



REFERAT

Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Referat af organisationsbestyrelsesmøde om regnskabet

Dato: 20. juni 2022

Tid: Kl. 16.00 – 18.30 (derefter repræsentantskabsmøde)

Sted: Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Maria Bundtofte, Birgit Nielsen, Susan Schumann, Mogens Eriksen, Jeanette Merklin, Elsebeth Rasmussen, Johnny Jensen, Flemming Holleuffer, Kjeld Jørgensen

Øvrige deltagere: Fra DAB afdelingschef Lars Østergaard, chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen, Revisor Rene Hattens Deloitte

Referent: Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	3
3)	<u>Formanden orienterer</u>	3
4)	<u>Afklaring af bestyrelseskandidater til repræsentantskabsmødet</u>	6
5)	<u>Beslutning om indeksregulering af bestyrelseshonorar</u>	7
6)	<u>Godkendelse af selskabets årsberetning</u>	7
7)	<u>Godkendelse af selskabets regnskab for 2021 (Bilag 1)</u>	8
8)	<u>Godkendelse af afdelingernes regnskaber</u>	11
9)	<u>Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne (Bilag 1)</u>	12
10)	<u>Beslutning om advokatbistand for afdeling Solkysten</u>	13
11)	<u>Godkendelse af bemyndigelse til behandling af klager over ejendomsvurdering</u>	14
12)	<u>Beslutning af whistleblowerordning (Bilag 2 & 3)</u>	16
13)	<u>Orientering om Cafe i Stenbjerggård</u>	18
14)	<u>Orientering udsendt siden sidste møde</u>	19
15)	<u>Næste møde (bilag 4)</u>	19
16)	<u>Eventuelt</u>	19

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet fra mødet den 18. marts 2022 og underskrev ved formanden.

3) Formanden orienterer

Referat: Formand Maria Bundtofte afholdte følgende beretning;

" Kære Organisationsbestyrelse,

Velkommen til jeres måske sidste møde hvor vi i dag skal gennem regnskabet og andre flere emner.

Inden jeg begynder vil jeg byde DAB velkommen og særligt revisoren som har taget sig den ulejlighed at deltage for netop at give jer et overblik over den økonomi vi meget længe har talt om. Som der blev sagt sidste års repræsentantskabsmøde ville første år være en lille prøve.

Generelt for året har denne bestyrelse været mange emner omkring, tunge emner som måske ikke altid har givet en beslutning ved mødernes slutning men hvor vi i hvert fald har forsøgt at synliggøre nogle af de udfordringer vi har stået overfor og nok også stadig gør.

Jeg står her i dag værende en stolt formand! En meget træt og udmattet formand, en lille smule ærgerlig, og på mange punkter en bitter formand men selv jeg er nødt til at tænke lidt anderledes. Jeg er stolt fordi jeg har Jer bag mig – For vi er en bestyrelse valgt af et repræsentantskab og som ved sidste års afdelingsmøder rundt omkring i selskabet uddelegerede nogle af disse pladser til netop beboerne – og det betyder meget for mig, for ikke kun er vi begyndt at tænke mere demokratisk, men det viser også at vi har tillid til vores beboere som vi ønsker og forventer de har tillid til os.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Jeg ville ønske at jeg havde lavet et PowerPoint show så hver gang jeg sagde et ord ville det poppe op på en storskærm i små stjerner for det kan være svært at se de små succeser når alt sejler.

Det største der er sket dette år er nok vores meget omtalte administratorskifte. Det er gået op for mig hvor stor en, lad os kalde det begivenhed det egentlig er for et alment boligselskab og hvor meget vi har knoklet for at lade det ske det og hvor meget vi egentlig ikke ved meget om..... Alene konvertering af IT fra et system til et andet er omstændigt, samarbejdsaftaler der skal gennemses og forhandles, oplysninger samt dokumentation, forventningsafstemninger og dét at lære hinanden at kende er også en proces, listen er ufattelig lang og forståelsen for hvad der igangsæt er også meget forskelligog ved siden af al det her er der den daglige drift. Jeg tænker vi når det!

