

Referat fra bestyrelsesmøde den 30. marts 2017

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Martin Gjøøl, Randi Borup Bartels, Peter Madsen, Merete Møldrup, Flemming Ørhem, Hanne Nielsen, Ken Axelsen og Christina Rasmussen.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, Johnny Petersen

Afbud: Bitten Matthiesen

Jacob Bjørnsholm Madsen fra Boligselskabernes Landsforening gennemgik nuværende og kommende lovgivning om håndtering af personfølsomme oplysninger.

Persondata – Hvad er det for noget? Persondatalovgivninger har eksisteret i mange år, men der er ikke mange der har anvendt den. Hvad sker der hvis vi ikke følger persondatalovgivningen?

Der gives bøder i 2 niveauer:

- 0 - 10 mio EUR.
- 10 – 20 mio. EUR.

Disse bøder opkræves hvis lovgivningen ikke overholdes.

Indhentning af oplysninger på en lejer placeres i den høje katagori.

Det primære mål med persondatalovgivningen er, at lejerne skal beskyttes. Hvis der indhentes oplysninger på en lejer, skal det klart defineres hvorfor oplysningen indsamles og til hvilket formål informationen skal anvendes.

Kurt Arve Jensen spurgte om der er emner, som får indflydelse på afdelingsbestyrelsernes arbejde? Jacob Bjørnsholm Madsen nævnte, at i henhold til almenboligloven skal afdelingsbestyrelserne arbejde med følgende 4 ting:

- Udarbejde driftsbudgettet med administrationen og forelægge driftsbudgettet og regnskabet på afdelingsmødet.
- Indkalde og afholde afdelingsmøder.
- Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnet rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen til godkendelse på afdelingsmødet forinden disse iværksættes.
- Endvidere skal afdelingsbestyrelsen påse, at der er god ro og orden i afdelingen. Det er afdelingsbestyrelsens opgaver.

Jacob Bjørnsholm Madsen nævnte, at afdelingsbestyrelsen kan inddrages i forbindelse med klagesager, hvor administrationen har brug for, at få uddybende informationen omkring klagesager mellem beboere. Afdelingsbestyrelsen kan få brug for yderligere oplysninger for at kunne træffe de rigtige beslutninger. Vægtningen ligger i, om afdelingsbestyrelsen har brug for informationen.

Udlevering af lejerinformationer er forbundet med en stor risiko i form af bøder. Hvis lejerinformationerne tilfalder andre personer end dem informationerne er relevante for.

Der følger snart en effektiviseringsbekendtgørelse.

Det nye i persondatalovgivninger er, at man kan ikke længere kan klage anonymt. Det vil sandsynligvis blive en udfordring. Den påklagede lejer skal have besked om, hvem der klager og det vil måske afholde nogen fra at klage.

Det nye bliver også, at der skal delrapporteres til organisationbestyrelsen og udvikles styreredskaber. Der skal udarbejdes en politik for afrapportering.

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

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er vedlagt).
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.
- 3) Optagne lån
Oversigt over optagne lån afd. 9 (Bilag 3)
- 4) Sager til behandling.
 - a) Godkendelse af direktørfuldmagt (Bilag 4a)
 - b) Fremlæggelse af den årlige ledelsesberetning: Administrationens årsberetning om selskabets arbejde med forvaltningsrevision. (Bilag 4b)
 - c) Foreløbig helhedsplan Birke/Bøgeskoven(Bilag 4c)
 - d) Drøftelse af indholdet af årets repræsentantskabsmøde (Bilag 4d)
 - e) Ældreboligerne, Stenager 6(Bilag 4e)
 - f) Princip for udbetaling af midler fra dispositionsfonden (Bilag 4f)
 - g) Salg af Skoda Octavia (Bilag 4g)
 - h) Ansøgninger til Grøn Fond (Bilag 4h)
 - i) Nyansættelse af byggeteknisk medarbejder (Bilag 4i)
- 5) Meddelelser:
 - a) fra formanden,
 - b) fra direktøren
 - c) fra andre.
- 6) Eventuelt:

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

Martin Gjøl havde en bemærkning til referatet, at på sidste møde blev nævnt, at kun 9 ud af 11 havde besvaret tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelsen.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.

Revisionsprotokollat blev fremlagt uden tilføjelser.

3) Optagne lån.

