



15. juni 2017

**Referat fra bestyrelsesmødet den 23. maj 2017.**

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Bitten Matthiesen, Martin Gjøl, Randi Borup Bartels, Peter Madsen, Merete Møldrup, Flemming Ørhem, Hanne Nielsen, Ken Axelsen og Helle K. Olsen.

- fra administrationen:

Claus Krag, Robert Roll, Johnny Petersen

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

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (Referat)
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen (Behandles under pkt. 4a)
- 3) Optagne lån.
- 4) Sager til behandling.
  - a) Godkendelse af direktørfuldmagt og forretningsordener (Bilag 4a)
  - b) Fremlæggelse af årsregnskab for GB for 2016 samt fremlæggelse af revisionsprotokollen (Bilag 4b)
  - c) Fremlæggelse af budgetkontrol for selskabet (Bilag 4c)
  - d) Fremlæggelse af budgetforslag og takstblad for GB for 2018 (Bilag 4d)
  - e) Fremlæggelse af årsregnskab for afdelingerne for 2016 (Bilag 4e)
  - f) Fremlæggelse af forslag til bestyrelsens beretning (Bilag 4f)

*Revisionen deltager i mødet under pkt. 4 a-f.*

  - g) Drøftelse af dagsordenen i.h.t. vedtægterne for det ordinære repræsentantskabsmøde. (Bilag 4g)
  - h) Godkendelse af ændrede regler for kollektiv råderet – afdeling 30, Granskoven. (Bilag 4h)
  - i) Ansøgning til Grøn Fond – Lindeskoven (Bilag 4i)
  - j) Handleplan for Afdeling 50 (Bilag 4j)
  - k) Ansøgning om egen trækningsret afd. 32 (bilag 4k)
- 5) Meddelelser:
  - a) fra formanden,
  - b) fra direktøren,
  - c) fra andre.
- 6) Eventuelt

Venlig hilsen

Susanne W. Petersen  
formand

Claus Krag  
direktør

Som et nyt tiltag blev dagsorden og punkter til dagsorden vist i Power Point.

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

Der var følgende rettelser til referatet:

Side 720: Hanne ønskede, at få tilføjet følgende tekst under meddelelser:

*Hanne Nielsen har valgt, at donere sit ekstra honorar fra bestyrelsen til afdeling 9 efter der er betalt skat af pengene.*

Kurt Arve havde følgende kommentar under punkt 5b meddelelser fra direktøren:

*Kurt ønskede, at få tilføjet hvilken dato projekteringsmaterialet fra rådgiverne skal afleveres således de 1,5 mio. frigives. Aftalen er effektureret og arbejdet er udført.*

Herefter blev referatet godkendt.

**2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.**

Behandles under punkt 4.

**3) Optagne lån.**

Der er ikke optaget lån siden sidste møde, men der er lån på vej til finansiering af helhedsplanen.

**4) Sager til behandling.**

**a) Godkendelse af direktørfuldmagt (Bilag 4a)**

Claus Krag nævnte, at der er ændret et punkt i direktørfuldmagten. Formand er ændret til formandsskabet.

**Bemærkninger til punktet:**

Ingen.

**Det indstilles,** at bestyrelsen underskriver direktørfuldmagten.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**b) Fremlæggelse af årsregnskab for GB for 2016 samt fremlæggelse af revisionsprotokollen (Bilag 4b)**

*Overordnet*

For regnskabsåret fra den 1. januar til den 31. december 2016 udviser Glostrup Boligselskabs resultatopgørelse et overskud på 256.055 kr.

Overskuddet overføres til selskabets balance under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo på i alt 19.696.890 kr.

*Kommentarer til regnskab 2016*

Herunder kommentarer til udvalgte poster i regnskab 2016. Yderligere info gives naturligvis på mødet, men der kan alternativt henvises til noterne i regnskabet:

