



REFERAT Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Tirsdag den 25. maj 2021

Tid: Kl. 17.00-19.30

Sted: Microsoft Teams

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Anders Folmer Buhelt (fra punkt 5 - 12), Dennis Trier, Flemming Løvenhardt (dirigent), Hanne Drewsen, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, og Peter Kare.
Administrationen: Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal, Solvej Strømsted (punkt 4–7) og Andreas W. Rohde (referent)

Gæster: Revisionen.

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud: Per Olsen

Dirigent: Flemming Løvenhardt

Formalia		Bemærkninger
1. ./.	Referater	
2. /	Revisionsprotokol	Der var ikke tilføjet noget siden sidst i revisionsprotokollen.
A-sager		
3. ./.	<p>Repræsentantskabsmøde 2021 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> at status for afholdelse af repræsentantskaberne tages til efterretning. at beretningen drøftes og godkendes. at tilføjelse til ændringsforslag til vedtægter om afdelingsmødets valg af afdelingsformand godkendes. 	<p>Administrationen oplyste at der var 29 tilmeldte til det ordinære repræsentantskabsmøde og 14 til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede på den baggrund at bestyrelsesmedlemmer ringede ud til medlemmer af repræsentantskabet og mobiliserede tilmeldte.</p> <p>Hans Jørgen Larsen bemærkede, at man i den mundtlige beretning kunne komme med nogle boligpolitiske udmeldinger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede organisationsbestyrelsens</p>



		<p>sammensætning og det kommende valg til bestyrelsen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at man fremadrettet kunne efterspørge særlige kompetencer, som man manglede i organisationsbestyrelsen og at det kunne tiltrække eventuelle kandidater.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>4. <i>./.</i></p>	<p>Årsregnskab og revision (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at foreningens årsregnskab for 2020 godkendes, jf. bilag 1. 2. at udkast til revisionsprotokollat vedrørende årsregnskab for 2020 for foreningen og afdelinger tages til efterretning, jf. bilag 2. 	<p>Solvej Strømsted redegjorde for årsregnskabet og resultatet på 1,5 mio. kr. der delvis skyldtes afvikling af akkumulerede midler i kursus- og aktivitetspuljen og besparelser der er opstået på grund af corona.</p> <p>Revisionen fik ordet og redegjorde for sit arbejde og at man ingen bemærkninger havde til årsregnskabet, hvilket afspejlede at man havde valgt de rigtige regnskabsprincipper.</p> <p>Revisionen gjorde opmærksom på, at hvis man hørte om økonomiske uregelmæssigheder, skulle man gå videre med det.</p> <p>Revisionen bemærkede at forrentningen af kapitalen på 1,36 pct var rigtig flot sammenlignet med lignende boligorganisationer.</p> <p>Steffen Morild spurgte ind til forholdene i dispositionsfonden og til dens udvikling og revisionen svarede, at det ikke nødvendigvis var en fordel at have en stor formue, da det havde betydning for støtte fra Landsbyggefonden.</p> <p>Flemming Løvenhardt spurgte ind til fremskrivningen af dispositionsfonden herunder midler til egen trækningsret. Solvej Strømsted redegjorde for prognosen og at der ikke var nok midler til egen trækningsret og at nedgangen i dispositionsfonden i høj grad skyldes at landsbyggefonden ikke giver støtte i</p>



