

Referat fra bestyrelsesmøde den 29. januar 2015

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Randi Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, John Lehmann Bøgh, Bennie Spilker, Flemming Ørhem, Hanne Nielsen og Christina Rasmussen.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, Johnny Petersen og Søren Heick.

Afbud: Ken Axelsen

Mødet indkaldes med dagsorden iht. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (Er udsendt).
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.
- 3) Optagne lån.
- 4) Sager til behandling.
 - a) Konstatering af bestyrelsens sammensætning (Bilag 4a)
 - b) Godkendelser af forretningsordener og direktionsfuldmagt (Bilag 4b)
 - c) Evaluering af bestyrelsens arbejde (Bilag 4c)
 - d) Bestyrelsesseminar (Bilag 4d)
 - e) Almen styringsdialog (Bilag 4e)
 - f) Byggeregnskab for varmemålere (Bilag 4f)
 - g) Endelig status på 2014's initiativer (Bilag 4g)
 - h) Administrationsaftale med Glostrup Kommune (Bilag 4h)
 - i) Sagen mellem Alka og Glostrup Boligselskab (Der redegøres på mødet)
 - j) De nye budgetkontroller (Bilag 4j)
 - k) Helhedsplan for Birke/Bøgeskoven (Bilag 4k)
 - l) Status for dispositionsfonden (Bilag 4l)
- 5) Meddelelser:
 - a) fra formanden,
 - b) fra direktøren,
 - c) fra andre.
- 6) Eventuelt.

Formanden indledte mødet at byde Christina Rasmussen særligt velkommen som nyt medlem af organisationsbestyrelsen valgt af medarbejderne.

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

Efter at have foretaget to rettelser blev referatet fra bestyrelsens møde den 4. december 2014 godkendt.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollat pr. 21. januar 2015 blev fremlagt. Bestyrelsen tog tilføjelserne til efterretning.

3) Optagne lån

Der er ikke optaget nye lån. Det blev oplyst, at en række omprioriteringer af tillægslån på ejendommene til lavere rente er på vej.

4) Sager til behandling

4a) Konstatning af bestyrelsens sammensætning (Bilag 4a)

I henhold til Glostrup Boligselskabs vedtægter § 11 har der været valg af medarbejderrepræsentanter til bestyrelsen. De to medlemmer vælges af henholdsvis de administrative medarbejdere og ejendomsfunktionærerne, som er ansat i Glostrup Boligselskab.

Ejendomsfunktionærerne genvalgte Ken Axelsen fra driftsområde Hvissinge. Jens Jacobsen fra driftsområde Glostrup blev valgt som suppleant.

De administrative medarbejdere valgte Christina Rasmussen. Afgået bestyrelsesmedlem Kate Vodstrup blev valgt som suppleant.

Herefter er bestyrelsens sammensætning som følger:

Susanne W. Petersen, formand	afd.	9	valgt for 2013/2015
Kurt Arve Jensen, næstformand	afd.	31	valgt for 2014/2016
Allan Larsen	afd.	20	valgt for 2013/2015
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
John Lehmann Bøgh	afd.	32	valgt for 2014/2015
Hanne Nielsen	-	-	kommunalt udpeget
Flemming Ørhem	-	-	kommunalt udpeget
Christina Rasmussen	-	-	medarbejderrepræsentant
Ken Axelsen	-	-	medarbejderrepræsentant

Direktionen består af John Møller.

Det indstilles, at bestyrelsen tager bestyrelsens sammensætning til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4b) Godkendelser af forretningsordener og direktionsfuldmagt (Bilag 4b)

Da bestyrelsens sammensætning er ændret på grund af nyvalg af medarbejderrepræsentanter, er en påtegning af forretningsordener og direktionsfuldmagt nødvendig.

Forretningsordener og direktionsfuldmagten fremlægges uændrede.

Det indstilles, at vedlagt forretningsorden for bestyrelsen, forretningsorden for direktøren samt direktionsfuldmagt godkendes.

