



14. december 2017

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde, torsdag den 7. december, kl. 17.00

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol
3. Optagne lån
4. Økonomi
 - a. Praksis vedr. renteberegning
 - b. Opdateret budgetkontrol, herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret
 - c. Afd. 6
 - d. Støttede og ustøttede lån, helhedsplanen
5. Sager til behandling:
 - a. Orientering fra driftsområderne – indhold
 - b. Organisationsbestyrelsens aktivitetsliste (Bilag 5b)
 - c. Årets initiativer
 - d. Evaluering af bestyrelsens arbejde (Bilag 5d)
 - e. Tilrettede fuldmagts- og attestationsforhold (Bilag 5e)
 - f. Afd. 18, Børneinstitution, Ærtebjergvej, Hvidovre
 - g. Bestyrelsesvederlag
6. 2020 – plan for Glostrup Boligselskab
 - a. Orientering om:
 - i. Status siden sidst
 - ii. Tidsplan
 - iii. Organisering af driften
 - iv. Opsamling fra informationsmøde
7. Helhedsplaner:
 - a. Afd. 9 – status (se bilag 7a) -
 - b. Afd. 33 – status
8. Nyt fra:
 - a. Formandskabet
 - b. Direktionen
 - c. Bestyrelsen
 - d. Udvalg
9. Eventuelt

Punkt 1 - Godkendelse af dagsorden

På mødet:

Formanden foreslog at sætte punkt 5g – Bestyrelsesvederlag på dagsordenen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsorden, udsendt 30. november 2017.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendes dagsordenen, inkl. det nye punkt 5g – Bestyrelshonorar.

Punkt 2 – Revisionsprotokol

Intet nyt siden sidst.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3 – Optagne lån

Der er ingen nye optagne lån siden sidst.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 4 – Økonomi (bilag 4a, budgetkontrol og 4b, disp.fond, egen trækingsret og arbejdskapital)**Praksis vedr. renteberegning**

Man har hidtil, uretmæssigt, pålagt større byggesager en renteudgift, da selskabet har ”lagt ud” for udgifterne, indtil ekstern finansiering hjemtages. Dette har fremgået som en renteindtægt i selskabet, og påvirker resultatet.

Det er i strid med lovgivningen, da disse arbejder skulle have været ført i de respektive afdelinger og altså være midlertidigt finansieret af afdelingernes egne midler (mellemregningen), indtil ekstern finansiering blev hjemtaget. I tilfælde af at afdelingen ikke havde likviditet til disse udlæg, skulle der have været godkendt et udlån fra f.e.ks. dispositionsfonden.

For 2016 forventes det, at dreje om en regulering af renteindtægten på ca. kr. 754.000, som påvirker resultatet for 2017 negativt. Budgetkontrol og arbejdskapital er tilpasset jf. bilag 4a og 4b.

Renteindtægten i afdeling 9 og 20 vil ligeledes blive reguleret med hhv. kr. 951.000 i afdeling 9 og 124.000 i afdeling 20 i indeværende regnskabsår.

Hvad angår regulering af renteindtægten længere tilbage end 2016, så har helhedsplanen i afdeling 9 haft de største træk på de tidligere etaper, ligeså med fjernvarmesagen i afdeling 20, og derfor forventes ingen større regulering af rente længere tilbage i tiden.

Mht. budget 2018, er der ikke budgetteret med store renteindtægter fra byggesager, så det er ikke umiddelbart nødvendigt at åbne budgettet på den baggrund.

Opdateret budgetkontrol (Bilag 4b)

På baggrund af den fejlagtige praksis mht. renteberegning, fremsendes en opdateret budgetkontrol. Her er eneste ændring korrektion af renteindtægten for 2016, i alt ca. kr. 754.000 (med rød skrift), hvorfor det forventede resultat for 2017 udgør et underskud på 2,67 mio kr.

Budgetkontroller pr. 31. oktober 2017 for afdelingerne er udarbejdet, lagt på lbinder og sendt pr. mail til afdelingsbestyrelserne. Her er vedlagt et nyt skema, hvori spørgsmål skal stilles samlet pr. afdeling og også vil blive besvaret samlet. Herved kan vi skabe os et overblik over hvor der måtte være udfordringer og i givet fald rettelser, således det kan undgås i fremadrettet.

Opdateret oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret (Bilag 4B)

Som aftalt på sidste møde er vedlagt en opdateret oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Ændringer fra sidste er:

Dispositionsfond:

Med orange: Bliver reguleret, hvis OB godkender indstillingen vedrørende afd. 6 nedenfor.

