



Birkerød d. 12. juni 2020

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde 11. juni 2020 kl. 16:30 i den gamle daginstitution

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Henrik Balzer Petersen (næstformand og dirigent)	HBP
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Tine Jensen (kasserer)	TJ
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleanter	Claus Hansen	CH
	Ulla Hansen	UH
Ejendomskontoret	Helle Schliemann	HS
Eksterne deltagere	Lone Skriver	LS
	Sussi Cohn	SC
	Morten Madsen	MM
	Pia Søndergaard, Revisionen	
Afbud	Ulla	

1. Valg af dirigent

Henrik Balzer Petersen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden blev godkendt.

3. Valg af referent

Lone Skriver blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referat fra d. 14. maj 2020

Referatet er godkendt via mail og efterfølgende underskrevet.

5. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen

Indledning

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparret feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparrede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.



Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtids-medarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020. KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om

indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i



september 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om indbetaling i 2021 af de indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler og et nyt ATP-bidrag til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019

Indledning

Forsikringsager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 6,1: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019

Bilag 6,2: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Investeringsforening

COVID-19 har været og er toneangivende for afkastudviklingen i KAB-fællesskabets investerede midler. Vi oplevede medio marts, at kreditmarkederne blev fastfrosset. Likviditet blev drænet fra markedet, og det betød, at det var umuligt at handle, hvorfor man justerede sin risiko i aktiemarkedet. Det var en selvforstærkende effekt, primært fordi investorerne pga. de kraftige fald på aktiemarkedet, skulle stille yderligere sikkerhed til side. Det har bevirket, at man herefter har solgt realkreditobligationer for at skaffe kontanter, og da der ingen købere var, så vi nogen ekstreme fald for et ellers sikkert segment. Obligationsmarkedet har sidenhen rettet sig, men er stadig negativt for kalenderåret 2020.

På den hjemlige front har Nationalbanken været nødsaget til at forsvare kronen pga. det massive salg af obligationer, hvorfor de hævede NIB-renten fra -0,75% til -0,60% p.a.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Vi har gennem april måned set en opblødning af kreditmarkederne, efter centralbankerne har ageret med astronomiske summer i nye QE-programmer (obligationsopkøb) og rentenedsættelser.

Det er stadig uvist, hvor store følger COVID-19, vil få på verdensøkonomien. Regeringernes og centralbankernes indsat vil være altafgørende.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 6. maj 2020	Værdiudvikling 6. maj 2020	Værdiudvikling hele 2019
Danske Capital	5.938.186	119,60	119,47	-0,10 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	6.110.000	121,46	121,23	-0,18 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	7.263.300	124,55	123,72	-0,66 %-point	1,89 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg, statsautoriserede revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Bilag: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne

Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen. Revisionen har givet en blank påtegning. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev revisionsprotokollen.

9. Orientering fra mødet om sammenlægning d. 27. maj



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bjarke og Lone orienterede

På mødet blev der givet en orientering fra mødet. Det er nu besluttet, at der udarbejdes beregninger ud fra 2019 regnskaberne, og at modellen bliver tilpasset, så materialet bliver nemmere at overskue.

Processen tager den tid det tager, og kan det lade sig gøre at afholde en ekstraordinær generalforsamling hen over vinteren kan dette ske, ellers bliver det i 2021.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen og processen til efterretning.

10. Affaldssortering

Folketinget har planer om en ordning hvor der skal sorteres i 10 fraktioner.
Se bilag pkt. 10.

Curt Carlsen har skrevet et brev til affaldsudvalget jf. bilag 10. Curt Orienterede om, at Rudersdal Kommune har været på uanmeldt besigtigelse. Curt kontaktede dem og blev orienteret om, at forholdene – også i forhold til brandkrav – burde være i orden i U-blokken, i 4- 18 og 20 – 34, men det er problematisk i 27 – 79. Vi afventer yderligere fra kommunen.

Gjensidige og Willis har været på besigtigelse sammen med Helle og Sussi, og her er udmeldingen, at man ikke overholder brandkravene i forhold til placeringen af affaldscontainere og afstanden til facaden. Vi afventer yderligere materiale fra dette møde.

11. Nyt fra ejendomskontoret

Forespørgsel fra grundejerforeningen Nørrevang 36 – 58.
Pasning af nogle af deres fællesarealer. Se bilag pkt. 11,1
Organisationsbestyrelsen besluttede at sige nej tak, da ejendomskontoret ikke har tiden til opgaven.

Fældning af træer ved daginstitutionen. Se bilag pkt. 11,4
Grene vil blive beskåret, men fældning af træer afventer sagen med ombygning af børneinstitutionen.
Bjarke svarer på begge henvendelser.

