



## Referat

Den 22. maj 2025

### Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. maj 2025

Mødet blev holdt i Glostrup Boligselskab, Bryggergårdsvej 2B, 2600 i Glostrup.

**Til stede:** Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Jesper Weidick, Heidi R. Brandt, Camilla V. Damsgaard, Allan Larsen, Annette N. Thomsen og Claus Hansen.

**Fra administrationen:** Marianne Heide, Mikkel Flatau og Annette Strate (ref.).

**Afbud:** Christine Pedersen og Bennie Spilker

Revisionsfirmaet BDO deltog til og med punkt 2.

Mødet var indkaldt med dagsorden ifølge forretningsordenen:

#### 1. Godkendelse af dagsorden

#### 2. Økonomi

- a. Hjemtagne lån
- b. Udvikling i egenkapital (dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital)
- c. Revisionsprotokol
- d. Godkendelse af regnskab 2024 for selskabet
- e. Godkendelse af budget 2026 (selskab, fællesdrift og GB-administration)
- f. Godkendelse af regnskaber for afdelingerne

#### 3. Sager til beslutning:

- a. Underskrivelse af fuldmagter
  - Forretningsorden for bestyrelsen
  - Forretningsorden for direktøren
- b. Politik for midlertidig og permanent genhusning i byggesager
- c. Evaluering af bestyrelsens arbejde
- d. Beboerblad - digitalisering
- e. Aktivitetshuset Paraplyen

#### 4. Sager til orientering/drøftelse:

- a. Status fra udvalg, aktiviteter og projekter
- b. Repræsentantskabsmøde 2025
  - 1) Bestyrelsens årsberetning
  - 2) Forvaltningsrevision



## 5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktøren
- c. Bestyrelsen

## 6. Eventuelt

---

Formanden indledte mødet med at byde velkommen til revisionsfirmaet BDO v/Claus Rogert og Henrik Brünings.

### 1. Godkendelse af dagsordenen.

Allan Larsen foreslog, at der fremadrettet tilføjes et punkt på dagsordenen om drift.

#### Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

---

### 2. Økonomi

- a. Dispositionsfond, arbejdskapital, egen trækningsret
  - b. Hjemtagne lån
  - c. Regnskab for fællesdriften
- 
- a. Ingen ændringer siden seneste møde, men der medtages efter ønske fremadrettet et mere detaljeret baggrundsnotat, hvor det er tydeligt hvilke afdelinger, der bidrager til hvad.
  - b. Ingen ændringer siden seneste møde.
  - c. Regnskab for fællesdriften godkendt på mødet 29. april 2025

Økonomiudvalget har forud for mødet behandlet regnskaber for selskab og afdelinger samt budget for fællesdrift og selskab og sendt en skriftlig redegørelse til OB. På mødet fremhævede formanden for ØU Kurt A. Jensen følgende:

- Økonomiudvalget (ØU) har af Organisationsbestyrelsen (OB) fået mandat til at gennemgå diverse regnskaber og budgetter på Selskabsniveau. Det mandat har vi senest opfyldt i forbindelse med gennemgangen af Selskabets (GB) årsregnskab for 2024 og budget (GB) for 2026 samt samtlige afdelingers årsregnskaber for 2024 – det gælder afdelinger både med og uden bestyrelser.



- Vi har modtaget samtlige årsregnskaber samt tilhørende kontokort for perioden 01.01 – 31.12.24. Vi har kontrolleret/gennemset både årsregnskaberne og kontokortene. Gennemgangen har givet anledning til spørgsmål som efterfølgende er blevet besvaret af administrationen, som gennem hele processen velvilligt har stillet sig til rådighed.
- ØU kunne ikke godkende Stadionkvarterets årsregnskab, da vi ønsker en uddybende forklaring fra Revisionen, for at få afdækket disponeringen/konteringen omkring afdelingens regnskabsresultat.
- Ligeledes har vi heller ikke godkendt selskabets budget for 2026, da der er behov for at finde nogle besparelser.
- ØU indstiller til OB, at samtlige årsregnskaber for 2024 godkendes – undtaget er dog afdeling 9, Stadionkvarterets årsregnskab samt Selskabets budget for 2026.

