

**Almen boligorganisation
Glostrup Boligselskab**

Udvikling i dispositionsfond for perioden 01. januar 2020 til 31. december 2029

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)
Saldo primo, inkl. bundne midler	68.161.135	61.118.775	54.735.313	42.337.323	44.428.814	33.621.276	35.047.175	36.556.774	38.150.343	39.828.153
Bidrag fra afdelingerne	0	0	0	1.660.490	1.673.774	1.687.164	1.700.661	1.714.266	1.727.980	1.741.804
Rentetilskrivning	261.614	-430.452	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang egen trækingsret	3.058.718	3.066.363	3.091.934	3.108.980	3.126.364	3.144.091	3.162.169	3.180.604	3.199.404	3.218.576
Udamortiserede ydelser, brutto, excl. institutioner	25.356.672	25.563.779	25.671.640	25.682.341	25.693.098	25.762.178	25.828.042	25.838.972	25.849.959	26.482.255
Udamortiserede ydelser, institutioner - Afdeling 16 og 18	210.201	210.201	210.201	210.201	225.081	239.961	239.961	239.961	277.208	314.456
Afdeling 9 er fritaget med 33% af ydelsen	-819.485	-851.889	-919.343	-919.343	-919.343	-938.764	-938.764	-938.764	-938.764	-938.764
Afdeling 29 er fritaget med 33% af ydelsen	-986.562	-988.127	-991.694	-995.261	-998.846	-1.002.451	-1.006.075	-1.009.719	-1.013.381	-1.017.063
Afdeling 32 er fritaget med 50% af ydelsen	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038	-2.931.038
Afdeling 33 er fritaget med 0% af ydelsen	0	0	0	0	-1.174.105	-1.174.105	-1.174.105	-1.174.105	-1.174.105	-1.174.105
Indbetalt til landsbyggefondens - udamortiserede ydelser	-15.927.436	-16.100.573	-16.137.414	-16.144.548	-16.151.719	-16.197.773	-16.241.682	-16.248.968	-16.256.293	-16.677.824
Indbetalt til landsbyggefondens - pligtmæssige bidrag 40%	-1.223.487	-1.226.545	-1.236.774	-1.243.592	-1.250.545	-1.257.636	-1.264.867	-1.272.242	-1.279.762	-1.287.430
SU Hvissinge, aktivitetshuset og aktiviteter	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SU Hvissinge, andel opsamlet overskud	254.398	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 9 Helhedsplan - driftsstøtte	-13.064.224	-4.369.000	-3.459.522	-4.961.740	-2.893.057	-3.130.737	-3.221.921	-3.294.829	-3.405.039	-3.722.386
Afdeling 33 Helhedsplan	0	0	0	0	-1.362.000	-1.000.800	-889.600	-778.400	-667.200	-556.000
Afdeling 37 Helhedsplan	0	0	0	0	-470.200	-399.190	-378.180	-357.170	-336.160	-315.150
Afdeling 50 Driftsstøtte	-51.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33 Driftskontor	-413.038	-386.134	-400.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20 Ekspropriation Letbane	0	0	-220.100	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 9 Ekspropriation Letbane	0	0	-723.845	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32 Aktivitetshuset - drift	0	-615.000	-660.000	-660.000	-660.000	-660.000	-660.000	-660.000	-660.000	-660.000
Alle afdelinger Kollektiv råderet manko	0	-2.110.045	-5.227.036	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 28 Driftstilskud	0	-500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 50 Helhedsplan, forundersøgelse	0	0	-350.000	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækingsret:										
Afdeling 8 Faldstammer, døre/vinduer mv.	0	0	-1.400.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20 Teknisk opretning	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29 Renov. af trappetårne/Facader	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33 Helhedsplan	0	0	0	0	-10.000.000	0	0	0	0	0
Afdeling 37 Helhedsplan	0	0	0	0	-2.000.000	0	0	0	0	0
Afdeling 30 Badeværelsesrenovering	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32 Facader	0	-4.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejetab i afdelinger	-201.176	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000
Tab ved fraflytning i afdelinger	-416.517	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000	-365.000
Saldo ultimo	61.118.775	54.735.313	42.337.323	44.428.814	33.621.276	35.047.175	36.556.774	38.150.343	39.828.153	41.590.483
Saldo udlån dispositionsfond:										
Afd. 28	-500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd. 50	-850.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000	-896.000
Bundne indskud i Landsbyggefondens	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280	-16.836.280
Bundne indskud i Landsbyggefondens	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222	-196.222
Egen trækingsret	-20.678.672	-18.518.490	-12.973.650	-14.839.038	-4.714.857	-6.601.311	-8.498.612	-10.406.975	-12.326.617	-14.257.762
Beregnet saldo ultimo, disponibel del	22.057.601	18.288.321	11.435.171	11.661.273	10.977.918	10.517.362	10.129.660	9.814.866	9.573.034	9.404.218
Saldo pr. LME (disponibel del)	7.801	6.468	4.044	4.124	3.883	3.720	3.583	3.471	3.386	3.326
Max sats disp.fond	5.763	5.774	5.820	5.867	5.914	5.961	6.009	6.057	6.105	6.154

