

Møde nr. 4, 20. maj 2020

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastsætter datoer for flg. møder: revision, repræsentantskab og bestyrelsen selv.

3. Corona, generel orientering

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

4. Corona og afdelingsmøder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, hvordan de tre stormøder skal afholdes

5. Corona og godkendelse af afdelingernes budgetter

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, at såfremt forsamlingsforbud gør, at afdelingsmøder ikke kan afholdes, godkender bestyrelsen de afdelingsbudgetter, der højst stiger 2 %.

6. IT sikkerhed

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter hvilken grad af beskyttelse, vi er parate til at betale for

7. Udvidet telefontid for beboerservice i Ringkøbing og opland

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning.

8. Dispositionsfonden

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Byggeri, Tarm

- a. Indstilling: at bestyrelsen på baggrund af udvalgets oplæg og drøftelserne på mødet beslutter, hvad der skal ske nu

10. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Advokatbistand, Ringkøbing K (Lukket)

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning. (Lukket)

Møde nr. 4, 20. maj 2020

Referat

Afholdt

20. maj 2020

Fremmødte

1. Godkende referat

Referat af møde den 14. april blev udsendt den 29. april 2020.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

Referatet blev godkendt, idet bestyrelsen vedr. punkt 4 (Foreningens budget 2021) understregede, at den i forbindelse med budgetlægningerne for 2022 og frem forventer, at administrationsgebyret kan reduceres. Dette på grund af den effektiviseringsproces, der er sat i gang og som følge af det øgede antal lejemål nybyggeri fører med sig.

2. Opfølgning på tidligere møder

* Møde med revisionen.

Partner Revision kommer inden bestyrelsesmødet med forslag til datoer for vores årlige møde med revisionen:

* Repræsentantskabsmøde 2020

Jævnfør dagsordenspunktet om afdelingsmøderne nedenfor, ser det pt. ud til at det vil være muligt at afholde alle afdelingsmøder.

Repræsentantskabsmødet vil det dog tidligst være muligt at afholde i september måned, da vi er mere end 50 deltagere.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal ske med 4 ugers varsel og afdelingerne udpeger deres medlemmer af repræsentantskabet i august og september. Vi kan derfor ikke være sikre på, at vi indkalder de rette personer til mødet, hvis vi afholder det i september måned. Hvis vi afholder mødet torsdag den 22. oktober er der gået 4 uger fra det sidste afdelingsmøde i september.

* Næste møde / møder i bestyrelsen

Vi fastsætter normalt det kommende års møder kort efter repræsentantskabsmødet, men da dette møde endnu ikke er afholdt, har vi som minimum behov for at fastsætte dato for et møde i juni måned. Det møde er der efterhånden tradition for, at vi holder i Muldbjerg. Jeg foreslår, at vi tager mødet mandag den 15. juni, fra kl. 12.30.

a. Indstilling: at bestyrelsen fastsætter datoer for flg. møder: revision, repræsentantskab og bestyrelsen selv.

Punktet er: Godkendt

* Møde med revisionen blev fastsat til torsdag den 18. juni. Bo og Ivan fastlægger det konkrete tidspunkt.

* Repræsentantskabsmøde 2020 blev fastsat til tirsdag den 20. oktober, kl. 17.00

* Næste møde i bestyrelsen afholdes mandag den 15. juni kl. 13.30 på Kongevejen 46.

3. Corona, generel orientering

Kontoret er fortsat lukket for besøgende, dog bliver nuværende og kommende beboere lukket ind, såfremt de skal have udleveret nøgler eller skrive under på papirer. For at beskytte både os selv og beboerne er der sat en skærm op ved skranken så risikoen for smitte begrænses.

Viceværterne kommer som udgangspunkt kun ind i boliger, når det er nødvendigt - generelt hvis der opstår problemer med el, vand eller varme. Dog kommer vi også ind i boliger, hvis beboerne holder sig væk - enten har forladt boligen eller opholder sig i et andet rum. Når vi kommer på besøg, spritter vi af både før og efter besøget med henblik på at minimere risikoen for smitte.

Ind til videre er ingen medarbejdere ramt af corona, men enkelte medarbejdere har været hjemme et par døgn, når enten de selv eller nogen i deres husstand har haft symptomer, der kunne indikere corona. Hidtil er alle blevet testet fri for corona. En enkelt medarbejder har været hjemme i karantæne efter at være kommet hjem fra ferie, mens en anden har kunnet arbejde sig for sig selv og dermed har kunnet undgå kontakt med kollegaer og beboere.

