

## Referat fra bestyrelsesmøde den 22. maj 2014

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Jørgen Mogensen, Kurt Arve Jensen, Eva Nørgaard, Randi Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, Ken Axelsen og Kate Vodstrup.

Afbud: Peter Sørensen og Flemming Ørhem.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll og Søren Heick.

- fra revisionen:

Hans Munkebo Christiansen og Kim Andersen.

Mødet indkaldes med dagsorden i.h.t. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)
  - 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen (Behandles under pkt. 4a)
  - 3) Optagne lån.
  - 4) Sager til behandling.
    - a) Fremlæggelse af årsregnskab for GB for 2013 samt fremlæggelse af revisionsprotokollen (Bilag 4a)
    - b) Fremlæggelse af budgetkontrol for selskabet (Bilag 4b)
    - c) Fremlæggelse af budgetforslag og takstblad for GB for 2015 (Bilag 4c)
    - d) Fremlæggelse af årsregnskab for afdelingerne for 2013 (Bilag 4d)
    - e) Fremlæggelse af forslag til bestyrelsens beretning (Bilag 4e)
- Revisionen deltager i mødet under pkt. 4 a-e.*
- f) Drøftelse af dagsordenen i.h.t. vedtægterne for det ordinære repræsentantskabsmøde. (Bilag 4f)
  - g) Ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen til udviklingsprojekt (Bilag 4g)
  - h) Tilkendegivelse til lægerne i Stadionkvarteret (Bilag 4h)
- 5) Meddelelser:
    - a) fra formanden,
    - b) fra direktøren,
    - c) fra andre.
  - 6) Eventuelt

### 0) Forslag fra Allan Larsen

Allan Larsen havde den 21. maj 2014 fremsendt følgende forslag til beslutning:

1. Brug af suppleanter - ændres til at suppleanter kan indkaldes ved behov og ikke kun ved varigt forfald.
2. Bestyrelsens sammensætning - bestyrelsens størrelse ændres med plus 1 beboerdemokrat og plus 1 specielt udpeget som f. eks advokat Henrik Bartels.
3. Bestyrelsens vederlag - hvorledes andele af vederlag fordeles, besluttet på vores repræsentantskabsmøde - ændring er at der skal være forskel imellem formand og næstformands vederlag.

### Beslutning:

Det blev vedtaget, at eventuelle vedtægtsændringer behandles på bestyrelsens møde i august måned.

### 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)

Referat fra bestyrelsens møde den 27. marts 2014 blev godkendt.

## 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollat blev fremlagt under pkt. 4a.

## 3) Optagne lån

Der er ikke optaget lån siden sidste møde.

## 4) Sager til behandling

### 4a) Fremlæggelse af årsregnskab 2013 samt fremlæggelse af revisionsprotokollen (Bilag 4a)

For regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2013 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 171.949 kr. Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på 18.299.379 kr.

Mindre udgifter til møder og lokaleudgifter har ligeledes bidraget til overskuddet. Der er på de fleste udgiftsgrupper under kontorhold besparelser. Men der er brugt flere resurser til IT blandt andet på grund af indførelsen af ny Klassifikation samt udbetaling af boligstøtte via Udbetaling Danmark. Derfor er der ikke en samlet besparelse på denne gruppe af udgifter.

Der er en stigning i afskrivningerne, som blandet andet skyldes istandsættelser på hovedkontoret, mere indkøb af IT udstyr samt udvikling af Glostrup Boligselskabs hjemmeside.

Den forventede stigning i renteniveauet udeblev i 2013, og kurstabet på obligationsbeholdningen blev derfor mindre end budgetteret. Glostrup Boligselskab har løbende igennem 2013 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket har været med til at minimere kurstabene.

Glostrup Boligselskab har en merindtægt på administrationsbidraget, som skyldes, at Ældreboligerne Lilliendalsvej fra 1. januar 2013 blev en afdeling under Glostrup Boligselskab.

På grund af den lave rente er der mindre renteindtægter på 130.000 kr.

Afdelingerne har på indestående i Glostrup Boligselskab fået en nettoforrentning på 1,46 pct., hvilket er mere end den budgetterede. Der var budgetteret med en forrentning på 1 pct.

Det forventes i de kommende år, at forrentningen vil falde på grund af stigende kursfald på obligationer, og at der forsat gives en nærmest ikke eksisterende rente på kontante midler.

