



Referat af ordinært repræsentantskabsmøde i Glostrup Boligselskab den 11. juni 2016 på Glostrup Parkhotel

Mødet blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Konstituering af mødet
 - a) Godkendelse af forretningsorden for mødet
 - b) Valg af dirigent
 - c) Valg af stemmeudvalg
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2015 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2017
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af revisor

På mødet deltog 40 repræsentanter. Desuden deltog 5 fra administrationen og 2 fra revisionen. Formand Susanne W. Petersen indledte mødet med at byde velkommen til såvel repræsentanter, gæster og medarbejdere. Derefter gik formanden over til første punkt på dagsordenen.

ad 1. Konstituering af mødet

- a) **Godkendelse af forretningsorden for mødet**
Den udsendte forretningsorden for mødet blev godkendt.
- b) **Valg af dirigent**
Bestyrelsen indstillede Leif Ingersholm, som blev valgt og som derefter konstaterede mødets lovlige indvarsling.
- c) **Stemmeudvalg**
Kate Gryberg afd. 29, Stenager og Martin Gjøøl afd. 32, Lindeskoven blev valgt.

ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Susanne Petersen indledte den mundtlige beretning med at informere om iBinder, som er en digital platform for beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse. iBinder og MitGB arbejder sammen og platformen benyttes til at videregive informationer om indkaldelser, referater, regler, vedtægter mv. Systemet benyttes også til at styre vores helhedsplaner og renoveringsprojekter.

Det digitale ejendoms kontor, i daglig tale Keyfax, er taget i brug og beboerne har taget godt i mod systemet. Der arbejdes på videreudvikling af systemet.

Der er 3-4 andre boligselskaber, som har vist stor interesse for systemet. Der er drøftelser i gang omkring det videre forløb.

Helhedsplanen i afdeling 9 har nået et stadie, hvor optimeringsaftalen for etape 2 er underskrevet. Dermed er vi på vej mod et maksimalt pres på opgaven. Entreprenøren har pt. 213 medarbejdere på byggepladsen. Det er en presset tid for mange beboere, da det kan være hårdt at være genhuset, eller have håndværkere i boligen i flere måneder.

I etape 1 viste det sig efter opstart, at murværket havde det væsentligt dårligere end forventet.

Det har forlænget byggetiden på de enkelte blokke væsentligt.

De første 3 blokke med tilgængelighed er færdige. Der er rigtigt mange positive tilbagemeldinger fra de tilbageflyttede beboere.

Erfaringerne med murværket i etape 1 betyder, at der er igangsat undersøgelser af murværk i de øvrige etaper.

Landsbyggefonden har kommenteret planerne for sammenlægningsboligerne i etape 2. De har anbefalet en mere fremtidsikret indretning med større badeværelser og køkkener. Derfor er beboerne i etape 2 indkaldt til et ekstra ordinært møde d. 20. juni.

Afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej har i langtidsplanen opsparat midler til udskiftning af vinduer, tage, tagrender og nedløbsrør.

Afdeling 8, Hovedvejen har et projekt med udskiftning af faldstammer, stistrengene mv.

Helhedsplanen for afdeling 33, Birke/Bøgeskoven er startet med tilstandsvurderinger og efterfølgende informationsmøde med beboerne.

Vandmålere

Ifølge ny bekendtgørelse skal der i alle flerbrugerejendomme installeres individuelle varmtvandsmålere inden den 31.12.2016

Mange afdelinger har afholdt ekstraordinære afdelingsmøder i marts måned 2016. Det blev besluttet, at der opsættes såvel kold- som varmtvandsmålere i boligerne:

Afdeling 28, Lilliendalsvej

Afdeling 29, Stenager

Afdeling 30, Granskoven

Afdeling 32, Lindeskoven

Afdeling 33, Birke/Bøgeskoven

Afdeling 37, Egeskoven

Afdeling 50, Bryggergårdsvej 1A, Ungdomsboligerne.

