

Boligselskabet Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 10. juni 2015 kl. 14.00

i mødelokale Larsen beliggende Oldenburg Alle 3, 2630 Taastrup

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Ishøj Boligselskab	2
3.1	Orientering fra formanden	2
3.2	Orientering fra Domeas bestyrelse	2
3.3	Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer	3
3.4	Bestyrelsens konstituering	3
3.5	Bestyrelseshonorar	3
3.6	Boligselskabets årsregnskab	4
3.7	Regnskab for helhedsplanen	4
3.8	Revisionsprotokol	4
3.9	Bestyrelsens årsberetning	4
3.10	Godkendelse af styringsrapport	5
3.11	Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed	6
3.12	Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning	7
3.13	Dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning	7
3.14	Boligselskabets budget	7
3.15	Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab	8
3.16	Valg af kredsdelegerede til BL	8
3.17	Bestyrelsens forretningsorden	9
3.18	Forvaltningsrevision – årlig opfølgning	9
3.19	Personaleforhold – Generel orientering	9
3.20	Personaleforhold – Fælles Arbejds miljøorganisation (AMO)	10
3.21	Elektroniske bestyrelsesmøder	11
3.22	Nedsættelse af Domeas priser pr. 1. januar 2016	12
4	Nybyggeri	13
4.1	Kirkegrunden – afdeling 2704	13
5	Boligselskabets afdelinger	13
5.1	Årsregnskaber	13
5.2	Driftsbudgetter	13
5.3	Orientering om driftsforhold	14
6	Mødeplanlægning	14
7	Eventuelt	14

Deltagere fra bestyrelsen:

Bent Skov, næstformand – deltog ikke
Lena Lumby, formand
Bent Jensing
Johnny K. Jensen

Flemming Borresen
Flemming Lumby
Tina Thomsen

Øvrige deltagere:

Mogens Larsen, Ishøj Søvej
Jeanette Bøger, suppleant 27-51
Tom L. Frandsen, Domea

Flemming Johansen, ejendomsmester
Maria Bundtofte, suppleant 27-51
Tina Tødten, Domea

Domea – Boligcenter Høje-Taastrup, den 17. juni 2015

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Lena Lumby bød velkommen, særligt til Tina Thomsen der er udpeget som repræsentant fra Domea efter Villy Brejning.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Domea har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 11. juni 2014.

Referat vedlagt.

Det indstilles, at referat godkendes og underskrives.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet og formanden underskrev dette.

3 Ishøj Boligselskab

3.1 Orientering fra formanden

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lena Lumby orienterede om de to igangværende byggesager, Kirkegrunden hvor 1. spadestik gerne skulle tages umiddelbart efter sommerferien samt udvidelsen af glashuset.

Med hensyn til udvidelsen af glashuset skulle der gerne komme en tidsplan inden udgangen af næste uge så de kan starte op snarest.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Orientering fra Domeas bestyrelse

Orientering på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Tina Thomsen oplyste, at hun udover at sidde i Domea bestyrelse også sidder som formand for Humlebæk Boligselskab.

Derudover orienterede Tina Thomsen om, at der nu kan ses en ende på Domea 2015 og bestyrelsen er begyndt, at tænke nye tanker om, hvad der videre skal ske.

Tina Thomsen oplyste endvidere, at der sker meget i Domeas bestyrelse, blandt andet valg af ny formand, der arbejdes med en ny måde at drive beboerdemokrati på samt der er forslag om vedtægtsændringer på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.

Orientering på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Ishøj Boligselskab har ikke et kommunal udpeget bestyrelsesmedlem.

3.4 Bestyrelsens konstituering

Efter repræsentantskabsmødet den 11. juni 2014 har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Valgt indtil
Lena Lumby	Formand		2015
Bent Skov	Næstformand	Særlig udpeget	2015
Flemming Borresen	Medlem		2016
Johnny K. Jensen	Medlem		2015
Bent Jensing	Medlem		2016
Flemming Lumby	Medlem		2015
Tina Thomsen	Medlem	Domea	

Med Domea som forretningsfører.

