

Dagsorden til **Organisationsbestyrelsen** i Bo-Vita, den **7. juni 2023** kl. 17.00

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 K.

Deltagere:

OB: Jan Hyttel
Marianne Jørgensen
Ann Urbrand
Jørgen Etwil
Anders Stange Jensen
Malene Stevnsbo Pedersen

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen
Troels Kristensen
Dorte Thorsen
Tina Jepsen (Pkt. 4)

Afbud: Bente Fredhof
Marianne Bøggkjær

Dagsorden

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
3. Opgaveliste.....	3
Udlejning.....	3
4. Udlejning status.....	3
Byggesager.....	4
5. Referat fra BHU-møde – Der er ikke afholdt møde siden sidst.....	4
6. Fortvænget.....	4
7. Glasvej.....	4
8. Kamhusene.....	4
Formandskabet.....	5
9. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen.....	5
10. Advisory board.....	5
Administrationen.....	5
11. OB møde – ny dato i september.....	5
12. Repræsentantskabsmøde – Opfølgning på spørgeskemaundersøgelse.....	5
13. Evaluering af områdemøde om nabofællesskab og demokrati afholdt 26. april 2023.....	6
14. Bestyrelsesseminar 4.-5. august 2023 på Bautahøj.....	7
15. Budgetstrategi – Evaluering herunder bæredygtighed og effektivisering og revideret strategi..	8
16. Opdatering af låneportefølje og tilskud – status 2023.....	9
17. Ny byggeforretningsføreraftale.....	9
18. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer.....	9
19. Organisationsbudget.....	10
20. Status for organisationens egenkapital.....	10
21. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst.....	11
Drift 11	
22. Gyldenrisparken – forkerte registrerede boligarealer i Store Krog – blok 1 og 2.....	11
23. Evt.....	12

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Valg af dirigent

Marianne J. blev valgt til dirigent

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

2. Godkendelse af referat fra sidste møde.

Referatet blev godkendt.

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 10.05.23

Bilag:

02.01 OB mødereferat 10.05.2023

3. Opgaveliste

Bestyrelsen tog opgavelisten til efterretning

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager opgavelisten til efterretning.

Beskrivelse

Opgavelisten tages til efterretning.

Bilag:

03.01 OB opgaveliste

Udlejning

4. Udlejning status

Marianne spurgte ind til de lejemaal der er ledige i Gyldenrisparken, Tina orienterede at de ikke belaster dispositionsfonden, da de er reserveret til genhusning for Mjølnerparken og derfor betales over byggesagen.

Husleje differencen ved midlertidige genhusninger betales også over byggesagen.

Der er omkring 20 beboere der har gjort indsigelser i Mjølnerparken.

Udlejningsaftalen skal fornyes til sommer, hjemløsepakken, skilsmissekriteriet er nogle af de punkter der kommer ændringer til, ellers er der ikke hørt om de helt store ændringer

Der har været udfordringer med husleje opkrævningerne i denne måned, det er NETS der har været presset.

Betyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Status for tomgangsleje, statistik for rykkere og restancesager samt genhusning Mjølnerparken, herunder boliggarantiordning, fornyelse af udlejningsaftale (status for udlejningsaftale)

Bilag:
04.01 Orientering udlejningssituationen

Byggesager

5. Referat fra BHU-møde – Der er ikke afholdt møde siden sidst

Fælledby er kommet i gang igen.

BHU indstiller:

Beskrivelse

Der har ikke været afholdt møde i BHU, siden sidste OB møde

6. Fortvænget

Skydes til næste BHU møde.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Der er uoverensstemmelser mellem bevilget og forbrugte midler. Overblik over økonomien udarbejdes til næste BHU møde.

7. Glasvej

Skydes til næste BHU møde.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager status vedr. økonomisk oversigt til efterretning.

Beskrivelse:

Der er uoverensstemmelser mellem bevilget og forbrugte midler. Sagen har kørt i mange år, og er derved bebyrdet med økonomi tilbage fra Lejerbo tiden, samt salget af Brofogedvej. Af vedhæftede bilag ses projektøkonomien vedr. selve sagen, efter overdragelse til Bo-Vest med orange.

Bilag:
07.01 Glasvej

8. Kamhusene

Bestyrelsen godkendte afholdte økonomi på 1.330.595 kr. via udlæg fra dispositionsfonden.

Byg indstiller at:

- bestyrelsen godkender afholdte økonomi på 1.330.595 kr. via udlæg på dispositionsfonden.