Følgende afdelinger har på ekstraordinære afdelingsmøder besluttet, at der skal opsættes solceller på tagene af vaskeriet og enkelte steder også på varmecentralen:

Afdeling 29, Stenager

Afdeling 30, Granskoven

Afdeling 32, Lindeskoven

Afdeling 31, Gadager har opsat solceller. Hvor meget el der produceres kan følges på Glostrup Boligselskabs hjemmeside under afdeling 31, – "solceller".

Organisationsbestyrelsen har på møde den 26. maj 2016 besluttet, at der etableres en Grøn Fond på 5, 2 mio. kr. til grønne initiativer:

- Der afsættes max. 300.000 kr. til hver boligafdeling.
- Der afsættes max. 100.000 kr. til hvert af fælleshusene.
- Der afsættes 500.000 kr. til ansættelse af energitekniker.

Betingelser ved ansøgning:

- Afdelingerne skal ansøge om tilskud.
- Projektet skal være nøje beskrevet, og beløbet skal fremgå af ansøgningen.
- Der kan eksempelvis ansøges om tilskud til solceller, udskiftning af lamper til LED, ventilation mv.

Arbejdet må ikke igangsættes før boligafdelingen har modtaget en godkendelse fra administrationen.

Udlejningssystem/bookingsystem til fælleshusene/beboerhusene er taget i brug. Husene kan bookes på Glostrup Boligselskabs hjemmeside.

Rødkælkevej har fået udskiftet fjernvarmeledning. Det nye varmesystem (CTS) giver god styring af varmeforbruget og med mulighed for styring af ventilation og lys.

Alle boligafdelinger har adgang til en hjertestarter inden for en kort radius.

Paraplyen er under ombygning med et tilskud fra Glostrup Boligselskab på max. 300.000 kr. til ombygningen. Ombygningen medfører, at der kan være flere aktiviteter samtidigt. Huset kan tages i brug den 1. september 2016.

Glostrup Boligselskab har bevilget tilskud fra "egen trækningsret" til:

- Afdeling 29, Stenager har fået bevilget 2,5 mio. kr. til udbedring af utætte trappetårne og udskiftning af dårlig træbeklædning.
- Afdeling 30, Granskoven har fået bevilget 1 mio. kr. til renovering af 47 badeværelser.
- Afdeling 32, Lindeskoven har fået bevilget på 3 mio. kr. til udbedring af utætte facader samt udskiftning af facadebeklædningen.

Afdeling 32, Lindeskoven har på afdelingsmødet i september 2016 besluttet, at der etableres ekstra parkeringspladser. Ansøgningen er under behandling i Glostrup Kommune.

Formanden sluttede af med at fastslå, at bestyrelsen er bekendt med, at Glostrup Boligselskab har mange og store udviklingsprojekter i forhold til selskabets størrelse. Det giver et pres på organisationen og på medarbejderne.

Det er vigtigt med en forståelse for og tålmodighed med, at et godt resultat kræver det fornødne beslutningsgrundlag og forberedelsestid.

Fra debatten kan nævnes, at:

- Mette Frydenlund efterspurgte, om Android telefoner kan åbne Keyfax? Johnny Petersen oplyste, at der arbejdes på en løsning.
- Mads Andersen spurgte, om samarbejdet med og bevillinger fra Landsbyggefondens er personafhængig? John Møller svarede, at sagsbehandlingen hos Landsbyggefondens ikke er personafhængig og derfor er samarbejdet med Landsbyggefondens ikke afhængig af, at han fratræder sin stilling som direktør sommeren 2017.
- Bjarne Petersen spurgte til planer for direktørskiftet. Det er aftalt, at John Møller udarbejder et oplæg til organisationsbestyrelsen til augustmødet. Ud fra det træffer organisationsbestyrelsen beslutning om forløbet.

Beretningen blev godkendt.

Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2015 til endelig godkendelse samt forelæggelse af budget for 2017

a) Fremlæggelse af årsregnskab for Glostrup Boligselskab for 2015

Økonomichef Robert Roll gennemgik regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2015 og det udviser på Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 1.785.810 kr.

Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 20.640.835 kr.