Repræsentantskabet har besluttet, at bestyrelsen selv konstituerer sig med formand og næstformand.

Bent Skov er særlig udpeget.

Det indstilles, at bestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand.

Referat: Bestyrelsen konstituerede sig med Lena Lumby som formand.

3.5 Bestyrelseshonorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i § 13 i driftsbekendtgørelsen.

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 75,82 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 45,49 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De angivne satser indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at honoraret fastsættes til det lovlige maksimumniveau, og at princippet for den interne fordeling af honoraret i bestyrelsen fortsætter uændret i kommende regnskabsår.

Referat: Bestyrelsen godkendte, at fordelingen af bestyrelshonorar fortsætter uændret.

3.6 Boligselskabets årsregnskab

Boligselskabets årsregnskab godkendes endelig af repræsentantskabet efter forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Boligselskabets årsregnskab for 2014 vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 47.669,00

Bemærkninger til årets resultat samt til boligselskabets generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 10.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Referat: Bestyrelsen godkendte boligselskabets årsregnskab for 2014.

3.7 Regnskab for helhedsplanen.

Der vedlægges regnskab for helhedsplanen for 2014.

Det indstilles, at bestyrelsen tager regnskabet til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog regnskabet til efterretning.

3.8 Revisionsprotokol

Revisionsprotokol til årsregnskab for boligselskab og afdelinger godkendes endelig af repræsentantskabet efter forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokol til årsregnskab for 2014 vedlægges som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Referat: Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen

3.9 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning for seneste regnskabsår er optrykt i boligselskabets årsregnskab på side 10 og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet.

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

Referat: Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

3.10 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for den løbende styringsdialog er organisationsbestyrelsen forpligtet til at udarbejde og indsende en årlig rapport om boligorganisationens virksomhed til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisation og afdelinger er vedlagt.

Rapporternes økonomiske oplysninger mv. er opdateret ift. tidligere udarbejdede rapporter, mens det overlades til bestyrelsen at gennemgå og tilpasse de mere kvalitative og politisk betonedede oplysninger.

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne

Referat: Tom Frandsen gennemgik styringsrapporterne, først for selskabet.

Tina Thomsen bemærkede, at dispositionsfondens størrelse ikke er tilfredsstillende. Til dette oplyste Tom Frandsen, at der var opmærksomhed på dette og den bliver forøget over de næste par år.

Tom Frandsen fortalte om, et BL kursus i bestyrelsesarbejde og spurgte om bestyrelsen eventuelt ville være interesseret i sådan et kursus. Bestyrelsen bad Tom Frandsen om, at indhente flere oplysninger omkring dette.

Tina Thomsen spurgte om, der vil være 100 % kommunal anvisning på det nye byggeri. Til dette svarede Lena Lumby, at det vil der være og at det er seniorboliger, der bygges.

Til styringsrapporten for 2751 blev det oplyst, at der i 2713 havde været lavet en undersøgelse omkring tryghed men denne er aldrig blevet offentliggjort. Bestyrelsen ville spørge Lasse Matthiessen om resultatet for denne.

Der er ved at blive lavet en legeplads i området, dog ikke på afdelingens areal da der ikke er plads der.

Den kommunale legeplads bliver en naturlegeplads og bliver placeret i strandparken.

De køkkener der er lavet i afdelingen er desværre ikke alle i god kvalitet, så de holder ikke de forventet 10 år.

Lena Lumby oplyste, at bestyrelsen er meget opmærksom på afdelingens økonomi.

Flemming Lumby orienterede om, at ejendomsskatterne i 2013 blev 250.000 kr. billigere end forventet grundet en sag med Vestforbrændingen.

Derudover oplyste Flemming Lumby, at det var blevet opdaget, at der ikke var blevet betalt for el for beboerhuset i en årrække. Der var derfor modtaget en regning fra Dong på omkring 350.000 kr. Flemming Lumby har forhandlet med Dong omkring dette og har fået prisen på regningen ned på 139.000 kr.

Lena Lumby oplyste, at de var opmærksomme på, at afdelingens henlæggelser ikke er prangende men, at afdelingen stort set er blevet totalrenoveret.