- Mindre udgifter til mødeudgifter har bidraget til overskuddet, idet der var afsat midler til uddannelse af bestyrelsen, som ikke blev anvendt.
- Personaleudgifterne er overskredet. Det skyldes, at der er opnormeret i administrationen. Opnormeringen har været nødvendig på grund af øget arbejdspress.
- Der er i 2016 brugt mange ressourcer på IT, blandt andet på udvikling af nye IT redskaber. Der er derfor i regnskabet foretaget flere afskrivninger på IT, men de samlede afskrivninger er mindre end forudsat ved budgetlægningen.
- Renteniveauet er fortsat lavt, og det er lykket at få en forrentning af både afdelingernes og selskabets midler på 2,23 pct., mod budgetteret 1,0 pct. Desuden har Glostrup Boligselskab løbende igennem 2016 omlagt obligationsbeholdningen, hvilket har været med til at minimere kurstabene, samt fortsat en forsigtig investeringsstrategi.
- Der har også være god aktivitet mht. finansiering af nogle af afdelingernes byggesager, hvilket giver selskabet en renteindtægt, som er en billigere finansiering for afdelingerne. Finansieringen sker alene med Glostrup Boligselskabs midler. Glostrup Boligselskab har i 2016 samlede merrenteindtægt på ca. 664.200 kr. i forhold til det budgetterede.
- Der er i 2016 givet en nærmest ikke eksisterende rente på kontante midler hvilket gør, at Glostrup Boligselskab også i 2016 har ført en stram likviditetsstyring, med en så beskeden bankbeholdning som mulig.
- I regnskabet for 2016 er der en merindtægt på byggesagshonorar på 839.500 kr., hvilket hovedsagligt skyldes, at der er yderligere indtægtsført 745.000 kr. fra Helhedsplanen, Stadionkvarteret. Dette skyldes, at den samlede anskaffelsessum for Helhedsplanen, Stadionkvarteret er blevet forhøjet.
- I regnskabet er overført udgifter for de administrerede ejendomme for 798.031 kr. til Glostrup Boligselskabs sideaktivitetsafdeling, som svarer til deres andel af udgifterne. Det er 161.031 mere end forventede i budgettet. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har i regnskabet for 2016 et overskud på 237.346 kr. Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling har en egenkapital pr. 31. december 2016 på 337.690 kr. I løbet af 2016 har alle samarbejdspartner omkring E-flyt opsagt deres kontrakter, hvilket betyder at Glostrup Boligselskabs sideaktivitets afdeling fremover kun vil få indtægter fra de administreret afdelinger.

#### *Væsentligste afvigelser fra budget 2016 i overblik*

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet:

##### Merudgifter og mindreindtægter (-)

Bestyrelsesvederlag	106.400
Personaleudgifter	1.330.500
Kontorholdsudgifter	347.500

##### Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	192.600
Renteindtægter	664.200
Byggesagshonorar	839.500

#### *Balance og egenkapital*

Slutteligt kan nævnes, at Glostrup Boligselskabs balance er i 2016 faldet med ca. 22,6 mio. kr. Balancen udgør pr. 31. december 2016 ca. 246,4 mio. kr.

Glostrup Boligselskabs egenkapital er faldet med ca. 1,1 mio. kr., heraf udgør faldet i dispositionsfonden ca. 0,2 mio. kr. og et fald i arbejdskapitalen ca. 0,9 mio. kr. Faldet i arbejdskapitalen skyl-

des, at der er anvendt 1,2 mio. kr. til projektet Det digitale ejendoms kontor. Ved årsskiftet udgjorde den samlede egenkapital ca. 96 mio. kr.

Af egenkapitalen udgør dispositionsfonden ca. 76,3 mio. kr. Heraf er ca. 37,2 mio. kr. disponible midler, som i forbindelse med Helhedsplanen, Stadionkvarteret bliver administreret af Landsbyggefonden. Arbejdskapitalen er på ca. 19,7 mio. kr. heraf er afsat 5,2 mio. kr. til Grøn Fond.

·/· Vedlagt årsregnskab 2016 og 2 stk. revisionsprotokoller samt regnskabet for selskabets sideaktivitetsafdeling: GB Administration.

#### Udgifter:

- **Personaleudgifter**

Der er sket en opnormering i medarbejderstaben på helhedsplanen og i økonomiafdelingen, hvilket er den væsentligste årsag til stigningen i personaleudgifterne.

- **Kontorholdsudgifter**

Dataleverance til forbrugsregnskaberne er ca. 200.000 kr. Endvidere er der indkøbt 2 licenser til Unik samt dækning af mere forbrug på udvikling af Keyfax. Beløbet udgør 95.000 kr.

#### Indtægter:

- **Renter**

Største delen af renteindtægterne kommer fra udlån af midler til afdelingerne. Det er også billigere for afdelingerne, at låne af selskabet.

- **Byggesagshonorar**

Den største indtægstkilde er Helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret. Helhedsplanen i afdeling 33, Birke-/Bøgskoven forventes først startet ultimo 2018, men der allerede indtægtstført 120.000 kr. i 2018.

#### Merudgifter og mindreindtægter (-)

Bestyrelsesvederlag	106.400
Personaleudgifter	1.330.500
Kontorholdsudgifter	347.500

#### Mindreudgifter og merindtægter (+)

Mødeudgifter	192.600
Renteindtægter	664.200
Byggesagshonorar	839.500

Væsentlige punkter under aktiver.

Konto	2016	2015
714 Dispositionsfondslån til afdelinger	3.151.911	3.351.911
716 Indskud i Landsbyggefonden	35.956.175	40.064.900
731 Værdipapirer	137.654.767	138.975.466
732 Likvide beholdninger	7.954.366	15.605.132

Landsbyggefonden har overtaget administrationen af selskabets dispositionsfond. Der er af den disponible del foruddisponeret 10.135.490 kr. til Helhedsplanen, afdeling 9.