Bidrag fra afdelingerne betales kun, hvis dispositionsfondens disponibel del kommer under max. henlæggelse pr. lejemaalshed.

I denne opgørelse tages der forbehold for:

- ➡ evt. fritagelse pga. ekstraordinær rentesikringsaftrapning iflg. Landsbyggefondens
- ➡ evt. fritagelse for kommende indbetalinger af udamortiserede ydelser iflg. Landsbyggefondens.
- ➡ evt. ændringer af fritagelse for kommende indbetalinger af udamortiserede ydelser iflg. Landsbyggefondens.
- ➡ evt. ophævelse eller fritagelse for, at dispositionsfondens skal dække lejetab og tab ved fraflytning i afdelingerne.
- ➡ at lejetab og tab ved fraflytning, som er benyttet i opgørelsen, er skønnet.
- ➡ at realkreditinstitutionerne kan udbetale overskud fra reservefonden
- ➡ ændringer af udamortiseringsstidspunktet for indeksslån
- ➡ fremtidige tilskud i forbindelse med Landsbyggefondenssager
- ➡ fremtidige tilskud/lån fra dispositionsfondens

Almen boligorganisation
Glostrup Boligselskab

Udvikling i egen trækingsret for perioden 01. januar 2020 til 31. december 2029

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)
Saldo primo	18.843.441	20.678.672	18.518.490	12.973.650	14.839.038	4.714.857	6.601.311	8.498.612	10.406.975	12.326.617
Tilgang (60% af A- og G-indskud)	1.835.231	1.839.818	1.855.160	1.865.388	1.875.818	1.886.454	1.897.301	1.908.362	1.919.642	1.931.145
Rentetilskrivning										
Afdeling 8	Faldstammer, døre/vinduer mv.	0	0	-1.400.000	0	0	0	0	0	0
Afdeling 20	Teknisk opretning	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29	Renov. af trappetårne/Facader	0	0	-2.500.000	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33	Helhedsplan	0	0	0	0	-10.000.000	0	0	0	0
Afdeling 37	Helhedsplan	0	0	0	0	-2.000.000	0	0	0	0
Afdeling 30	Badeværelsesrenovering	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32	Facader	0	-4.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Beregnet saldo ultimo	20.678.672	18.518.490	12.973.650	14.839.038	4.714.857	6.601.311	8.498.612	10.406.975	12.326.617	14.257.762

I denne opgørelse tages der forbehold for:

➡ størrelsen af fremtidige pligtmæssige bidrag fra afdelingerne.

Tilskud fra egen trækingsret kan kun ydes til afdelingerne til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Brug af egen trækingsret bevilliges af organisationsbestyrelsen.