Ved netop dette skifte lagde vi som bestyrelse vægt på personalet – men vi har et stykke vej....to skridt frem og ét tilbage.... Senest modtog vi besked om at trivslen ikke var i orden og derfor var vi igen nødt til at tage nye beslutninger sammen. Vi er arbejdsgivere – DAB har ledelses ansvaret – og man skal samtidig huske på, at dem der er placeret i midten måske ikke tænker som os – min mor har altid sagt til mig – det er ikke modtageren den er gal med, det er budbringeren..... for den måde man siger tingene på er ikke altid den måde den bliver opfattet og forstået på og det skal vi alle selvfølgelig tage til efterretning. Vi skal huske på at vi er et selskab, der skal rejse sig hele vejen rundt. Vi har sammen pillet alt fra hinanden for at komme til roden af hvor al det betændte befinder sig. Vi har afsluttet nogle tiltag som på mange måder har klædt vores boligselskab, men vi ikke har følt os sikre og trygge i det, vi har haft brug for at lukke nogle kasser og med tiden skal vi nok få bygget nogle nye, men vi har brug for at få overblikket tilbage. Vi er et selskab der har haft mangel på personale i takt med at vi er vokset med flere afdelinger men vi har heller ingen penge... penge skal vi bruge for at få rejst en standard hos vores beboere og til at danne nogle rammer for hvad vi skal tilbyde vores beboere og medarbejdere.

Hver gang vi sammen tror vi har en dagsorden sker noget nyt – og så skal vi igen træffe beslutninger. Beslutninger som er af alvorlig karakter og som vi ikke er lært op i. Vi har kendt til dette frivillige arbejde på én måde og gennem det seneste år har skulle lære noget nyt og det er ikke altid nemt, så om man er yngre eller ældre, hvordan vores erhvervsliv har været medvirkende til en måske viden er vi fortsat nødt til at tå til læring.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Jeg glæder mig til fremtiden; For i aften skal der vælges nye medlemmer og dermed en ny organisationsbestyrelse som sammen skal stå i spidsen. Vi skal sætte mål for en vision, vi skal være lydhøre, vi skal give fra os og bære det ansvar som afdelingsbestyrelserne forventer, som kollegaer forventer, som DAB er vant til i samarbejde men særligt som vores beboere forventer. Og apropos forventninger fra beboere skal vi særligt huske at de ikke ved at vi blot er almindelige mennesker som yder en interesse – og derfor ved de heller ikke hvor skillelinjen er, men jeg er sikker på at vi som bestyrelse sagtens kan bære over med det – Det har vi gjort til nu og det interne samarbejde har kun været med en respekt for hinanden og overfor beboerne. Vi skal se på visioner, bæredygtighed, affaldssortering, boligsociale tiltag og meget meget mere i ordentlige rammer. Blot lige ha i mende, at vi stadig har en del oprydning og ting tar tid.

Kritik er aldrig særlig morsom – Jeg har personligt oplevet en lidt grimmere side end jeg nogensinde har oplevet og det har berørt mig og nok også derfor jeg selv har haft svært ved at navigere i mit pædagogiske – Bjarne Zetterstrøm fra BL og jeg talte en aften, hvor jeg var særligt berørt af de korridor snakke der var og han sagde "Maria du må huske på at du er valgt og du nu er boligpolitikker så vær dét ".... Jeg har altid ønsket at være politiker men i kraft i mit private erhverv følte jeg ikke en frihed og jeg blev tavs – Jeg er ikke tavs af natur så jo mere tavs jeg blev jo mere gik jeg på kompromis med mig selv og til sidst ender man med at blive en skygge af sig selv og frygte omverdenen. Den omverden så jeg ikke i min start her i IB men med solkystens opførelse og jo mere vi med repræsentantskabet tog alvorlige beslutninger blev de mere tydelige..... og nogle gange onde..... for i virkeligheden er jeg jo bare den enlige mor i en gammel ghetto som fik to nye små bitte børn, som vil det samme som jer i vores boligselskab... og ikke mange har tænkt at jeg med min familie blev berørte.... De børn har virkelig haft vild start på livet og set tilbage ved jeg slet ikke hvordan jeg har kunne klare det men jeg er sikker på det så godt ud med en baby på hver en arm i en årrække. Hemmeligheder har de masse hvis de sladrede... heldigvis kan de ikke snakke og desuden er de fra vestegnen så vi sladrer ikke.

