



Birkerød d. 17. maj 2018

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 2. maj 2018 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:00

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Tine Jensen (kasserer)	TJ
	Erik Wilms (referent)	EW
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleanter	Henrik Baltzer Petersen	HBP
	Claus Hansen	CH
Ejendomskontoret	Helle Schliemann	HS
Eksterne deltagere	Christian Fries KAB	
	Lars Gordon Madsen KAB	
	Pia Søndergaard, revisionsfirmaet Albjerg	

Afbud

Selskabet

1. Valg af dirigent

Curt Carlsen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt.

3. Valg af referent

Christian Fries, KAB, blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referater fra

11. april 2018 og 20. november 2017

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 20. november 2017 er fremsendt til organisationsbestyrelsen den 21. november 2017 med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.



Referaterne blev godkendt.

5. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift **bilag 5** af Albjerg, statsautoriseret revisionspartnerselskab's indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens

medlemmer.

Bilag 5: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Pia Sørensen, Albjerg Revision, gennemgik revisionsprotokollen. Revisionsaflæggelsen indeholder blanke påtegninger. Derudover er det værd at bemærke, at hensættelse til tab på tilgodehavende er rigeligt store. Disse midler kan anvendes til andre ting.

Det blev aftalt, at KAB gennemgår regningsbetalingen for 1.kvartal 2018 med henblik på at få et overblik over, om der er regninger, der vedrører 2017, og som først er betalt i 2018 på grund af nyt it-system. KAB har efterfølgende gennemgået regningsbetaling og konstaterer, at alle regninger for 2017 er bogført i regnskabsåret 2017.

Endelig blev det fastlagt, at beretning og revisionsprotokol bliver behandlet på næstkommende bestyrelsesmøde den 17. maj.

Sager til beslutning

6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen, og vedlagt som **bilag 6**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2017 og 2018.

De enkelte regnskaber viser følgende:

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 4.774.681 kr. og slutter med et overskud på 266.682 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 33.381.359 kr. Dispositionsfondens udgør 10.693.615 kr. Den disponible likvide del udgør 3.330.688 kr., hvilket svarer til 11.786 kr. på lejemålsenhed.

ESKEMOSEPARK I



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 7.540.937 kr. og slutter med et overskud på 262.322 kr., der overføres til konto for afvikling af underfinansiering (140/303) for sag 1009 nyt ejendomskontor (kr. 262.322).

Status balancerer med 40.903.010 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 7.480.191 kr. og slutter med et overskud på 353.221 kr., der overføres til konto for afvikling af underfinansiering (140/303) for sag 1009 nyt ejendomskontor (kr. 58.054), sag 1011 udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria (kr. 85.135) og sag 1013 udskiftning af vinduer (kr. 210.033).

Status balancerer med 36.727.837 kr.

ESKEMOSEPARK III

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 3.253.819 kr. og slutter med et overskud på 250.121 kr., der overføres 224.816 til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2019 samt afvikling af

underfinansiering (140/303) for sag 1009 nyt ejendomskontor (25.306) .

Status balancerer med 19.792.459 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 667.991 kr. og slutter med et overskud på 47.771 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2019.

Status balancerer med 4.942.745 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 1.773.718 kr. og slutter med et overskud på 164.112 kr., der overføres til konto for afvikling af underfinansiering (140/303) for sag 0054 vinduesudskiftning (164.114).

Status balancerer med 19.477.323 kr.

Bilag 6: Årsregnskaber 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2017.

Lars Gordon Madsen, KAB, gennemgik regnskaberne. Ejendomsskatter er lavere end forventet. Der har været færre udgifter på konto 115 end budgetteret. Det samme gælder vandudgifter. Organisationsbestyrelsen anmodede om, at det undersøges, om vandregninger er blevet bogført forkert, da der har været vandlækage i afdeling II. Derudover undrede organisationsbestyrelsen sig over, at administrationsbidraget er på 9.000 kr. for depotrummene. Derudover tilkendegav organisationsbestyrelsen, at der var



Andelsboligforeningen Eskemosepark

fejll i placeringen af udgiften for depotrum. Med disse tvivlsspørgsmål besluttede organisationsbestyrelsen at udskyde en godkendelse af regnskaberne til der var svaret på spørgsmålene på det næstkommende organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj.

Endelig blev det bemærket, at der er udbetalt bestyrelseshonorar uretmæssigt til afgående bestyrelsesmedlem Lene Petersen frem for Henning. Senest 10. maj skal det rettes, så Henning kan få udbetalt bestyrelseshonorar. Dette er rettet ved tidspunktet for referatets udarbejdelse.

7. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2019

Driftsbudgettet pr. 1.1.2019 **bilag 7** balancerer med 4.229.000 kr. efter hensættelse til budget-reserve med 75.000 kr.

Bilag 7: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2019.

Godkendelsen af selskabets driftsbudget udskydes til næstkommende organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj 2018.