Revisionen gennemgik herefter Revisionsprotokollen grundigt og besvarede de spørgsmål der kom op undervejs til både revisionsprotokol og årsregnskaber.

Der var særlig opmærksomhed omkring administrationsbidrag og effektivitet, henlæggelser fremadrettet, honorar til bestyrelsen mm. Revisionen bekræftede på opfordring fra Allan Larsen, at det er OB, der vurderer hvorvidt der er behov for forhøjede bestyrelshonorarer som følge af ekstraordinære opgaver og anmoder kommunen, om at godkende det.

Derudover gennemgik revisionen udførligt regnskabet for afdeling 9, Stadionkvarteret, og den kompleksitet der følger af, at der både indeholdes almindelig drift samt fortsatte udeståender fra helhedsplanen. Der blev gjort opmærksom på, at der årligt kan aftrappes 9 kr./m<sup>2</sup> i støtte fra dispositionsfonden.

Økonomiudvalget anbefalede herefter, at bestyrelsen godkendte regnskaberne for 2024, herunder også regnskabet for afdeling 9, Stadionkvarteret. Og at ØU og OB afventer revideret budgetforslag fra administrationen.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for 2024 og tog revisionsprotokollen til efterretning.

Bestyrelsen ønsker, at der på næste OB-møde tages stilling til muligheden for at reducere støtten til afd. 9 fra dispositionsfonden med 9 kr./m<sup>2</sup>. Administrationen vender tilbage med revideret budgetforslag for 2026 til skriftlig forelæggelse i OB, så det kan forelægges på repræsentationsskabsmødet.



### 3. Sager til beslutning

#### a. Underskrivelse af fuldmagter

##### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver de opdaterede fuldmagter.

##### **Motivation:**

På bestyrelsesmødet den 29. april besluttede OB at rette nogle elementer i fuldmagterne.

På mødet fremkom yderligere ændringer til forretningsorden for organisationsbestyrelsen: side 2, stk. 1:

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes behov herfor når 4 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom.

Ændres til: Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes behov herfor, eller når 5 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom.

Side 5, stk. 4

Efter bestyrelsens godkendelse skal regnskabet fremlægges til endelig godkendelse af repræsentantskabet. Dog kan repræsentantskabet beslutte, at årsregnskaberne for afdelingerne endelig godkendes af bestyrelsen.

Ændres til: Efter bestyrelsens godkendelse skal regnskabet fremlægges til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

##### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte ovenstående ændringer som indarbejdes i fuldmagterne. Bestyrelsen godkendte og underskrev de fremlagte fuldmagter.

---

#### b. Politik for midlertidig og permanent genhusning i byggesager

##### **Indstilling:**

Det indstilles, at der strammes betydeligt op på reglerne for retten til permanent genhusning.

##### **Motivation:**

Efter de seneste OB-møder har der været kontakt til BL med spørgsmål om vores permanente genhusningsregler, hvor de har fået forelagt de senest besluttede regler og derudover er blevet



bedt om, at forholde sig til muligheden for at bede om speciallægeerklæring. BL har sendt følgende kommentar fra BL:

Følgende er klippet fra Vejledning om udlejning, kapitel 5.6.1:

*Udlejeren og lejereren kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig. Varer ombygningen mere end 12 måneder, har lejereren ret til permanent genhusning, jf. almenlejelovens § 86, stk. 3. I tilfælde af uenighed herom, træffer udlejeren beslutningen. Erstatningsboligen skal som udgangspunkt være beliggende i den pågældende kommune.*

Både efter loven og vejledningen er det helt og holdent udlejers afgørelse om en genhusning (på mindre end 12 måneder) skal være permanent eller midlertidig, og der er intet i hverken lov eller vejledning, der tilsiger at beslutningen skal begrundes i lejers forhold.