På et tidspunkt ønskede ingen afdelinger at kommunikere med særligt det tidligere administrationselskab og herfra gik alt gennem mig – og selvom jeg har haft nogle gevaldige tudeture, hvor I har haft mig på tlf. linjen har I også været min største støtte og bedste rådgivning. Jeg ved den dag i dag at - selvom jeg har irriteret samtlige mennesker af i deres rolle i erhvervslivet, at det var den fornuftigste beslutning at gøre på daværende tidspunkt. Men

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

afdelingsbestyrelserne er blevet sat fri igen – De klarer det ganske fint selv og jeg ved at vi som overordnet bestyrelse ikke længere skal være bekymret for om vores administrator kunne finde på at vende os mod hinanden.

Om lidt skal vi gennem dagsorden og jeg er sikker på en lettelse vil ske hos Jer – til min store glæde har vores nye revisor i samarbejde med DAB taget fat i bla. Selskabsprotokollatet ...det er den del der skal beskrive selskabet i helhed og som skal gennemgås i takt med selskabet hvert år, noget vi tidligere har påpeget - ikke synliggjorde vores selskab hvor vi faktisk også stillede kritik af tidligere revisionselskab og tilsynet.

Jeg håber, at I i dag vil føle en lille oprejsning - Tak til Jer for Jeres ufattelig store engagement i dette år – og godt arbejde! "

Referat: Bestyrelsen bakkede op om beretningen og tog ovennævnte til efterretning.

4) Afklaring af bestyrelseskandidater til repræsentantskabsmødet

Siden sidste bestyrelsesmøde, som blev afholdt den 18. marts 2022, ser bestyrelsen således ud:

	Afgangsår	Valgt af:
Maria Bundtofte, formand	30.06.2023	Repræsentantskabet
Susan Schumann	30.06.2023	Repræsentantskabet
Birgit Nielsen	30.06.2023	Repræsentantskabet
Jeanette Merklin	30.06.2023	Bestyrelsen
Johnny K. Jensen, næstformand	30.06.2022	Repræsentantskabet
Elsebeth Rasmussen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Kjeld Jørgensen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Mogens Eriksen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Flemming Holleuffer	30.06.2022	Repræsentantskabet

Med DAB som administrator.

På repræsentantskabets møde den 31. maj 2022 er følgende på valg; Johnny K. Jensen, Kjeld Jørgensen, Elsebeth Rasmussen, Mogens Eriksen samt Flemming Holleuffer.

Indstilling: Bestyrelsen sikrer sig, at der er kandidater til selskabsbestyrelsen til repræsentantskabets godkendelse.

Referat: Alle bestyrelsesmedlemmer, som er på valg, ønsker at genopstille.

5) Beslutning om indeksregulering af bestyrelseshonorar

Efter tidligere beslutning modtager formanden alene det fulde bestyrelseshonorar. Formanden modtog i april 2022 bestyrelseshonorar for perioden 1. januar 2021 til 31.12.2021. Der er udbetalt ialt 30.763,33 kr.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skulle ske en indeksregulering. Ifølge driftsbekendtgørelsen skal bestyrelsen hvert år tage stilling til, om bestyrelseshonoraret skal reguleres.

Indstilling: Bestyrelsen **godkender, at bestyrelseshonoraret indeksreguleres for det kommende regnskabsår.**

Referat: Bestyrelsen godkendte indeksregulering af honorar for kommende år 2022.

6) Godkendelse af selskabets årsberetning

Selskabets årsberetning skal behandles på repræsentantskabsmødet og efterfølgende sendes til kommunen. Årsberetningen er indsat i bilag 1 regnskabsbogen.

Indstilling: Bestyrelsen **godkender selskabets årsberetning.**

Referat: Formand Maria efterlyste flere forhold, som ikke er anført i beretningen men som fremgår af flere referater i afdelingen Stenbjerggård. Bl.a. kælderrevisionen hvori der er forhold som ikke er i orden. Ligeledes udestår en køkkenrevision.

SS tilføjede, at andre boligselskaber, på baggrund af den netop overståede store brand i København, undersøger brandsikkerheden i egne selskaber. Dette kan være ønskeligt i Ishøj Boligselskab.

Afdeling Solkysten udtalte frustration omkring ejendomsfunktionen, med bla. to driftsledere på to år. Der er intet sket i Solkysten, og dette er meget frustrerende, idet byggeriet fortsat har mange problemer og vedligeholdelse af udearealer er ikke tilfredsstillende. Kritikken blev understøttet af øvrige afdelinger.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at de nævnte forhold i årsberetningen bl.a. relaterer sig til det afsluttede regnskab, og derfor ikke fyldestgørende for alle udestående forhold.

