



Glostrup den 17. juni 2020

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2020.

Til stede: Bitten Matthiesen, Susanne W. Petersen, Stine Andersen, Martin Gjøf, Allan Larsen, Søren Heick, Eva Nørgaard Wojtala, Hanne Nielsen, Annette Strate og Søren Jensen.

Afbud: Mette Frydenlund.

Fra administrationen: Claus Krag, Johnny Petersen og Anja Herringsø.
Henrik Brünings og Claus Rogert, BDO Revision deltog under punkt 1 og 2.

Mødet blev holdt digitalt via ZOOM.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2019 for selskabet, samt revisionsprotokol
- b. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2019 for afdelingerne
- c. Fremlæggelse og godkendelse af budgetforslag for 2021 for selskabet, herunder takstblad og fællesdrift, herunder prisblad
- d. Budgetkontrol selskabet for perioden (udsat)
- e. Dispositionsfond, egen trækningsret og arbejdskapital (kun bilag).

3. Sager til behandling:

- a. Repræsentantskabsmøde 14. november 2020
- b. Afholdelse af møder i Glostrup Boligselskab i 2020, herunder formands- og afdelingsmøder
- c. Ombygning af driftskontor Hvissinge til lægehus (lukket punkt)
- d. Ydelsesaftaler - Coronakrisen
- e. Afd. 28, Lilliendalsvej – økonomi
- f. Afd. 50, Bryggergårdsvej – økonomi
- g. Egen trækningsret afd. 20, Rødkælkevej
- h. Helhedsplan afd. 30, Granskoven
- i. Afd. 31, Gadager
- j. Målsætningsprogram 2020-2022
- k. Grøn Fond afd. 1, Ndr. Ringvej/Vestervej, afd. 6, Gyvelvej/Brøndbyvestervej og afd. 49, Stenager 6
- l. Afskrivning af ombygning på driftskontor Hvissinge
- m. Aktivitetsliste
- n. Fællesaktiviteter i GB.

4. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktionen
- c. Bestyrelsen
- d. Udvalg, herunder SU.

5. Eventuelt

Formand Bitten Matthiesen bød velkommen til selskabets første digitale møde, herunder særlig velkomst til selskabets revisorer, Henrik Brüning og Claus Rogert.

Punkt 1 – godkendelse af dagsorden

Formanden foreslog, at dagsorden blev forkortet til at omfatte punkt 1, 2, 3c, 3d og 3i. De øvrige punkter blev udsat til behandling på et ekstraordinært bestyrelsesmøde onsdag den 24. juni kl. 17.30 i aktivitetshuset Paraplyen.

Den reviderede dagsorden blev godkendt.

Punkt 2a – Fremlæggelse af årsregnskab for GB for 2019, samt fremlæggelse af revisionsprotokol

Se bilag 2a, 1 og 2a, 2

Årets resultat:

Årets resultat udviser et overskud på kr. 980.984, som er overført til arbejdskapitalen.

Til regnskabet er der følgende kommentarer:

- Overskuddet skyldes primært færre udgifter til kurser, konferencer og kontorholdsudgifter her under IT-udgifter samt på udgiften afsat til beboerinformation.
- Derudover har der været mindre lokaleudgifter end budgetteret, primært pga. af 3. sal på Bryggergårdsvej er udnyttet til kontorer til administrative driftsmedarbejdere, hvorfor udgiften til kontorleje er pålagt fællesdriften.
- Endvidere har der været en besparelse på afskrivning af IT-anlæg og projekter, da den primære udgift hertil afholdes af arbejdskapitalen.
- Udgiften til revision i regnskabsåret har været lavere end budgetteret, derudover var der for meget afsat i regnskabet for 2018, hvorfor der er en indtægt på korrektion vedr. tidligere år omhandlende revision 2018.

- Administrationsbidraget var højere end forventet grundet sammenlægningstidspunktet af boligerne i afdeling 9's, Helhedsplan.
- Der har været flere gebyrindtægter samt højere renteindtægt end forventet. Dette modsvarer delvist af højere lønudgifter end budgetteret samt lavere byggesagshonorar end forventet.

Arbejdskapital:

- Den disponible del af saldoen udgør herefter kr. 13.441.267 svarende til kr. 4.676 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019 andrager kr. 3.119 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne ikke indbetaler.
- Der er tidligere besluttet en økonomisk ramme på kr. 3.000.000 til IT-investeringer, heraf er pr. 31. december 2019 anvendt kr. 1.013.060.