8. Generalforsamlingen herunder forretningsordenen

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 30. maj 2018.

På organisationsbestyrelsesmødet gennemgås selve dagsordenen for generalforsamlingen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordenspunkter – herunder valg - med kundechef, driftschef og økonomimedarbejder.

Generalforsamlingens forløb blev gennemgået. John Olsen, formand i KAB, kommer og påtager sig dirigentrollen. KAB skriver referat.

9. Reviderede vedtægter

På organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2017 blev det besluttet, at forslag til ændringer af Eskemoseparks vedtægter indarbejdes og præsenteres på dette organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2018.

Ændringerne vedrører dels muligheden for at indføre digital kommunikation og/eller

digital afstemningsprocedure og dels delegering af kompetence til organisationsbestyrelsen og nedskrivelse af tegningsreglerne.

Bilag 9: Udkast – vedtægter for Eskemosepark



Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til generalforsamlingen at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ændringer i paragrafferne skal samles i et kort dokument. Der dukker formentlig ikke nok beboere op til at det kan gennemføres på en enkelt generalforsamling. Derfor skal der planlægges en ekstraordinær generalforsamling. Christian Fries laver revideret udgave af forslaget. Med disse bemærkninger blev vedtægtsændringerne godkendt til fremlæggelse og endelig godkendelse på generalforsamlingen.

10. Løn til Jesper og Jens, med virkning fra lønudbetaling juni

Formanden for Eskemosepark gennemgår indholdet af punktet på selve mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter lønforhold for Jesper og Jens.

Formanden for Eskemosepark, Bjarke Christensen gennemgik punktet på dagsordenen. På baggrund af notat fra KAB omkring lønniveauer blev det besluttet, at Jens får en lønforhøjelse på 1.000 kr. om måned i kvalifikationstillæg.

11. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr-numre og adresseoplysninger.

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden 28. maj 2018 (se bilag).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer.
- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor.
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med.
- At vi kan dokumentere, hvilke personoplysninger vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes.
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Generelt betyder forordningen, at kun personer, der har brug for de enkelte oplysninger, må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

Datatilsynet vil fra 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning. Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov

uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlings. Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes informationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 11: Databehandleraftale - KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

Organisationsbestyrelsen godkendte databehandleraftalen, og bemærkede, at der er problemer med at trække beboerliste ud. Christian Fries sørger for en til generalforsamlingen.

12. Forhandling om boligaftale i Rudersdal Kommune samt boligsocial vicevært

Der er indtil nu afholdt 2 fællesmøder mellem boligorganisationerne i Rudersdal Kommune og kommunens embedsmænd med henblik på forhandling af en ny boligaftale.

Det blev på mødet den 23. april 2018 nævnt som en mulighed, at kommunen får hver 4. bolig i boligselskabet, i modsætning til hver 3. bolig i de enkelte afdelinger. Det kan betyde, at kommunens anvisninger bliver spredt, samt, at de muligvis får lidt flere boliger til rådighed sammenlignet med i dag.

Eskemosepark har meddelt, at et krav for at indgå en ny boligaftale – med en fortsættelse af kommunal anvisning på 33 % af boligerne – er, at de eksisterende aftaler om 100 % anvisning til udvalgte boliger bortfalder.

På selve mødet redegør Christian Fries, KAB, for, hvordan det samlede antal boliger til kommunal anvisning forventes at være, hvis 100 % anvisning til udvalgte boliger annulleres, og kommunen til gengæld for anvisningsret til 33 % af boligerne.

Boligsocial vicevært

Boligselskabet Birkebo er i færd med at ansætte en boligsocial vicevært. Der har også været overvejelser i Eskemosepark omkring at håndtere boligsociale udfordringer, og derfor kunne være en mulighed at indgå et samarbejde med boligselskabet omkring denne ressource.



Bilag 12: Boligsocial vicevært - bilag

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter tilgang til forhandlingerne om boligaftale og drøfter mulighed for indgåelse af samarbejde med Birkebo

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at se på en aftale om en boligsocial vicevært til september. Bjarke Christensen fortsætter således drøftelserne med Birkebo indtil da.

Sager til orientering

13. Reviderede versioner af råderet, husorden og vedligeholdelse

Det skal afklares, hvorvidt reviderede versioner skal behandles på generalforsamling eller på afdelingsmøderne i september.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter stillingtagen til reviderede versioner af råderetsordning, husorden og vedligeholdelsesreglement.

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal fremsættes forslag på generalforsamlingen i 2019.

14. Orientering om diverse sager (modsvar på Energitilsynets afvisning, virksomhedsoplysninger og bankkonto, m.v.)

I det følgende redegøres kort for diverse sekretariatsager. På selve mødet kan de enkelte punkter uddybes.

Sekretær

Marianne Flindt er midlertidigt sekretær for Eskemosepark, indtil der findes en permanent sekretær for Eskemosepark, og her gerne en af de sekretærer, som tidligere har serviceret Eskemosepark.