#### Ændringer vedr. regnskab 2017 - proces

- Tidsplan færdiggøres ultimo 2017, herunder mødeforslag m.v.
- Regnskabsmøder afholdes i bedre tid forud for OB møde i maj
- Særlig fokus på kvalitet i det udsendte materiale
- Bedre koordinering internt

#### Bemærkninger til punktet:

Robert Roll nævnte, at der udleveres et nyt regnskab for selskabet fordi der er ændret på afdragsordningen på afdeling 20, Rødkælkevej lån. Derfor er der rettelser til regnskabet og protokollen.

Herunder fremhæves de væsentligste punkter:

- Personaleudgifter er steget og årsagen er, at der er opnormeret i økonomi og byg.
- Kontorholdsudgifter er også steget og dette skyldes, at der er købt 2 nye licenser til Unik til 54.000 kr. samt levering af data til forbrugsregnskaber med 200.000 kr. Endvidere har udviklingen af Keyfax kostet mere end forventet og det er 95.000 kr.
- Bruttoadministrationsudgifter har udviklet sig som følgende:

	2014	2015	2016
Bruttoadministrationsudgifter	12.143.379	13.474.534	15.384.869
Forvaltningsenheder	2953	2953	2953
Udgift pr. forvaltningsenheder	4.112	4.563	5.210

#### Bemærkninger til punktet:

Claus Krag nævnte, at administrationen har fokus på at nedbringe omkostningerne og forsætte effektiviseringen af selskabet.

Kurt Arve nævnte, at beløbet under merindtægt i indstillingen ikke stemmer overens med indkaldelsen. Robert Roll nævnte, at det korrekte beløb er 664.200 kr.

Revisionen havde følgende bemærkninger:

- Der er fokus på indtægter og afvigelser.
- Under sideaktiviteter har Glostrup Boligselskab ført de 14 Kommunale ejendomme tilbage til Kommunen igen.
- LBF har låst 10 mio. i dispositionsfonden.
- Der er fokus på tab ved fraflytninger og henlæggelser.
- Alle regnskaber har fået en påtegning, men det er ikke alarmerende.
- Revisionen anbefaler, at bestyrelsen underskriver regnskabet.

Kurt Arve nævner, at der er sket en korrektion i regnskabet omkring råderetssager og spørger om revisionen ikke har haft fokus på problemet, herunder hvorfor proceduren først bliver ændret, da det bliver påtalt over for revisionen og undrer sig over, at det ikke tidligere er nævnt af revisionen. Revisionen har vurderet, at det ikke har givet anledning til bekymring, men der er lavet korrektion i regnskaberne.

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

#### Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

### c) Fremlæggelse af budgetkontrol for selskabet (Bilag 4c)

Budgetkontrol pr. 1. maj 2017 antyder, at selskabets regnskabsresultat for 2017 vil udvise et forventet underskud på ca. 1.238.000 kr.

I forhold til budgettet for 2017 forventes følgende væsentlige afvigelser:

- Det er besluttet, at bestyrelsen skal have et ekstra bestyrelsesvederlag på 110.000 kr., der ikke var budgetteret.
- På personaleudgifterne forventes en samlet overskridelse på 742.300 kr. Heraf overskrider på lønudgifterne på 682.300 kr. I overskridelse er der blandt andet indregnet ansættelse af en bygningskonstruktør pr. 1. august 2017, som ikke var forventet i budgettet.
- På kontorholdsudgifterne forventes en samlet overskridelse på 240.000 kr. Det skyldes at, det er besluttet, at selskabet dækker udgifterne på 200.000 kr. til datalevering i forbindelse med forbrugsregnskaberne.
- Der forventes 378.000 kr. mindre i indtægter på byggesagshonorar for 2017. Det skyldes at helhedsplanen, afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven ikke forventes at blive igangsat i 2017. Der var i budgettet 2017 indregnet byggesagshonorar for 545.000 kr. Til orientering vil den manglende indtægt blive fordelt over de kommende år i stedet.
- Der er i budgetkontrollen regnet med en forrentning af selskabets formue på 1,5 pct. I budgettet var der regnet med en forrentning på 0,1 pct. Der forventes samlet set en merrenteindtægt på 74.000 kr.

#### Bemærkninger til punktet:

Der forventes et underskud på 1.238.391 kr.

Væsentligst årsager til det forventede underskud på 1.238.391 kr.

Personaleudgifterne	742.300
Kontorholdsudgifterne	240.000
Byggesagshonorar	378.000
	<u>1.360.300</u>

Personaleudgifterne:	
Bygningkonstruktør	230.000
Overlap medarbejder	242.000
Lønregulering	129.600

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

#### Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

### d) Fremlæggelse af budgetforslag og takstblad for GB for 2018 (Bilag 4d)

#### Baggrund

Budget for 2018 viser en stigning i administrationsbidraget på 570 kr. pr. år pr. lejemål.