Fremlæggelse og debat

Indledningsvis meddelte John Møller at forretningsorden og direktionsfuldmagt blev fremlagt uden ændringer. Under punktet drøftedes en modernisering af særlige tekster i dokumenterne.

Beslutning:

Indstillingen blev godkendt af bestyrelsen.

En modernisering af tekstformulering af de to forretningsordener foretages ved næste nødvendige underskrivning.

4c) Evaluering af bestyrelsens arbejde (Bilag 4c)

Der er 23 spørgsmål, hvoraf de 18 af spørgsmålene identificerer graden af tilfredshed med bestyrelsens arbejde og betjeningen heraf. I spørgeskemaet er angivet fire tilfredshedsgrader.

For bedre at kunne opstille måltal, har vi tildelt hver af de fire tilfredshedsgrader en numerisk værdi fra 1 til 4. Det betyder, at hvis et givet spørgsmål opnår et gennemsnit på 2,5, bedømmes tilstanden at være hverken tilfredsstillende eller utilfredsstillende - en middel karakter så at sige.

Tilfredshedsgrader	Numerisk værdi
Meget utilfredsstillende	1
Utilfredsstillende	2
Tilfredsstillende	3
Meget tilfredsstillende	4

Den gennemsnitlige tilfredshedsfaktor er på 3,24 (3,13). Det tyder på, at medlemmerne af bestyrelsen generelt er tilfredse med bestyrelsesarbejdet.

Spørgsmålene er inddelt i 4 hovedgrupper.

Den højeste gennemsnitlige tilfredshed har spørgsmålene, der handler om *Materialet til bestyrelsesmøderne og betjening af bestyrelsen* med en gennemsnitlig tilfredshedsgrad på 3,56.

De laveste tilfredshedsgrader har spørgsmålene, der handler om *Organisationsbestyrelsens størrelse og sammensætning* med en gennemsnitlig tilfredshedsgrad på 2,96 og *Mødeafvikling og bestyrelsens fokus* med en gennemsnitlig tilfredshedsgrad på 3,16. Her er det imidlertid værd at hæfte sig ved, at den gennemsnitlige tilfredshedsfaktor i disse to hovedgrupper er steget fra sidste års undersøgelse.

	2014	2013
1. Materialet til bestyrelsesmøderne og betjening af bestyrelsen	3,56	3,57
2. Mødeafvikling og bestyrelsens fokus	3,16	2,87
3. Organisationsbestyrelsens størrelse og sammensætning	2,96	2,88
4. Samarbejdspartnere og image	3,31	3,19
Gennemsnit	3,24	3,13

./. Resultatet af undersøgelsen med bestyrelsen kommentarer til de enkelte punkter er vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter undersøgelsens resultater, og om resultaterne giver anledning til ændringer i arbejdet.

Fremlæggelse og debat

Allan Larsen meddelte ønske om et mere synligt GB-image i afdelingerne, eksempelvis med skilte ved alle indgangsveje til afdelingerne. John Lehmann Bøgh appellerede til, at sådanne skilte med Glostrup Boligselskabs logo ikke bør opsættes, idet beboerne oplever at bo i "deres egen" afdeling og ikke i et boligselskab.

Beslutning:

Bestyrelsen konkluderede, at samarbejdet i bestyrelsen omkring dialog med medlemmerne imellem og tillid til hinanden stadig kan blive bedre.

Omkring image og skilte blev det besluttet, at optage dette til debat på et senere bestyrelsesmøde.