Beskrivelse:

På OB møde d. 24. november 2021 godkendte bestyrelsen projektaftale for Kamhusene for

udarbejdelse af lokalplan.

Der er på sagen afholdt udgifter 1.330.595 kr., hvilket udgør 630.595 kr. mere end tidligere bevilget. Sagen har været udfordret med en del flere dialogmøder med TMF, derudover har der været behov for ekstra afklaring af støjbelastningen i området. Dertil har det været nødvendigt at udarbejde juridisk notat til dialog med myndighederne.

Sagen er sat i bero, grundet udmeldingen fra kommunen om 40/60 privat/alment. Hvis dialogen med kommunen optages på ny, udarbejdes ny indstilling.

Bilag:

08.01 Kamhusene

Formandskabet

9. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen

Rep. møde har været afholdt, der blev valgt 2 eksterne medlemmer til Bo-Vest bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde

10. Advisory board

Det var et godt møde hvor hele bestyrelsen deltog.

Referat fra seneste møde udsendes sammen med OB mødereferat

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om status for Advisoryboard til efterretning

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde

Administrationen

11. OB møde – ny dato i september

Ny dato bliver tirsdag d. 26. september

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen finder ny dato for mødet i september.

12. Repræsentantskabsmøde – Opfølgning på spørgeskemaundersøgelse

Anders gennemgik punkterne.

Der er indkaldt til fremvisning af et elektronisk afstemningssystem.

Katja Lindblad (Chef for bæredygtige indsatser – Domea.dk) har sagt ja til at stille op som dirigent.

Der arbejdes på en mere journalistisk udarbejdet skriftlig beretning, samt at den bliver mere involverende, således at vi kan få en bedre dialog.

Der er allerede fokus på bedre layout og flere billeder m.m. i den skriftlige beretning.

Gruppearbejde efter den mundtlige beretning kunne løse udfordringen ved at det kun er enkelte der har/får taletid. Det kan eventuelt styres ved at på forhånd at have fastlagt nogle emner.

Evaluering af møderne(spørgeskemaundersøgelse) bør udføres efter hvert rep. møde.

*Bestyrelsen syntes at det var nogle super gode anbefalinger.
Administrationen arbejder videre med alle punkter*

Bestyrelsen godkendte at der arbejdes videre med punkterne.

Udvalget om fremtidige repræsentantskabsmøder indstiller at:

- organisationsbestyrelsens drøfter udvalgets anbefalinger og godkender disse med henblik på deres gennemførelse.

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen behandlede på sit møde den 30. marts 2023 resultaterne af den afholdte spørgeskemaundersøgelse, hvor alle deltagere i repræsentantskabsmødet 6. december 2022 var blevet bedt om at svare på en række spørgsmål om mødets forløb med henblik på den bedst mulige tilrettelæggelse næste gang. På mødet blev det besluttet at nedsætte et udvalg til nærmere at analysere de indkomne kommentarer og komme med forslag til fremtidige repræsentantskabsmøder på baggrund af den afholdte spørgeskemaundersøgelse.

Udvalget har bestået af Ann Urbrand, Anders Stange Jensen og Troels Kristensen.

Udvalgets anbefalinger er vedlagt som bilag

Bilag:

12.01 Forslag til forbedringer af repræsentantskabsmødet i Bo-Vita

13. Evaluering af områdemøde om nabofællesskab og demokrati afholdt 26. april 2023

Rammerne var super hyggelige, men akustikken var virkelig dårlig.

Gruppearbejdet var konstruktivt og fungerede godt.

Oplægsholder ramte lidt ved siden af i forhold til det almene område.

Bestyrelsen godkendte at der arbejdes videre med emnerne på seminaret.

Bestyrelsen tog øvrige initiativer til efterretning.

Gruppen for områdemødet indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen drøfter udvalgets evaluering og anbefalinger
- Organisationsbestyrelsen godkender emner til videre afklaring på organisationsbestyrelsens seminar
- Og tager øvrige initiativer til efterretning.

Beskrivelse:

På sit møde den 18. januar 2023 besluttede organisationsbestyrelsen at nedsætte en gruppe til at forberede et områdemøde om beboerdemokrati til afholdelse i april/maj.

Den 26. april blev afholdt mødet: Nabofællesskaber og beboerdemokrati i "Demokrati Garage", Rentemestervej 57, 2400 København NV

På baggrund af mødedeltagernes input indstilles det, at organisationsbestyrelsen på sit kommende bestyrelsesseminar får afklaret:

- Konceptet for velkomst/on boarding af nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i form af henvendelse/møde/kurser (film eller andet) til alle nye bestyrelsesmedlemmer.
- Konceptet for mentorordningen i form af en nærmere afklaring af ordningens indhold og hvorledes kendskabet til ordningen kan forbedres
- Koncepter for det fremtidige samarbejde mellem afdelingerne og mellem afdelinger og organisationsbestyrelse – f.eks. venskabsafdelinger og åbent organisationsbestyrelsesmøde én gang om året.

