



Møde	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
Dato/Tid	Mandag d. 29. juni 2020 kl. 12.00		
Sted	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
Deltagere	Susanne G. Pedersen Solvejg Nielsen Bent Pedersen Jonna Pedersen Niels Hansen Jim Kristiansen Michelle Andersen Martin Bonnesen Lone Mortensen	Bestyrelsesformand Næstformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Varmemester, Faxe Boligselskab Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S Projektleder, UBSBOLIG A/S Regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S	SGP SNI BPE JPE NHA JKR MMA MBO LOM

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Bestyrelsens sammensætning indtil afd.- og repræsentantskabsmødet
3. Orientering om markvandring 2020
4. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
5. Budgetopfølgning 2020
6. Regnskab 2019 og Budget 2021
7. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde
8. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling
9. Meddelelser fra formanden
10. Meddelelser fra administrationen
11. Eventuelt
12. Dato for næste bestyrelsesmøde



Ad 1 Godkendelse af referater tidligere bestyrelsesmøder

- Bestyrelsen havde ingen kommentarer og godkendte referaterne fra d. 6. november 2019 samt d. 20. januar 2020.

Ad 2 Bestyrelsens sammensætning indtil afd.- og repræsentantskabsmødet

- Suppleant Jonna Pedersen indtrådte for Patrick Larsen, der er fraflyttet.
- Susanne G. Pedersen og Bent Pedersen er på valg.

Ad 3 Orientering om markvandring 2020

- Martin Bonnesen (MBO) orienterer lidt om markvandringen, som blev gennemført sammen med Jim Kristiansen (JKR) og hele bestyrelsen.
Der er blevet lagt meget ind i langtidsbudgettet, men nogle vedligeholdelsesarbejder bliver udskudt for at begrænse huslejestigningerne.
Der er også ændret lidt i nogle af posterne på drift- og vedligeholdelsesbudgettet, bl.a. udgifterne til elevatorer; -før stod de som 4 separate poster, nu står de samlet.

Ad 4 Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården

- Elevatorer:
Elevatoren i blok A skal i gennem en hovedrenovering, hvor dørene skal udskiftes.
Der er afsat kr. 250.000 i budgettet, og der er ved at blive indhentet tilbud.
- Dørtelefon system:
Der er problemer med vand/fugt, hvorfor dørtelefonerne skal inddækkes.
10 stk. skal inddækkes, 2 er allerede ordnet, og i løbet af uge 29 vil alle være ordnet.
Bestyrelsen har godkendt den ekstra udgift.
- Maling af legeplads/udeareal:
Legepladsen er blevet malet og gjort klar til det årlige eftersyn d. 7. juli 2020.
Susanne G. Pedersen (SGP) vil kontakte kommunen for at høre, om de vil sponsorere en ny sandkasse, da der er flere dagplejemødre, som benytter legepladsen.
- Elektronisk flyttesyn (I-syn):
JKR har umiddelbart nogle tekniske udfordringer for at få det til at virke.
MBO vil undersøge det nærmere sammen med JKR. Det er muligt, at det er tilstrækkeligt med et ekstra hukommelseskort.
- Udarbejdelse af procedurer for forskellige vigtige arbejdsopgaver, der kan opstå i ferier, weekender og helligedage, f.eks. snerydning, elevatorstop:
Er udarbejdet, og JK vil sørge for, at både bestyrelse og administrationen får den tilsendt.
- Udarbejdelse af håndværkerliste:
Er udarbejdet, og JK vil sørge for, at både bestyrelsen og administrationen får den tilsendt.

**Ad 5 Budgetopfølgning 2020**

- Lone Mortensen (LOM) fremlægger budgetopfølgningen pr. 31. maj 2020 og synes, at det ser fint ud: Nogle af posterne, som umiddelbart ser ud til at være overskredet, konto 110 – Forsikringer og 114 – Renholdelse, indeholder også udgifter til ejerforeningerne, som først bliver fordelt ved slutning af året.
Det er svært at ramme præcist på konto 115 – Alm. vedligeholdelse, da det er svært at forudse disse akutoptståede vedligeholdelsesopgaver som f.eks. udskiftning af vandhaner samt konto 116 – Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser, da udgifterne til disse poster er fordelt ligeligt henover et år.

Ad 6 Regnskab 2019 og Budget 2021

- LOM starter med at gennemgå budgettet for boligorganisationen.
Den udviser ikke de store ændringer. Det eneste, der er værd at bemærke, er, at renteudgifterne samt –indtægterne er faldet og giver således mindre afkast.

Budgettet for afdelingen viser en huslejestigning på 5,83%, og LOM fremhæver flg. poster:

Konto 105 – Nettokapitaludgifter: stiger pga. indeksreguleringen.

Konto 111 – Energiforbrug: posten er sat ned i budgettet, men det skal bemærkes, at forbruget faktisk er steget, og at besparelsen skal findes hos ejerforeningerne.

JKR supplerer med, at det kan være ventilationen i blok C + D, og at der er bestilt et serviceeftersyn.

Konto 115 – Alm. vedligeholdelse: stiger

Konto 120 – Henlæggelser planlagt vedligeholdelse: stiger, da der er lagt ekstra arbejder ind efter markvandringen.

Konto 133 – Afvikling af tidl. års underskud: stiger grundet underskud i 2017, 2018 og 2019, som skal afvikles.

Begge budgetter godkendes og vedtages.

Regnskabet for 2019 for boligorganisationen sluttede med et underskud på kr. 60.543.

LOM fremhæver, at der har været en besparelse på posterne 502 – Mødeudgifter m.v., 512 – Forretningsførelse og 513 – Kontorholdsudgifter.