4d) Bestyrelsesseminar (Bilag 4d)

Bestyrelsesseminar lørdag den 7. februar

Program:

Kl. 10.30-10.45	Ankomst Copenhagen Admiral Hotel, Toldbodgade 24, 1253 København K (egen transport)
Kl. 10.45-11.00	Selskabets aktuelle situation – Hvordan går det med strategiplanen? v. John Møller
Kl. 11.00-12.00	Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (Bilag 1) v. konsulent Finn Mørk Jacobsen, Almen Analyse, Landsbyggefonden
Kl.12.00-13.00	Frokost
Kl. 13.00-14.00	Gruppearbejde om Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse
Kl.14.00-15.00	Øget mulighed for selvbetjening (Bilag 2) v. Claus Bech-Hansen og Rene Petersen
Kl.15.00-15.15	Kaffepause
Kl.15.15-16.30	Prioritering af årets initiativer (Bilag 3)
Kl. 16.30-17.30	Glostrup Boligselskabs vedtægter (Bilag 4)
KL.18.00-	Arbejdsmiddag

Det indstilles, at der afholdes et bestyrelsesseminar lørdag den 7. februar om god selskabsledelse med ovenstående program.

Fremlæggelse og debat

Bestyrelsen drøftede programmet for seminaret og fandt det i overensstemmelse med bestyrelsens ønsker.

Hanne Nielsen, Flemming Ørhem og John Lehmann Bøgh oplyste ikke at kunne deltage i seminaret.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen og vedtog fællestransport fra Bryggergårdsvej til de, der måtte ønske det.

4e) Almen styringsdialog (Bilag 4e)

Styringsdialogmødet blev afholdt den 8. december 2014.

Det af Glostrup Kommune udarbejdede aftaledokument er vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter aftaledokumentet og tager det til efterretning.

Fremlæggelse og debat

John Møller fremlagde aftaledokument mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab og nævnte særligt selskabets ønske om nybyggeri forbindelse med nedlæggelsen af boliger i Stadionkvarteret som følge af lejlighedssammenlægninger. Glostrup Kommune har imidlertid ikke afsat midler i budget til alment nybyggeri. Bestyrelsen drøftede særligt den boligsociale anvisning af boliger til Glostrup kommune.

Beslutning:

Bestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

4f) Byggeregnskab for varmemålere (Bilag 4f)

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at varmemålersystemet i selskabets ejendomme blev udskiftet, og at Glostrup Boligselskab skulle gøre brug af tilbuddet fra Ista på 2.179.000 kr.

Det blev samtidig besluttet, at afdelingerne tilsammen skulle finansiere det, der svarer til det i afdelingerne afsatte beløb på konto 116 – Planlagt og periodisk vedligeholdelse til batteriskift på målerne.

Resten af finansieringen blev bevilget som tilskud fra selskabets dispositionsfond.

Der er udarbejdet et byggeregnskab med en samlet anskaffelsessum på 2.185.373 kr. Som det fremgår af byggeregnskabet er det endelige tilskud fra dispositionsfonden på 1.591.373 kr. Det fremgår endvidere af byggeregnskabet, hvad anskaffelsessummen er for hver enkelt afdeling, og hvordan udgiften er finansieret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager byggeregnskabet og tilskuddet fra selskabets dispositionsfond 1.591.373 kr. til efterretning.

Fremlæggelse og debat

Robert Roll gennemgik regnskabet som viste en mindre udgift på 36.000 kr. i forhold til budget. Bestyrelsen konstaterede, at der i byggeregnskabet var stor forskel på de anvendte henlæggelser til målerudskiftninger i Glostrup i forhold til i Hvinge.

Bestyrelsen fandt, at det virkede urimeligt og anbefalede en revurdering af byggeregnskabet.

Beslutning:

Bestyrelsen vedtog, at nyt byggeregnskab med en mere ligelig fordeling af de anvendte henlæggelser fremlægges på bestyrelsens møde i marts.

4g) Endelig status på 2014's initiativer (Bilag 4g)

Endelig statusrapport for selskabets arbejde med initiativer blev fremlagt.

Fremlæggelse og debat

Bestyrelsen havde ikke kommentarer til den endelige status på 2014's initiativer. I forbindelse med fremtidens strategi, hvor de ansatte skal udføre særlige arbejder udtryktes bekymring for, hvorvidt disse arbejder kan løses fagmæssigt korrekt. Johnny Petersen oplyste, at det kun er medarbejdere med de rette faglige kompetencer, der vil udføre disse arbejder.