Derudover er iværksat:

- at der kommer en kort opsamlingsvideo med konklusionerne fra gruppearbejdet som alle deltagere i områdemødet vil få og som vil blive lagt på hjemmesiden.

- at Trivselsindsatsen i deres besøgsunde til afdelingerne i de næste 2 år følger op inputs fra workshop i deres afklaring med den enkelte afdelingsbestyrelse om hvad de ønsker at arbejde videre med.

Afholdte udgifter til områdemødet ligger samlet inden for budgettet på 100.000 kr.

Bilag:

13.01 Oplæg fra konsulent fra WE DO DEMOCRACY

13.02 Input fra arbejdsgrupper

13.03 Referat fra afsluttende møde i forberedelsesgruppen

13.04 Orienteringsskrivelse fra Trivselsteam

14. Bestyrelsesseminar 4.-5. august 2023 på Bautahøj

Det blev foreslået, at trivselsteamet kom og lavede et oplæg vedr. beboerdemokratiet, i stedet for Jeppe Lillegaard Nielsson fra WE DO DEMOCRACY.

Bestyrelsen besluttede at trivselsteamet spørges.

Bestyrelsen besluttede at man gerne vil have punktet vedr. AI/kunstig intelligens på dagsorden.

Jan, Steffen og Dorte undersøger nærmere.

Punktet rykkes til sidst fredag aften.

Bestyrelsen godkendte budgettet til bestyrelsesseminaret.

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen:

- Godkender program for bestyrelsesseminar den 4. – 5. april 2023
- Godkender budget på op til 70.000 kr. som finansieres af organisationsbudgettet for 2023/24.

Beskrivelse:

På sit møde den 10. maj 2023 besluttede organisationsbestyrelsen, at deres seminar afholdes 4. – 5. august på Bautahøj Konferencecenter i Jægerspris. Der var ønske om, udover de forslåede punkter vedr. opfølgning på områdemøde, hjemmeside og bestyrelsesarbejdet, at der var et punkt med oplæg om AI.

Administrationen har udarbejdet forslag til program for seminaret.

Udgifterne til dækning af ophold herunder bespisning beløber sig til ca. 25.000 kr.

Vedrørende oplæg om AI er det ud fra dem, der i første omgang er taget kontakt til, at det vil beløbe sig til 18.000/25.000 + moms og kørsel.

Oplæg af Jeppe Lillegaard Nielsson fra WE DO DEMOCRACY om Beboer Advisory Board vil som udgangspunkt beløbe sig til 18.750 kr. Det er dog opfattelsen, at det vil være mere reelt med en udgift på ca. 5.000 kr. til et inspirationsoplæg på seminaret.

I organisationsbestyrelsens budget for konference o.l. er i 2023/24 budgetteret med 50.000 kr. Yderligere udgifter vil kunne dækkes fra kontoen for bestyrelsesmøder, hvor der i indeværende år har været et væsentligt mindre forbrug.

Sidste år lå seminarudgifterne på ca. 31.000 kr.

Bilag:

14.01 Forslag til program

15. Budgetstrategi – Evaluering herunder bæredygtighed og effektivisering og revideret strategi

Bestyrelsen tog evalueringen til efterretning.

Bestyrelsen tog forslag for budgetstrategien til efterretning, dog med bemærkning om at man til næste år justerer ind, når vi har fuldt overblik efter arbejdet med de nye 30 års ppv planer, som bliver udført i øjeblikket på alle vores afdelinger.

Bestyrelsen vedtog mål og forudsætninger for afdelingernes budget 2024/25, tidsplan for budgetlægningen samt konkrete mål og handlinger for afdelingerne.

Der bør laves en workshop hvor vi tager en politisk drøftelse om henlæggelser. Vi starter med at løfte det på vores advisoryboard.