Ansøgning om tilladelse til brug af egen trækingsret indsendes til Landsbyggefonden. Arbejdet må først igangsættes, når tilsagnet fra Landsbyggefonden er modtaget.

Udvikling i arbejdskapital for perioden 01. januar 2020 til 31. december 2029

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)	(i kr.)
Saldo primo, inkl. bundne midler	13.971.267	12.855.479	11.413.258	10.305.788	10.055.788	9.805.788	9.555.788	9.305.788	9.539.223	9.289.223
Særlige bidrag fra afdelingerne	0	0	0	0	0	0	0	483.435	0	491.201
Alle afdelinger										
Røgalarmer	0	0	-318.592	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 1										
Grøn fond	-300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 6										
Grøn fond	-133.513	-23.928	-9.560	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 8										
Grøn fond	0	-180.000	-3.700	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 28										
Grøn fond	0	-73.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 29										
Grøn fond	-268.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 31										
Grøn fond	0	-14.360	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32										
Grøn fond	-40.958	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 33										
Grøn fond	0	-5.625	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 49										
Grøn fond	-157.000	-46.875	-96.125	0	0	0	0	0	0	0
Fælleshus Stenager										
Grøn fond	0	0	-50.000	0	0	0	0	0	0	0
Fælleshus Granskoven										
Grøn fond	0	0	-50.000	0	0	0	0	0	0	0
Aktivitetshus Paraplyen										
Grøn fond	0	-11.781	0	0	0	0	0	0	0	0
IT investeringer										
Grøn fond	-372.531	-1.004.332	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 32										
Aktivitetshuset - aktiviteter	0	-51.166	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Alle afdelinger										
Fælles beboerblad	0	-72.995	-200.000	0	0	0	0	0	0	0
Trykgrupper										
Bonus	0	162.847	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 9										
Risiko- og tryghedsrapport	0	0	-100.000	0	0	0	0	0	0	0
Advokatsalær										
Grøn fond	0	-20.506	-29.494	0	0	0	0	0	0	0
Årets underskud/overskud	156.812	-100.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Beregnet saldo ultimo	12.855.479	11.413.258	10.305.788	10.055.788	9.805.788	9.555.788	9.305.788	9.539.223	9.289.223	9.530.424
Bundet arbejdskapital:										
Grøn Fond	-2.380.528	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459	-2.024.459
IT investeringer	-1.614.410	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078	-610.078
Forsikringspulje	0	-162.847	-62.847	-62.847	-62.847	-62.847	-62.847	-62.847	-62.847	-62.847
Kapitalindskud sommerhus	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000	-530.000
Beregnet saldo ultimo, disponibel del	8.330.542	8.085.874	7.078.404	6.828.404	6.578.404	6.328.404	6.078.404	6.311.839	6.061.839	6.303.040
Saldo pr. LME	4.547	4.037	3.645	3.557	3.468	3.380	3.291	3.374	3.285	3.371
Max sats arb. kapital	3.154	3.160	3.185	3.211	3.236	3.262	3.288	3.315	3.341	3.368

I denne opgørelse tages der forbehold for:

➡ evt. størrelsen af fremtidige særlige bidrag fra afdelingerne.