I forbindelse med selvbetjeningsløsninger henviste Allan Larsen særligt til Lejerbo's hjemmeside og KAB's nye APP.

På spørgsmål til status for energistyring meddelte Johnny Petersen, at statusnotat er modtaget. Notat udsendes særskilt til bestyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen tog Status for selskabets arbejde med initiativerne 2014 til efterretning.

4h) Administrationsaftale med Glostrup Kommune (Bilag 4h)

Glostrup Boligselskab har fået en henvendelse fra Glostrup Kommune vedrørende administration af yderligere 14 kommunalt ejede ejendomme, som er blandet erhvervslejemål og boliger. Alle lejemålene ligger geografisk tæt på Driftsområde Glostrup, og vil derfor driftsmæssigt blive håndteret fra dette driftsområde.

Glostrup Boligselskab ønsker at fastholde og udbygge samarbejdet med Glostrup Kommune, og derfor indstilles det, at Glostrup Boligselskab indgår en administrationsaftale, som træder i kraft pr. den 1. februar 2015.

Som det fremgår af vedlagte bilag er administrationsindtægten på årligt 242.000 kr. Desuden er der en indtægt til Driftsområde Glostrup på årligt 165.000 kr. for varetagelse af driften af lejemålene.

Det indstilles, at porteføljen af ejendomme, som Glostrup Boligselskab administrerer for Glostrup Kommune udvides med ovenstående ejendomme.

Fremlæggelse og debat

Johnny Petersen orienterede om aftalens indhold og gennemgik de enkelte ejendomme. Det blev nævnt, at snerydning ikke er inkluderet i det aftalte timeforbrug på 376 timer årligt. Snerydningen faktureres særskilt. Det blev understreget, at der alene er tale om en administrationsaftale, hvorfor Glostrup Boligselskab ikke løber en risiko for økonomiske tab.

Beslutning:

Bestyrelsen vedtog, at porteføljen af ejendomme, som Glostrup Boligselskab administrerer for Glostrup Kommune udvides med ovenstående ejendomme.

4i) Sagen mellem Alka og Glostrup Boligselskab (Der redegøres på mødet)

Fremlæggelse og debat

John Møller meddelte, at Glostrup Boligselskab vandt sagen over forsikringsaktieselskabet. Alka blev dømt til at betale 4.386.390 kr. til Glostrup Boligselskab med tillæg af procesrente.

Beslutning:

Bestyrelsen tog sagens udfald til efterretning.

4j) De nye budgetkontroller (Bilag 4j)

Administrationen har udarbejdet nye budgetkontroller, som vil være mere brugbare for afdelingsbestyrelserne og for driften.

Resultatet af vores arbejde er 2 nye typer af budgetkontroller. Den ene budgetkontrol skal bruges til opfølgning på afdelingernes variable udgifter (lønudgifter, vedligeholdelsesudgifter og udgifter til aktiviteter) og en udvidet budgetkontrol, som dækker over afdelingens samlede økonomi.

Budgetkontrollerne har været forelagt formandskabet og udsendt til den gruppe af afdelingsbestyrelsesformænd, som tidligere har været med til at godkende indholdet af dette nye økonomiske værktøj.

Det er aftalt med formandskabet, at der fremover skal udarbejdes 3 budgetkontroller i løbet af året. 2 budgetkontroller til opfølgning på de variable udgifter, som udsendes på Ekstranettet den 31. maj og den 31. oktober. Den udvidede budgetkontrol til opfølgning på afdelingens samlede økonomi udsendes den 31. august.

De nye budgetkontroller er vedlagt som bilag.

Budgetkontrollerne vil blive demonstreret på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der fremover udsendes 3 årlige budgetkontroller.