I regnskabet for 2013 er der en merindtægt på byggesagshonorar på 500.000 kr., hvilket skyldes et større byggesagshonorar fra Helhedsplanen for Stadionkvarteret. Helhedsplanens stade er beskrevet tidligere, og det er på den baggrund, at der er indtægtsført et større byggesagshonorar.

I regnskabet er overført udgifter for de administrerede ejendomme for 504.190 kr. til Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har i regnskabet for 2013 et overskud på 171.443 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter.

Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har pr. 31. december 2013 en egenkapital på 81.582 kr.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet er:

#### Merudgifter og mindreindtægter (-)

Personaleudgifter	317.200
Afskrivninger	89.600
Renteudgifter	129.600
Renteindtægter	130.400

#### Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	54.000
--------------	--------

Lokaleudgifter	192.600
Administrationsbidrag	79.000
Byggesagshonorar	501.700

./- Vedlagt årsregnskab 2013 og 2 stk. revisionsprotokoller.

**Det indstilles**, at bestyrelsen godkender regnskabet med henblik på endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet.

**Beslutning:**

Regnskabet for Glostrup Boligselskab for 2013 blev godkendt, og de 2 revisionsprotokoller blev taget til efterretning.

I forbindelse med beslutningen skal det oplyses, at saldoen, som henstår på konto 828 vedrører tidligere opnoteringsgebyrer. Et gebyr som på det tidspunkt skulle tilbagebetales til lejeren ved fraflytning. Lovgivningen er senere blevet ændret således, at dette opnoteringsgebyr ikke længere skal tilbagebetales til lejeren ved fraflytning. Saldoen vil i forbindelse med regnskabet for 2014 blive indtægtsført.

**4b) Fremlæggelse af budgetkontrol for selskabet (Bilag 4b)**

Budgetkontrol pr. 1. maj 2014 tyder på, at selskabets regnskabsresultat for 2014 udviser et forventet overskud på kr. 370.300.

I forhold til budgettet for 2014 er der øgede personaleudgifter med kr. 130.000 og øgede kontorholdsudgifter med kr. 75.000. Der forventes lavere renteudgifter/kurstab med kr. 116.000. Under indtægterne forventes en mindre gebyrindtægt med kr. 130.500 på grund bestyrelsens beslutning om ændret gebyrer i forbindelse med råderetssager. Der forventes færre renteindtægter med kr. 176.500. Honorarindtægter fra byggesager er forhøjet med kr. 696.800, hvoraf kr. 600.000 kommer fra Helhedsplanen Stadionkvarteret 2015.

./- Se vedlagte budgetkontrol.

**Det indstilles**, at bestyrelsen tager "kvartalsregnskabet" til efterretning.

**Beslutning:**

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

**4c) Fremlæggelse af budgetforslag og takstblad for GB for 2015 (Bilag 4c)**

Budgettet for 2015 udviser en forhøjelse af administrationsbidraget med 240 kr. til i alt 2.940 kr. pr. år pr. lejemål.

Stigningen skyldes ansættelse af en driftschef betalt over administrationsbidraget. Denne forhøjelse vil stort set blive modsvaret af nedsættelse af lønudgifterne i afdelingernes budgetter. Omlægningen skyldes et ønske om at effektivisere driftsorganisationen ved at intensivere samarbejdet mellem vores to driftsområder. Det er vores forventning, at det kan give besparelser på indkøb og vedligeholdelse.

Byggesagshonorar fra Helhedsplanen i Stadionkvarteret 2015 er forøget for at dække yderligere lønudgifter på sagen.

Risikoen for kurstab på obligationsbeholdningen er forsat høj. Det betyder, at der også i budget 2015 er regnet med kurstab på obligationsbeholdningen, samt at der budgetteres meget forsigtigt med hensyn til renteindtægterne.

Selskabets bruttoadministrationsudgifter er i budget 2015 forhøjet med ca. 1.8 mio. kr. Det skyldes først og fremmest, at lønudgifterne er forøget dels med den omtalte driftschef og med yderligere en medarbejder til Helhedsplanen i Stadionkvarteret.

Der er budgetteret med øgede udgifter til afskrivninger, der blandt andet skyldes istandsættelsen af lokalerne i Beboerservice.

I budgettet for 2015 budgetteres med den samme forrentning af egne midler i selskabet som i afdelingerne. Der budgetteres med en nettoforrentning på 1,5 pct.

Selskabets budget for 2015 udviser et budgetteret overskud på ca. 22.100 kr., som er af en størrelse, der må betragtes som et budget i balance, når det samlede budget er på ca. 38 mio. kr.

./· Vedlagt Budget 2015 og takstblad for GB for 2015.