Omkring DV-planopgaver, som LBF vil være med til at finansiere bl.a. skraldegården og elevatorerne, bad bestyrelsen om, at få oplyst status på sagen, ligger den i Domea eller Landsbyggefonden.

Når anvisningsaftalen med kommunen skal genforhandles vil bestyrelsen have, at der er opmærksomhed på, at kommunen ikke længere kan forlange, at få hele indskuddet tilbage såfremt der er misligholdelsesarbejder.

Vedrørende afdeling Ishøj Søvej oplyste Mogens Larsen, at beboerne desværre holder sig for sig selv, så der er ikke så meget socialt samvær i afdelingen.

Derudover oplyste Mogens Larsen, at der i afdelingen er problemer med rør, pladerne på husene skal nok skiftes samt der skal ske oliebehandling af træværk.

Afdelingens henlæggelser er rigelig høje, så måske skal det overvejes at henlægge mindre.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11 Fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved lejeledighed

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes lejetab. Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes (fuldt ud) af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

Administrationen anbefaler boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfundsdekning af lejetab i afdelingerne, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres lejetab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække lejetab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved lejeledighed i afdelingerne.

Referat: Tom Frandsen fremlagde punktet og bestyrelsen bad om, at der søges om fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved lejeledighed i afdelingerne.

3.12 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes tab ved manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigheden, når de overstiger kr. 318,00 pr. lejemålsenhed (2015-niveau).

Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt. En dispensation kan fx være relevant hvis en afdeling, som lider store tab ved fraflytninger selv har de relevante midler, mens dispositionsfonden er presset på likvider.

Administrationen anbefaler Boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning, indtil dispositionsfondens indstående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis Boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres tab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække tab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning.

Referat: Bestyrelsen bad om, at der søges fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning.

3.13 Dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning

Hvis der ved fraflytning mangler huslejeindbetaling eller fraflyttede lejere ikke har opfyldt istandsættelsesforpligtigheden, så dækker dispositionsfonden afdelingens tab for regnskabsåret, der ligger over 318 kr. pr lejemålsenhed (2015-niveau).

Boligorganisationen kan (med lovændring af 25. marts 2013) vælge at lade dispositionsfonden dække afdelingens mindre tab (mindre end 318 kr. pr. lejemålsenhed), hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi.

Pr. 1. april 2013 budgetterer administrationen med ovenstående i boligorganisationernes budgetter og begynder først at dække udgifterne når de er i budgettet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.14 Boligselskabets budget

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

Forslag til budget for 2016 vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges på førstkommende ordinært repræsentantskabsmøde til orientering.

Referat: Tom Frandsen fremlagde budgettet og oplyste, at på side 2 under forretningsførelse kunne bestyrelsen se, at den prisnedsættelse selskabet får grundet Domea 2015.

Lena Lumby oplyste, at bestyrelsen tidligere har besluttet, at de ville på studietur og at der er udarbejdet et budget for dette. Det er en bustur til Berlin med 2 overnatninger, der er talt om.

Bestyrelsen besluttede, at arbejde videre med planeren omkring studietur og der sættes 100.000 kr. af til dette.

Når der også skal være penge til det tidligere omtalte bestyrelseskursus via BL skal der samlet sættes 140.000 kr. af til mødeudgifter.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet.

3.15 Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab

De administrerede boligselskaber kan til Domeas repræsentantskab vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemålsenheder i drift – dog maksimalt 7 repræsentanter. Der vælges blandt bestyrelsens medlemmer og mindst én repræsentant skal være beboervalgt.

En deltagende repræsentant fra boligorganisationen kan gives fuldmagt til at råde over samtlige boligorganisationens stemmer i Domeas repræsentantskab.

Ishøj Boligselskab kan vælge 1 repræsentanter.

Repræsentantskabet har besluttet, at organisationsbestyrelsen selv udpeger repræsentanter af sin midte.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger en repræsentant for 1 år.

Referat: Tom Frandsen oplyste, at der kan vælges 2 repræsentanter.

Lena Lumby og Bent Skov blev valgt.