Bestyrelsen godkendte herefter selskabets årsberetning.

7) Godkendelse af selskabets regnskab for 2021 (Bilag 1)

Regnskab og revisionsprotokollat fremgår som bilag 1, regnskab efter årsberetningen og revisionsprotokollat bagerst i regnskabsbogen.

Selskabet har et overskud på 75.271 kr. der er overført til arbejdskapitalen.

Følgende kan særligt bemærkes til regnskabet:

DAB overtog pr. 1. juli 2021 administrationen af Ishøj Boligselskab.

Udgifter til forretningsførelse er væsentlig højere end budgetteret. Af de samlede udgifter udgør en andel tidligere administrators opkrævning af særydelser.

Kontorholdsudgifter er væsentligt overskredet, hvilket primært skyldes udgifter til juridisk assistance fra BL på 255.109 kr., udgifter til egen hjemmeside med 63.750 kr. og konvertering i forbindelse med administratorskifte på 33.984 kr.

Bruttoadministrationsudgifterne kan opgøres som følger:

Bruttoadministrationsudgifterne

Bestyrelsesvederlag	30.763
Mødeudgifter m.v.	12.788
Personaleudgifter	0
Forretningsførelse	1.975.221
Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	365.757
Kontorlokaleudgifter	0
Afskrivninger, driftsmidler	0
Særlige aktiviteter	0
Revision	32.982
I alt	2.417.512

Administrationsbidraget til DAB udgør eksklusiv moms 2.808 kr. (inklusive moms 3.510 kr.) pr. administrationsenhed.

Selskabet har ikke givet tilskud fra dispositionsfonden.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Dispositionsfonden udgør 1.417.651 kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 421.881 kr. er disponible.

Dispositionsfonden har ikke ydet tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning i afdelingerne, idet tabet er anført som tilgodehavender i afdelingerne.

Dispositionsfonden udgør 756 kr. pr. enhed og der skal derfor fortsat opkræves til dispositionsfonden.

Det er forventningen at dispositionsfonden styrkes årligt med cirka 320.000 kr.

Selskabet har ikke givet tilskud fra arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen udgør 382.969kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 377.969 kr. er disponible. Arbejdskapitalen udgør 704 kr. enhed og der kan derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen styrkes årligt med cirka 90.000 kr.

Risiko for tab

Der er i årsberetningen orienteret om en række sager, der skal undersøges nøjere og som kan få betydning for dispositionsfonden i årene fremover. Det vurderes, at der er tabsrisiko fra fraflyttende lejere for Stenbjerggård på ca. 3.408.000 kr. og for Søvej Huse 367.350 kr.

Kirkehaven vurderes at have et tilgodehavende på ca. 613.872 i forbindelse godtgørelse af finansieringsudgifter mv. ved parkeringsanlæg, som delvis skal udskilles fra afdelingen. Endvidere har selskabet en risiko for at skulle finansiere en andel af parkeringsanlægget med et lån på kr. 4.233.600 kr. Med en ydelsesprocent på 2,9 % giver dette ca. en årlig ydelse på 122.774 kr.

Endelig vurderes det at byggesagen i Solkysten vil få en overskridelse på 2.189.638 kr.

Dette betyder, at selskabet har en tabsrisiko på 6.579.487 kr. indebærende, at egenkapitalen kan blive negativ i niveauet 4,8 mio.kr.

Tabrisikoen er ikke indarbejdet i årsregnskabets resultatopgørelse og balance, men oplyst i årsregnskabet under eventuel forpligtelser.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Dette skyldes, at det endnu ikke har været muligt at undersøge problemstillingerne fuldt ud.

Arbejdet har topprioritet således at det administrative efterslæb som følge af administratorskift vil forsøges indhentet i 2022.

Indstilling: Bestyrelsen **godkender selskabets regnskab med henblik på endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet.**

Referat: Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at der i dagsordenen under dispositionsfond og arbejdskapital er forkerte beløb angivet, idet der har været arbejdet til det sidste i regnskabet, og dermed små rettelser i beløb til følge. Marianne lovede, at indsætte korrekte tal i dagsordenen til referatet.