**Det indstilles**, at bestyrelsen godkender budgetforslaget med et administrationsbidrag på 2.940 kr. pr. år pr. lejemål.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen. Konto 531 slettes fremover i det udsendte budget, fordi kontoen ikke har været brugt i flere år. Allan Larsens forslag om at hæve opnoteringsgebyret fra 125 til 200 kr. blev nedstemt.

**4d) Fremlæggelse af årsregnskab for afdelingerne for 2013 (Bilag 4d)**

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2013 på ca. 188,2 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 6,2 mio. kr. eller 3,30 pct. Det samlede resultat er således tilfredsstillende. 2013 har været et år uden de store overraskelser i afdelingerne og et år, hvor der har været fokus på afdelingernes økonomi.

De største afvigelser i forhold til budgettet er generelt på vand, renovation, forsikring, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter. Det er afvigelser, som er vanskelige at forudse ved budgetlægningen.

Afdelingernes resultat for 2013	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	8.033.569	8.429.611	396.042	4,70%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.306.181	5.471.050	164.869	3,01%
8 Hovedvejen	4.416.594	4.610.661	194.067	4,21%
9 Stadionkvarteret	65.401.101	67.471.199	2.070.098	3,07%
20 Rødkælkevej	16.662.110	16.896.731	234.621	1,39%
28 Ældreboligerne Lilliendalsvej	1.697.233	1.687.873	-9.360	-0,55%
29 Stenager	15.657.532	15.897.808	240.276	1,51%
30 Granskoven	10.689.792	11.191.461	501.669	4,48%
31 Gadager	13.407.375	14.167.800	760.425	5,37%
32 Lindeskoven	14.562.025	15.311.010	748.985	4,89%
33 Birke- / Bøgeskoven	18.725.837	19.283.100	557.263	2,89%
37 Egeskoven	3.389.632	3.571.232	181.600	5,09%
38 Sydvestvej	333.518	357.092	23.574	6,60%
49 Stenager 6	2.496.468	2.621.663	125.195	4,78%
50 Bryggergårdsvej	1.192.056	1.217.576	25.520	2,10%
<b>I alt</b>	<b>181.971.023</b>	<b>188.185.867</b>	<b>6.214.844</b>	<b>3,30%</b>

**Det indstilles**, at bestyrelsen godkender afdelingsregnskaberne for 2013.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**4e) Fremlæggelse af forslag til bestyrelsens beretning.(Bilag 4e)**

./· Vedlagte udkast fremlægges som forslag til bestyrelsens beretning.

**Det indstilles**, at forslaget udsendes til repræsentantskabsmødet som bestyrelsens forslag.

**Beslutning:**

Med vedtagelse af mindre præciseringer blev beretningen godkendt. Det blev samtidig besluttet, at afsnittet: *Glostrup Boligselskab i morgen*, uddybes i den mundtlige beretning.

**4f) Drøftelse af dagsorden til repræsentantskabsmødet (Bilag 4f)**

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 2013 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2015
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af revisor

**Beslutning:**

- 1a) Sidste års forslag til forretningsorden genfremsættes.
- 1b) Bestyrelsen indstiller forvaltningschef Søren Heick til posten som dirigent.
- 2) Mundtligt supplement til den skriftlige beretning forelægges af formand Susanne W. Petersen.
- 3) Økonomichef Robert Roll fremlægger regnskab og budget for repræsentantskabet.
- 4) Indkomne forslag: Der er ikke modtaget forslag dags dato.
- 5) Valg til bestyrelsen
  - a) Næstformand Jørgen Mogensen (modtager ikke genvalg)  
Bestyrelsen indstiller Kurt Arve Jensen.
  - b) På valg til bestyrelsen er  
Randi Borup Bartels (modtager genvalg)  
Eva Nørgaard (modtager ikke genvalg)  
Peter Madsen (modtager genvalg)
- 6) Bestyrelsen indstiller Revisionsaktieselskabet PKF Munkebo Jensen Vindelev A/S til genvalg.

**4g) Ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen til udviklingsprojekt (Bilag 4g)**

Som det fremgik af bestyrelsens konference den 3. maj, står bestyrelsen overfor en række strategiske beslutninger:

- 1) En ny driftsstruktur
- 2) Styrkelse af bemanningen på Helhedsplanen
- 3) Udviklingsprojekt med øget selvbetjening
- 4) Fortsat selvstændigt boligselskab?