Regnskabet for afdelingen sluttede med et underskud på kr. 189.311.

Konto 105 – Nettokapitaludgifterne: overskredet pga. indeksreguleringen.

Konto 115 – Alm. vedligeholdelse: stor overskridelse.

Konto 118.2 – Variable udgifter/Drift af fællesaktiviteter/faciliteter: overskredet.

Konto 202 – Renteindtægter: meget mindre end budgetteret.

Konto 206 – Ekstra ordinære indtægter: dette er indtægter fra fraflyttede lejere, hvor gælden er blevet afskrevet.

Revisionen har ingen bemærkninger til regnskaberne, som bestyrelsen ligeledes godkender.

**Ad 7 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde**

- Bestyrelsen fik sammen med dagsordenen en skrivelse fra Transport- og Boligministeriet, hvor der redegøres for de fravigelser, som der er blevet vedtaget på boligområdet, og som omhandler afholdelse af repræsentantskabs- og afdelingsmøde.

Bestyrelsen beslutter, at det umiddelbart er muligt at afholde repræsentantskabs- og afdelingsmøde og vedtager flg.:

-Møderne afholdes onsdag d. 26. august 2020 kl. 18:30.

-Forhåndstilmelding er påkrævet og bliver indsamlet af JKR.

-Møderne afholdes i selskabslokalet, hvor der kan være op til 50 personer.

Der ikke er afstandskrav ved et arrangement uden offentlig adgang, og da deltagerne i det væsentligste sidder ned, er der umiddelbart ingen pladsproblemer. Såfremt der skulle indkomme flere tilmeldinger end bestyrelsen finder, at det er forsvarligt at forsamles, vil bestyrelsen overveje at afholde møderne i andet sted, evt. vandrerhjemmet.

-Fuldmagt ved afdelingsmødet bliver tilladt.

-Evt. urafstemning vil også være en mulighed, men vil være den allersidste løsning.

-Forslag indsamles ligeledes af JKR.

- Der vil blive omdelt en indkaldelse med dagsorden til alle beboere senest 4 uger, jf. vedtægterne.
- Endelig dagsorden, evt. regnskab, budget omdeles senest en uge før, sammen med evt. indkomne forslag.

I lighed med sidste år skal der kun omdeles et udtræk af regnskabet og budgetterne.

- Michelle Andersen (MMA) står for registrering af beboere inden mødet og vil sørge for evt. uddeling af stemmesedler.
- Valg til bestyrelsen: SGP er på valg for en 2-årig periode. Bent Pedersen er også på valg, men ønsker ikke genvalg.
- Derudover skal der vælges 2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.
- Revisor skal vælges for en 1-årig periode. Revisionskontoret i Faxe (ReviFaxe) genvælges.
- Bestyrelsen skal finde forslag til aftenens dirigent.
- Bestyrelsen kan fremsende ønsker til emner, som formanden skal indeholde i sin årsberetning.
- MMA skriver referater og UBSBOLIG A/S gennemgår regnskab og budget.
- For at mindske evt. smitte vil der ikke være forplejning.
- Umiddelbart efter repræsentantskabs- og afdelingsmødet, afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, hvor der vælges formand og næstformand.

**Ad 8 Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling**

- Dato: samme dag som repræsentantskabs- og afdelingsmødet kl. 17:00.
- Deltager fra Faxe Boligselskab: Susanne G. Pedersen (formand for ejerforeningerne).
Deltager(e) fra UBSBOLIG A/S.
- LOM vil sørge for indkaldelse mv.

Ad 9 Meddelelser fra formanden

- SGP forelægger, at der er et ønske om at få et eksternt firma til at vaske trapper, som pt. varetages af JKR, samt af selskabslokalet, som varetages af JKR sammen med bestyrelsen. SGP oplyser, at beboerne tager meget af JKR's tid, og at JKR varetager opgaver, som tidligere varmemester ikke varetog.

Der er indhentet to tilbud, og LOM vil regne på det, da der ikke er taget højde for dette i budgettet, og som evt. skulle have været medtaget på markvandringen.

Der tales endvidere om, gebyret for leje af selskabslokalet evt. skal forhøjes for at dække udgifterne til rengøring.

- Bestyrelsen drøfter evt. tilføjelser og ændringer til husordenen, som bestyrelsen vil stille som forslag til afdelingsmødet.
- SGP oplyser, at der kommet flere el-scootere, og at der således er blevet sat et ekstra strømstik op.
- Bestyrelsen har været rundt hos alle beboerne for at få et overblik over husdyr. MMA har skrevet til de beboere, hvor der ikke er indleveret en registreringsblanket.

Ad 10 Meddelelser fra administrationen

- MMA oplyser om en fraflytningssag med krav fra 2014, som efter drøftelse med SGP er blevet afskrevet. Det sluttede med et tab på godt kr. 38.000.
- Der orienteres om ind- og fraflytninger i 2020: Der har pt. været 8 indflytninger og 7 fraflytninger.

Ad 11 Eventuelt

- Ingen punkter.



Ad 12 Dato for næste bestyrelsesmøde

- Grundet corona/covid 19 har det ikke været muligt at afholde årets bestyrelsesafslutning med administrationen.
- Næste bestyrelsesmøde aftales til at blive afholdt i november.
SGP og MMA aftaler nærmere i løbet af efteråret.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michelle Marie Achiam Andersen

Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26606473

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-07-08 13:08:54Z

NEM ID 

Susanne Grothe Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 85.80.xxx.xxx

2020-07-10 13:16:37Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>