

Glostrup, den 16. marts 2018

Referat

Den 15. marts 2018

Mødeart: **FA09
Bestyrelsesmøde**

Mødested: Stationsparken 24, 2.th., 2600 Glostrup

Mødetid: **kl. 16.30**

Deltagere:

Nikolaj Jørgensen	Formand PAB og FA09
Else Janhøj	Formand HJEM og næstformand FA09
Palle Christensen	Formand HVIDOVREBO
Alexander Bruhn Johansen	Formand BAB
Michael Gravengaard	Formand FSB Gladsaxe
Niels Kristian Bjerg	Formand Øresundskollegiet
Erik Andersen	Formand GAA
Jens Corfitzen	Formand Lægeforeningens Boliger
Lone Lund-Rasmussen	Adm. direktør
Kasper Nørballe	Direktør
Henrik Rasmussen	Økonomichef
Mia Faurholdt	Chef for ledelses- og udviklingssekretariat
Lisbeth Kristensen	Sekretær

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering om persondataforordning v/advokat Jens Harkov Hansen
3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 14. december 2017 (*bilag 1*)
4. Brug af lukkede punkter
5. Nedsættelse af udvalg
6. Årsrapport og regnskab 2017 (*bilag 2*)
7. Fælles opnotering
8. Orientering fra FA09:
 - A. Personale
 - B. Status på momssagen
 - C. IT Cloudløsning
9. Eventuelt

Nikolaj Jørgensen bød velkommen til bestyrelsesmødet og særligt velkommen til Jens Corfitzen, der som formand for Lægeforeningens Boliger, var med for første gang.

Der blev holdt en præsentationsrunde, hvor de øvrige formænd præsenterede sig selv og deres boligorganisationer.

1. Valg af dirigent og referent

Palle Christensen blev valgt som dirigent og Lisbeth Kristensen blev valgt som referent.

2. Orientering om persondataforordning v/advokat Jens Harkov Hansen

På bestyrelsesmødet den 14. december 2017 orienterede Kasper Nørballe om, at man til bestyrelsesmødet den 15. marts 2018, ville invitere en advokat med speciale i persondataforordningen. Administrationen har kontaktet BL og fået anbefalet Jens Harkov Hansen fra advokatfirmaet Accura. Jens Harkov Hansen rådgiver BL i persondataforordningen og har bl.a. været med til at udarbejde de skabeloner, BL har stillet til rådighed til brug for boligorganisationernes arbejde med persondataforordningen. Der vil være en orientering om følgende emner:

- Generelt om persondataforordningen
- Hvad betyder det for aftaleforholdet mellem boligorganisationen og administrationen – hvem er dataansvarlig og hvem er databehandler - databehandleraftale
- Hvad gælder for administrationen, organisations- og afdelingsbestyrelserne samt de ansatte i boligorganisationerne (ejendomsfunktionærerne)
- Hvordan skal det sikres, at reglerne bliver overholdt - hvad skal FA09 gøre?
- Spørgsmål og svar

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Jens Hansen holdt et oplæg omkring persondataforordningen.

Oplægget blev præsenteret på slides, som vedlægges dette referat.

Bestyrelsen havde adskillige spørgsmål til Jens Hansen.

Der blev blandt andet givet følgende svar på spørgsmål:

- *Boligorganisationen er altid dataansvarlig – FA09 kan både være dataansvarlig og databehandler for boligorganisationen.*
- *Der skal udarbejdes databehandleraftale mellem FA09 og hver enkelt boligorganisation.*
- *Hvis FA09 skal videregive oplysninger til afdelingsformænd omkring klager, skal der foreligge en hjemmel til at gøre det.*
- *Det er vigtigt, at der er fokus på at sikre it.*

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 14. december 2017 (bilag 1)

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte referatet.

Da Lægeforeningens Boliger ikke var medlem af FA09 den 14. december 2017, og derfor ikke deltog i organisationsbestyrelsesmødet, stemte Jens Corfitzen hverken for eller imod godkendelse af referatet fra dette.