Vi er ikke bekendt med regler om, at en lejer med "kronisk fysisk eller psykisk lidelse" skulle have særlig adgang til permanent genhusning, uanset om der foreligger en eller flere lægeerklæringer.

Hvis boligorganisationen som udgangspunkt ønsker, at genhusning skal være midlertidig i de igangværende renoveringsprojekter, så er det dét, der er beslutningen, og vi vil som udgangspunkt ikke anbefale, at der overhovedet laves en politik med undtagelsesbestemmelser eller gives mulighed for at "søge" permanent genhusning. Det oversvømmer jer blot med ansøgninger og lægeerklæringer, som formelt set er beslutningen uvedkommende. Boligorganisationen vil naturligvis stadig – ud fra konkrete vurderinger og saglige begrundelser – kunne beslutte, at genhusningen i visse tilfælde skal være permanent.

Når det er sagt, så er det givetvis for sent i jeres tilfælde at rulle alting tilbage, og svaret på dit konkrete spørgsmål må derfor være, at organisationsbestyrelsen godt kan skærpe de fastsatte betingelser og dokumentationskrav, så længe det respekterer de overordnede principper om ligebehandling. Det skal dog huskes, at boligorganisationen også i andre tilfælde en "kronisk fysisk eller psykisk lidelse" – og med udgangspunkt i loven – vil kunne beslutte, at genhusning skal være permanent.

På den baggrund indstilles det, at der med virkning **fra 1. april 2025 udelukkende gives ret til permanent genhusning, når en midlertidig genhusning begrundet i boligselskabets forhold har varet længere end 12 måneder, og beboeren ansøger herom.**

Reglen indføres for ikke at udhule vores ventelistesystem og for at respektere den berettigede forventning man som opskrevet på en venteliste har, om at man tilbydes bolig i den afdeling i selskabet i overensstemmelse med det ventelistenummer man har.

Er ansøgning indgivet før 1. april 2025 og endnu ikke færdigbehandlet følges de gamle regler om midlertidig og permanent genhusning.

Er ansøgning indgivet efter 1. april 2025 og endnu ikke færdigbehandlet følges de nye regler om permanent genhusning.



Den nye politik for permanent genhusning kommunikeres på hjemmesiden, i byggeavisen mv.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte, at der med virkning fra 1. april 2025 udelukkende gives ret til permanent genhusning, når en midlertidig genhusning begrundet i boligselskabets forhold har varet længere end 12 måneder, og beboeren ansøger herom.

---

**c. Evaluering af bestyrelsens arbejde**

**Sagsfremstilling:**

Det er besluttet, at der årligt foretages en selvevaluering af bestyrelsesarbejdet med henblik på at undersøge mulige forbedringer af bestyrelsens arbejde herunder også samarbejdet med administrationen.

Undersøgelsen er gennemført og resultatet drøftes på mødet.

Bilag 3c – Rapport med bemærkninger er vedlagt.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter resultatet af undersøgelsen og beslutter en evt. handleplan.

Bestyrelsen roste udarbejdelsen af undersøgelsen - et godt værktøj at arbejde i. Resultatet er positivt – der er balance mellem krav, arbejde og mulighed for at håndtere dem. Det er dog fortsat vigtigt at få løst eventuelle svagheder. Handleplan bør udarbejdes til førstkommende møde.

Der vedlægges dette referat 2 stk. anbefalinger/introduktion til igangsættelse til handleplan.

**Beslutning:**

Bestyrelsen drøftede resultatet og besluttede at administrationen udarbejder forslag til handleplan.

---

**d. Beboerbladet**

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til hvad der skal ske med MitBeboerblad fremover.