Som led i finansieringen af 1. etape i Helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret er der optaget følgende nye lån i BRF Kredit:

Afdeling 9, Stadionkvarteret a/c 6	kr.	16.544.000	ustøttede lån
Afdeling 9, Stadionkvarteret a/c 6	kr.	28.061.000	støttede lån

Lånene til finansiering af 1. etape er hjemtaget ved 6 a/c hjemtagelser, som fordeler sig på følgende måde mellem ustøttede og støttede lån:

Aconto:	Støttede lån	Ustøttede lån
a/c 1	40.495.000	23.905.000
a/c 2	33.830.000	19.970.000
a/c 3	35.842.000	21.158.000
a/c 4	26.440.000	15.608.000
a/c 5	37.100.000	21.900.000
a/c 6	28.061.000	16.544.000
I alt	<u>201.768.000</u>	<u>119.085.000</u>

Summen og fordelingen mellem støttede og ustøttede lån vedrørende 1. etape i Helhedsplanen, er endvidere bekræftet af BRF Kredit.

Der er således i alt optaget ustøttede lån for kr. 201.768.000 og støttede lån for kr. 119.085.000 i forbindelse med finansieringen af 1. etape i Helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret.

Materialet der er udsendt pr. mail er korrekt. Enkelte bestyrelsesmedlemmer har modtaget en forkert indstilling. Ny indstilling blev udleveret på mødet.

Hanne Nielsen spurgte, om der er økonomiske forhøjelserne på etape 1. Byggeregnskabet ligger klar i juni måned og det ser ud til, at der bliver et mindre forbrug. Der blev spurgt om beløbet på det støttede lån er og det er på 65 mio. kr.

Beslutning

Bestyrelsen tog status for optagne lån til efterretning.

4) Sager til behandling.

4a) Godkendelse af direktørfuldmagt (Bilag 4a)

Ved underskrift på dokumenter om køb, salg og pantsætning af fast ejendom tegnes selskabet enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formand eller næstformand, i forening med direktøren.

I øvrige forhold, såsom indgåelse af aftaler om tjenesteydelser, aftaler om entreprisedydelser, sædvanlige bankforretninger, ansættelsesaftaler - bortset fra medarbejdere på chefniveau, lejekontrakter og andre sædvanlige administrative forhold, tegnes selskabet af direktøren.

Direktøren kan bemyndige medarbejdere til, inden for deres sagsområde, at tegne selskabet efter nærmere retningslinjer i sædvanlige administrative forhold.

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver direktørfuldmagten.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4b) Fremlæggelse af den årlige ledelsesberetning: Administrationens årsberetning om selskabets arbejde med forvaltningsrevision. (Bilag 4b)

John Møller fremhæver, at der på side 5 er beskrevet udviklingen i det gennemsnitlige huslejeniveau i Glostrup Boligselskab i forhold til Hovedstaden. Her er vi konkurrencedygtige idet Glostrup Boligselskab ligger under gennemsnittet.

John Møller nævner også, at medarbejderne er kommet i mål med alle initiativerne i 2016. Det skal medarbejderne have stor ros for.

Forvaltningsrevision ligestilles ofte med kritisk revision, hvor det vurderes, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

I moderne selskabsledelse er det i dag almindelig kendt, at det ikke er tilstrækkeligt alene at tage udgangspunkt i økonomiske succeskriterier for at nå et godt resultat. En god selskabsledelse og gode resultater kræver indsigt i kunder, medarbejdere, processer og økonomi og i deres indbyrdes sammenhænge. Glostrup Boligselskabs arbejde med forvaltningsrevision foregår derfor indenfor en ramme med fire perspektiver:

- **De interne processer**
- **Kundeperspektivet**
- **Medarbejderperspektivet**
- **Det økonomiske perspektiv**

Indenfor de 4 perspektiver har Glostrup Boligselskab sat sig nogle administrative mål, som understøttes af en række initiativer.

I årsrapporten redegøres for resultaterne og initiativerne i 2016, og hvilke forvaltningsmæssige mål og initiativer, selskabet har fokus på i 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen tager den administrative beretning til efterretning og de nye initiativer til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4c) Foreløbig helhedsplan Birke/Bøgeskoven(Bilag 4c)

Bestyrelsen har modtaget beskrivelse af helhedsplanen forud for bestyrelsesmødet.

Rådgiverne Rubow håndterer beboerprocessen rigtig godt og afdelingsbestyrelsen er meget tilfredse med indsatsen.

Der er behov for en fysisk og økonomisk opretning af Birke-/Bøgeskoven. Administrationen fandt nogle punkter fra Rubow, som manglede i materialet vedr. helhedsplanen. Det er tilføjet. Punktet omhandlede økonomi til genhusning, huslejetab, og en ændring af det oprindelige oplæg til renovering af badeværelserne. Administrationen mener, at det er vigtigt badeværelserne opfylder nutidens krav og derfor har administrationen indskrevet en total renovering af badeværelserne.

Beskrivelse af projektet, økonomiark, tekniske rapporter og følgebrev er indsendt til LBF.

Herefter skal administrationen mødes med LBF om det endelige projekt. Afdelingsmødet skal behandle det endelige projekt fra LBF før administrationen kan gå videre med helhedsplanen.

John Møller skal til LBF i uge 14 og spørger til sagen.