3.16 Valg af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er åbent for alle afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer, men det er kun de valgte/udpegede delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmoder. I henhold til BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kreds.

Ishøj Boligselskab kan vælge op til 2 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at vælge delegerede.

Det indstilles, at bestyrelsen vælger 2 kredsdelegerede for 1 år.

Referat: Lena Lumby og Flemming Lumby blev valgt.

3.17 Bestyrelsens forretningsorden

I henhold til vedtægterne fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden. Senest godkendte forretningsorden vedlægges og anbefales godkendt som ny forretningsorden.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Bestyrelsen godkendte og underskrev forretningsordenen.

3.18 Forvaltningsrevision – årlig opfølgning

Boligselskabet er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger med konkrete mål. Der henvises til selskabets årsberetning i årsregnskabet, hvor opfølgning og evaluering på forvaltningsrevision er indarbejdet. Som dokumentation for målsætning om 'administrativ ledelse' vedlægges uddrag af Domeas Mål & Resultater.

Det indstilles, at bestyrelsen tager evalueringen til efterretning og godkender at fortsætte med de fastsatte målsætninger og konkrete mål.

Referat: Bestyrelsen tog evalueringen til efterretning og godkendte at fortsætte med de fastsatte målsætninger og konkrete mål.

3.19 Personaleforhold – Generel orientering

Ejendomsmeisteren har udarbejdet en oversigt over, de udgifter der i dag bruges til eksterne håndværkere. Denne fremlægges på mødet.

Det indstilles til bestyrelsen, at drøfte muligheden for, at ansætte en til at udføre blåt arbejde.

Referat: Tom Frandsen oplyste om fordelene ved at have en ansat til blåt arbejde i stedet for at bruge eksterne håndværkere.

Det kunne også være muligt, eventuelt at dele en ansat med en anden organisation.

Lena Lumby kunne umiddelbart godt se det fornuftige i forslaget. Men i dag benyttes der er fast håndværker som kender afdelingen indgående, dette betyder at han sparer afdelingen for mange penge.

Der kan ringes til håndværkeren sent om aftenen og han kan tit rådgive igennem telefonen eller kommer straks den følgende morgen og udfører arbejdet.

Efter en kort diskussion blev bestyrelsen enige om, at se tiden an indtil den nye afdeling kommer i drift og så skal det ses på, om det egentlig ikke er en grøn mand der er brug for.

3.20 Personaleforhold – Fælles Arbejds miljøorganisation (AMO)

Som arbejdsgiver skal man etablere en arbejds miljøorganisation (tidligere kendt som sikkerhedsorganisation), hvis virksomheden har mere end 10 medarbejdere. Mange boligorganisationer i Domeas administration har imidlertid færre end 10 medarbejdere og er således ikke forpligtet til at etablere en arbejds miljøorganisation.

For at sikre samtlige medarbejdere lige vilkår og muligheder i relation til sikkerheds- og sundhedsarbejdet er der derfor etableret en fælles arbejds miljøorganisation for samtlige ca. 700 medarbejdere i såvel Domea som de administrerede boligorganisationer. Hermed sikres kommunikation, vidensdeling og vidensopsamling på tværs af alle ansættelsessteder, og der sikres en struktur for arbejds miljøindsatsen, som hænger naturligt sammen med virksomhedens ledelsesstruktur mv.

Strukturen i AMO

Hvert servicecenter udgør en særskilt *arbejds miljøgruppe* med kundechefen som arbejdsleder og en valgt medarbejder som arbejds miljørepræsentant (indtil samtlige boligorganisationer og ansatte serviceres og ledes fra lokale servicecentre vil det som overgangsordning gælde, at der etableres arbejds miljøgrupper for hver enkelt kunde-/driftschefs ledelsesområde, uanset om dette er organiseret som et servicecenter).

Domeas administration udgør en særskilt arbejds miljøgruppe med en stabschef som arbejdsleder og en valgt medarbejder som arbejds miljørepræsentant.