Bestyrelsen gav administrationen mandat til at opdatere handleplanerne for effektivisering, hvis KK efterspørger dette.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager evalueringen af budgetstrategien 2023/24 til efterretning.
- Bestyrelsen tager forslag for budgetstrategi 2024/25 til efterretning.
- Vedtager mål og forudsætninger for afdelingernes budget 2024/25, tidsplan for budgetlægningen samt konkrete mål og handlinger for afdelingerne
- Hvis Københavns Kommune efterspørger en opdatering af handleplaner for effektivisering gives mandat til en administrativ opdatering

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. juni 2022 blev endeligt vedtaget mål og forudsætninger for afdelingernes budget 2023/24, tidsplan for budgetlægningen samt konkrete mål og handlinger for afdelingerne. Der foreligger nu en evaluering af budgetstrategien.

Effektiviserings- og bæredygtighedsindsatsen er blevet skudt godt i gang. Den overvejende del af afdelingerne har nu LED-belysning. Der er 11 afdelinger, som arbejder med "Vild med vilje". Flere afdelinger har truffet beslutning om aflukning af affaldsskakte for at fremme affaldssortering. De nyeste officielle effektivitetsberegninger viser øget effektivitet for vores afdelinger, men der er fortsat et stort potentiale i mange afdelinger for besparelser inden for renholdelse, almindelig vedligeholdelse, administration og energi. Bo-Vita har mange afdelinger som de sidste 3 år har haft en lav effektivitet. Via styringsdialogindberetningerne er vi forpligtet til nærmere at redegøre for

indsatsen. Der er således behov for fortsat fokus på bæredygtighedsinitiativerne samtidig med, at der ikke mindst er behov for tiltag i forhold udbud og indkøb samt optimering af personaleressourcer.

Samlet set er afdelingernes henlæggelser til planlagte vedligeholdelsesopgaver fortsat ikke tilstrækkelige i forhold til sammenlignelige i regionen og i kommunen. Det er fortsat helt afhørende, at henlæggelserne øges væsentligt for de kommende år.

De mange afdelingers driftsunderskud grundet den negative forrentning af afdelingernes indeståender forventes at være et overgangsfænomen.

På baggrund af evalueringen er udarbejdet et forslag til revideret budgetstrategi. Indholdsmæssige ændringer i forhold til tidligere strategi er markeret med rødt i bilaget.

Forslaget er en fastholdelse af målene for opsparingen til de planlagte vedligeholdelsesarbejder og en justering af undtagelsesbeslutningen i forhold til anvendelse af driftsoverskud til konsolidering af afdelingerne samt en styrket opsparing i flere afdelinger og en synliggørelse af effektiviseringsindsatsen i de afdelinger, som har særlig høje driftsudgifter.

Bilag:

15.01 Evaluering af budgetstrategi for Bo-Vita for budgetåret 2023/24

15.02 Evaluering Budgetstrategi for Bo-Vita for budgetåret 2024/25

15.03 Evaluering af mål og handling 2022

15.04 Mål og handling 2023

16. Opdatering af låneportefølje og tilskud – status 2023.

Bestyrelsen godkendte opdateret plan for afdelingernes tilbagebetaling af lån fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen ønsker fortsat en årlig gennemgang af låneporteføljen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender opdateret plan for afdelingernes tilbagebetaling af lån fra dispositionsfonden. Ændringer i forhold til 2022 er markeret med **rødt**.
- Bekræfter at der fortsat årligt, på bestyrelsesmødet i juni måned og forud for årsregnskabet afslutning, ønskes en gennemgang af låneporteføljen. Dette til generel orientering, samt med henblik på eventuel justering af lånevilkår.

Bilag:

16.01 Plan for afdelingernes tilbagebetaling af udlån fra dispositionsfonden

17. Ny byggeforretningsføreraftale

Der er ikke sket det store siden sidst, møde afholdes i indeværende møde.

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om status på ny byggeforretningsførerftale og projektaftale.

18. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer

Jan er blevet i tvivl om udpegningen af Jacob Sheik (han er meget mere overordnet), så bestyrelsen går i tænkeboks igen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger det sidste organisationsbestyrelsesmedlem.

Beskrivelse:

Der udestår udpegning af 1 medlem og evt. ekstra suppleant

19. Organisationsbudget

Bestyrelsen godkendte vedlagte budget.

Det undersøges om administrationsbidraget til Bo-Vest er korrekt, i forhold til 3 pct. stigningen.

"På forespørgsel om hvorfor bidraget til Bo-Vest stiger i Bo-Vitas budget oplyser Økonomiafdelingen, at stigningen er i henhold til administrationsaftalen mellem Bo-Vest og Bo-Vita, hvor bidraget justeres en gang årligt ud fra Dansk Arbejdsgiverforenings konjunkturstatistik. Så det er den stigning, som er lagt i budgettet. Grunden til at bidraget til bo-Vest stiger med 4,4 % og ikke kun de 3% i den forventes udvikling er, at i budget 23/24 er indlagt en stigning i på 2,5%., og den kommer ikke til at holde stik, da stigen bliver højere."