Med rødt: Udlån er delt op, så det fremgår hvilke afdelinger der har lån i dispositionsfonden.

Egen trækingsret:

Med orange: Bliver reguleret, hvis OB godkender indstillingen vedrørende afd. 6 nedenfor.

Arbejdskapital:

Med rødt: Afvikling af underskud for 2016 i afd. 50 og selskabets forventede resultat er tilrettet jf. sidste møde og orienteringen vedrørende praktisk vedr. renteberegning og konsekvensen heraf – se ovenfor.

Afd. 6, tagrenovering

Efter at have opgjort de samlede omkostninger på byggesagen, samt taget højde for de endnu ikke afregnede udgifter, er sagen blevet 25% billigere end forventet. Med udgangspunkt i den lavere udgift bør tilskuddet fra Egen trækingsret tilsvarende reguleres ned med 25%.

Med de lavere omkostninger og altså lavere lånebehov, vil beboerne skulle sættes ned med 17%, selv efter, at de bevilligede tilskud er reguleret ned med 25%.

Derfor foreslås, at tilskuddet fra dispositionsfonden på oprindeligt kr. 4.000.000 bortfalder, da behovet ikke længere eksisterer. Derudover ses den samlede ydelsesstøtte på i alt kr. 2.750.000, fordelt over 10 år heller ikke at være nødvendig, da den forventede låneydelse er væsentligt lavere end tidligere antaget – og på trods af det, er der stadig overbudgetteret i budgettet for 2018, da der her er lagt en forventet ydelse ind på kr. 1.015.624, men denne er nu beregnet til ca. kr. 800.000.

Vi skal her høre jeres holdning til ovenstående på mødet.

Oversigt over helhedsplanen i afd. 9, støttede og ustøttede lån (Bilag 4c)

Som aftalt på sidste møde følger her låneoversigt over afd. 9, helhedsplan.

Regnskab 2016 og budgetter 2018

Regnskaberne for 2016 og budgetterne for 2018 ligger nu også på lbinder.

Revisor:

Fejlbehæftede sager, som regnskab og controlling/BDO har konstateret ifm. revisorskiftet fra PKF Munkebo til BDO:

- Renteberegning byggesager
- Manglende revisionspåtegning – omprioriteringssag tilbage fra 2014
- Byggesager uden bevægelser tilbage fra 2008/2009 er endnu ikke afsluttet
- Kollektiv råderet – overfinansiering/uoverensstemmelser
- Manglende sammenhæng mellem underskrevne og godkendte/indberettede regnskaber
- Ej underskrevne regnskaber for 2016

Mht. vores nye revisor BDO, er der aftalt at løbende revision påbegynder primo december, samt sager vedrørende den kollektive råderet prioriteres gennemgået.

På mødet:

Anja Herringsø orienterede om, at der kan komme flere fejlbehæftede sager, efterhånden som BDO kommer igennem den løbende revision m.v.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager budgetkontrol, oversigt over dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital til efterretning, samt tager stilling til:

Afd. 6:

- Tilskud fra Egen trækingsret reduceres med 25%.
- Tilskuddet fra dispositionsfonden på oprindeligt kr. 4.000.000 bortfalder.
- Den samlede ydelsesstøtte på i alt kr. 2.750.000, fordelt over 10 år bortfalder.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at:

Afd. 6:

- Tilskud fra Egen trækingsret reduceres med 25%.
- Tilskuddet fra dispositionsfonden på oprindeligt kr. 4.000.000 bortfalder.
- Den samlede ydelsesstøtte på i alt kr. 2.750.000, fordelt over 10 år bortfalder.

Punkt 5 – Sager til behandling:

Punkt 5a – Orientering fra driftsområder

Hermed forslag til hvad driftsrapporten kunne indeholde:

- Tiltag, som har interesse for hele selskabet, ex. nye skilte, nye affaldssystemer, videoovervågning osv.
- *Større* færdiggjorte arbejder m.v. – med vægt på ”større”
- Større udfordringer, ex. konstateret brud på varmerør, potentiel helhedsplan, konstaterede potentielle store udgifter til ikke forventet renoveringsarbejder, osv.
- Episoder, som har generel interesse, ex. tyveri, stoffer, vold, brand osv. – men også de positive, ex. besøg fra kommunen (politikere), artikler i blade osv., lokale tiltag, osv.