4. Brug af lukkede punkter

Efter bestyrelsesmødet den 14. december 2017 har der været en dialog mellem et medlem af bestyrelsen, forretningsudvalget og administrationen omkring brugen af lukkede punkter, samt hvorvidt lukkede punkter er omfattet af tavshedspligt i forhold til medlemsorganisationerne. Herunder, hvordan der refereres til disse, hvis det besluttet, at et lukket punkt ikke er underlagt tavshedspligt i forhold til de administrerede boligorganisationer, og om referater fra lukkede punkter skal sendes til organisationsbestyrelserne i de administrerede boligorganisationer.

Det fremgår af FA09s vedtægters § 13 stk. 4, *"I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Referatet udsendes til organisationsbestyrelserne i de administrerede boligorganisationer, og offentliggøres på administrationsorganisationens hjemmeside"*.

I forretningsordenen for FA09s bestyrelse står der i §13 generelt om bestyrelsens tavshedspligt: *"Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger, løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser"*.

Der er således ikke taget konkret stilling til, hvilke emner der kan behandles som lukket punkt på en dagsorden, og om referat af lukkede punkter skal udsendes til de administrerede boligorganisationer.

Forretningsudvalget indstiller, at FA09s bestyrelse drøfter brugen af lukkede punkter på dagsordenen samt karakteren og indholdet af lukkede punkter. Derudover om forhandlinger og beslutninger fra et lukket punkt skal udsendes til medlemsorganisationerne.

Forretningsudvalget anbefaler, at brugen af lukkede punkter og hvordan der bliver refereret fra disse, skrives ind i forretningsordenen for FA09s bestyrelse.

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter brugen af lukkede punkter på dagsordenen samt følger forretningsudvalgets anbefaling om, at den efterfølgende beslutning skrives ind i bestyrelsens forretningsorden, der forelægges bestyrelsen til endelig godkendelse.

Beslutning:

Kasper Nørballe orienterede om baggrunden for at bruge lukkede punkter og om den debat der havde været omkring emnet efter det sidste bestyrelsesmøde. Det er intentionen, at FA09 er åben og transparent.

Administrationen ønsker at brugen af lukkede punkter bliver taget op af bestyrelsen og skrevet ind i en forretningsorden.

Bestyrelsen diskuterede emnet og blev enige om at lade det gå videre til det udvalg der forventeligt nedsættes under næste punkt.

5. Nedsættelse af udvalg

På bestyrelsesmødet den 14. december 2017 blev det besluttet, at der er behov for en gennemgang af FA09s vedtægter og bestyrelsens forretningsorden. Det blev yderligere besluttet, at emnet skulle tages op på nærværende møde med henblik på, at der bliver nedsat et arbejdende udvalg til opgaven.

Forretningsudvalget foreslår, at udvalget yderligere skal kigge på grundlaget for FA09s forretningsmodel samt aftaler mellem FA09 og medlemsorganisationerne, så disse ensrettes og forankres i hele FA09s bestyrelse.

Forretningsudvalgets anbefaling er, at udvalget skal udarbejde udkast til reviderede vedtægter og forretningsorden for repræsentantskab og bestyrelse samt udarbejde et udkast til en standard administrations- og databehandleraftale for medlemmer i FA09. Herunder vurdere om ydelserne i ydelseskataloget svarer overens til det ønskede og om omkostningsstrukturen vedrørende basis og tillægsydelser er den rigtige.

Det indstilles:

- at bestyrelsen nedsætter et udvalg, der sammen med administrationen (Kasper og Mia), udarbejder udkast til reviderede vedtægter, standard administrations- og databehandleraftale samt udkast til forretningsorden for repræsentantskab og bestyrelse.
- at udvalget gennemgår ydelserne i ydelseskataloget og ser på, om der i omkostningsstrukturen er en hensigtsmæssig fordeling af omkostninger vedrørende basis og tillægsydelser.

Beslutning:

Nikolaj Jørgensen orienterede om, at forretningsudvalget havde diskuteret dette emne på formødet og håbede at bestyrelsen ville tage godt imod det.

Bestyrelsen syntes det var en god ide og besluttede at nedsætte et udvalg.