Det er primært de mindre personaleudgifter samt det større byggesagshonorar, som har bidraget til selskabets overskud i 2015.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet

Merudgifter og mindreindtægter (-)

Lokaleudgifter	49.500
Afskrivninger	156.000
Renteindtægter	150.100

Mindreudgifter og merindtægter (+)

Personaleudgifter	602.900
Byggesagshonorar	1.364.300

Revisionen har udarbejdet en revisionsprotokol uden kritiske bemærkninger.

Fra debatten kan nævnes:

- Allan Larsen spurgte, om sommerhuset har et underskud på 67.000 kr. Det bekræftes af Robert Roll.
- Martin Damsgaard spurgte, hvorfor sommerhuset ikke tidligere har været vist i regnskabet. Robert Roll svarede, at udgiftsposten fremgår af regnskaberne hvert år.
- Bjarne Petersen spurgte, om det ikke var en god ide, at Glostrup Boligselskabs midler blev indsat i flere banker, så sikkerheden bliver større? Robert Roll svarede, at Nordea er en af de banker, der ikke forventes at gå konkurs.
Mads Andersen spurgte, om det er korrekt, at de 13 mio.kr., Glostrup Boligselskab ved regnskabsårets afslutning havde stående hos Nordea, tabes ved en konkurs? Svaret er, at vi får 750.000 kr., hvis Nordea går konkurs.
John Møller påpegede, at vi har en stram likviditsstyring, men det på den anden side er nødvendigt på grund af en stor "omsætning" at have en forholdsvis stor sum stående til betaling af fakturaer (ca. 10 mio. kr) i en bank.
- Allan Larsen spurgte hvorfor el, vand og varme på hovedkontoret ikke adskilles, så forbruget kan ses? Det er taget til efterretning.
- Kurt Arve Jensen spurgte til forskellen i regnskabet på ca. 13.000 kr. i mellem afskrivning på IT-udstyr i resultatopgørelsen og noten vedrørende IT. Afskrivningen på IT-udstyr i resultatopgørelsen indeholder også afskrivning på indførsel af ny kontoplan, hvilket var et lov-mæssigt krav.

Regnskabet blev godkendt.

b) Fremlæggelse af budget for Glostrup Boligselskab for 2017.

Økonomichef Robert Roll fremlagde bestyrelsens budget for Glostrup Boligselskab for 2017 til orientering for repræsentantskabet.

Budgettet for 2017 udviser et fald i administrationsbidraget på 95 kr. pr. år pr. lejemål i forhold til budget 2016. Administrationsbidraget bliver i budget 2017 på 2.930 kr. pr. år pr. lejemål.

Det er muligt at nedsætte administrationsbidraget på trods af, at antallet af lejemål i budget 2017 er faldet med 18 lejemål i forhold til budget 2016, hvilket skyldes nedlæggelser af 1-rums lejemål i 1. etape for helhedsplanens gennemførelse i Stadionkvarteret.

De væsentligste ændringer i udgifterne i budget 2017:

Den største ændring i budget 2017 på udgiftssiden er, at personaleudgifterne er steget med 1.747.000 kr., hvilke bl.a. skyldes opnormering på grund af øget aktivitet i selskabet samt det kommende direktørskifte.

Den væsentligste årsag til faldet i administrationsbidraget, skyldes øgede indtægter på byggesager. Den samlede stigning i byggesagshonoraret er på 1.958.320 kr. i forhold til budget 2016.

Fra debatten kan nævnes:

- Kurt Arve Jensen nævnte, at stigningerne i lønudgifterne måske er budgetteret for højt. John Møller svarede, at de budgetterede beløb er vores bedste bud.
- Allan Larsen spurgte om direktøren modtager et aftrædelsesvederlag. Det gør John Møller ikke.

Budgettet for Glostrup Boligselskab blev taget til efterretning.

c) Fremlæggelse af årsregnskaberne for 2015 i Glostrup Boligselskabs boligafdelinger.

Afdelingernes årsregnskaber udviser et overskud på nær afdeling 50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej, som kommer ud med et underskud.