### **Motivation:**

På samarbejdsrådet d. 7. april blev det diskuteret hvorvidt selskabets beboerblad skulle gøres digitalt. Til mødet havde flere deltagere den holdning at bladet udkommer så sjældent, at de ikke er motiverede til at skrive, da nyheder når at blive uaktuelle. Derfor blev der stillet spørgsmål ved om bladet overhovedet skal udkomme.

Derfor indstilles bestyrelsen nu til at drøfte og beslutte hvilket af følgende scenarier, der skal arbejdes hen imod:

- A) MitBeboerblad udkommer på print med samme frekvens som tidligere
- B) MitBeboerblad udkommer digitalt med samme frekvens som tidligere
- C) MitBeboerblad udkommer digitalt med højere frekvens end tidligere
- D) MitBeboerblad udkommer kombineret digitalt og på print, men i meget mindre oplag (som placeres på fx vaskerierne) med samme frekvens som tidligere
- E) MitBeboerblad udkommer kombineret digitalt og på print men i meget mindre oplag (som placeres på fx vaskerierne), med højere frekvens end tidligere
- F) MitBeboerblad ophører med at udkomme og nyheder spredes i stedet fra selskabets hjemmeside og selskabets sociale medier

### **Beslutning:**

Et flertal godkendte forslag F: at der arbejdes henimod, at beboerbladet ophører med at udkomme og nyheder spredes i stedet for på selskabets hjemmeside og sociale medier.

---

## **e. Aktivitetshuset Paraplyen**

### **Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen beslutter hvorvidt der fortsat skal ydes driftstilskud til aktivitetshuset Paraplyen

### **Motivation:**

OB besluttede i juni 2020, at selskabet overtog udgifter forbundet til Paraplyen, som en 2-årig forsøgsordning, der er forlænget af et par omgange. Den nuværende periode udløber med udgangen af 2025, hvorfor det er nødvendigt med en fornyet stillingtagen.

De samlede udgifter for 2024

|                                            |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| Beboeraktiviteterne (fra arbejdskapitalen) | 117.555 kr.               |
| <u>Driftsudgifterne</u>                    | <u>823.291 kr.</u>        |
| I alt                                      | <b><u>940.846 kr.</u></b> |



Aktivitetshuset anvendes af boligselskabet til møder, der kræver mødelokaler af en vis størrelse fx samarbejds møder, beboer-orienteringsmøder, afdelingsmøder, ekstraordinære repræsentantskabsmøder og medarbejdermøder. Derudover anvendes aktivitetshuset til beboerinitierede aktiviteter, fx Banko og stavgang. Beboeraktiviteterne har været stærkt faldende over tid.

Alle typer aktiviteter vil skulle genplaceres andre steder, hvis selskabets drift af aktivitetshuset ophører. Det vil der naturligvis også være udgifter forbundet med men formentligt slet ikke i samme størrelsesorden.

Der er flere mulige beslutninger:

- A. Der gives fortsat støtte til aktivitetshuset, og ordningen gøres permanent
- B. Der gives fortsat støtte til aktivitetshuset i en afgrænset periode (fx 1 - 2 år)
- C. Støtten ophører med udgangen af 2025

Bonus info:

- I de foreløbige skitser for ny administrationsbygning, indgår mulighed for at have lokaler, der kan rumme mødeaktiviteter udenfor sædvanlig kontortid og uden det kræver medarbejdertilstedeværelse fra selskabets side.
- Det vil være omkostningstungt for afdelingen, hvis de overtager driftsudgifterne til aktivitetshuset paraplyen. Skal afdelingen anvende det til andre formål fx beboelse eller vaskeri vil det kræve en større ombygning.

Dialog om omkostninger i forhold til benyttelse af aktivitetshuset, som førte til afstemning om de 3 forslag. Kr. 823.291 som udgør driftsudgifterne til aktivitetshuset Paraplyen dækker dispositionsfonden kr. 469.55.