Der er lavet et notat på de driftsomkostninger, som skal udgå af langtidsplanen grundet helhedsplanens gennemførelse og det bliver præsenteret for bestyrelse på et senere tidspunkt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager den foreløbige helhedsplan til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4d) Drøftelse af indholdet af årets repræsentantskabsmøde (Bilag 4d)

Årets repræsentantskabsmøde er med overnatning. Afholdes på KolleKolle Conference Hotel, Frederiksborgvej 105, 3500 Værløse fra fredag den 16. juni fra kl. 18.00 og afsluttes lørdag den 17. juni ca. kl. 14.30.

Programmet for repræsentantskabsmødet:

Fredag den 16. juni

Kl. 16.00, ca. Afgang med bus fra Glostrup og Hvinginge

Kl. 17.30 Ankomst til KolleKolle

Kl. 18.00 - 20.00 **Repræsentantskabsmøde 2017**

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 2016 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2018

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Kl. 20.00 Middag og kaffe med efterfølgende hyggeligt samvær

Lørdag den 17. juni

Kl. 7.30 - 9.00 Morgenbuffet

Kl. 9.00 - 12.00 **Årets temadebat**

Kl. 12.00 - 12.30 **Genoptagelse af repræsentantskabsmødet**

5. Valg til bestyrelsen

6. Valg af revisor

Kl. 12.30 - 13.30 Frokostbuffet

Kl. 13.30 - 14.30 Afslutning (margin hvis vi kommer i tidsnød fredag)

Peter Madsen spurgte om hvem der er på valg til organisationsbestyrelsen.

På valg er:

- Susanne W. Petersen
- Martin Gjøll
- Merete Møldrup

Der blev spurgt hvad temadebatten indeholder. Formandskabet og den nye direktør finder sammen et emne.

Det indstilles, at formandskabet drøfter emnet for årets temadebat samt ønsker til underholdning fredag aften samt tidsplan med den nye direktør.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4e) Ældreboligerne, Stenager 6 (Bilag 4e)

Hanne Nielsen har på et tidligere bestyrelsesmøde nævnt, at afdelingen trænger til istandsættelse af fællesarealerne.

Det foreslås, at der nedsættes et udvalg, som besigtiger Ældreboligerne, Stenager 6.

Forvaltningschefen er tovholder på opgaven.

Det indstilles, at bestyrelsen nedsætter udvalget og at Hanne Nielsen, Kurt Arve Jensen og Peter Madsen deltager i udvalget. Forvaltningschefen indkalder udvalget.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4f) Princip for udbetaling af midler fra dispositionsfonden (Bilag 4f)

Når en afdeling får bevilget et tilskud fra selskabets dispositionsfond er udbetalingen af tilskud afhængig af udarbejdelse af et endelig byggeregnskab efter færdiggørelse af projektet. Det er efter samme princip, som Landsbyggefonden benytter ved udbetaling af egen trækingsret.

Det er et princip som sikrer, at en aktivitet er gennemført før udbetaling, og at en afdeling ikke får et eventuelt overskud ud af det bevilgede beløb.

Robert Roll nævnte, at punktet har været drøftet på SU mødet i Hvissinge og derfor er emnet på denne dagsorden. Der træffes en beslutning i organisationsbestyrelsen, om hvornår tilskud udbetales fra selskabet til afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at tilskud fra dispositionsfonden først udbetales, når et endeligt byggeregnskab foreligger.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4g) Salg af Skoda Octavia (Bilag 4g)

I forbindelse med direktør John Møller går på pension den 30. juni 2017 ønsker John at frikøbe firmabil Skoda Octavia fra 2014.

Formandskabet indstiller, at som del af den samlede aftrædelsesaftale, kan John Møller frikøbe firmabilen.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4h) Ansøgninger til Grøn Fond (Bilag 4h)

Afdeling 31, Gadager søger tilskud til energiprojekt i Gadager fra Grøn Fond. Projektet omhandler udskiftning af alle udvendige lamper til LED belysning.

Afdelingen vil efter omstillingen til LED belysning opnå en årlig besparelse på indkøb af strøm på ca. 28.500 kr.

Projektet omhandler følgende:

- Udskiftning af nuværende 10 stk. toppe på eksisterende master til LED-belysninger type Grandeville med tag.

- Udskiftning af 42 stk. eksisterende skotlamper på bøjlestander til London LED 8 armatur 8w 3k antrazit.
- Udskiftning af nuværende 96 stk. lamper på skure / plankeværk til London LED 8 armatur 8w 3k antrazit.
- Hvid ovenstående lamper skal leveres med 25 % mindre lys svarende til ca. 6w og 735 lm

Samlet tilbud inkl. øvrige omkostninger er 301.500 kr.

Afdelingen søger det fulde tilskud på kr. 300.000 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder ansøgningen.