Fremlæggelse og debat

Robert Roll præsenterede de nye budgetkontroller og orienterede om principper og muligheder for afdelingsbestyrelser og ansatte. Under punktet debatteredes manglende mulighed for at anvende IPAD til budgetkontroller. Christina Rasmussen oplyste, at der vil blive udsendt en fornyet vejledning til medlemmerne af afdelingsbestyrelserne.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at der fremover udsendes 3 årlige budgetkontroller.

Bestyrelsen vedtog, at administrationen udfærdiger et oplæg til løsning, således at medlemmer af afdelingsbestyrelserne kan få den fulde glæde af det nye økonomiske værktøj.

4k) Helhedsplan for Birke/Bøgeskoven (Bilag 4k)

Glostrup Boligselskab har den 9. januar 2015 fremsendt materiale til Landsbyggefonden, herunder en foreløbig Helhedsplan, til brug for ansøgning om renoveringsstøtte mv. efter almenlovens § 91.

Herefter vil sagsbehandlingen og drøftelserne, der erfaringsmæssigt tager en del tid, blive igangsat. Forhåbentlig ender det med en endelig helhedsplan, der kan løse afdelingens langsigtede problemer.

En endelig helhedsplan skal godkendes af afdelingsbestyrelsen, afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen samt af Landsbyggefonden og Glostrup Kommune.

./. Vedlagt er følgeskrivelse, foreløbig helhedsplan samt Landsbyggefondens foreløbige svar på ansøgningen.

Det indstilles, at Glostrup Boligselskab arbejder videre med en helhedsplan for Birke/Bøgeskoven samt en endelig ansøgning om økonomisk støtte til afdelingen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4l) Status for dispositionsfonden (Bilag 4l)

En oversigt over dispositionsfondens indestående frem til 2024 er vedlagt.

Der er tidligere disponeret følgende fra dispositionsfonden:

- 1) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på ca. 55 pct. af fremtidige indbetalinger fra dispositionsfonden, som bidrag til dækning af gennemførelse af fremtidssikringen af Stadionkvarteret. Et årligt tilskud på 3.000.000 kr. i ydelsesstøtte fra 2016.
- 2) At udlånet på 1 mio. kr. til afdeling 20 Rødkælkevej, som blev ydet i 2012 fra dispositionsfonden, bliver tilbagebetalt i perioden 2016 – 2020 med 200.000 kr. pr. år.
- 3) At Glostrup Boligselskab yder et årligt tilskud til Paraplyen (tidligere Projekt Hvissinge) på 100.000 kr. og et årligt tilskud til boligsociale aktiviteter på 50.000 kr.
- 4) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 4.000.000 kr. i 2018 samt en årlig ydelsesstøtte, som afvikles over 10 år. I 2018 vil ydelsesstøtten udgøre 500.000 kr. og herefter nedtrappes med 50.000 kr. pr. år. Tilskuddet ydes til gennemførelse af en helhedsplan i afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej.
- 5) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 6.000.000 kr. i 2017 samt en årlig ydelsesstøtte som afvikles over 10 år. I 2017 vil ydelsesstøtten udgøre 1.000.000 kr. og herefter nedtrappes med 100.000 kr. pr. år. Tilskuddet ydes til gennemførelse af en helhedsplan i afdeling 33, Birke/Bøgeskoven.
- 6) At Selskabets forsikringssag mod Forsikringsselskabet ALKA forventes afgjort ultimo januar 2015. Byrettens afgørelse har Forsikringsselskabet ALKA anket til Landsretten. Til dækning af eventuelle udgifter/tab i forbindelse med Landsrettens afgørelse, afsættes et tilskud på 1.500.000 kr.
- 7) At Glostrup Boligselskab i 2014 yder afdeling 30, Granskoven og afdeling 31, Gadager et tilskud på samlet 500.000 kr. til udredning af de opståede indeklimaproblemer i forbindelse med udskiftning af vinduer.
- 8) At Glostrup Boligselskab i 2015 yder et tilskud på 35.000 kr. til dækning af udgifterne til Granskovens Beboerhus under forudsætning af, at Granskovens beboerhus bliver en del af Samarbejdsaftalen i Hvissinge.