### **Beslutning:**

Et flertal besluttede forslag C: at støtten til aktivitetshuset Paraplyen ophører ved udgangen af 2025.

---

## **4. Sager til orientering/drøftelse**

### **a. Status fra udvalg, aktiviteter og projekter**

Yderligere bemærkninger til rapporten:

- Afdeling 8, Hovedvejen – der har været møde med alle butikker på Hovedvejen, som har accepteret huslejeforhøjelsen. Der udarbejdes nye lejekontrakter.



- Afdeling Fuglestien – første spadestik forventes 25. september 2025 når skema A er indsendt/godkendt. Sandsynligvis kan projektet præsenteres på næste bestyrelsesmøde.

#### **Bemærkninger:**

Rapporten bør forbedres både med aktiviteter, hvad der skrives med fed, og hvordan der dateres. Opdateres til næste møde.

---

#### **b. Repræsentantskabsmøde 2025**

Lars Pastoft på valg - modtager genvalg

Allan Larsen på valg - modtager genvalg

Camilla V. Damsgaard på valg - modtager genvalg

Jesper Weidick på valg - modtager ikke genvalg som bestyrelsesmedlem, men opstiller som 2. suppleant.

Suppleant Bennie Spilker på valg – modtager ikke genvalg.

Der er 34 stemmeberettigede tilmeldte repræsentanter ud af 51 mulige.

##### **1) Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsen havde enkelte bemærkninger, og udtrykte tilfreds med layout og indhold.

##### **2) Forvaltningsrevision**

Ingen bemærkninger.

#### **Bestyrelsen tog punktet til orientering**

---

#### **5. Meddelelser:**

##### **a. Formandskabet**

Intet nyt.

##### **b. Direktøren**

- På mødet den 29. april blev det besluttet at indgå aftale med BetterBoard, som er et digitalt værktøj til brug i bestyrelsesarbejdet. Aftalen er nu indgået med henblik på implementering af systemet i sommerperioden og ibrugtagen ved oktober-mødet.
- Film om effektivisering af affaldssortering og GB fremvist. Medarbejdere og beboere



medvirker i filmene. Det er tanken, at filmene vises på det kommende repræsentantskabsmøde, på afdelingsmøderne og lægges på hjemmesiden. Der udarbejdes en tilhørende brochure.

- Afdeling 9 Stadionkvarteret/selskabslokalet 78. Pga. af planer om opførelse af administrationsbygning på Diget 78 kan selskabslokalet ikke lejes efter 31.12.2025. Bestyrer af lokalet fratræder derfor 31.12.2025.  
De beboere, der har booket lokalet i 2026, vil straks få besked på, at lokalet desværre ikke udlejes efter 31.12.2025. Det er beklageligt, og GB vil være behjælpelig med en løsning - som kan være et andet beboerlokale.
- Medarbejdere:  
Synsmedarbejder starter 1. juli.  
Projektchef – stillingen er opslået.  
Barselsvikar for driftssekretær – stillingen er opslået.

### c. Bestyrelsen

- Der blev efterspurgt punkt omhandlende fleksibel udlejning og beslutning fra et tidligere møde. Administrationen vender tilbage med punkt til beslutning.
- Allan Larsen fremførte under punkt 1 om tilføjelse af punkt til dagsordenen omhandlende kommunikation til driften.  
Dialog om emnet tilføres på dette møde under 5c – meddelser fra bestyrelsen:  
For at forbedre kommunikation på tværs mellem afdelingsbestyrelserne og driften blev der efter en drøftelse foreslået, at der kan indkaldes til formandsmøde med driftens administration 1-2 gange årligt. Det overlades til administrationen at komme med forslag til hvordan OB i praksis får dybere kendskab til opgaveløsningen i driften.

---

## 6. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

---

Mødet sluttede kl. 22.05

Glostrup den 22. maj 2025

Lars Pastoft  
formand