Det er Bos forventning, at kontoret kan åbne igen fra den 8. juni, afhængigt af statsministerens udmelding til den tid. Når vi åbner igen vil det være med et begrænset antal besøgende ad gangen og med afstand mellem de besøgende.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Taget til efterretning.

4. Corona og afdelingsmøder

Corona epidemien ser pt. ud til at være under langsom afvikling og regeringen har fremlagt planer, der indebærer at det i perioden fra 8. juni og frem til september måned vil være lovligt at forsamles 30-50 personer. Det vil i så fald være muligt at afholde alle afdelingsmøder.

Stormøderne på Rofi-centret og Tarm Bowlingcenter er planlagt afviklet i august måned. Her vil de fælles orienteringer og den fælles spisning dog karambolere med begrænsningen på 30-50 personer.

Det vil være muligt at afholde de enkelte møder, men ikke den fælles del. De enkelte afdelingsmøder kan i så fald afholdes med kaffe og brød med 1½ time afsat til hvert afdelingsmøde i stedet for det normale med 1 time til hvert møde.

Hotel Ringkøbing vil være i september måned og dermed - som det ser ud lige nu - på et tidspunkt hvor loftet vil være højere end 50 personer. Det vil dog kun være hensigtsmæssigt at afholde den fælles del, hvis vi kan sidde med noget større afstand, end vi plejer - og dermed bliver det vanskeligere at få samme glæde af det sociale samvær.

Hvis vi vil begrænse risikoen for at sprede corona virus, bør vi dog undlade det fælles arrangement i forbindelse med møderne på Hotel Ringkøbing.

Til orientering har jeg bedt bestyrelsen i afdeling 12 overveje, om vi skal flytte efterårets afdelingsmøde i Alkjærhus til et andet sted, hvor vi ikke skal sidde skulder ved skulder. Der kan være flere afdelinger, hvor det vil være relevant at overveje at afholde afdelingsmødet et sted, hvor der er mere plads mellem deltagerne.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, hvordan de tre stormøder skal afholdes

Punktet er: Godkendt

De tre stormøder afholdes med en tidsramme på 1½ time pr. afdelingsmøde. Der serveres øl og vand til møderne.

5. Corona og godkendelse af afdelingernes budgetter

Selvom corona situationen udvikler sig i den rigtige retning, kan situationen ændre sig, så regeringen bliver nødt til at genindføre eller skærpe et forsamlingsforbud. Dette dagsordenspunkt har til formål at sikre, at bestyrelsen har truffet relevante beslutninger, såfremt det ikke er muligt at afholde efterårets afdelingsmøder.

Boligministeren udsendte den 4. april en bekendtgørelse, der midlertidigt giver mulighed for at fravige nogle af de bestemmelser, der gælder for almene boligorganisationer.

Konkret er det bl.a. muligheden for at udskyde vores repræsentantskabsmøde til forbuddet mod at forsamles mere end 10 personer er ophævet og muligheden for at organisationsbestyrelsen godkender de afdelingsbudgetter, hvor budgettet højst stiger 2 %. Budgetter, der stiger mere end dette skal sendes til urafstemning blandt beboerne.

Er der andre forhold en afdeling skal tage stilling til, kan disse også sendes til urafstemning.

Ministerens bekendtgørelse er kun gældende frem til den 1. juli 2020. Hvis Corona-virus begynder at sprede sig igen, kan det nuværende forsamlingsforbud blive forlænget / genindført og i så fald er det forventeligt, at bekendtgørelsens bestemmelser vil blive gældende igen.

Det giver derfor mening at være på forkant, således bestyrelsen allerede nu beslutter, at såfremt der ikke må afholdes møder og bekendtgørelsens bestemmelser forlænges, godkender bestyrelsen de afdelingsbudgetter, der højst stiger med 2 %.

a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, at såfremt forsamlingsforbud gør, at afdelingsmøder ikke kan afholdes, godkender bestyrelsen de afdelingsbudgetter, der højst stiger 2 %.

Punktet er: Godkendt

6. IT sikkerhed

Firmaet Admire har undersøgt, hvor godt vi er sikrede mod IT kriminalitet. Konklusionen er, at vi er nogenlunde beskyttede mod almindelige virus og malware, men dårligt beskyttede mod angreb målrettet os. Admire har IT sikkerhed som deres primære fokusområde.

