c. Orientering om it-udvikling 2014

10. Orientering fra PAB**11. Orientering fra HVIDOVREBO****12. Orientering fra HJEM****13. Orientering fra BAB****14. Orientering fra Øresundskollegiet****15. Eventuelt**