Udvalget skal sammen med administrationen udarbejde udkast til reviderede vedtægter, standard administrations- og databehandleraftale samt udkast til forretningsorden for repræsentantskab og bestyrelse. Derudover skal udvalget gennemgå ydelserne i ydelseskataloget.

Udvalget skal yderligere drøfte brugen af lukkede punkter på FA09s møder. Den efterfølgende beslutning skal skrives ind i bestyrelsens forretningsorden, der forelægges FA09s bestyrelse til endelig godkendelse.

Udvalget består af:

Palle Christensen

Alexander Bruhn Johansen

Jens Corfitzen

Nikolaj Jørgensen

Kasper Nørballe

Mia Faurholdt

Der er aftalt 1. møde i udvalget den 22. marts 2018.

6. Årsrapport og regnskab 2017

På bestyrelsesmødet den 14. december 2017 orienterede Kasper Nørballe om, at der i forbindelse med aflæggelse af regnskab 2017 som noget nyt vil blive udarbejdet en årsrapport, indeholdende en redegørelse for årets økonomiske resultater.

Årsrapport og regnskab er vedlagt som (*bilag 2*). Herunder FA09s ledelsesrapport 2017 som (*bilag A*).

Af årsrapporten fremgår det, at FA09 har haft et overskud på i alt kr. 3.411.770.

I henhold til FA09s beslutning om at være 100% nonprofit, er overskuddet fordelt mellem medlemmer og kontraktkunder.

Overskud, der kan henføres til medlemmerne, er på kr. 2.834.068, og betales tilbage til medlemmerne.

Overskud, der kan henføres til kontraktkunder, er på kr. 577.702, og overføres til FA09s arbejdskapital.

I forbindelse med udarbejdelse af regnskab 2017 for FA09, er vi blevet opmærksomme på, at vores praksis for beregningen af lejemålsenheder for bi-lejemål, i form af kælderlokaler, afviger fra den normale praksis.

På den baggrund har FA09 opkrævet for lidt i de forgangne år. Denne praksis bliver der rettet op på for budget 2019, således at alle bi-lejemål vægter ens, med 1/5 af en lejemålsenhed.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen og årsrapporten til efterretning og godkender regnskabet.

Beslutning:

Henrik Rasmussen præsenterede årsrapport og årsregnskab for 2017.

Årets resultat beløber sig til kr. 3,4 mio, hvoraf kr. 2,8 mio. betales tilbage til medlemsorganisationerne.

Administrationen havde modtaget revisionsprotokollat uden bemærkninger og et management letter så sent, at de ikke kunne udsendes til bestyrelsen. Revisionsprotokollat og management letter blev udleveret på papir til bestyrelsen.

Revisionen har ikke haft nogen kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet eller vedrørende forvaltningen.

Af det omdelte management letter fremgår det, at der ikke er konsekvent brug af rekvisitioner, jf. forretningsgang vedrørende indkøb i afdelingerne. Revisor anbefaler, at den nedskrevne forretningsgang følges, så der ikke sker tilsigtede eller utilsigtede fejl, der belaster økonomien. Det oplyses, at der ikke er observeret indkøb uden godkendelse jf. forretningsgang for beløbsgrænser.

Kasper Nørballe orienterede bestyrelsen om, at der har været nogle enkelte afdelinger uden ejendomsmesterfunktion, hvor der er rekvireret arbejde uden rekvisition via afdelingsbestyrelsen. Dette er der i efteråret 2017 fundet en løsning på. Derudover er der skrevet til alle kreditorer, at der ikke kan udbetales penge for udført arbejde, hvis der ikke henvises til et rekvisitions nummer på fakturaen.

Dog kan der være små indkøb, der er undtaget rekvisition jf. forretningsgangen for indkøb i afdelingerne. Driftscheferne har haft emnet oppe på årets mestermøder, så alle ejendomsmestre og assistenter er blevet grundigt informeret om vigtigheden i, at de altid bruger rekvisitioner.

Bestyrelsen godkendte årsrapporten og årsregnskab for 2017 samt revisionsprotokollatet og underskrev begge. Årsregnskab og revisionsprotokollat godkendes endeligt på repræsentantskabsmødet i juni måned.