Dispositionsfond:

- Afdeling 9, 29 og 32 har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.
- Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med kr. 3.873.464.
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør herefter kr. 32.285.193 svarende til kr. 11.232 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019 andrager kr. 5.700 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne ikke indbetaler hertil. Hvis dispositionsfondssaldoen nedbringes under dette beløb, vil der blive foretaget henlæggelse hertil.
- Den bundne del af dispositionsfonden er reduceret med kr. 4.198.585 i regnskabsåret, svarende til en reduktion på egen trækingsret på kr. 3.898.585, samt indfrielse af lån til afdeling 20, Rødkælkevej på kr. 300.000.

Egen trækingsret:

- Egen trækingsret udviser pr. 31. december 2019 en saldo på kr. 18.843.440.
- Der er i regnskabsåret givet tilskud til afdeling 6 på kr. 5.250.000 samt til afdeling 20 på kr. 480.000.

Forrentning:

Der er i regnskabsåret opnået en forrentning på 0,24%, svarende til kr. 385.847, heraf udgør:

- kr. 65.346 forrentning af dispositionsfonden
- kr. 32.736 forrentning af arbejdskapitalen
- kr. 287.765 afdelingernes midler.

Administrationen anser resultat og regnskab 2019 for særdeles tilfredsstillende.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender regnskabet for GB for 2018, herunder revisionsprotokol.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt regnskabet samt revisionsprotokollen for 2019.

Punkt 2b – Fremlæggelse af regnskab for afdelingerne for 2019

Se bilag 2b, 1 og 2b, 2 (flere bilag)

Sagsfremstilling:

Pga. coronakrisen har processen for godkendelse af afdelingsregnskaberne været anderledes end tidligere. Det har ikke været muligt at holde fysiske møder, hvorfor alle afdelingsbestyrelser endnu ikke har godkendt afdelingens regnskab.

Afd. 20, Rødkælkevej har besluttet, at beboerne skal godkende afdelingens regnskab. Det var planlagt til afholdelse 12. maj 2020, hvorfor en endelig godkendelse afventer dette møde.

I nedenstående oversigt, er oplyst årets resultat, opsamlet resultat, hvorvidt regnskab pr. d.d. er godkendt, gns. forbrug på DV og henlæggelsesniveau til orientering.

Afdeling 8, 16, 18, 38, 49 og 50 har ingen afdelingsbestyrelse, og derfor er det organisationsbestyrelsens ansvar, at godkende regnskabet for 2019 for de afdelinger.

I bilag 2b (flere bilag), er vedlagt gennemgang af ovenstående regnskaber.

Afdelingernes fulde regnskaber medsendes ikke, men vil kunne tilgås i en fælles mappe i SharePoint – se mail.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender afdelingsregnskaberne for afdeling 8, 16, 18, 38, 49 og 50.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen tager orienteringen om de øvrige afdelingsregnskaber til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt afdelingsregnskaberne for afdeling 8, 16, 18, 38, 49 og 50.

Bestyrelsen tog orienteringen om de øvrige afdelingsregnskaber til efterretning.

Punkt 2c – Fremlæggelse af budgetforslag for 2021, herunder takstblad og fællesdrift, samt prisblad

Budget 2021 for Glostrup Boligselskab

Se bilag 2c, 1.

Selskabets fokus på effektivisering og optimering af både drift og administration, primært vha. igangsætning af 2020-planen, giver et tydeligt afsæt i budget 2021. Budgettet indeholder derfor en nedsættelse af administrationsbidraget fra 3.912 kr. pr. lejemål til 3.725 kr. pr. lejemålsenhed.

Nedsættelsen skyldes primært, at der i budgettet for 2021 er lagt op til:

- Nedsættelse af udgift til kurser og konferencer, i forhold til budget 2020.
- Nedsættelse af personaleudgifter.
- Nedsættelse af udgift til revisor i forhold til forventningen ved budgetlægning for 2020.
- Det forventes en øget gebyr- og renteindtægt.
- Stigning på byggesagshonorar.
- Der budgetteres med en udlodning af en del af det opsamlede overskud i GB-administration, som er opstået ved salg af "Elektronisk fraflytningsyn".
- En stigning i lokaleudgifter som skyldes en udvidelse af administrationskontoret på Bryggegårdsvej.
- Ekstra midler til vedligeholdelse af selskabets sommerhus i Rørvig.
- Færre indtægter til administration af eksterne

Administrationen anser budget 2021, herunder nedsættelse af administrationsbidraget, som særdeles tilfredsstillende.

Budget 2021 for fællesdriften

Se bilag 2c, 2.