Rene Hattens revisor fra Deloitte gennemgik regnskabet grundigt samt orienterede om de særlige forhold, der er fundet.

Formand MB spurgte ind til posten diverse konvertering i forbindelse med administratorudgifter, som er bogført på konto 513.900. DAB lovede ved administratorskiftet, at der ikke var nogen udgifter til Ishøj Boligselskab. Marianne Toftgaard Jensen lovede at undersøge sagen.

Efterskrift: Det oplyses, at der er sket en konteringsfejl fra DABs side, idet dette ikke er udgifter, som Ishøj Boligselskab skal dække. Udgiften vil blive indtægtsført i 2022 regnskabet under korrektioner tidligere år.

SS spurgte ind til indskud i afdelingerne – om det er muligt at tage f.eks. 6 måneders indskud. Rene Hattens oplyste, at dette ikke er muligt, men det er muligt at indeksregulere indskuddet i gamle afdelinger. Marianne Toftgaard Jensen lovede at undersøge, om indskud ligger lavt i Stenbjerggård, idet dette er den ældste afdeling og derfor aktuelt at kontrollere.

Fmd.MB ønskede oplyst, hvad selskabet gør i forhold til den alvorlige økonomiske situation, som selskabet er i.

Rene Hattens oplyste, at man i første omgang kontakter tilsynet samt Landsbygefonden, hvis opgave bl.a. er "at holde hånden" under boligafdelingerne. Marianne Toftgaard Jensen tilføjede, at DAB vil

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

afholde møde med organisationsbestyrelsen for planlægning af nødvendige tiltag.

Der var tilfredshed med gennemgang fra revisor.

Bestyrelsen godkendte herefter regnskaberne og indstillede det til repræsentantskabets endelige godkendelse.

8) Godkendelse af afdelingernes regnskaber

Generelle bemærkninger til regnskaberne

DAB har noteret, at udgifter til tab i forbindelse med flyttesager ikke afskrives løbende, men sættes på en uafsluttet konto, hvilket bevirker, at det opsamlede tab årligt forøges. Rettelig bør årlige tab afskrives ved årets udgang. Løbende indtægter som følge af forlig mv. indgår derefter årligt på ekstraordinære indtægter.

I afdelingernes regnskaber er der en generel oprydning, hvilket bevirker, at budget og regnskab ikke altid svarer overens. Der er fortsat flere konti, der skal afklares.

Nedenstående opgørelse udtrykker alene årets resultat samt resultatkontoens indestående på statusdagen. Opgørelsen viser ikke øvrige overførsler fra resultatkontoen til driften.

Nedenstående viser årets resultat sat i forhold til lejeindtægter.

Afvigelse op mod årets husleje

Afdeling	Årets resultat	angivet i %
Stenbjerggård	-363.772	-2%
Søvej Huse	-1.027	0%
Kirkehaven	-15.321	0%
Solkysten	-311.550	-3%
I ALT	-691.669	

Afdelingernes regnskaber fremgår med bemærkninger af årsberetningen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber.

Referat: Bestyrelsen godkendte afdelingernes regnskaber.

9) Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne (Bilag 1)

Der redegøres på mødet for revisors kommentarer til regnskabet.

Indstilling: Bestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning.

10) Beslutning om advokatbistand for afdeling Solkysten

Selskabets revisor Deloitte har påpeget, at det er en besynderlig aftale, der er indgået i forbindelse med skema A for nybyggeriet afdeling Solkysten og udlejning af de nye boliger, som har betydet et større tab for afdelingen. På denne baggrund anbefaler DAB, at sagen undersøges nærmere.

Samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59, hvor der i stk. 1 blandt andet anføres at: "Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

Der er to problematikker, der bør undersøges for en nærmere juridisk vurdering i forhold til, om der evt. bør rejses en sag mod kommunen og/eller tidligere administrator.

1. Nederst i godkendte skema A af 14. september 2016 står: Ishøj kommune skal varsles senest 3 mdr. før boligerne er klar til udlejning, og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 mdr. efter boligerne er indflytningsklare.

Det er DAB og revisors opfattelse, at der er tale om en meget usædvanlig aftale, der forpligter boligorganisationen og den pågældende afdeling langt ud over det rimelige, når kommunen i medfør af almenlejelovens §59 har fået stillet

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

boligerne til rådighed. Det er DABs umiddelbare kalkulation, at det har kostet afdeling og selskab op mod 1,1 million kroner.