I denne disponering er forudsat, at Glostrup Boligselskab frem til 2024 ikke opkræver bidrag fra afdelingerne, da indestående i dispositionsfonden i alle årene er over grænseværdien for opkrævning.

Ændring i afgang

Afgangen fra dispositionsfonden er ændret med følgende siden sidste status:

1. At Glostrup Boligselskab i 2013 ydede et samlet tilskud til samtlige afdelinger på 1.627.000 kr. til udskiftning af varmemålere i 2014. Der er udarbejdet byggeregnskab, og tilskuddet nedsættes på den baggrund til 1.592.000 kr.

Ændring i tilgang

Tilgangen til dispositionsfonden er ændret med følgende siden sidste status:

1. Ingen ændringer

Status udviser en saldo i 2024 på 31.373.409 kr., og der vil i perioden 2014 – 2024 ikke være behov for indbetalinger fra afdelingerne, hvis disponeringen følges.

Der er i perioden mulighed for yderligere disponering på ca. 5.900.000 kr. før afdelingerne efter lovgivningen skal indbetale et årligt bidrag pr. lejemål til dispositionsfonden. Bidraget i 2015 er 554 kr. pr. lejemålsenhed.

Se vedlagte bilag, hvor nye tilskud er angivet med *kursiv skrift*, ændrede tilskud med **fed skrift** og uændrede tilskud med almindelig skrift.

Det indstilles, at bestyrelsen tager status over dispositionsfonden til efterretning.

Fremlæggelse og debat

Allan Larsen foreslog at disponering af tilskud på 1,5 mio. kr. til retssagen mod Alka i stedet blev hensat til eventuelle ekstraordinære udgifter til ovenlyssagen i Granskoven og Gadager.

Beslutning:

Bestyrelsen tog status over dispositionsfonden til efterretning. Såfremt Granskoven og Gadager vil få et større tab på ovenlyssagen end de 500.000 kr., der allerede er afsat, vil sagen blive genoptaget i organisationsbestyrelsen.

5) Meddelelser:

5a) fra formanden,

Der var ingen meddelelser fra formanden

5b) fra direktøren,

Der var ingen meddelelser fra direktøren

5c) fra andre,

Peter Madsen:

Ved udbygning af Glostrup Hospital etableres en ind- og udkørsel mellem Sportsvej og Glostrup Hospital. I tilfælde af trafikstop skal ambulancer mv. kunne køre ind via Sportsvej. Adgang sker via bomme. Peter Madsen spurgte om nogen vidste, hvem der udover ambulancer kan køre ind via Sportsvej?

Flemming Ørhem meddelte, at der endnu ikke er detaljerede planer og dermed ikke har været drøftelser eller beslutninger om dette spørgsmål.

John Lehmann Bøgh meddelte udtræden af organisationsbestyrelsen grundet fraflytning.

6) Eventuelt

Allan Larsen foreslog, at formandskabet behandler følgende to punkter, således at de kan behandles på et kommende OB møde.

1. De enkelte afdelinger tilbydes, at der opsættes en hjertestarter i et fællesområde og at udgiften til denne hjertestarter dækkes af selskabet, mod at afdelingen selv betaler forsikringen på udstyret, samt drift og vedligehold på enheden.

2. De enkelte afdelinger tilbydes, at der i alle deres boliger i afdelingen samt i fællesområder opsættes en fugtvagt, der sender data til Ista, samt visuelt fortæller beboeren, hvornår det er tid til udluftning af boligen.

Udgiften dækkes af selskabet mod at afdelingen efterfølgende overtager drift og vedligehold af enheden, på samme måde som med varmemålerne.

Afslutningsvis takkede formanden John Lehmann Bøgh for hans mangeårige dygtige og engagerede indsats i beboerdemokratiet i Glostrup Boligselskab og ønskede ham god vind fremover.

Referent: John Møller/ Søren Heick

Referatet godkendt den

Underskrift