Dvs. i budget 2018 lander det på 3.500 kr. pr. år pr. lejemål mod 2.930 kr. pr. år pr. lejemål i budget 2017.

De væsentligste årsager til ændringen i administrationsbidraget kan skitseres således:

- *Fald i byggesagshonoraret:* Hovedårsagen til stigningen sker pga. fald i byggesagshonorar på 1.567.320 kr. i forhold til budget 2017. Faldet betyder alene en stigning på 540 kr. pr. lejemål. Alene for Helhedsplanen i Stadionkvarteret, er byggesagshonoraret sat kr. 2.075.000 ned i forhold til budget 2017.
- *Færre lejemål:* I budget 2018 falder antallet af lejemål med 33 lejemål Helhedsplanen i Stadionkvarteret. Dette betyder en mindre indtægt for selskabet, som således bliver fordelt på de øvrige lejemål. Nedgangen i antallet af lejemål betyder alene en stigning i administrationsbidraget på 40 kr. pr. lejemål.
- *Ansættelse af ny medarbejder:* Bestyrelsen har tidligere truffet beslutning om ansættelse af bygningskonstruktør, som skal bistå driftskontorene med diverse byggeprojekter. Det betyder netto en stigning i personaleudgifterne på 240.000 kr., svarende til 97 kr. pr. lejemål, som afholdes af selskabet.
- *Kontorholdsudgifterne:* Her bemærkes især en stigning i udgifterne til datalevering m.m. i forbindelse med udarbejdelse af forbrugsregnskaber.
- *Renteindtæger:* Slutteligt, til den positive side, forventes et marginalt højere renteniveau i renteniveau i 2018, hvorfor der er budgetteret med 2,0 pct. i rente. Desuden forventes det, at selskabet vil finansiere nogle af afdelingernes byggesager, og derved få en renteindtægt heraf. Budgettet for 2018 udviser en stigning i renteindtægterne på samlet set 138.000 kr.

#### *Overblik og drøftelse*

Stigningen i forhold til budget 2017 er markant, hvilket dog i store træk kan begrundes i den relativt store ændring i byggesagshonoraret fra Helhedsplanet. Samlet set er selskabets bruttoadministrationsudgifter i budget 2018 forhøjet med 102.400 kr.

Såfremt bestyrelsen vurderer, at stigningen i administrationsbidraget er for højt i forhold til 2017, foreslår administrationen en drøftelse af følgende forslag, som kan nedjustere administrationsbidraget:

- Udskyde ansættelse af bygningskonstruktør  
Nedslag i adm.bidrag 97 kr. pr. lejemål
- Opkræve ISTA gebyr for vandmålere hos afdelingerne  
Nedslag i adm.bidrag 69 kr. pr. lejemål
- Hæve gebyr for opnotering og ajourføring på vensteliste fra 125 kr. til 150 kr. (eller lignende)  
Nedslag i adm.bidrag 56 kr. pr. lejemål

Personaleudgifter/resurser tilpasses efter behov og der arbejdes på flere nye projekter.

### Brutto/nettoadministrationsudgifter - udvikling

	2016	2017	2018
Bruttoadministrationsudgifter	15.384.769	15.633.000	15.735.400
Antal forvaltningsenheder	2953	2935	2902
Udgift pr. forvaltningsenheder	5.210	5.326	5.422
Administrationsbidrag	3.025	2.930	3.500

### Byggesagshonorar - udvikling

Byggesagshonorar	2016	2017	2018
Kommunale afdeling	-	20.000	20.000
Egne afdelinger	74.500	528.320	1.155.000
Helhedsplan afd 6	-	542.000	186.000
Helhedsplan afd 9	4.025.000	3.750.000	1.950.000
Helhedsplan afd 33	120.000	120.000	460.000
	<b>4.219.500</b>	<b>4.960.320</b>	<b>3.771.000</b>

### Udvikling i antal medarbejdere (pr. 31/12)

År	Adm.	Stub. Adm	Hvis. Adm	Stub ejdf.	Hvis ejdf.	Helhedspl.	I alt
2010	12,5	3,5	3	21	17		57
2011	11,5	4,5	3	20	17		56
2012	12,5	4,5	3	21	18		59
2013	15,5	4,5	3	20	17		60 1)
2014	15,5	4,5	3	20	17		60 2)
2015	18,5	3	3	20	18	1	63,5 3)
2016	19	3	4	20	18	2	66 4)

### Takstblad 2018

Der er foretaget følgende tilføjelser i Takstbladet

	2018
Antenneforeninger ( adm.bidrag = 14,00 kr. pr. tilslutning pr. måned )	kr. 14,00
Honorar til revisor	
Revisionshonorar til revisor udgør i gennemsnit pr. time	kr. 2.000,00



**Bemærkninger til punktet:**

Kurt Arve nævnte, at Takstbladet også bør indeholde honorar til revisor på lige fod med særlig projektledelse. Det blev kort drøftet og der var enighed om af indskrive honorar i Takstbladet for 2018.