Budget 2023 - udkast
Prisblad - GB

Fjernes
Ændret tekst og/eller beløb



Nr.	Ydelse	Forklaring	Pris i kr.	Pr.	Hvem
	Sekretariatsbestand				
1.4.1	Regnskabsmøde	Forberedelse og deltagelse på regnskabsmødet (trykning - se pkt. 1.4.4)	5.000	Møde	Afdeling
1.4.2	Ekstraordinære afdelingsmøder	Planlægning af, deltagelse og opfølgning på mødet, samt evt. ekstraordinær varsling af beboerne (trykning - se pkt. 1.4.4)	5.000	Møde	Afdeling
	Ekstraordinære afdelingsmøder	Ekstraordinært afdelingsmøde, ud over 2,5 time	1.300	Time	Afdeling
	Ekstraordinære afdelingsmøder	Projektbehandling (dvs. forberedelse til mødet)	1.950	Sag	Afdeling
	Ekstraordinære afdelingsmøder	Projektbehandling, ud over 3 timer	650	Time	Afdeling
1.4.3	Afdelingsbestyrelsesmøder, herunder udvalg m.v.	Forberedelse og deltagelse af driften på mødet	2.600	Møde	Afdeling
1.4.4	Trykning af materiale i papirform	Trykning - alle kopier, inkl. tidsforbrug	1	Kopi	Afdeling
1.4.5	Omdeling af materiale i papirform	Fysisk omdeling i afdelingen	4	Lejemål	Afdeling
1.4.7	Øvrig juridisk bistand	Ved ekstern advokat		Efter aftale	Afdeling
1.4.8	IT support	Support fra IT-medarbejder	3.000	År	Afdeling
	IT	Mindre IT-projekter i afdelingerne, efter aftale		Efter aftale	Afdeling
1.4.9	Kurser	Planlægning og gennemførelse af kurser		Efter aftale	Afdeling
	Udlejning og bygningsdrift				
2.6.1	Vejledende syn	Besigtigelse af lejemål	760	Sag	Afdeling
2.6.2	Syn	Indflytningssyn	380	Time	Afdeling
2.6.3	Syn	Fraflytningssyn	380	Time	Afdeling
2.6.4	Byttebolig - adm. behandling, inkl. vejl. Syn	Administrativ behandling af byttebolig	1.500	Lejemål	Beboer
2.7.2	Beboerretssager	Administrativ behandling af sager	650	Time	Afdeling
2.7.3	Orientering om beboerklagesager til AB	Udsendelse af liste til AB	250	Liste	Afdeling
2.8.1	Opskrivning	Opskrivning på intern og ekstern venteliste	225	År	Beboer
2.8.2	Boliggarantibevis	Erhvervelse af boliggarantibevis	1.075	Bevis	Beboer
2.8.3	Markedsleje - erhverv	Vurdering af markedsleje på erhvervslejemål		Efter aftale	Afdeling
2.8.4	Udlejningsvanskeligheder	Aktiviteter		Efter aftale	Afdeling
2.8.5	Kollektiv råderet køkken og bad	Rådgivning, behandling, godk. og registrering	1.650	Sag	Beboer
2.8.6	Individuel råderet	Rådgivning, behandling, godk. og registrering	380	Time	Afdeling
2.8.7	Forsikringsager	Rådgivning, behandling, godk. og registrering	380	Time	Afdeling
2.8.8	Ejendomsservice	Udførelse af håndværksopgaver	380	Time	Afdeling
2.8.9	Ejendomsfunktionærer ("grønt arbejde")	Budget aftales i ydelsesaftalen	380	Time	Afdeling
2.8.10	Øvrige lejemål, opnotering	Opnotering på intern venteliste, herunder kælderrum, garager og carporte	100	År	Beboer
2.8.11	Øvrige lejemål, administration	Udarbejdelse af kontrakt, tilsyn m.m.	650	Sag	Beboer
2.8.12	Adm. af beboer-/aktivitetshuse m.m.			Efter aftale	Afdeling
2.8.13	Tilsyn med beboer-/aktivitetshuse			Efter aftale	Afdeling
2.8.14	Tilstandsrapporter			Efter aftale	Afdeling
2.8.15	Ændring af a conto beløb	Beboerønske om ændring af a conto beløb til el, vand og varme	200	Sag	Beboer
2.8.16	Etablering af handicapplads	Administrativ behandling af ansøgning m.v.	500	Sag	Beboer