Arbejds miljøudvalget er et overordnet organ og omfatter i alt 7 personer:

- En arbejdsgiverrepræsentant udpeget af Domeas direktion (formand)
- En AM-repræsentant valgt af og blandt AM-repræsentanterne vest for Storebælt
- En AM-repræsentant valgt af og blandt AM-repræsentanterne øst for Storebælt
- AM-repræsentanten for Domeas administrative medarbejdere
- En arbejdsleder valgt af og blandt kundecheferne vest for Storebælt
- En arbejdsleder valgt af og blandt kundecheferne øst for Storebælt
- Arbejdslederen fra den administrative arbejds miljøgruppe

Arbejds miljøgruppe skal arbejde for at løse lokale sikkerheds- og sundhedsmæssige problemer. Arbejds miljøgruppen skal løbende iagttage sikkerheden og sundheden for at forhindre, at der opstår problemer. Arbejds miljøgruppen mødes efter behov og mindst én gang i kvartalet.

Arbejds miljøudvalget varetager for hele virksomheden de funktioner og opgaver, som i henhold til gældende lovgivning og AT-vejledninger er henlagt til arbejds miljø-

jøudvalget. Der gennemføres en lovpligtigt årlig arbejdsmiljødrøftelse gennemføres hvert år i 4. kvartal.

Valg og valgbarhed mv.

Enhver medarbejder uden ledelsesmæssige beføjelser har stemmeret ved valg af AM-repræsentant, og enhver medarbejder, som har været ansat i mere end 12 måneder med mere end 10 timer/uge er valgbar. AM-repræsentanter er fremover ordinært på valg i første kvartal i lige år.

AM-repræsentanter nyder beskyttelse på lige fod med tillidsrepræsentanter.

Økonomisk kompensation til boligafdelinger

Via en solidarisk dækning gives økonomisk kompensation til de boligafdelinger/servicecentre, hvis medarbejdere bliver valgt som AM-repræsentanter.

Kompensationen udgør i 2014 kr. 288,00 for hver time som medarbejderen anvender i AM-regi. Transportgodtgørelse og medarbejderens eventuelle udlæg dækkes ligeledes via en solidarisk ordning.

Den solidariske ordning betyder, at alle udgifter vedrørende AM-repræsentanter hvert år fordeles efter antallet af medarbejdere ud i alle de boligafdelinger som er omfattet af den fælles AMO. Domea dækker dog alle omkostninger vedrørende egne medarbejdere, der vælges som AM-repræsentanter.

En del af den normale administrationsydelse

Den fælles AMO understøttes af Domea som del af den normale administrationsydelse. Boligorganisationer, som har eller etablerer AMO i eget regi vil derimod selv skulle understøtte dette.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3.21 Elektroniske bestyrelsesmøder

Bestyrelsen bedes drøfte muligheden for, at det fremtidige bestyrelsesarbejde kan foregå elektronisk.

I flere andre bestyrelser er de gået i gang med at gennemføre bestyrelsesarbejdet uden papirere. Erfaringerne herfra er gode. Det er nemt, at komme i gang og man har altid styr på dokumenterne og slipper for at slæbe rundt på disse.

Det indstilles til bestyrelsen, at besluttet om bestyrelsesmøderne fremadrettet skal foregå elektroniske.

Referat: Bestyrelsen drøftede punktet og til næste møde vil alt møde materialet blive udsendt som sædvanligt men også blive lagt på Mit Domea så bestyrelsen kan se, hvordan det fungerer.

For at kunne benytte Mit Domea til elektroniske bestyrelsesmøder skal der installeres en et program på jeres iPad der hedder PDF Expert.

3.22 Nedsættelse af Domeas priser pr. 1. januar 2016

Domeas bestyrelse har nu truffet endelig beslutning om fordelingen af den lovede gennemsnitlige besparelse på administrationshonorar på 20 % fra 1. januar 2016.