Mht. rykkergebyr undersøges om det er muligt at opkræve gebyr ved rykker 2 og 3.

Der udarbejdes et uddybende oplæg omkring boliggaranti og intern/ekstern opnotering til næste møde.

Claus Krag nævnte, at andre selskaber har et højere opnoteringsgebyr og derfor er der mulighed for at hæve gebyret i Glostrup Boligselskab. Det kan også tænkes, at der er forskellige gebyrer ved intern og ekstern opnotering.

Under byggesagshonorar er der fejl i indstillingen. Det korrekte beløb er 3.771.000 kr. Det svarer til en nedgang på 1.567.320 kr.

I Takstbladet er tilføjet antenneforeninger hvor der betales 14 kr. pr. tilslutning pr. måned i administrationsbidrag.

**Det indstilles**, at bestyrelsen drøfter og vedtager endeligt budgetforslag for 2018.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen, med følgende tilføjelser:

- Opskrivningsgebyret hæves til 200 kr. pr. den 1. januar 2018.
- Der indskrives honorar til revisor. Beskrives på samme måde, som særlig projektledelse.
- Honorar til revisor indarbejdes i takstbladet.
- Det undersøges om der kan opkræves rykkergebyr for rykker 2 og 3.

**e) Fremlæggelse af årsregnskab for afdelingerne for 2016 (Bilag 4e)**

Den samlede omsætning i selskabets egne afdelinger var i 2016 ca. 192,7 mio. kr. og udviste et samlet overskud på ca. 5,6 mio. kr. eller 2,92 pct.

Det samlede resultat er således tilfredsstillende. Afdelingernes regnskabsresultater er blevet påvirket af mindre renovationsudgifter samt højere forrentning af afdelingernes midler. Der har igen i 2016 været særlig fokus på afdelingernes variable udgifter.

Afdeling 50, Bryggergårdsvej er den eneste afdeling med et underskud i 2016 – se endvidere punkt 4j.

Afdelingernes resultat for 2016	Udgifter	Indtægter	Resultat	Afvigelse
	kr.	kr.	kr.	%
1 Ndr. Ringvej / Vestervej	7.866.429	8.195.460	329.031	4,01%
6 Brøndbyvestervej / Gyvelvej	5.510.033	5.604.676	94.643	1,69%
8 Hovedvejen	4.765.789	4.878.147	112.358	2,30%
9 Stadionkvarteret	68.809.376	70.255.131	1.445.755	2,06%
20 Rødkælkevej	14.875.780	16.435.300	1.559.520	9,49%
28 Lilliandalsvej	1.711.969	1.762.172	50.203	2,85%
29 Stenager	15.943.069	16.427.632	484.563	2,95%
30 Granskoven	10.762.336	11.335.972	573.636	5,06%
31 Gadager	13.344.951	13.572.626	227.675	1,68%
32 Lindeskoven	15.793.445	16.011.221	217.776	1,36%
33 Birke- / Bøgeskoven	19.876.654	20.234.558	357.904	1,77%
37 Egeskoven	3.605.169	3.731.206	126.037	3,38%
38 Sydvestvej	312.592	329.071	16.479	5,01%
49 Stenager 6	2.586.053	2.689.032	102.979	3,83%
50 Bryggergårdsvej	1.365.242	1.286.166	-79.076	-6,15%
<b>I alt</b>	<b>187.128.887</b>	<b>192.748.370</b>	<b>5.619.483</b>	<b>2,92%</b>

·/- Vedlagt regnskab 2017 for afdeling 50, Ungdomsboligerne Bryggergårdsvej og afdeling 49, Ældreboligerne Stenager 6. (her er ingen afdelingsbestyrelse).

#### **Bemærkninger til punktet:**

Afdeling 49 og 50 har ingen afdelingsbestyrelse, Bestyrelsen godkender derfor regnskaberne.

Alle afdelinger kom ud med et overskud, dog undtaget afdeling 50, som fik et underskud på 79.076 kr.

Kurt Arve nævnte, at vi skal undgå de store overskud. Claus Krag nævnte, at det arbejdes der på.

Kurt Arve spørger om afdelingerne må benytte et overskud til forbedringsarbejde fra resultatkontoen?

Claus Krag meddelte, at det må man gerne.

**Det indstilles**, at bestyrelsen endelig godkender afdelingsregnskaberne for 2017.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen med forbehold for afdeling 29, Stenager godkender regnskabet for 2016. Stenager har efterfølgende godkendt regnskabet.