Nr.	Ydelse	Forklaring	Pris i kr.	Pr.	Hvem
	Økonomi				
3.4.1	Klager over ejd.vurdering	Administrativ håndtering af klager		Efter aftale	Afdeling
3.4.2	Ankesag til vur.ankenævnet	Administrativ håndtering af klager		Efter aftale	Afdeling
3.5.1	Påkrav/andre rykkergebyrer	Påkrav til beboere:			
	Manglende huslejebetaling	1. rykker (lovbestemt, forventet)	291		Beboer
		2. rykker	100		Beboer
	Manglende betaling, flytteafregning	1. rykker	100		Beboer
		2. rykker	100		Beboer
	Manglende betaling af afdragsordning	1. rykker	100		Beboer
		2. rykker	100		Beboer
3.5.2	Afdragsordning	Afdragsordning med beboere	205	Sag	Beboer
3.5.3	Advokat	Advokat til beboere		Efter aftale	Afdeling
3.6.1	Support	IT-bistand til AB	2.500	År	Afdeling
3.6.2	Ekstra budgetkontrol, afdelinger	Budgetkontrol, udvidet	3.900	Stk.	Afdeling
	Ekstra budgetkontrol, afdelinger	Budgetkontrol, variable udgifter	1.300	Stk.	Afdeling
3.6.3	Ekstra budgetkontrol, DV plan	Budgetkontrol på aktivitetsniveau	1.500	Stk.	Afdeling
3.6.4	Antenne	Administration af afdelingernes antenneanlæg	3%	Af omsætning	Afdeling
3.7.1	Vaskerier	Indlæsning af data og opkrævning hos lejere	5	Lejemål	Afdeling
3.7.2	Nøgler/brik	Spærring/udlevering af nøgle/brik	125	Stk.	Beboer
3.7.3	Antenne-/mobilmaster	Administration af eksterne antenne-/mobilmaster	3.000	Sag	Afdeling
	Antenneregnskaber	3% af samlede udgifter til ex. låneydelser m.v.	3%		Afdeling
3.7.4	Elladestandere, administration			Efter aftale	Afdeling
	Energi				
4.2.1	Rådgivning/bistand til energirelaterede opgaver	Bistand fra energikoordinator	380	Time	Afdeling
4.2.2	Andre ydelser	Bistand fra energikoordinator	380	Time	Afdeling
4.3.1	Individuel afregning af el, vand og varme	Målerfirma udarbejder regnskab	163	Lejemål	Afdeling
		GB udarbejder regnskab	500	Lejemål	Afdeling
	Bygge- og renoveringsopgaver				
5.3.1	Gennemførelse af projekter	Varetagelse af bygherreansvar	650	Time	Afdeling
5.3.3	Projekt ideer	Rådgivning, sparring og økonomisk beregning	2.600	Sag	Afdeling
5.3.4	Teknisk rådgivning	Rådgivning og sparring	1.950	Sag	Afdeling
5.4.1	Projekter	Opstart, gennemførelse og afslutning af projekter		Efter aftale	Afdeling
5.5.1	Håndtering af helhedsplan	Opstart, gennemførelse og afslutning af projekter		Efter aftale	Afdeling
	K-statistik (Kås)	Købes hos Dansk Statistik	Kostpris	Efter aftale	Afdeling
	Opstart bygge-/renoveringsager m. ekstern finansiering	Oprettelseshonorar	5.000	Sag	
	Byggesagshonorar	Projektstørrelse i kr.:		Sag	
		0 - 4.237.000	2,50%		
		4.237.000 - 21.265.000	2,00%		
		21.265.000 - 59.207.000	1,50%		
		59.207.000 -	1,30%		
	Administrationsbidrag				
	Egne afdelinger		3.689	Lejemål	Afdeling
	Administrerede afdelinger	Beløbet er ex. moms	4.398	Lejemål	Afdeling
	Fordelingsafdelinger		3.689	Afdeling	Afdeling



Bilag 3f

Forretningsorden for **organisationsbestyrelsen** i Glostrup Boligselskab.

§ 1. Bestyrelsens ansvar.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen. Bestyrelsen udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen i henhold til lov om almene boliger med tilhørende bekendtgørelser samt boligorganisationens vedtægter, og i øvrigt med den kompetence som tillægges bestyrelsen af repræsentantskabet.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem bestyrelse og direktøren samt fastsætter en forretningsorden for direktøren.