Da Lægeforeningens Boliger ikke var medlem af FA09 i 2017, stemte Jens Corfitzen hverken for eller imod godkendelse af årsrapporten eller årsregnskabet for 2017

7. Fælles opnotering

På bestyrelsesmødet den 14. december 2017, anmodede Palle Christensen om at få et punkt på dagsordenen vedrørende muligheden for at etablere en fælles opnotering til ventelisterne i de administrerede boligorganisationer i FA09.

Administrationen har undersøgt muligheden for dette hos FA09s systemleverandør Unik Bolig 4, der har tilkendegivet, at nedenstående vil være muligt at få implementeret med den nuværende udvikling af ventelistesystemet.

Fælles opnotering til ventelisterne

Ved at give mulighed for at skrive sig op i alle de administrerede boligorganisationer, giver man boligsøgende adgang til at søge blandt FA09s næsten 10.000 boliger i hele Storkøbenhavn for et årligt samlet ajourføringsgebyr.

I dag skrives man op på den enkelte boligorganisations venteliste. Det betyder, at man skal betale et opnoteringsgebyr på kr. 225 for at blive optaget på ventelisten samt kr. 175 i årligt ajourføringsgebyr for hver boligorganisation, man er skrevet op i.

Ved at etablere en fælles opnotering til ventelisterne får alle nye ansøgere tildelt anciennitet på de enkelte boligorganisationers venteliste. De ansøgere, som allerede er opnoteret i de enkelte boligorganisationer kan bibeholde deres anciennitet, hvis de fortsat betaler det årlige ajourføringsgebyr.

Nuværende ansøgere, der står på ventelisten i en eller flere boligorganisationer, kan vælge at betale årligt ajourføringsgebyr/er som hidtil, og dermed bevare deres nuværende anciennitet på de enkelte boligorganisationers ventelister. Hvis de ønsker at stå på ventelisten i de øvrige boligorganisationer, skal de skrive sig op via den nye fælles opnotering og dermed stå på ventelisten i de øvrige boligorganisationer.

Den interne oprykning ret ændres ikke. Interne ansøgere vil fortsat have fortrinnsret til ledige boliger i egen afdeling og i egen boligorganisation.

Økonomi

I forbindelse med en eventuel implementering af muligheden for at opnotere sig til alle de administrerede boligorganisationer, har administrationen estimeret en samlet udgift til ændring af ventelistesystemet på ca. kr. 75.000 ekskl. moms.

Administrationen har estimeret, at et årligt kost ægte fælles ajourføringsgebyr, vil være kr. 325. Ansøgere, som vi kan kommunikere med digitalt, vil fortsat opnå en rabat på kr. 25. Der vil stadig være et opnoterings gebyr på kr. 225. (Der tages ikke gebyr hvis ansøger selv opnoterer sig og giver samtykke til digital kommunikation)

Konklusion

Det er administrationens vurdering, at en fælles opnotering vil gøre det enklere, billigere og mere attraktivt at lade sig opnotere på ventelisterne i FA09s medlemsorganisationer.

Efter indførelse af en fælles opnotering for de administrerede boligorganisationer i FA09, vil ventelisterne blive administreret efter nedenstående model:

Hver boligorganisation bibeholder egen venteliste.

De nuværende ansøgere (både interne og eksterne) på disse ventelister, som fortsætter betaling af det årlige ajourføringsgebyr, vil fortsat stå med deres anciennitet på de respektive ventelister i boligorganisationerne.

Nye ansøgere kan kun vælge at lade sig opnotere til boligorganisationerne via den fælles opnotering og dermed ikke til den enkelte boligorganisation, men de tilknyttes de enkelte boligorganisationers ventelister.

Den endelige beslutning om at tiltræde den fælles opnotering ligger i den enkelte boligorganisation.

Såfremt der skulle være boligorganisationer, der ikke ønsker at deltage i den fælles opnotering, vil boligorganisationens venteliste blive administreret som hidtil.

Ønsker en boligorganisation at udmelde sig af FA09 har det ingen indflydelse på ventelisten for den enkelte boligorganisation, hvis den har valgt at deltage i den fælles opnotering.

Implementering

Administrationen kan påbegynde implementeringen efter bestyrelsens og de respektive boligorganisationers godkendelse af løsningen.