#### **f) Fremlæggelse af forslag til bestyrelsens beretning (Bilag 4f)**

Vedlagt udkast til beretning sammen med indkaldelsen.

Beretningen tilrettes endeligt efter organisationbestyrelsesmødet, herunder eventuelle ifm. til budget 2018.

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

**Bemærkninger til punktet:**

Rettelser i beretningen:

- Løn til driftsleder fjernes.
- Billederne på side 7 og 9 er ens.
- På side 15 skal beløbet på merrenteindtægter rettes til 664.200 kr.

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

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**g) Drøftelse af dagsordenen i.h.t. vedtægterne for det ordinære repræsentantskabsmøde.  
(Bilag 4g)**

I overensstemmelse med vedtægterne for Glostrup Boligselskab indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde

**fredag den 16. juni og lørdag den 17. juni 2017**

Årets repræsentantskabsmøde afholdes på KolleKolle Konference Hotel, Frederiksborgvej 105, 3500 Værløse, med overnatning og med følgende program:

**Fredag den 16. juni**

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

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. 9.15 - 12.00 Status Glostrup Boligselskab anno 2017 – workshop og debat

Kl. 12.00 - 13.00 **Genoptagelse af repræsentantskabsmødet**

5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af revisor

Kl. 13.00 - 14.00 Frokostbuffet

Kl. 14.00 Afslutning og hjemtransport

Forslag fra repræsentanterne, der ønskes optaget til behandling under dagsordenens § 4, skal i.h.t. vedtægterne fremsendes til Glostrup Boligselskab senest mandag den 29. maj 2017.

Onsdag den 7. juni vil repræsentanterne få tilsendt beretning, regnskab og eventuelt indkomne forslag. Årsberetning for selskabets arbejde med forvaltningsrevision er allerede vedlagt denne indkaldelse.

Hver afdelingsbestyrelse kan deltage med det antal repræsentanter, der fremgår af vedtægternes § 5.

Hvor et afdelingsbestyrelsesmedlem er valgt ind i organisationsbestyrelsen, deltager vedkommende som organisationsbestyrelsesmedlem, og afdelingsbestyrelsen kan deltage med en suppleant.

*I disse tilfælde er der sendt en ekstra indkaldelse til afdelingsbestyrelsens formand, som bedes overdrage indkaldelsen til den pågældende suppleant.*

Øvrige suppleanter kan deltage, men har ikke stemmeret.

### **Tilmelding/afmelding til repræsentantskabsmødet 2017 - senest onsdag den 24. maj 2017.**

Tilmelding/afmelding til sekretær Annette Strate e-mail: as@gb.dk - eller på telefon 43 20 24 38.

Fælles bustransport til og fra KolloKolle Conference Hotel. Bussen kører fra Bryggergårdsvej kl. 16 og fra Granskoven v/Grontmij kl. ca. 16.15.

#### **Bemærkninger til punktet:**

Følgende blev bemærket på mødet:

- BL bistår mødet med dirigent.
- Susanne W. Petersen og Johnny Petersen udarbejder beretningen omkring afdelingerne.
- Claus Krag fremlægger regnskabet og Robert Roll supplerer.
- Der blev fremlagt et forslag fra administrationen om tilføjelse til forretningsordenen for afdelingsmøderne. Det er en præcisering af, hvordan formanden vælges på afdelingsmøderne og at det skal fremgå af indkaldelse til afdelingsmøderne hvilken ordening den enkelte afdeling har.
- Susanne W. Petersen, Merete Møldrup og Martin Gjøl genopstiller til bestyrelsen.

**Det indstilles**, at bestyrelsen tager dagsorden til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen og godkendte forslaget om tilføjelse til forretningsordenen for afdelingsmøderne.

### **h) Godkendelse af ændrede regler for kollektiv råderet – afdeling 30, Granskoven. (Bilag 4h)**

#### *Baggrund*

I 2002 – 2004 blev der gennemført en renovering af badeværelserne i Granskoven, men der var 49 badeværelser som ikke kom med i renoveringen. De øvrige 83 badeværelser blev finansieret med et tilskud på 9 mio. kr. fra dispositionsfonden. Den resterende finansiering betales af lejeren via et tillæg til huslejen.

Der var 2 løsningsmodeller og de kostede henholdsvis kr. 104 kr. pr. måned eller 122 kr. pr. måned.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at tildele Granskoven egen trækningsret på 1 mio. kr. og de indgår som medfinansiering til opretning af manglende afløb og manglende blandingsbatterier i brusekabinen i de 49 boliger.

Beboerne i Granskoven har gennem flere år efterspurgt muligheden for renovering af disse badeværelser via den kollektivråderet. Det bemærkes yderligere, at afdelingsbestyrelsen og driften er af den opfattelse, at badeværelserne ikke er tidssvarende.