Ansvar for budgettet i den nye fællesdrift placeret i organisationsbestyrelsen.

Fællesdriftsbudgettet er afgørende for prissætning af timer i prisbladet (se bilag 2c, 4)

Udviklingen i timeprisen har været følgende:

Ejendomsfunktionærer:

- Timepris pr. 15. januar 2019: 375 kr./time
- Timepris pr. 1. januar 2020: 340 kr./time
- Timepris pr. 1. januar 2021: 325 kr./time

Driftsassisterter:

- Timepris pr. 15. januar 2019: 450 kr./time
- Timepris pr. 1. januar 2020: 425 kr./time
- Timepris pr. 1. januar 2021: 390 kr./time

Administrationen anser udviklingen i timepriserne for særdeles tilfredsstillende.

Takstblad:

Se bilag 2c, 3.

Takstbladet revideres hvert år og godkendes af organisationsbestyrelsen i forbindelse med budgettet for det kommende år.

Af væsentlige ændringer fra sidste år kan nævnes:

Administrationsbidrag:

- Byggesagshonorar m.v. er tilrettet og matcher beslutning fra mødet den 11. maj 2020

Gebyr:

- Påkrav – 1. rykker, er forventet niveau. Lovbestemt og tilrettes så snart satsen er udmeldt.

Prisblad:

Se bilag 2c, 4.

Rettelserne fra mødet den 11. maj 2020 er indføjet i prisbladet.

Ift. ovenstående, er fællesdriftsbudgetudkast nu færdigt. Det betyder, at timeprisen igen justeres ned. Det gælder for ejendomsfunktionærer og driftsassisterter.

De nye timepriser er markeret med gult. Da en lang række af ydelserne er fastsat ud for ovenstående, er disse priser automatisk justeret ned.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender:

- Budget for Glostrup Boligselskab for 2021
- Budget for fællesdriften for 2021
- Takstblad for 2021
- Prisblad for 2021

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Budgettet for Glostrup Boligselskab for 2021 blev enstemmigt godkendt.
- Budgettet for fællesdriften for 2021 blev enstemmigt godkendt.
- Ændring af takstblad.
Allan Larsen foreslog, at der fremover ikke opkræves et honorar på 3% for administration af egne antenneanlæg i egne afdelinger.
5 stemte imod og 5 stemte for. Formanden stemte var udslagsgivende og forslaget blev nedstemt. Allan Larsen er uenig i, at honoraret opkræves. Allan Larsen mener, det er med i adm. bidraget.
- Takstbladet for 2021 blev godkendt med 8 stemmer for og 2 imod (Stine Andersen og Allan Larsen).
- Prisbladet for 2021 blev godkendt med 8 stemmer for og 2 imod (Stine Andersen og Allan Larsen).
Allan Larsen stemte kun imod prisbladet fordi honorar for adm. af antenneregnskaber i egne afd. også står i prisbladet.

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

Punkt 2d – Budgetopfølgning (udsat)

Punkt 2e – Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital for GB

Se bilag 2e

Materialet uddybes på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen ønskede, at oversigt over status på Grøn Fond, dvs. udbetalte og godkendte tilskud. Listen tilføjes afd. 16, 18, 37 og 38, efterhånden som disse afdelinger modtager tilskud.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3a – Repræsentantskabsmøde 14. november 2020 (Udsat)

Punkt 3b – Afholdelse af møder i GB (Udsat)

Punkt 3c – Ombygning af driftskontor Hvissinge til lægehus (LUKKET PUNKT)

Punkt 3d – Ydelsesaftaler – Coronakrisen**Baggrund:**

Ydelsesaftalerne danner baggrund for det vedligeholdelsesniveau, som er aftalt med afdelingsbestyrelserne.

Det betyder, at den enkelte afdeling har lavet aftaler om udførelse af ydelser angående:

- Arbejde i udeområder, som udføres af ejendomsfunktionærerne.
Afreignes efter et planlagt forbrug.
- Håndværksmæssige opgaver, som udføres af "Ejendomsservice" (håndværkere m.fl.).
Afreignes efter reelt forbrug.
- Syn, forsikringsager og råderetssager, som udføres af driftsassistentene.
Afreignes efter reelt forbrug.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Corona/Covid-19 har Glostrup Boligselskab måtte omlægge medarbejdernes udførelse af opgaverne. Med udgangspunkt i Statsministerens og BL's anvisninger, har vi oprettet

hjemmearbejdspladser til medarbejderne. Dermed begrænses antallet af personer der opholder sig i samme rum, hvilket primært har påvirket vores administrative medarbejdere.