		<p>fremtiden på grund af dispositionsfondens høje beholdning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>5. ./.</p>	<p>Forvaltningsrevision 2020 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at forvaltningsrevision for 2020 godkendes.</p>	<p>Jonas M. Cohen redegjorde for forvaltningsrevisionen og bemærkede at man i fremtiden vil have fokus på effektivitetstallene fra Landsbyggefonden.</p> <p>Der blev spurgt ind til huslejeniveauet og dets udvikling og Solvej Strømsted redegjorde for at huslejen gennemsnitligt er lavere i 3B end i KAB, men at huslejeudviklingen er større end gennemsnittet i KAB-fællesskabet. Det skyldes blandt andet øgede henlæggelser, store renoveringssager og at man bygger nye afdelinger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>6. ./.</p>	<p>Afdelingsregnskaber 2020 (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdelingsregnskaber for 2020 for de afdelinger, hvor det er afdelingsbestyrelsen/afdelingsmødet, der behandler regnskaberne, godkendes, under forudsætning af godkendelse af afdelingsbestyrelse/afdelingsmøde, jf. bilag 1.</p> <p>2. at afdelingsregnskaber for 2020 for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, hvor det er organisationsbestyrelsen, der behandler regnskaberne, godkendes jf. bilag 2.</p>	<p>Henrik Thorenfeldt redegjorde for Driftsudvalgets behandling af sagen og at det overordnet ser fint ud.</p> <p>I forbindelse med datadrevet ledelse blev det bemærket at disse tal talte godt ind i forløbet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bemærkede at regnskaber, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse eller der holdes regnskabsmøde, godkendes regnskaberne med forbehold for senere godkendelse. Afholdes der ikke senere et godkendende møde inden for rimelig tid, bliver organisationsbestyrelsens godkendelse af regnskaberne endelig.</p> <p>Administrationen vil gøre det kommunale tilsyn opmærksom på forholdet.</p>
<p>7. ./.</p>	<p>Budget 2022 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Solvej Strømsted redegjorde for budgettet og de ændringer, der har været undervejs i processen.</p>



	<p>1. at revideret budget 2022 for Boligforeningen 3B godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 802 kr. pr. lejemålsenhed i 2022.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen ønskede at besparelsen på de 200 kroner, fremgik sammen med bestyrelseshonorar og aktivitetspulje- og kursuspuljemidler i orienteringen til repræsentantskabet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>8. ./</p>	<p>Øget demokratisering gennem digitalt forsamlingshus (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der fra august 2021 til maj 2022 arrangeres digitale beboermøder den sidste torsdag i hver måned om emner, der berør den kommende strategi.</p>	<p>Iris Gausbo redegjorde for indstillingen og de digitale beboerdemokratiske aktiviteter i foråret 2021.</p> <p>Jonas M. Cohen redegjorde for at man udarbejdede en flyer med pointer fra de fire webinarer som man ville dele ud blandt deltagerne til repræsentantskabsmødet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at en yderligere professionalisering af den tekniske afvikling ville være formålstjenestelig.</p> <p>Det blev bemærket at forskellige dage for arrangementerne kunne overvejes, da folk med aktiviteter på faste dage, ikke havde mulighed for at deltage, hvis det lå på en fast dag.</p> <p>Hans Jørgen Larsen bemærkede at det skulle være et supplement og ikke en erstatning af nuværende beboerdemokratiske møder.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med de faldne bemærkninger.</p>
<p>9.</p>	<p>Design og Service (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte om</p> <p>1. oplægget til nyt design for ejendomskontorer og servicecentre godkendes gøres til 3B's designguide og rulles ud i alle afdelinger.</p>	<p>Iris Gausbo redegjorde for processen i arbejdsgruppen, der havde arbejdet med sagen.</p> <p>Lis Brønholdt redegjorde for oplægget til nyt design.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede, at der ikke skulle skiftes logo i den nærmeste fremtid, nu hvor logoet blev opdateret.</p>



		<p>Organisationsbestyrelsen bemærkede, at det var vigtigt at materiale med det gamle grafiske udtryk erstattes hurtigst muligt.</p> <p>Jonas M. Cohen bemærkede, at man havde arbejdet ud fra anbefalingerne i Aaberg+ rapporten, hvor styrkelse af den lokale identitet var en anbefaling.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
10. ./	Kronprinsessegade – tvist med ejerforeningen (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsens godkendte indstillingen.
11. ./	<p>Porthuset – tagrenovering (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggesagen med udskiftning af tag i afdeling Porthuset godkendes, som beskrevet i løsningsafsnittet. 2. at byggesagen med udskiftning af tag i afdeling Porthuset, udover afdelingens egen midler, finansieres ved brug af egen trækingsretsmidler på 0,54 mio. kr. inkl. moms samt tilskud fra dispositionsfonden på 9,34 mio. kr. inkl. moms og lån fra dispositionsfonden på 3,9 mio. kr. inkl. moms. 3. at 3B indgår byggeforretningsfører aftale med KAB for renoveringssagen med udskiftning af tag i afdeling Porthuset med et byggesagshonorar til KAB på 0,4 mio. kr. inkl. moms, som finansieres af byggesagen. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter.</p> <p>Steffen Morild ønskede et overblik over sager, hvor man ikke havde indmeldt korrekt til byggeskadefonden og lignende og hvor der var et økonomisk efterspil som den enkelte afdeling ikke kunne bære.</p> <p>Jens Elmelund bemærkede, at der skete meget få fejl i KAB med frister der overskrides.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter herunder løsningsmodel B, samt at det skal undersøges om der er mulighed for at få dækket nogle af udgifterne gennem forsikringsdækning herunder ansvarsforsikring.</p>
12.	Måløv Park - Nybyggeri institutionsgrunden (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne.