Barsels afløser for Rasmus

Flemming Bøgebjerg Hansen er afløser for Rasmus Overgaard indtil der bliver ansat en ny vikar, som formentlig også bliver fastansat.

Bankkonto

Det er ændret således, at Eskemosepark står som ejer af bankkontoen i Danske Bank, hvortil KAB har fuldmagt til at disponere over de konti der vedrører huslejeopkrævning m.v. Den person, der bliver valgt som kasserer, har adgang til Business Online, hvorfor man kan følge transaktioner.

Beboerklagenævns sag

Persondataforordningen forhindrer KAB i generelt at fremsende kopier af alle skrivelser til dem der har klaget over husordensproblemer, og kopier af skrivelser til dem som modtager påmindelser m.v. I konkrete og velovervejede tilfælde kan organisationsbestyrelsen gives indsigt i husordenssager, men KABs juridiske



afdelings anbefaling er, at dette skal vurderes i de enkelte tilfælde. Der er således ikke en generel legitim interesse i at modtage kopier af alle breve i relation til husordenssager set fra et juridisk synspunkt. Datatilsynet vil kunne anse videregivelsen for ulovlig - og dermed vil orienteringen kunne resultere i en bøde til både KAB og Andelsboligforeningen Eskemosepark.

Printeren

Helles PC skal kunne tilgå printeren. Det er ikke muligt at anvende eksterne enheder på KAB's netværk af sikkerhedsmæssige årsager. Eneste løsning er derfor at købe en ekstern PC til Helle. KAB kan håndtere denne udskiftning. Det er muligt at tilgå alle KAB's programmer via en ekstern PC.

Energitilsynet og Norfors

Energiafdelingen har gennemført analyse af forbrug. Resultatet gennemgås på selve mødet. Eskemosepark har bedt KAB om at rette henvendelse til Energitilsynet for at høre, om det er normalt, at hovedmåleren viser større forbrug når den bliver skiftet hvert 6. år, og svaret skal være skriftligt. Herefter drøftes videre tiltag.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bad Christian Fries om at tjekke op på, hvorfor der stadig står KAB, Vester Voldgade i Business Online, samt at sørge for at korrespondance vedr. bestyrelseskontoen skal tilgå Eskemosepark.

I forhold til måler-sagen skriver Christian Fries til Energitilsynet med spørgsmål omkring, hvad deres erfaringer er med de målere, og derudover skal det undersøges, om Norfors har den gamle måler.

Endelig blev det besluttet at tilkøbe PC'ere til ejendomskontoret fra ekstern leverandør og tilgå KAB's programmer via arbejdsportalen.

15. Status på sag om børneinstitution

Der er gennemført fraflytningssyn af erhvervslejemålet og aftalt udbedring af enkelte forhold. Der er tale om mindre udpedringspunkter, da de meste af bygningen skal rives ned og/eller genbruges.

Rudersdal Kommune er rykket for tilbagemelding på den fremtidige proces for udarbejdelse af lokalplan og fremsendelse af Skema A.

Seneste nyt fra den kommunale sagsbehandler er, at kommunens konsulent på opgaven har udarbejdet et udkast til lokalplanforslag, som de skal have gennemgået med de relevante forvaltninger og afdelinger i kommunen.

Derudover har de brug for et møde med arkitekten og Eskemosepark, hvor de kan drøfte facader og disponering af udearealer, herunder indretning af parkeringsarealer, for institutionsbygningens ombygning.

De arbejder på at kunne forelægge en udkast til lokalplanforslag for Byplanudvalg og



Kommunalbestyrelse til juni. Hvis det lykkes kan en lokalplan forventes endeligt vedtaget i oktober 2018.

Nedrivning af erhvervslejemål

Der har ikke været offentlig støtte til etableringen af børneinstitutionen. Det betyder, at der ikke er de samme udfordringer med en eventuel nedrivning (økonomiteknisk set), som der ellers ville være. Oversigt over udamortiserede lån viser, at der ikke bliver indbetalt til Landsbyggefonden.

En projektøkonomi bør undersøge nærmere, hvilke omkostninger der er ved henholdsvis nedrivning og ombygning.

Restgæld

Der er samlet set restgæld i børneinstitutionen for kr. 768.929,56.

Restgælden af det oprindelige lån er primo 2018 kr. 313.594,03. Restgælden på forbedringslånet fra BRF med hovedstol på 908.000 er kr. 74.237,74 og har sidste ydelsesdato d. 31.12.2018. Restgælden på forbedringslånet fra BRF med hovedstol på 441.000 er på kr. 381.097,79 og har sidste ydelsesdato d. 31.12.2040.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

16. Møder

Generalforsamling onsdag den 30. maj 2018, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde (budget) torsdag den 21. juni 2018, kl. 15.00

Afdelingsmøder torsdag den 20. september 2018, kl. 19.00

17. Eventuelt