Beslutning

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4i) Nyansættelse af byggeteknisk medarbejder (Bilag 4i)

På baggrund af ekstraordinært stort sagspres med mange byggeprojekter i Hvissinge har administrationen indstillet til ansættelse af en bygningskonstruktør på driftskontor Hvissinge. Samarbejdsudvalget i Hvissinge har ikke tiltrådt denne indstilling, men derimod peget på, at bygningskonstruktøren bør ansættes over administrationsbidraget.

Såfremt bygningskyndig medarbejder ansættes i selskabet, betjener denne medarbejder begge driftsområder.

Der er tale om en årlige udgift på i alt ca. 575.000 kr.

Der var en drøftelse af, hvordan byggeteknikeren skal finansieres. Det sker via administrationshonoraret. Alle i bestyrelsen er bekendt med de udfordringer der er i begge driftsområder. Der er rigtig mange "mindre" byggesager og der fuld gang i helhedsplanen i afdeling 9. Helhedsplan i afdeling 33 er også undervejs.

Ansættelsen af en byggetekniker skal sikre, at driftslederne igen får tid til ledelse, opsamling på driftsøkonomien og samarbejdet med afdelingsbestyrelserne.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en ansættelse af en bygningskonstruktør.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

5) Meddelelser:

5a) Fra formanden

Et enigt ansættelsesudvalg har valgt vores nye direktør. Han hedder Claus Krag, og er 47 år, bor i Odense, gift og har 2 børn. Der er indhentet gode referencer.

Kurt Arve Jensen havde en hilsen med fra Claus Krag og han glæder sig til at starte og møde alle.

Der har været debat om bestyrelsens beslutning om udbetaling af ekstra honorar til bestyrelsen. Susanne W. Petersen omdelte en liste over alle møder i ansættelsesudvalget formandskabet, og seminar vedr. ansættelse af direktør.

Hanne Nielsen ønskede, at donere pengene til afdeling 9, men det er ikke muligt.

Susanne W. Petersen omdelte invitation til afskedsreception for John Møller.

5b) Direktøren

John Møller orienterede om helhedsplanen i afdeling 9. Vi har modtaget godkendelse fra LBF og kommunen på etape 3.

Sagen er vokset under vejs. Der er givet støttet lån på 172.934, 67 kr. og ustøttet lån på 103.358,71 kr.

Det har været en hård proces for beboerne fordi sagen har trukket ud. Det gælder især de ældre beboere.

Der er indgået et forlig med rådgiverne, hvor der tilbageholdes 1,5 mio. Hvis projekteringsmaterialet afleveres til tiden frigives midlerne.

Det ser det ud til, at etape 3 starter planmæssigt.

Randi Borup Bartels roser rundvisningen i afdeling 9. Tak til Lisa Christiansen og de øvrige medarbejdere på sagen for denne dag.

John Møller nævner, at formandskabet ønsker en liste over personalegoder, men nævner, at det vil være en god ide, at vente til Claus Krag starter.

Flere bestyrelsesmedlemmer mener, at der skal være åbenhed om personalegoderne og derfor bør bestyrelsen kende personalegoderne.

Christina Kvist og Ken Axelsen er bekymret over, at bestyrelsen ønsker indblik i personalegoderne. Listen over personalegoder blev omdelt på mødet.

5c) fra andre

Christina Kvist nævnte, at det er hendes sidste møde før hun går på barsel. Helle Kyndbøl Olsen træder ind i bestyrelsen under i barselsperioden.

Kurt Arve Jensen spurgte ind til diverse bilag vedr. sommerhus. Bilag vedr. sommerhusudlejning udsendes til bestyrelsen sammen med referatet.

Kurt Arve Jensen nævnte, at der har været møde omkring ovenlysvinduerne i Gadager og det var et møde som ikke faldt ud til fordel for Gadager. Kurt Arve meddelte, at sagen muligvis løftes op i organisationsbestyrelsen på et senere tidspunkt afhængig af udfaldet på sagen.

Martin Gjøl nævnte, at der forsat er en del hærværk i Lindeskoven. Lindeskoven har modtaget byggetilladelse til den nye parkeringsplads, så nu starter arbejdet.

Christina Kvist fortalte om en drøftelse med vores revisor omkring af reglerne for gaver. Hvis bestyrelser og ansatte modtager gaver, som beløber sig til mere end 800,- kr, skal der sket en beskatning. Det er 800,- kr. på hele året der bliver beskattet. Oplæg udarbejdes til næste møde.

Hanne Nielsen spurgte, om der er retningslinjer for hvor meget afdelingsbestyrelserne må bruge. Det er der ikke. Afdelingsbestyrelsen skal kunne svar for forbruget på afdelingsmødet.

Referent: Johnny Petersen

Referat godkendt den 14.06.2017