Lad os drøfte på mødet om ovenstående er vejen frem eller om I har andre input/forslag til indhold.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter ovenstående.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte ovenstående indhold til de kommende driftsrapporter fra afdelingerne.

Punkt 5b – Aktivitetsliste (Bilag 5b)

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og det blev aftalt, at aktivitetslisten skulle anvendes som værktøj med det formål, at skabe et overblik over de udestående opgaver, opfølgning herpå og det ”videre forløb”.

Punkt 5c – Årets iniviativer

Intet nyt siden sidst møde.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 5d – Evaluering af bestyrelsens arbejde.

Som aftalt på sidste møde, vedhæftet spørgeskema.

Spørgeskemaet afleveres på mødet i udfyldt stand.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen vil på mødet den 1. februar få en tilbagemelding på de udfyldte spørgeskemaer.

Punkt 5e – Tilrettede fuldmagts- og attestationsforhold (Bilag 5e)

I forbindelse ændringen af ledelsen i GB, dvs. direktør og chefgruppe, blev ændret til en direktion, er det nødvendigt at få tilrettet fuldmagts- og attestationsforhold for GB.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender de tilrettede fuldmagts- og attestationsforhold.

Beslutning:

Punktet blev udsat til næste møde.

Punkt 5f – Afd. 18, Børneinstitution, Ærtebjergvej, Hvidovre

Afdelingen er ramt af en større vandskade som betyder, at hele daginstitutionen er genhuset i paviljoner m.v.

Sagen skal løses hurtigt og der arbejdes p.t. på et overblik over økonomien i sagen, og så snart det forligger, eftersendes dette til OB, alternativt fremlægges på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen vil på næste møde drøfte en eventuel afhændelse af afdelingen.

Punkt 5g – Bestyrelsesvederlag for 2018

Indstilling om regulering af bestyrelsesvederlag for 2018.

Følgende er citeret fra Vejledning om drift af almene boliger:

I henhold til bekendtgørelsens § 13, stk. 1, kan bestyrelsen tillægges et beskedent vederlag for dens arbejde. Vederlaget må ikke overstige 79,62 kr. pr. lejemaalsheder for de første 100 lejemaalsheder i boligorganisationen og 47,76 kr. pr. lejemaalsheder for boligorganisationens øvrige lejemaalsheder.

Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2017 som basis.

Der er reguleret for lejemaalsheder ifm. helhedsplanen i afd. 9, hvilket giver reguleringen af enhedsbeløbet en honorarpulje på:

	2017	2018
100 lejem.enh. á 78,29	kr. 7.829	100 lejem.enh. á 79,62 kr. 7.962
2.835 lejem.enh. á 46,97	<u>kr. 133.160</u>	2.802 lejem.enh. á 47,76 <u>kr. 133.824</u>
honorarpulje for et år	kr. 140.989	honorarpulje for et år kr. 141.786

Formandskabet indstiller, at honorarpuljen fortsat fordeles med 3 andele til henholdsvis formand og næstformand og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Med ovennævnte satser indebærer det, at formand og næstformand vil oppebære hver et honorar på kr. 28.357, mens øvrige bestyrelsesmedlemmer vil oppebære hver et honorar på kr. 9.452.

Fratræder et bestyrelsesmedlem i løbet af året, fordeles honoraret forholdsmæssigt efter hele antal måneder mellem det fratrædende og indtrædende medlem.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter godkender bestyrelseshonoraret for 2018.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte bestyrelseshonoraret, således:

- Formand og næstformand vil oppebære et honorar på kr. 28.357 i 2018
- Øvrige bestyrelsesmedlemmer vil oppebære et honorar på kr. 9.452 i 2018

Punkt 6 – 2020 – plan for Glostrup Boligselskab

Status siden sidst:

- Nyt driftskontor: Vi arbejder fortsat på at lokalisere et lokale, som har de fornødne faciliteter, således vi sikrer os, at vi lever op til arbejdstilsynets krav til indretning m.v.
- Informationsmøde med afdelingsbestyrelserne: Den 16. november blev holdt informationsmøde med AB. Her blev planen drøftet, hvor især spørgsmålet om fastlæggelse af "basisniveau" for den enkelte afdeling vægtede meget hos deltagerne – se mere under "Tidsplan".
- Kommunikation: Som nævnt på informationsmødet, har vi tilknyttet kommunikationskonsulent Trine Kruse Lykkegaard, som vil bistå os med kommunikation til både afdelingsbestyrelser, beboere og eksternt til læserbreve m.v.