I budget er tilføjet procenter på forsiden af budgettet

– se nyt bilag 19.01A Budget 2024-2025 med procent

Bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabsmødets godkendelse.

Forvaltningen indstiller, at:

- Bestyrelsen godkender vedlagte budget 2024-2025 for Bo-Vita
- Bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabsmødets godkendelse

Godkendes det forelagte budget vil boligafdelingernes bidrag til organisationen stige med 4,5 pct. i forhold til 2023-2024. Bidraget for 2024-2025 vil derfor udgøre 2.303 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og Bo-Vita vil i 2024-2025 udgøre 4.703 kr. pr. lejemålsenhed svarende til en stigning på 4,4 pct.

Beskrivelse

Boligorganisationens budget er udarbejdet på baggrund af foreløbige regnskabstal for de første 10 måneder af regnskabet for 2022-2023 og budget 2024-2025.

- Det er i budgettet forudsat, at administrationsbidraget til BO-VEST stiger med 3 pct. fra 2.295 kr. til 2.364 kr. i 2024 samt stiger med 3% fra 2.364 kr. til 2.435 kr. i 2025. Eventuel ændring heri ændrer ikke ved boligorganisationens budget, idet udgiften sendes videre til organisationens afdelinger
- Budgettet for boligorganisationen balancerer med en stigning i administrationsbidrag til Bo-Vita således, at bidraget i 2024-2025 udgør 2.303 kr. pr. lejemålsenhed.
- Der er i lighed med tidligere år forudsat opkrævning fra afdelingerne til
 - arbejdskapitalen på 183 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2024-2025
 - dispositionsfonden på 647 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2024-2025
- Signalhusets tilskud til administrationsbidrag falder tilsvarende en huslejestigning i afdelingen på 2%.

Med udgangspunkt i ovenstående er budget 2024-2025 for boligorganisationen udarbejdet.

Bilag:

19.01 Budget 2024-2025 for Bo-Vita

20. Status for organisationens egenkapital

Bestyrelsen tog oversigten til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager oversigten til efterretning.

Bilag:

20.01 Bo-Vita Egenkapitalopgørelse pr. 10.05 2023

21. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst.

Bestyrelsen tog fuldmagtslisten til efterretning

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager fuldmagtslisten til efterretning.

Beskrivelse:

Fuldmagtslisten tages til efterretning.

Bilag:

21.01 Fuldmagtsliste 2023

Drift

22. Gyldenrisparken – forkerte registrerede boligarealer i Store Krog – blok 1 og 2.

Bestyrelsen tog efterretningen om boligernes areal til efterretning.

Bestyrelsen godkendte en yderligere huslejedifferentiering, som trækkes på byggesagen..

Administrationen indstiller, at:

- Bestyrelsen **tager til efterretning**, at boligernes areal tilrettes efter den nye opmåling.
- Bestyrelsen **godkender** en yderligere huslejedifferentiering for at få en mere retfærdig m2-pris for de store boliger, der følger princippet om:
 - 1) at m2-prisen falder med størrelsen på boligerne pga. vægtningen mellem udgifterne til bad/køkken og de resterende m2 og
 - 2) at huslejen stiger i takt med antallet af m2.

Gamle differentiering Pris pr. m2	Nye Differentiering Pris pr. m2
1.298 kr. pr. m2 fra 41 m2 til 66 m2	1.302 kr. pr. m2 fra 58 m2 til 64 m2
1.241 kr. pr. m2 for 84 m2	1.245 kr. pr. m2 for 84 m2
1.242 kr. pr. m2 for 85 m2	1.245 kr. pr. m2 for 85 m2
1.233 kr. pr. m2 for 100 til 141 m2	1.237 kr. pr. m2 for 100 m2 til 110 m2
	1.200 kr. pr. m2 for 122m2 til 131 m2
	1.150 kr. pr. m2 for 141 m2

2. At udgiften til tilbagebetaling af for meget opkrævet husleje over 3 år er på ca. 300.000 kr., der betales af dispositionsfonden i 2023/24 eller af uforbrugte midler i byggesagen.

Bilag:

22.01 Forkerte registrerede boligarealer i de 44 boliger i Store Krog blok 1 og 2.

23. Evt.

Styringsdialogmødet med KK afholdes 3. oktober kl. 13.00

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JH", written over a horizontal line.

Organisationsformand Jan Hyttel