<p>13.</p>	<p>Måløv Park – Renoveringssag (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det tages til efterretning, at afdeling Måløv Parks ønsker at gå videre via Byggepartnerskabet &Os i forhold til opstart af renoveringssag i afdelingen og at et videre forløb med Sustain Solutions dermed afsluttes. Forventet udgift til opstart er 80.000 kr. ekskl. moms plus rådgivning efter medgået tid. Udgifterne forventes dækket af byggesagen.</p>	<p>Punkt 12 og 13 blev taget samtidig.</p> <p>Henrik Thorenfeldt forlod mødet under behandling af sagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne.</p>
<p>14.</p>	<p>Sundholmsvej 6 - Status på Nybyggerisagen (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>15.</p>	<p>Valby - Supplerende midler til helhedsplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der bevilges yderligere 2,0 mio. kr. fra dispositionsfonden til den fysiske helhedsplan i Valby Ejendommene til og med skema A</p> <p>2. at organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet til at underskrive forretningsføreraftale for den fysiske helhedsplan, inklusiv arbejder fra tidligere ustøttet byggesag i afdelingen.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede i fremtiden en temadrøftelse af muligheden for at have afdelinger med rimelig husleje og en stand der var tilsvarende rimelig.</p>
<p>B-sager</p>		
<p>16.</p>	<p>Retningslinjer for 3B's egenkapital (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>17. ./</p>	<p>Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>18. ./</p>	<p>Effektivisering i den almene sektor og driftsanalyser af 3B's afdelinger (O)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



19.	Videreførelse af boligsocialt arbejde på Nørrebro – Rådmandsbo (B)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20.	Skæve Boliger – Gennemførelse af uvildigt eftersyn (B)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
21. ./	Toftegård Tag – Budgettvist (B)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
Status- og afklaringspunkter		
22.	3B – Kontaktpersonordning	<p>Iris bemærkede at kontaktpersonordningen fastholdes indtil konstitueringen, hvor driftsområderne kommer til at spille en større rolle.</p> <p>Flemming Løvenhardt bemærkede at fællesbestyrelsen i Urbanplanen havde holdt et møde og at emnet havde været driften og et ønske om at det blev bedre.</p>
23.	BL	<p>Steffen Morild orienterede om arbejdet i et BL-udvalg om god almen ledelse.</p> <p>Iris Gausbo orienterede om at BL arbejder med kommunalvalget.</p>
24.	Formand / direktion / øvrige	<p>Jonas M. Cohen orienterede om at Andreas Winther Rohde gik på barsel og at der kom en barselsvikar.</p> <p>Stillingen som boligsocial leder i Partnerskabet er også slået op.</p>
25.	Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper	<ul style="list-style-type: none"> - Henrik Thorenfeldt orienterede om driftsudvalgets drøftelse af åbningstider på ejendomskontorerne. - Steffen orienterede om at der er dialog med Egeløvparken - Skema A for Generationernes Træhus er blevet godkendt af kommunen
Afslutning		



<p>26.</p>	<p>Eventuelt</p>	<p>Peter Kare spurgte ind til driftens ansættelse i driftsområderne.</p> <p>Jonas M. Cohen redegjorde for, at man med opdateringen af Fremtidens Drift i sommeren 2020 i organisationsbestyrelsen, havde besluttet at medarbejderne er ansat i driftsområderne.</p>
<p>27.</p>	<p>Næste møde og evaluering af dette møde</p>	<p>Næste møde er den 24. juni, hvor der også er ekstraordinært repræsentantskabsmøde.</p>