Da RS Bolig er en lille fisk i et stort hav, er der ikke en overhængende risiko for at vi skulle blive udsat for et målrettet angreb. Imidlertid er der mange IT-kriminelle og de går også efter relativt små beløb. Så selv om risikoen for at vi bliver angrebet målrettet ikke er overhængende, er der desværre en reel risiko for at det sker på et tidspunkt.

Et scenarie kan være, at alle vores data bliver "kidnappet", så vi kun kan få dem frigivet mod at betale en løsesum. Vi får hver nat lavet en backup af vores data, så vi vil godt kunne genetablere data, men i den situation vil vores backup typisk også være inficeret, idet de IT kriminelle ofte overvåger et system i flere uger, så de kender systemets sårbarheder, backup-rutinerne med mere.

Bliver ens computersystem inficeret med malware, der kan kidnappe systemet, vil malwaren som noget af det første begynde at gennemgå alle filer på maskinen, så den kan finde ud af, hvilke filer den skal holde øje med og hvilke den kan blokere. Dette sker i baggrunden, så man vil som bruger af IT-systemet ikke mærke, at det sker. Imidlertid kan man få sikkerhedssystemer, der løbende overvåger, om dette skulle ske, så man har mulighed for at gribe ind. Det forudsætter imidlertid, at system bliver overvåget døgnet rundt, og at der døgnet rundt er personale, der kan gribe ind. Jo før man får stoppet et angreb, jo mere effektivt er det og jo mindre skade når det at gøre.

Admire tilbyder både software, der kan overvåge ens system og en døgnbemandet vagtordning, der ved et angreb kan gøre os opmærksomme på det og også kan gribe ind, hvis det sker på et tidspunkt, hvor vi ikke selv kan agere.

Da vi er godt tilfredse med den IT-support, vi får af Data-link, har vi spurgt dem, hvad de foreslår og kan tilbyde. data-link anbefaler, at vi

1) er bly af Office 365's 2 faktor-godkendelse

2) tilføjer 2 faktor godkendelse af vores VPN forbindelse (det er et sikkert IT-net)

3) køber et Cisco Umbrella sikkerhedsfilter, der beskytter mod malware



Office 365's 2 faktor-godkendelse er gratis, men der skal et par timers opsætning til.

2 faktor-godkendelse af vores VPN forbindelser koster 1.000 kr. pr. år + 5.000 kr. i installation.

Cisco Umbrella koster 585 kr. pr. bruger pr. år + 5.000 kr. i installation.

2-faktor-godkendelse af Office 365 og vores VPN-forbindelser giver det god mening at investere i uafhængigt af tilbuddet fra Admire.

Cisco Umbrella beskytter mod den malware, programmet kender, men giver ikke samme grad af beskyttelse som den konstante overvågning af systemet, Admire tilbyder. Admires løsning tager også hånd om mobiler og tablets, da man ellers risikerer at hackere benytter dem til at få adgang til de bagvedliggende systemer.

I forhold til at overholde GDPR-bestemmelserne tilbyder Admire software, der tjekker de filer, der gemmes på vores drev, således vi bliver adviseret, hvis der sker mistænkelige ting i vores systemer. Det gælder også, hvis en af os eksempelvis gemmer en fil med personfølsomme oplysninger et forkert sted. Hvis vi bliver hacket, skal vi både kunne dokumentere hvordan de er kommet ind, så man kan lukke hullet og kunne dokumentere hvad de har foretaget sig, imens de har været inde. Det er et krav i henhold til Databeskyttelsesforordningen. Det kan den software Admire tilbyder også håndtere. De tilbyder også software, der sikrer, at man ikke kan gemme filer et utilsigtet sted.

For den samlede pakke med software til og overvågning af alle vores enheder (computere, tablets og mobiler) tager Admire et årligt beløb på knap 85.000 kr. inkl. moms. Hertil kommer en engangsudgift på knap 19.000 kr. inkl. moms. Med Admire vil vi dog kunne reducere udgiften til 2 faktor-godkendelse af VPN forbindelserne med 800 kr. om året og spare engangsudgiften på 5.000 kr.

Dilemmaet er, at det er relativt mange penge, men hvis vi skulle blive hacket, risikerer vi at være handlingslammede i en periode og miste en masse data, som det kan være svært at genskabe. Der ud over vil der selvfølgelig være udgifter til IT-konsulenter, der skal forsøge at redde, hvad reddes kan. Herudover vil vi sandsynligvis få besøg af Datatilsynet, der kan give os en bøde, hvis de finder, at vores forholdsregler har været (for) utilstrækkelige.

a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter hvilken grad af beskyttelse, vi er parate til at betale for

Punktet er: Godkendt

Bo orienterede om møde med Data-link om IT-sikkerhed. På baggrund heraf besluttede bestyrelsen, at "nøjes med" de 3 tiltag, som Data-link har peget på.