#### *Fra afdelingen*

Den 15. december 2016 afholdt afdeling 30, Granskoven ekstraordinært afdelingsmøde. Her besluttede afdelingsmødet, at det fremover er muligt at renoveret badeværelse over den kollektive råderet.

Det blev besluttet, at prisen for nyt badeværelse må max. koste 90.000 kr. med et huslejetillæg på kr. 698 pr. måned i 20 år.

#### **Bemærkninger til punktet:**

Bestyrelsen er bekymret for huslejudviklingen for afdeling Granskoven, hvis bestyrelsen godkender kollektivrådet på badeværelser til max. beløb på 90.000 kr. I forvejen er der kollektivrådet på køkkener og tilsammen kan det give en huslejestigning på ca. 1.100 kr. på et lejemål.

Kurt Arve spurgte, om der i afdelingen er udfordringer med bygningsdele/vedligeholdelsen. Johnny Petersen nævnte, at er nogle udfordringer i forhold til vedligeholdelsen. Der er planlagt udarbejdelse af en tilstandsvurdering i alle afdelinger i 2018 (dog undtaget afdeling 6, 8, 9 og 33) som skal belyse tilstanden.

**Det indstilles**, at bestyrelsen tager afdelingsmødets beslutning til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen ønsker, at tilstandsvurderingen i Granskoven igangsættes hurtigst muligt og selskabet afholder omkostningen i første omgang. Det giver bestyrelsen et bedre grundlag at træffe beslutninger ud fra. Administrationen igangsætter undersøgelsen.

#### **i) Ansøgning til Grøn Fond – Lindeskoven (Bilag 4i)**

##### *Baggrund*

Afdeling 32, Lindeskoven søger tilskud til energiprojekt i Lindeskoven 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 19.500 kr.

Projektet omhandler følgende:

- Udskiftning af 50 stk. udvendige lamper ved hoveddører langs Bystien LED type 1.
- Udskiftning af 91 stk. udvendige lamper ved skure/trappetårne til LED type 1.

Samlet tilbud inkl. øvrige omkostninger er 206.000 kr.

#### *Fra afdelingen*

Afdelingen ønsker at få dækket udgifterne fra selskabets Grøn Fond et tilskud på 206.000 kr.

**Bemærkninger til punktet:**

Ingen.

**Det indstilles**, at bestyrelsen drøfter og godkender ansøgningen.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

**j) Handleplan for afdeling 50 (Bilag 4j)***Baggrund:*

Afdeling 50, Bryggergårdsvej, består af 31 ungdomsboliger, som er erhvervet fra det tidligere Ungbo. Afdelingen har gennem flere år haft en stram økonomi, som primært er begrundet i en stor fraflytningsprocent (og desværre store restancer til tidligere lejere), lave henlæggelser kombineret med at ejendommen er slidt, samt at udgifter til el betales over driften, hvilket alene udgør en udgift på 90.000 kr. Samlet set betyder dette, at afdelingen 2016 kommer ud med et underskud på 79.076 kr.

Afdelingen har i forvejen en meget høj m2 leje på 1.516 kr., samt afdelingens vedligeholdelsesbudget for 2017 overstiger de disponible henlæggelser i indeværende år og generelt er henlæggelserne er ikke tilstrækkelige, hvilket betyder at henlæggelserne ikke kan dække de forventelige udgifter alene på konto 116.

*Husleje og depositum:*

1- rumsboligerne koster 3.445 kr. pr. måned ( inkl. el og a conto varme på ca. 450 kr.) og depositum på 3.600 kr. ved indflytning.

2-rumsboligerne koster 6.015 kr. pr. måned ( inkl. el og a conto varme på ca. 600 kr.) og depositum på 5.000 kr. ved indflytning.

Samlet set betyder det, at allerede nu vurderes det, at afdelingens økonomi ikke hænger sammen i budgettet for hverken 2017 eller 2018. Derfor vil der også her komme relativt store underskud, med en huslejestigning til følge.

*Handleplan:*

Med udgangspunkt i ovenstående, foreslås følgende handlingsplan, som imødegår afdelingens trængte økonomi de kommende år, hæver niveauet for forudbetaling for at begrænse fremtidige tab ved fraflytning og undersøger mulighederne for en mulig omdannelse/ommærkning:

1. Selskabet dækker afdelingens underskud på 79.076 kr. i regnskab 2016.
2. Selskabet tilfører driftsstøtte til afdelingen de næste 5 år på 100.000 kr. årligt.
3. Administrationen igangsætter udarbejdelse af en 5 års plan for opretning af driften/økonomien.
4. Depositum hæves til 7.500 kr. for 1-rumsboliger og 10.000 kr. for 2-rumsboliger, samt at der indføres 2 måneders forudbetalt husleje.
5. Omkostning til EL-forbrug i boligerne flyttes fra afdeling til lejer. I dag betales strømforbruget i boligerne af fællesskabet.
6. Kommunen kontaktes med henblik på at drøfte muligheden for omdannelse af boformen til selvstændige ungdomsboliger (med eget køkken/bad) eller alternativt ændre til alm. boliger.