Kan kommunen stille et sådant krav ved godkendelsen af skema A, kan boligselskabet godkende et sådant krav osv.

2. Kan man konkludere, at ud fra disse meget usædvanlige krav i godkendelsen af byggesagen via skema A, så pålægger det administrator et særligt ansvar for at sikre, at dette oplyses til bestyrelsen og konsekvenserne heraf?

DAB har kontaktet advokat QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB og har modtaget et overslag på 37.500 kr. inklusive moms for undersøgelse af de nævnte forhold.

Indstilling: Bestyrelsen beslutter nærmere undersøgelse af forhold og godkender 37.500 kr. til advokatomkostninger.

Referat: Bestyrelsen godkendte enstemmigt nærmere undersøgelser, brug af advokat samt overslag på 37.500 inklusive moms, som tages fra selskabets arbejdskapital.

11) Godkendelse af bemyndigelse til behandling af klager over ejendomsvurdering

Vurderingsstyrelsen sender løbende breve ud om muligheden for at klage over de historiske ejendomsvurderinger. I den forbindelse foretager Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius løbende en gennemgang af de offentlige ejendomsvurderinger for de ejendomme, som DAB administrerer.

Baggrunden for denne gennemgang er, at vi har erfaret, at dette advokatfirma arbejder med nogle særlige problemstillinger, der kan have relevans for vurderingerne af de administrerede ejendomme.

Mulig løsning

Såfremt advokatfirmaet ved gennemgangen konstaterer, at der kan være mulighed for at få ejendomsvurderingen for en pågældende ejendom reguleret til fordel for boligafdelingen, har de mulighed for at påklage vurderingen.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Hvis advokatfirmaet får ret i, at grundværdien skal ændres, vil afdelingen opnå en nedsættelse af grundskylden, og herudover kan der i særlige tilfælde være mulighed for at opnå tilbagebetaling af for meget erlagt grundskyld i tidligere år.

Økonomi:

DAB har forhandlet en rammeaftale på plads med advokatfirmaet, som hvert af de administrerede boligselskaber vil kunne benytte, såfremt boligselskabet ønsker at få behandlet en sag. Rammeaftalen er en såkaldt "no cure – no pay" aftale, som betyder, at afdelingen alene vil skulle betale honorar, hvis advokatfirmaet får medhold i deres synspunkter, og der opnås en ændring af ejendomsvurderingen og dermed en besparelse for afdelingen.

Honoraret vil afhænge af den konkrete vurdering og de forhold, som gør sig gældende for klagen. Afhængig af hvilken vurdering der påklages udgør honoraret inkl. moms: 30% af tilbagebetalingen inklusive afsavnsrenter eller 8-10 måneders besparelse i ejendomsskatten.

Der er som udgangspunkt ingen risiko forbundet med at klage over de historiske vurderinger. Advokatfirmaet oplyser, at Vurderingsstyrelsen, som behandler sagen, alene kan foreslå en forhøjelse, men i så fald har man altid mulighed for at tilbagekalde sin klage og i disse sager er udgangspunktet derfor "status quo". Dog vil det kunne tænkes, at der er en minimal risiko for, at de fremtidige ejendomsvurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov (forventeligt aktuelt fra år 2024), kan blive påvirket af klagesagen, hvis den nye lovgivning giver Vurderingsstyrelsen mulighed for at lægge vægt på dette. Dette er dog uvist og svært at spå om, idet den nye ejendomsvurderingslov stadig er under implementering, og området desuden er praksisbestemt, hvorfor risikograden naturligt vil kunne ændres, og dette er naturligt en del af advokatfirmaets vurderinger.

Proces:

Hver vurdering inden for boligselskabet er et selvstændigt projekt og afregnes særskilt, når det er endeligt konstateres at klagen har medført en besparelse i de år som vurderingen styrer. DAB vil orientere bestyrelsen, når en sag er afgjort og hvor der er opnået en besparelse.