Afdelingernes regnskaber for 2016 blev taget til efterretning.

Ad. 4. Behandling af forslag

a) Målsætningsprogram for Glostrup Boligselskab

Organisationsbestyrelsen indstiller, at nyt målsætningsprogram for Glostrup Boligselskab vedtages. Forslaget er inddelt i 5 temaer: Det gode liv i forstaden, Den forudseende ledelse og administration, De engagerede medarbejdere, Et levende beboerdemokrati og Et bæredygtigt boligselskab

Fra debatten kan nævnes:

Mette Frydenlund roste John Møllers arbejde i forbindelse med udarbejdelse af målsætningsprogrammet.

Tema 1: Det gode liv i forstaden

- Mette Frydenlunds forslag til ændring af målsætning nr. 11 blev vedtaget: "at skabe trygge boligområder med lav kriminalitet" erstattes med "Glostrup Boligselskab skal bevare trygge boligområder med lav kriminalitet."

Tema 2: Den forudseende ledelse og administration

- Mads Andersen nævnte, at det er vigtigt at lægge vægt på, at huslejen er til at betale for almindelige mennesker.

- Allan Larsen ønsker ikke tillægsydelse i Glostrup Boligselskab.
- Ældre beboere og handicappede, som ikke selv magter at male hegn, skure og vedligeholde haven, kan mod en husleje-forhøjelse få arbejdet udført af Glostrup Boligselskab. Information om ordningen udsendes til de relevante afdelingsbestyrelser.
- Under tema 2 sidste målsætning skal ordet "tillægsydelse" erstattes med "ydelse".

Tema 3: De engagerede medarbejdere

- Det blev understreget, at det er vigtigt, at der arbejdes på tværs af de to driftsområder.

Tema 4: Et levende beboerdemokrati

- Allan Larsen spurgte: Hvordan inddrager vi beboere med anden etnisk baggrund end dansk i beboerdemokratiet?

Tema 5: Et bæredygtigt boligselskab

- John Møller nævnte, at der kan søges midler i Grøn Fond fra 2017.
- Per Froholdt nævnte, at det har været en dårlig information fra Glostrup Forsyning omkring den nye affaldsordning.

Organisationsbestyrelsens forslag til nyt målsætningsprogram med ændringer blev vedtaget.

Herefter opsættes målsætningsprogrammet grafisk.

Ad. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter m.v.

a) Valg af næstformand for 2 år

Kurt Arve blev genvalgt uden modkandidater.

b) Bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende blev valgt uden modkandidater:

Randi Borup Bartels, (genvalgt)

Peter Madsen (genvalgt)

Bennie Spilker (genvalgt)

Herefter er bestyrelsens sammensætning som følger:

Susanne W. Petersen, formand	afd.	9	valgt for 2015/2017
Kurt Arve Jensen, næstformand	afd.	31	valgt for 2014/2016
Allan Larsen	afd.	20	valgt for 2015/2017
Randi Borup Bartels	afd.	6	valgt for 2014/2016
Peter Madsen	afd.	9	valgt for 2014/2016
Bennie Spilker	afd.	33	valgt for 2014/2016
Martin Gjørl	afd.	32	valgt for 2015/2017
Hanne Nielsen	-	-	kommunalt udpeget
Flemming Ørhem	-	-	kommunalt udpeget
Christina Rasmussen	-	-	medarbejderrepræsentant
Ken Axelsen	-	-	medarbejderrepræsentant

c) Valg af personlige suppleanter for beboervalgte bestyrelsesmedlemmer

For Peter Madsen	Mette Frydenlund
For Randi Borup Bartels	Poul Erik Kristensen
For Bennie Spilker	Bitten Matthiesen
For Allan Larsen	Merete Møldrup
For Martin Gjørl	Christian Moberg

Ad. 6. Valg af revisor

Efter indstilling fra bestyrelsen blev PKF Munkebo Vindelev Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt som boligorganisationens revisorer.

Afslutningsvis takkede formanden for et godt møde.

Referent: Johnny Petersen



Susanne W. Petersen
formand



Leif Ingersholm
dirigent