**Bemærkninger til punktet:**

Flemming Ørhem nævnte, at administrationen bør drøfte udfordringen med Glostrup Kommune. Bryggergårdsvej er en del af bymidt projektet. Her nævnte Claus Krag, at kommunen vil bygge ungdomsboliger og der er allerede aftalt et møde med borgmesteren.

Det blev også drøftet hvad kommunen skal dække i forbindelse med fraflytning. Det undersøger administrationen.

**Det indstilles**, at bestyrelsen drøfter og godkender handleplanen.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen med følgende bemærkninger:

- Selskabet dækker underskuddet i 2016 på 79.076 kr.
- Selskabet tilfører driftsstøtte på 100.000. Tildeles for et år ad gangen.
- Administrationen igangsætter udarbejdelse af en 5 års plan for opretning af driften/økonomien.
- Administrationen undersøger om det er muligt at hæve depositum til 7.500 kr. for 1-rumsboliger og 10.000 kr. for 2-rumsboliger, samt at der indføres 2 måneders forudbetalt husleje. Punktet behandles på næste møde.
- Administrationen indhenter tilbud på etablering af el-målere i hver bolig.
- Kommunen kontaktes med henblik på at drøfte muligheden for omdannelse af boformen til selvstændige ungdomsboliger (med eget køkken/bad) eller alternativt ændre til alm. boliger.
- Administrationen undersøger hvad der kan dækkes af kommunen i forbindelse med fraflytning.

**k) Ansøgning om egen trækningsret afd. 32 (bilag 4k)***Baggrund*

Afdeling 32, Lindeskoven, har tidligere fået godkendt egentrækningsret fra selskabet på 3 mio kr. Renovering af facadebeklædningen har udviklet sig til også at indeholde efterisolering. Det er et krav fra kommunen, at der skal efterisoleres, når facade beklædningen udskiftes.

Med ovenstående i betragtning, stiger projektets byggeomkostninger fra ca. 9. mio. kr. til 12. mio kr.

*Fra afdelingen*

Afdelingsbestyrelsen søger derfor 1. mio kr. ekstra i egen trækningsret.

Hvis ansøgningen imødekommes, vil der være 1,0 mio. kr. tilbage i selskabets egen trækningsret for de næste 5 år.

**Bemærkninger til punktet:**

Der var enighed om at støtte afdeling 32, Lindeskoven med yderligere kr. 1 mio. i egen trækingsret.

Kurt Arve gjorde opmærksom på, at der var fejl i opgørelsen over egen trækingsret. Mulighed for tilskud fra egen trækingsret bør være højere med den tilgang der er.

Der vil være mulighed for, at give tilskud fra egen trækingsret de næste 5 år for 3,9 mill. kr.

**Det indstilles**, at bestyrelsen drøfter og godkender ansøgningen.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen med tilføjelsen. (bilag trækingsret vedhæftet)

**5) Meddelelser:****a) fra formanden,**

Den 19. juni kl. 17.00 afholdes ekstraordinært bestyrelsesmøde med dagordenen:  
Evaluering af repræsentantskabsmødet.

**l) fra direktøren,**

Claus Krag meddelte, at han har fået en god start i Glostrup Boligselskab. Han været på besøg i afdelingerne og har fået hilst på alle medarbejdere. Claus Krag vil løbende opdaterer bestyrelsen om verserende sager og udviklingen i selskabet.

Der blev udleveret et notat omkring helhedsplanens udvikling siden sidste møde.

**m) fra andre.**

Johnny Petersen nævnte, at udvalget vedr. Stenager 6 har været på besigtigelse og konstaterede, at der er behov for en handleplan. Varme og vandværk er ført i lofterne, kabelbakker er kastet op på væggen, betongulvene er slidte og der er malet med mørke farver. Altanerne kunne inddækkes.

Hanne Nielsen supplerede med, at kommunen vil blive inddraget i projektet. Det blev aftalt, at administrationen indhenter pris på overstående opgaver.

Martin Gjøl nævnte, at der stadig er problemer med hærværk på bil i Lindeskoven. Der er også udfordringer med narko i flere afdelinger. Johnny Petersen kontakter politiet.

**6) Eventuelt**

Kurt Arve spurgte om der kunne udarbejdes en aktivitetsliste/beslutningsnotat på de opgaver, der er i organisationsbestyrelsen. Den vil blive brugt i afdelingerne mellem driften og afdelingsbestyrelserne. Aktivitetsliste/beslutningsnotat udarbejdes til næste møde.

Susanne W. Petersen udleverede Claus Krags ansættelseskontrakt. Det blev præciseret, at der er tavhedspligt omkring kontrakten.

Referant: Johnny Petersen