Stk. 3. Bestyrelsen må med passende mellemrum vurdere, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med det godkendte målsætningsprogram, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Stk. 4. Bestyrelsen fører tilsyn med direktørens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og boligorganisationens vedtægter.

Stk. 5. Bestyrelsens medlemmer må ikke uden forudgående aftale med direktøren drøfte formelle forhold med personalet, eller forhold der er omfattet af direktørens ledelsesmæssige ansvars- og kompetenceområder.

Stk. 6. Bestyrelsen ansætter og afskediger direktøren. Vicedirektør ansættes og afskediges af bestyrelsen efter indstilling fra direktøren.

§ 2. Prokura.

Boligorganisationen tegnes enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være formand eller næstformand, i forening med direktøren.

Stk. 2. Ved underskrift på dokumenter om køb, salg og pantsætning af fast ejendom tegnes selskabet som nævnt under stk. 1.

Stk. 3. Bestyrelsens formand og direktøren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden med mindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 3. Bestyrelsens møder.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dens fravær af næstformanden, når der skønnes behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom.

Stk. 2. Møderne indkaldes så vidt muligt skriftligt med et varsel på mindst en uge med angivelse af mødedato, -tidspunkt og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet. Sager til behandling på mødet skal være formanden og direktøren i hænde senest 3 uger før mødet.

Stk. 3. Med bestyrelsens beslutning ved mødets begyndelse, kan den udsendte dagsorden udvides med yderligere sager til behandling.

Stk. 4. Ordinære bestyrelsesmøder gennemføres med følgende standarddagsorden:

1. Godkendelse dagsorden og underskrift på referat fra sidste møde
2. Økonomi
 - a. Revisionsprotokollen.
 - b. Optagne lån.
 - c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital
3. Sager til beslutning
4. Sager til orientering
5. Meddelelser:
 - a. Formandsskabet
 - b. Direktionen
 - c. Bestyrelsen
 - d. Udvalg
6. Eventuelt.

Stk. 5. Direktøren og vicedirektøren og eventuelt særligt udpegede ledende medarbejdere - deltager i bestyrelsens møder, men har ikke stemmeret. Bestyrelsen kan beslutte, at mødet eller dele heraf afvikles uden deltagelse fra administrationen.

Stk. 6. Bestyrelsen kan beslutte at lade særligt sagkyndige, herunder revisor, deltage i bestyrelsens møder.

Stk. 7. Kommunikation mellem møderne tilgår den samlede bestyrelse. Undtaget herfor er drøftelser i formandskabet.

Stk. 8. Suppleanter indkaldes med fuld stemmeret, når et af de 5 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer (gælder ikke formand og næstformand) er forhindret i at deltage i et bestyrelsesmøde.

Stk. 9. Suppleanter kan deltage på mødet med taleret. Dette foregår under samme love og erklæringer om fortrolighed som almene valgte medlemmer af bestyrelsen.

§ 4. Direktørens opgave.

På bestyrelsesmødet er direktøren forpligtiget til straks at orientere om ethvert forhold, der er af særlig interesse for selskabet.

§ 5. Beslutninger.

Bestyrelsesmøderne ledes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 5 medlemmer er til stede.

Det er mødelederens opgave at sikre en styring af møderne således, at bestyrelsesmedlemmerne holder sig til det dagsordens punkt, der behandles, at møderne afholdes indenfor rimelig tid, og at der konkluderes med en entydig beslutning.

Stk. 2. Beslutninger tages af bestyrelsen i møde ved almindelig stemmeflertal blandt de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme, eller i dennes fravær, næstformandens stemme udslagsgivende.

Stk. 3. Bestyrelsen beslutter ved møde, hvilke arbejdsopgaver direktøren og administrationen udfører i form af undersøgelser mv.