Fordelingen sker bl.a. med udgangspunkt i det bærende princip, at priserne i højere grad skal afspejle omkostningerne ved boligadministration, og konsekvensen heraf er, at priserne kommer til at afhænge af boligafdelingernes størrelse. Desto større boligafdeling desto lavere pris. Nedsættelsen af prisen fordeler sig som vist i følgende tabel:

Lejemålsenheder:	Prisnedsættelse
0 - 30	0%
31 - 60	10%
61 - 125	20%
126 - 250	25%
251 eller flere	35%

For Ishøj Boligselskab er konsekvensen en nedsættelse af prisen med 32 % svarende til en besparelse på 491.203 kr. Beregningsgrundlaget er vedlagt som bilag.

Det er bestyrelsen, der bestemmer hvorledes denne besparelse skal fordeles mellem afdelingerne. Besparelsen kan fordeles efter afdelingsstørrelse på samme måde, som besparelsen er beregnet fra Domeas side, således at de større afdelinger opnår en større besparelse pr. lejemålsenhed end de mindre afdelinger. Derved vil prisen pr. lejemålsenhed pr. år blive kr. 3708,00 for afdeling 2703 og kr. 2582,00 for afdeling.

Besparelsen kan også fordeles solidarisk mellem afdelingerne i Ishøj Boligselskab, således at alle afdelinger opnår samme nedsatte pris pr. lejemålsenhed. Prisen pr. lejemålsenhed pr. år vil derved blive kr. 2706,00.

Afdelingerne kan opnå en yderligere nedsættelse af prisen, hvis mindre afdelinger lægges sammen til større afdelinger under hensyntagen til ovenstående prisstruktur.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen om selskabets fremtidige administrationshonorar til efterretning.

Det indstilles til bestyrelsen at tilkendegive om administrationen skal arbejde videre på oplæg til sammenlægning af afdelinger, og i så fald for hvilke afdelinger muligheden ønskes yderligere uddybet.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at hver afdeling beholder deres egne besparelse.

Når Kirkegrunden er færdigbygget og indflytningsklar vil det blive besluttet, om den eventuel skal sammenlægges med en af de eksisterende afdelinger.

Ishøj Søvej bedes drøfte på deres kommende afdelingsmøde, om de er interesseret i, at Kirkegrunden sammenlægges med dem.

4 Nybyggeri

4.1 Kirkegrunden – afdeling 2704

Statusorientering på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Tom Frandsen oplyste, at første spadestik er planlagt til umiddelbart efter sommerferien og indflytning til foråret 2016.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Boligselskabets afdelinger

5.1 Årsregnskaber

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

Afdelingernes årsregnskaber samt revisionsprotokol for 2014 vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 2703:	overskud på kr. 40.626
Afdeling 2751:	overskud på kr. 629.945

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 3 til 5.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Referat: Bestyrelsen godkendte regnskaberne.

5.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter for 2016 godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter godkendes først på afdelingsmøder senere på året. Det indstilles derfor til bestyrelsen at beslutte, at afdelingernes budgetter efterfølgende sendes til bestyrelsen pr. mail for godkendelse.

Referat: Bestyrelsen godkendte, at budgetterne udsendes til godkendelse pr. mail.

5.3 Orientering om driftsforhold

Orientering på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Det var intet at referere.

6 Mødeplanlægning

I henhold til boligselskabets vedtægter skal bestyrelsen og repræsentantskabet godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter seneste årsregnskabs afslutning. Herudover fremgår det af vedtægterne, at boligselskabets bestyrelse skal godkende budgetter for boligselskab og alle afdelinger senest 3 måneder inden næste regnskabsårs begyndelse – for afdelingernes vedkommende sker godkendelsen af budgettet efter forudgående godkendelse på afdelingsmøde.

Bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde afholdes traditionelt juni måned.

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger mødedato, -tid og -sted for møder og arrangementer i perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Referat: Det blev besluttet, at afholde et organisationsbestyrelsesmøde omkring Kirkegrunden samt eventuel sammenlægning med eksisterende afdeling. Dette møde skal afholdes samtidigt med et byggemøde.

Organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmødet i 2016 blev aftalt til afholdelse onsdag den 8. juni. Mødet afholdes i Domea kl. 14,00 med efterfølgende spising i Grøften. Der vil blive serveret sandwich til mødet.

7 Eventuelt

Referat: Møderne slut kl. 16.40