Driften har også måtte ændre måden at arbejde på. Medarbejderne har ekstraordinært brugt restferie og afspadsring m.v., samt tilrettet løsningen af de daglige opgaver, til anvisningerne fra myndighederne.

Det har naturligvis betydet ændrede arbejdsmåder og vilkår, hvilket har haft følgende påvirkning:

- Ejendomsfunktionærerne (udeområder) har i perioder været begrænset i udførelsen af deres arbejde.
- Medarbejderne i "Ejendomsservice" har ligeledes i perioder været begrænset i udførelsen af deres arbejde.
- Driftsassistenterne, som udfører syn, forsikringssager og råderetssager, har kun været påvirket i begrænset grad og har løst alle de opgaver der er kommet ind.

Ovenstående betyder, at der kan være ydelser som ikke er blevet leveret/leveres i Q1 og Q2, som om muligt forsøges indhentet og udført i Q3 og Q4, men kan ikke garanteres udført i 2020.

Vi forventer, at ovenstående gør sig gældende i Q1 og Q2, og håber på – med forbehold – mere normaliserede forhold i Q3 og Q4.

Eventuelle manglende udførelse af ydelser gælder alle afdelinger. Derfor foreslås afregning af ydelsesaftalerne for 2020 delt op i henholdsvis Q1+Q2 og Q3+Q4.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender følgende:

- Medarbejderne i "Ejendomsservice" afregnes efter det aftalte budgetterede forventede forbrug i ydelsesaftalerne, hvad angår Q1 og Q2 (og dermed ikke efter reelt forbrug).
- Medarbejderne i "Ejendomsservice" afregnes efter forbrug, hvad angår Q3 og Q4.
- Ejendomsfunktionærerne afregnes efter det planlagte forbrug i ydelsesaftalerne i hele 2020, trods risiko for, at der kan være ydelser, som den enkelte afdeling ikke får udført pga. Coronakrisen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der for hele 2020 afregnes efter forbrug i "ejendomsservice". Hvis det viser sig, at der kommer til at mangle nogle timer, så reguleres det over timelønnen sidst på året.

Bestyrelsen besluttelse i øvrigt, at Ejendomsfunktionærerne afregnes som aftalt i ydelsesaftalen.

Punkt 3f – Afd. 50 – økonomi (udsat)

Punkt 3g – Egen trækingsret, afd. 20 (udsat)

Punkt 3h – Helhedsplan afd. 30 (udsat)

Punkt 3i – Møde vedr. afd. 31, Gadager

Baggrund:

Det er besluttet, at der skal holdes et møde med deltagelse af organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen i afd. 31 og administrationen vedr. det dårlige samarbejds klima.

Der var aftalt ekstraordinært mødet i bestyrelsen den 5. marts 2020, som desværre blev aflyst pga. sygdom. Derfor blev det efterfølgende møde med afdelingsbestyrelsen i afd. 31 ligeledes aflyst.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender følgende datoer til møder:

- Onsdag den 13. august kl. 17.00. Dette møde er forud for møde med. afd. 31.
- Torsdag den 20. august kl. 17.00. Dette er mødet er med deltagelse af OB, afdelingsbestyrelsen i afd. 31, administrationen.
- Med udgangspunkt i myndighedernes anbefalinger, indstilles at bestyrelsen drøfter antallet af deltagere til mødet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det var vigtigt at få planlagt mødet med afdelingsbestyrelsen i afd. 31, Gadager inden sommerferien.

Det var der enighed om og følgende datoer:

- Bestyrelsesmøde den **24. juni kl. 17.00** med tilføjelse af punkt: Samarbejde m. afd. 31
- Bestyrelsesmøde den **25. juni kl. 17.00** eller den **20. august kl. 17.00** m. deltagelse af afdelingsbestyrelsen i afd. 31, Gadager

- På mødet med afdelingsbestyrelsen i afd. 31, Gadager deltager fra organisationsbestyrelsen Bitten Matthiesen, Martin Gjørl, og Allan Larsen samt administrationen.

Punkt 3j – Målsætningsprogram (udsat)

Punkt 3k – Grøn fond (udsat)

Punkt 3l – Afskrivning af driftskontor (udsat)

Punkt 3m – Aktivitetsliste (udsat)

Punkt 3n – Fællesaktiviteter i GB (udsat)

Punkt 4 - Meddelelser (udsat)

Punkt 5 – Eventuelt (udsat)

Glostrup den

Bitten Matthiesen
formand