Tidsplan:

På informationsmøde tilkendegav deltagerne, at der var en stor bekymring for hvem og hvordan basisniveauet bliver lagt og godkendt. Planen var, at OB på mødet den 23. januar skulle godkende både basisniveau og ydelseskataloget, men den plan er nu ændret.

Vi vil i stedet ændre processen, således vi i foråret ifm. markvandringerne, får en konstruktiv dialog med afdelingsbestyrelserne om hvordan de ser deres basisniveau. Når basisniveau for alle afdelingerne er aftalt og på plads, godkendes de formelt i OB. Forudsætningerne er fortsat, at alle afdelinger skal fremstå pæne og vedligeholdelsen skal have et vist niveau.

Derfor vil mødet den 23. januar blive aflyst og punktet vedrørende en drøftelse og godkendelse af ydelseskataloget udskydes til et senere møde.

Organisering af driften:

Vi har arbejdet med en ny organisation for driften. Væsentligste ændringer er:

- At ansvaret for samarbejdet med afdelingsbestyrelserne fremadrettet deles mellem 3 medarbejdere mod tidligere 2. Det skal være med til at give tid til at oparbejde et godt samarbejde med de enkelte afdelingsbestyrelser og ikke mindst få tid til at holde de aftaler der indgås, samt kvalitetssikre det udførte.
- Ansættelse af en leder til den samlede drift, som i tæt samarbejde med vicedirektøren, skal fortsætte udviklingen af den samlede drift. Herved sikres en entydig ledelse af afdelingen, samt at vicedirektøren bliver aflastet for en række opgaver.

Endvidere får en medarbejder den primære rolle, at bestå driften med at holde fokus på kvaliteten.

Økonomien i ovenstående er indeholdt i den samlede økonomiske ramme.

Suppleres yderligere på mødet.

Opsamling informationsmøde:

Som nævnt på informationsmødet den 16. november, blev der fredag den 24. november uddelt en informationsfolder til alle beboere. Endvidere arbejder vi på første nyhedsbrev til afdelingsbestyrelserne, som vi forventer udsendes inden jul.

Ligeledes har vi allerede aftalt enkelte møder med afdelingsbestyrelser, hvor vi – som nævnt på informationsmødet – tager en åben dialog om indhold og bekymringer ift. 2020- planen. Vi står naturligvis til rådighed og møder gerne op.

På mødet:

Formandskabet foreslog, at der holdes ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 3. januar 2018 kl 17, hvor bestyrelsen skal drøfte det videre forløb i 2020 – planen, herunder afklaring af en række spørgsmål fra Mette Frydenlund og Peter Madsen.

Johnny Petersen orienterede om, at den nye leder af driften hedder Jacob S. Olsen og tiltræder 4. januar 2018. Jacob kommer fra en stilling som leder af et servicecenter i Ballerup, og har ansvaret for 4 mindre boligorganisationer.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager ovenstående orientering til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Desuden besluttede bestyrelsen af holde ekstratordinært møde den 3. januar 2018 kl. 17.

Punkt 7 - Helhedsplaner

Punkt 7a – Afd. 9 (Bilag 7a)

Se bilag 7a.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 7b – Afd. 33

Status siden sidst:

Administrationen afventer fortsat mødedato med LBF, for en opfølgning på sagen.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 8 – Nyt fra:

Formandskabet:

Intet nyt

Direktionen:

Claus Krag orienterede om, at der pågår en dialog med andre forsikringsmæglere, således der kan ligge en aftale først i det nye år. GB's forsikringer skal i udbud i 2018, da den nuværende aftale udløber 31. december 2018.

Bestyrelsen:

Der er udpeget nye repræsentanter fra Glostrup Kommune, i stedet for Flemming Ørhem og Hanne Nielsen. Nye i bestyrelsen er Sophie Brohus og Lars Høimark.

Mette Frydelund påpegede, at bestyrelsesmedlemmernes adresser fremgik af hjemmesiden. Dette ændres nu til afdelingsbetegnelse.

Udvalg:

Angående afd. 49, orienterede udvalget om mødet med indretningsarkitekten, som havde uarbejdet forslaget opkvalificering af gangarealerne. Udvalget afventer nu en plan for igangsættelse af et pilotprojekt i afdelingen, samt en samlet pris.

Punkt 9 - Eventuelt