Når vi ser et år frem er vores mål, at Glostrup Boligselskab har søsat en effektiv driftsorganisation, der yderligere kan trimme afdelingernes variable udgifter, styrke arbejdet med helhedsplanen i Stadionkvarteret og tage højde for et vel tilrettelagt generationsskifte i driftsledelsen i driftsområde Glostrup. Vi har desuden påbegyndt en yderligere digitalisering af vores boligadministration.

Øget selvbetjening kan give effektiviseringer og tid til at andre vigtige opgaver og service. Det kræver resurser til en 2 årig udviklingsopgave. Der ansøges om rammebevilling på 1,2 mio. kr. finansieret af arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er i dag på godt 18 mio. kr.

De økonomiske midler dækker:

- 1) En midlertidig ansættelse på 2 år af driftsleder Claus Bech-Hansen som projektleder for projektet. Ansættelsen er på halv tid. Ansættelsen sker med virkning fra den 1. november 2014 og frem til udgangen af oktober måned 2016, svarende til ét årsværk. Herefter går Claus Bech-Hansen på pension (Claus er i dag 64 år). Ved at Claus bibeholdes i selskabet, kan Claus støtte en driftsleder, og dermed sikre et fornuftigt og planlagt generationsskifte på en meget vigtig funktion.
- 2) Øgede personaleudgifter til it-konsulent Rene Petersen.
- 3) Indkøb af Software.

Der er ingen tvivl om, at fremtiden vil stille krav om større fleksibilitet i samspillet mellem boligselskab og kunder, ikke alene for at styrke brugeroplevelsen, men også for at høste det effektiviseringspotentiale, en øget digitalisering åbner mulighed for.

Projektet tænkes gennemført ved at udvikle en række muligheder for selvbetjening via hjemmesiden, udvikling af interne værktøjer, samt evt. indkøb af Edb-programmer, f.eks. til digital indberetning af driftsforstyrrelser.

**Det indstilles**, at bestyrelsen bevilger en ramme på 1,2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til udviklingsprojektet: Øget digitalisering.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**4h) Tilkendegivelser til lægerne i Stadionkvarteret (Bilag 4h)**

Lægerne Molly Hall og Kasper Stengade har i marts måned 2014 overtaget lægeklinikken, Diget 25, st. th. efter praktiserende læge Gynther Petersen, som har haft klinikken siden 2003. Lejemålet er et moderniseringslejemål på 111 kvadratmeter, hvor der i forbindelse med Helhedsplanen skal skiftes vinduer, hoveddør, udvides altaner og renoveres badeværelse og installationer.

Det er aftalt med lægerne, at renoveringen koordineres, så det i mindst muligt omfang påvirker arbejdet i klinikken. Helhedsplanen ændrer ikke på klinikkens indretning eller areal.

Praktiserende læger Molly Hall og Kasper Stengade har ansøgt Glostrup Boligselskab om i forbindelse med Helhedsplanens gennemførelse at kunne flytte deres lægeklinik til nye og større lokaler i Stadionkvarteret (ca. 150 kvadratmeter) med fuld tilgængelighed for dårligt gående patienter.

Flytning af klinikken til større lokaler vil medføre, at to lejemål med tilgængelighed omdannes til erhvervslejemål. Dette kræver en tilladelse fra Glostrup Kommune om at give tilladelse til dette. Det nuværende erhvervslejemål Diget 25, st.th. vil i givet fald blive omdannet til en familiebolig.

Klinikken har mange patienter, som bor i Stadionkvarteret og Glostrup Boligselskab har modtaget bekymrede henvendelser fra beboere, der spørger, om Helhedsplanen får betydning for lægeklinikken, som de gerne ser bibeholdes i afdelingen.

./.. Vedlagt: ansøgning fra Molly Hall og Kasper Stengade

**Det indstilles**, at Glostrup Boligselskab ansøger Glostrup Kommune om tilladelse til at omdanne og sammenlægge to lejemål med tilgængelighed til lægeklinik.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**5) Meddelelser:**

**5a) fra formanden,**

Formanden oplyste, at beboerbladene fra Stadionkvarteret og Hvissinge nu findes på Glostrup Boligselskabs hjemmeside.

**5b) fra direktøren,**

Der var ingen meddelelser fra direktøren.

**5c) fra andre,**

Grundet fejl i målere og opsætning udtrykte Allan Larsen kritik af ISTA som leverandør.

**6) Eventuelt**

På bestyrelsens møde i august måned vil bestyrelseskonferencen blive evalueret.

Referent: John Møller/ Søren Heick

Referatet godkendt den

---

Underskrift