Den nye ejendomsvurderingslovs betydning for de fremtidige ejendomsvurderinger

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

DAB er ved at afklare hvilken betydning den nye ejendomsvurderingslov får for afdelingens ejendomsskatter fremadrettet. Lige nu er forventningen, at de nye ejendomsvurderinger vil træde i kraft i 2024. Vi forventer at melde noget mere ud, så snart vi har mulighed for at konkretisere hvilken indflydelse den nye ejendomsvurderingslov får for afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen giver en generel bemyndigelse til DAB til, at klager over ejendomsvurderinger kan overdrages til Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius på ovenstående vilkår og uden forudgående høring af selskabet.

Referat: Bestyrelsen gav en generel bemyndigelse til DAB i forhold til klager over ejendomsvurderinger i forhold til indstillingen. Bestyrelsen ønsker løbende orienteringer.

12) Beslutning af whistleblowerordning (Bilag 2 & 3)

Alle boligselskaber med 50 eller flere medarbejder skal fra december 2023 have en whistleblowerordning. Det gælder for tiden for de almennyttige boligselskaber: Hørsholm, Køge og Gladsaxe. For selskaber som DAB med over 250 medarbejder gælder reglerne fra december 2021. Det skyldes lov om oprettelse af whistleblowerordninger.

Der er mulighed for frivillig tilmelding til whistleblowerordningen.

Formålet med ordningen er at give medarbejdere og andre relevante parter mulighed for at rapportere om lovovertrædelser og andre alvorlige forhold uden at frygte for deres ansættelsesforhold.

Fælles brancheløsning

Landsbyggefonden (LBF) har sørget for en fælles brancheløsning, som kan omfatte alle almene boligselskaber uanset størrelse.

LBF har efter udbud valgt advokatfirmaet Kromann Reumert til at stå for whistleblowerordningen for almene boligselskaber, og LBF har indgået en rammeaftale med firmaet. Rammeaftalen og branchens whistleblowerpolitik er vedlagt som bilag 5 og 6. Ordningen er nu åbnet for tilmeldinger.

DAB anbefaler brancheløsningen

DAB har valgt, at vi vil bruge brancheløsningen og har selv tilmeldt os.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

DAB anbefaler løsningen til alle administrerede selskaber, også selvom kun få selskaber er pligtige at have en whistleblowerordning. Alle almene boligselskaber kan frivilligt vælge at anvende rammeaftalen. Ved tilmelding vil beslutningen gælde hele boligselskabet og alle dets afdelinger. Det er ikke muligt f.eks. at undtage en eller flere afdelinger, eller kun at tilmelde en eller flere afdelinger.

Begrundelsen for DAB's anbefaling er, at herved kan eventuelle alvorlige fejl og ulovligheder opdages i tide, og løsningen giver en sikker og systematisk måde at håndtere henvendelser på. Samtidigt beskyttes de, der indberetter, og der er den fornødne sikkerhed og fortrolighed i sagsbehandlingen af henvendelserne, herunder at useriøse henvendelser kan sorteres fra af det uvildige advokatfirma.

Rent praktisk vil løsningen være en indberetningsmulighed via et link på boligselskabets/DAB's hjemmeside.

Økonomi

LBF afholder alle udgifter til Kromann Reumert i forbindelse med etablering og løbende administration af boligorganisationens whistleblowerordning. Den løbende administration omfatter også udgifter til almindelig håndtering (ekspedition) af indberetninger fra whistleblowere. Derudover kan en boligorganisation anmode om op til fem timers rådgivning pr. indberetning fra Kromann Reumert om, hvordan en konkret indberetning skal håndteres. Udgifter hertil afholdes også af LBF.

DAB vil varetage dialogen med Kromann Reumert, og DAB's arbejde med ordningen vil være indeholdt i det almindelige administrationshonorar.

Ved tilmelding skal boligselskabet oplyse to betroede medarbejdere, der skal bistå med undersøgelse og håndtering af indberetningerne. DAB har valgt kvalitetschef Ulla Gregor som primær kontaktperson og organisations- og udviklingskonsulent i HR Kirsten Friis Hansen som stedfortræder. Disse to betroede medarbejdere vil i givet fald også varetage eventuelle indberetninger om jeres selskab i samarbejde med Kromann Reumert.

Hvem kan indberette?

Lovgivningen forudsætter, at det er ansatte, der er beskyttede og kan indberette i fortrolighed.

LBF har udvidet kredsen af de, der kan indberette, til tillige at omfatte valgte beboerdemokrater og alle beboerne. Den, der indberetter, vil kun være kendt af

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Kromann Reumert. DAB's betroede medarbejdere vil under tavshedspligt blive bedt om at undersøge indberetningerne.