7. Udvidet telefontid for beboerservice i Ringkøbing og opland

Da vi ansatte en medarbejder med fokus på råderetssager indgik det stillingsopslaget, at den også indebar en koordinerende funktion for beboerservice (de indvendige viceværter i Ringkøbing), herunder at det kunne give mulighed for at udvide beboerservices telefontid.

Vi udskifter op til sommerferien vores leverandør af telefoni, hvorved vi sparer ca. 15.000 kr. om året. Den nye leverandør kan leve op til vores ønsker om omstilling i forbindelse med en udvidet telefontid. Efter sommerferien vil beboerservice således som en forsøgsordning kunne kontaktes mandag til fredag fra kl. 8.00 til 10.00.

Såfremt det ved årsskiftet har vist sig, at beboerne gør brug af den udvidede telefontid, vil ordningen blive permanent.

a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

8. Dispositionsfonden

Bilag XX viser udviklingen i dispositionsfondens disponible beholdning i perioden 2020-2040.

Dispositionsfonden når med bestyrelsens nuværende dispositioner det mindste indestående på 3,4 mio. kr. i 2022, hvorefter indestående vokser og passerer 10 mio. kr. i 2028.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

9. Byggeri, Tarm

Der har som bekendt været afholdt licitation på byggeriet i Tarm og budgettet hænger ikke helt sammen - dog vil det kunne lykkes at få budgettet til at hænge sammen med nogle sparetiltag. Imidlertid er vi (alt for sent) blevet opmærksomme på, at lejemålene ikke er hensigtsmæssige, idet der er 20 af de 31 lejemål er boliger med kun 2-værelser.

Bo har derfor møde med Gunnar og Dan for at afklare, hvad vi kan gøre på nuværende tidspunkt for at rette op på det.

Bo indkalder byggeudvalget (Anne Grethe, Karsten, Preben og Bo) til møde inden bestyrelsesmødet med henblik på at udvalget kommer med et oplæg til bestyrelsen for et videre forløb.

a. Indstilling: at bestyrelsen på baggrund af udvalgets oplæg og drøftelserne på mødet beslutter, hvad der skal ske nu

Punktet er: Behandlet

Byggeudvalget havde før bestyrelsens møde drøftet byggeriet i Tarm, herunder både sparekatalog og forslag om at ændre på boligerne, så fordelingen af lejemål blev mere hensigtsmæssig og der blev færre lejemål med indvendig trappe. Rådgiver er bedt om at oplyse udgift til omprojektering som følge heraf, inden entreprenøren anmodes om pris herfor. Byggeudvalget besluttede endvidere hvilke dele af sparekataloget, der var "no go". Bestyrelsen blev orienteret om, at forventningen er, at byggeriet vil kunne realiseres inden for rammebeløbet og at nogle af sparetiltagene vil kunne undlades, såfremt pælefunderingen ikke bruger alle midler afsat til uforudsete udgifter.

10. Evt.

Jacob Fog har valgt at søge nye udfordringer. Jacob har orienteret enkelte formænd personligt. Bo har derpå sendt en orientering til alle afdelingsformænd. Preben, Inger og Bo udgør ansættelsesudvalget, der stiller mod at udpege en afløser for Jacob inden udgangen af maj med henblik på, at den kommende medarbejder kan tiltræde pr. 1. juli i år.

Punktet er: Taget til efterretning

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Per spurgte ind til vedligehold af maskinparken og til omlægning af lån.

Bo oplyste, at han forventede, at maskinerne blev serviceret til punkt og prikke. (Bo har efterfølgende fået dette bekræftet ved viceværterne.)

Bestyrelsen blev sidste år orienteret om at mulighederne for at omlægge lån var undersøgt. 2 lån blev omlagt i den forbindelse. Bo følger op på dette igen (Nykredit har bekræftet, at der pt. ikke er yderligere lån, det giver mening at omlægge).

Anne Grethe spurgte ind til indkøb af græsslåmaskine, så afdelingen selv kan slå græs. Bo bekræftede, at dette er en mulighed.

Ny inspektør: bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det skal være en, der har overblik, følger op og har fokus på potentialer for effektiviseringer og langsigtede besparelser.

11. Advokatbistand, Ringkøbing K (Lukket)

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning. (Lukket)