Tilbud fra Papiruld Danmark. Bilag pkt. 11,2
Organisationsbestyrelsen drøftede isoleringen af afdeling I og økonomien set i forhold til øvrige opgaver der skal laves.

Organisationsbestyrelsen afholder budgetmøde den 25. juni 2020, hvor dette drøftes nærmere. Ejendomskontoret indhenter også priser for afdeling II og III. På budgetmødet skal der laves en prioritering i forhold til alle ønsker og behov.

Tilbud på trappevask. Bilag pkt. 11, 3 og 11,5

Efter en drøftelse besluttede organisationsbestyrelsen at fastholde den nuværende ordning men egen rengøring.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Indvendige døre i afdeling V

Dørene er laminatdøre og nogle beboere vælger at male dem. På grund af den dårlige kvalitet kan dørene ikke afslibes, dørene skal udskiftes.

Det fremgår ikke tydeligt af vedligeholdelsesreglementet at dørene ikke må males. Der skal en ny formulering ind i reglementet og herefter skal det godkendes på en generalforsamling.

Arbejdet med nye tage på cykelskurene blev på begyndt d. 8. juni.

Arbejdet er i gang og det bliver rigtig pænt.

12. Pizzeria

Orientering om de ting der skulle være lavet, af lejer, til den 28. maj.

Forholdene er ikke afklaret endnu, men der er aftalt en ny frist til den 16. juni 2020 og herefter vil det ske en opfølgning.

13. Nyt fra formanden

Bolignet-Aarhus:

Status på lejligheder hvor montør ikke har kunnet komme ind i.

Der er aftalt afleveringsforretning d. 18. juni.

Ejendomskontoret har været behjælpelig med at komme ind til de sidste beboere, så der nu alene er 2 beboer som det ikke har været muligt at komme ind til.

Der er afleveringsforretning torsdag d. 18. juni. Projektet har kørt tilfredsstillende og særligt i forhold til de vanskelige forhold der har været.

Der er gratis internet til ult. juli 2020.

Generalforsamling og afdelings- budgetmøder 2020

Forsamlingsforbuddet på mere end 50 personer, bliver pr. 8. august hævet til 200.

Det vil derfor være forsvarligt, at afholde dem i september.

Forsamlingsforbuddet er 50 personer fra den 8. juni, 100 fra den 8. juli og forventelig 200 fra den 8. august 2020 – dog er der lige nu nogle restriktioner for dette. Udmeldingerne fra regeringen følges tæt.

Generalforsamling 16. september kl. 19

Afdelings- budgetmøder 29. september kl. 19

Disse 2 datoer er reserveret.

Bjarke oplyste, at der er repræsentantskabsmøde den 22. oktober 2020 i KAB.

Danaflex' lukker og bygningen kommer nok til slag. Bjarke undersøger forholdene.

14. Nyt fra udvalgene

a. Aktivitetsudvalget



- b. Ombygning af daginstitutionen
Analyse omkring tagene er udarbejdet og skal nu tilpasses til et materiale som kommunen kan bruge.
- c. De grønne områder
*Maj Britt fra nr. 19 er nyt medlem. Der har været klager over vedligeholdelsen af det grønne. På denne tid af året, er det svært for ejendomskontoret at være helt i bund, men de kommer snart med.
På mødet blev det besluttet at synliggøre plejeplanen via hjemmesiden.*
- d. It- infoudvalget
- e. Legepladser
De nye legepladser er ved at blive etableret. Tine foreslog, at der på Facebook bliver en henvisning til referaterne, så beboerne kan følge med her.
- f. Mig og min nabo
Er begyndt igen og man mødes i børneinstitutionen. Der bliver også et sommerhusbesøg i år. Der sendes information ud, så der er flere der kan deltage, hvis man har lyst.
- g. Miljøudvalget
Se pkt. 6.
- h. Projekt RUM'lighed.
Skal startes op igen.
- i. Nye vinduer afdeling V
Claus var meget utilfreds med varslingen der er hængt på dørhåndtaget. Lone skriver til projektlederen der vil sørge for at det ikke sker igen.

15. Næste møder

Følgende datoer blev besluttet:

11. august 2020 kl. 16.30

3. september. Indkomne forslag til generalforsamlingen

17. september. Indkomne forslag til afdelings- budgetmøderne

16. Eventuelt

Rampen ved butikkerne er ikke lavet. Det sker, dog er der ingen fare ved de nuværende forhold.

Kommende møder og aktiviteter:

25. juni. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00: Budget 2021

11. august. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

3. september. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til generalforsamlingen

17. september. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til afdelings- budgetmøderne

16. september generalforsamling kl. 19

29. september afdelings- budgetmøder kl. 19