Hvad kan der indberettes om?

Whistleblowerordningen kan benyttes til at indberette viden om eller begrundet mistanke om alvorlige forhold eller ulovligheder begået af boligselskabets medarbejdere eller andre, der handler på vegne af boligselskabet. Alvorlige forhold kan for eksempel være økonomisk kriminalitet såsom underslæb, bestikkelse, bedrageri eller dokumentfalsk, fysisk vold eller seksuel misbrug, overgreb eller krænkelse, eller anden ulovlig adfærd.

Der skal være tale om overtrædelser af love, regler, retningslinjer mv. Mindre alvorlige forhold som for eksempel utilfredshed med lønforhold, samarbejdsvanskeligheder, afslag på ansøgninger, beboerklager over støj eller lignende kan ikke indberettes via whistleblowerordningen. Denne vurdering, om emnet er inden for whistleblowerordningen, foretages af advokatfirmaet.

Hvis en indberetter kommer med urigtige oplysninger mod bedre viden, kan der blive tale om ansættelsesretlige sanktioner og/eller politianmeldelse.

Indberetninger vil blive undersøgt og vurderet. Resultatet kan være, at der ikke er grund til at foretage yderligere. Eller det kan føre til konstatering af overtrædelser hos boligselskabet. Hvis undersøgelserne i en indberetningssag nødvendiggør brug af revisor- eller advokatundersøgelse, vil boligselskabets ledelse få et oplæg forelagt, inden der i givet fald anvendes midler til dette. Hvis der konstateres ulovligheder eller lignende, vil ledelsen af boligselskabet blive underrettet, og der kan blive tale om iværksættelse af oprydningsarbejde, ansættelsesretlige sanktioner, politianmeldelse eller andre aktioner afhængig af den konkrete sag.

Indstilling: Bestyrelsen træffer beslutning, om selskabet og alle dets afdelinger skal tilmeldes branchens løsning for whistleblowerordningen.

Referat: Bestyrelsen godkendte enstemmigt at tilmelde sig whistleblowerordningen.

13) Orientering om Cafe i Stenbjerggård

Afdeling Stenbjerggårds cafe vurderes at få omsætning af mad og drikke til langt over 50.000 kr., hvilket betyder at cafeen skal momsregistreres.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

Dette betyder, at afdelingen skal have sit eget regnskab samt egen kontoplan for at overholde lovgivningen. Endvidere skal regnskabet særskilt revideres af revisor. DAB har igangsat arbejdet med momsregnskab i samarbejde med cafémedarbejder og konstitueret driftsleder.

Når regnskabet er særskilt udarbejdet, vil udgiften/indtægten fremgå under afdeling Stenbjerggårds regnskab som sædvanlig.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Orientering udsendt siden sidste møde

Følgende orienteringer er sendt siden sidste møde:

1. [Nyt fra DAB's bestyrelse 15. marts 2022](#)

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Næste møde (bilag 4)

Næste ekstraordinære møde om konstituering er fastlagt til den 24. juni 2022.

Næste møde om budgettet er fastlagt til 17. september 2022.

Som bilag er vedhæftet forslag til mødeplan for resten af 2022 samt året 2023.

Indstilling: Bestyrelsen noterer sig mødeplan for den kommende periode.

Referat: Bestyrelsen noterede sig mødeplanen for den kommende periode. Næste møde om budgettet er den 23. september 2022 og ikke som fejlagtigt skrevet den 17. september 2022.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
20. juni 2022
Udsendt 7. juli 2022

16) Eventuelt

Referat: Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at organisationsbestyrelsen har modtaget flere mail fra et bestyrelsesmedlem fra Stenbjerggård. Bestyrelsen vil behandle disse ved førstkommende lejlighed.

ME udtrykte stor utilfredshed med driften for afdeling Solkysten. ME nævnede flere forhold helt tilbage fra markvandringssmøde i marts, hvor flere ting blev lovet, men endnu ikke udført. Der udover er der flere frustrationer bla. solcelleanlæg, der ikke virker, lifte der er dyre og flere andre ting. Marianne Toftgaard Jensen lovede, at afdelingsbestyrelsen vil blive indkaldt til et møde for drøftelse og afklaring af forholdene.

Referat godkendt den _____

Formand