Det indstilles:

- at bestyrelsen beslutter, om der skal etableres en fælles mulighed for opnotering for de administrerede boligorganisationer, der ønsker dette samt at det årlige ajourføringsgebyr vil være kr. 325.

Beslutning:

Kasper Nørballe orienterede om punktet fælles opnotering, der ikke er en fælles venteliste. Der åbnes op for, at nye opskrivninger på ventelisten skrives op på samtlige ventelister for et samlet årligt ajourføringsgebyr på kr. 325/300. Boligorganisationerne har fortsat hver deres venteliste.

Personer, der allerede nu står på ventelisten i organisationerne og gerne vil beholde deres nummer, skal betale kr. 175/150 i årligt ajourføringsgebyr som hidtil. Såfremt man vil skrives op i de andre organisationer, skal man yderligere betale kr. 325/300.

Det er FA09s arbejdskapital, der betaler for udviklingen at denne mulighed i systemerne.

Bestyrelsen besluttede, at fælles opnotering tages ud til beslutning i organisationerne og derefter tages det op igen til endelig beslutning i FA09s bestyrelse. Økonomien i opnoteringen skal vurderes efter et år.

8. Orientering fra FA09:

A: Personale

Kristine Møholdt Tørnkvist er pr. 1. marts 2018 ansat som controller i Økonomi. Kristine kommer fra en stilling som økonomichef i 3B og har mere end 15 års erfaring fra revisionsbranchen, hvor hun har beskæftiget sig med almene boligorganisationer.

Signe Skouboe er pr. 1. maj 2018 ansat som HR-konsulent i Ledelses- og udviklingssekretariatet. Signe kommer fra en stilling som HR-business partner hos Dansk Industri.

B: Status på momsagen

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der nu er et lovforslag i høring som ophæver muligheden for momsfrigtagelse af selvstændige grupper, når disse aktiviteter i momsmæssig forstand ikke kan anses af almen interesse.

Der er lagt op til, at loven skal have virkning fra 1. juli 2018, og det fremgår ikke hvilken betydning det har for grupper, som skal overgå fra momsfritaget virksomhed til momspligtig virksomhed.

Administrationen har afholdt møde med revisor John Linnemann fra Revisorinstituttet vedrørende ovenstående med henblik på en afklaring af, hvad dette betyder for FA09. Vedtages lovforslaget uden ændringer, vil det betyde, at FA09 vil pålægge moms på administrationshonoraret med virkning fra 1. juli 2018.

Administrationen vil på det ordinære bestyrelsesmøde orientere om, hvad det betyder konkret for budget og regnskaber i både FA09 og de enkelte medlemsorganisationer.

C: IT Cloudløsning

I forbindelse med administrationens tillægsydelse for indkøb og opsætning samt support og drift af IT på ejendomskontorerne, vil det udelukkende være data, der

i dag ligger lokalt på ejendomskontorernes pc'er og mailsystemet, der medtages i en cloudløsning. Løsningen bliver Microsoft Office 365 professional. For alle data, der ligger på lokale computere i FA09 eller data fra Unik, vil der fortsat blive taget fysiske backup.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at de gerne vil have at administrationen arbejder videre med splitlønninger for ledelsen, til endelig beslutning ved godkendelse af budgettet til april mødet.

9. Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 7. juni 2018 med efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmødet den 7. juni 2018 aflyses og at der kun holdes repræsentantskabsmøde kl. 18.00 på denne dato.

Det påtænkes, at repræsentantskabsmødet holdes på Park Hotel Glostrup, med efterfølgende middag.

Samtidig besluttedes det at holde 3 yderligere bestyrelsesmøder:

Torsdag den 19. april 2018 kl. 18.00 (budget og ydelseskatalog)

Mandag den 25. juni 2018 kl. 17.00

Torsdag den 4. oktober 2018 kl. 17.00

Onsdag den 12. december 2018 kl. 16.30 holdes der bestyrelsesmøde.

Det allerede indkaldte ekstraordinære repræsentantskabsmøde aflyses og repræsentanterne indbydes til at deltage i den efterfølgende julehygge.