Stk. 4. Medlemmer af organisationsbestyrelsen, samt suppleanter, står ved de beslutninger, der er truffet i bestyrelsen, også selv om der ikke har været enighed om beslutningen. Det betyder, at alle vil arbejde loyalt for udmøntningen af beslutninger og "sælge" beslutningerne udadtil.

§ 6. Referat fra bestyrelsesmødet.

Over forhandlingerne i bestyrelsen føres et beslutningsreferat. Af denne skal fremgå navne på bestyrelsesmedlemmer, som ikke deltog i mødet. Desuden skal angives bestyrelsens beslutning vedrørende de enkelte sager.

Stk. 2. Såfremt et eller flere medlemmer af bestyrelsen eller direktøren ikke er enig i en beslutning, som bestyrelsen har truffet, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse indført i referatet.

Stk. 3. Udskrift af referat tilsendes og godkendes af bestyrelsesmedlemmerne senest 14 dage efter mødets afholdelse. Referatet godkendes af alle bestyrelsesmedlemmer senest 4 dage efter fremsendelse. Referatet underskrives herefter af formanden eller i dennes fravær næstformanden, på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde. En udskrift af referatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 3 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 4 I tilfælde, hvor bestyrelsen ønsker et lukket punkt behandlet på bestyrelsesmødet, udsendes særskilt referat i papirform. Referatet sendes alene til bestyrelsen. Beslutningen drøftes ikke med personer, der ikke er medlem af selskabets bestyrelse, før beslutningen bekendtgøres jf. § 8, stk.2.

§ 7. Inhabilitet.

Et organisationsbestyrelsesmedlem eller direktionen må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2. Organisationsbestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, såfremt et flertal blandt de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og evt. afstemning.

§ 8. Tavshedspligt.

Bestyrelsens medlemmer og andre, der deltager i bestyrelsens møde, har tavshedspligt vedrørende sager om personforhold og forhold, hvis offentliggørelse vil kunne skade boligorganisationen.

Stk. 2. Tavshedspligten er ligeledes gældende indtil referat fra bestyrelsens møder er godkendt og offentliggjort. Det betyder endvidere, at der kun må refereres fra beslutningsreferatet, dvs. interne debatter bestyrelsen imellem er omfattet af tavshedspligten.

Stk. 3. Tavshedspligten omfatter bestyrelsens medlemmer, direktionen og andre, der deltager i organisationsbestyrelsesmøderne. Tavshedspligten gælder også efter udtrædelse af Organisationsbestyrelsen.

§ 9. Årsregnskab.

Bestyrelsen gennemgår det af direktøren forelagte udkast til årsregnskab, der skal være forsynet med revisors foreløbige påtegning. Revisor deltager i det årlige bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde, hvor regnskabet fremlægges til godkendelse.

Stk. 2. Afdelingsregnskaberne skal være underskrevet af afdelingsbestyrelserne, og påført en bemærkning, hvis de har været forelagt for og er godkendt på et afdelingsmøde.

Stk. 3. Efter bestyrelsens godkendelse skal regnskabet fremlægges til endelig godkendelse af repræsentantskabet. Dog kan repræsentantskabet beslutte, at årsregnskabet for afdelingerne endeligt godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Efter regnskabets godkendelse indsendes dette og beretningen til kommunalbestyrelsen og til Landsbygefonden.

§ 10. Revisor.

Bestyrelsen afgiver indstilling til repræsentantskabet om valg af revisor.

§ 11. Revisionsprotokollen.

Revisionsprotokollen skal fremlægges ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste bestyrelsesmøde skal forud fremsendes i kopi til samtlige bestyrelsesmedlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.

§ 12. Ændringer.

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den stemmeflerhed, der er angivet i § 5.

§ 13. Ikrafttræden.

Denne forretningsorden træder i kraft dagen efter bestyrelsens vedtagelse.

Glostrup, den 9. februar 2022

Bestyrelsens underskrifter:

Allan Larsen

Kurt A. Jensen

Jesper Weidick

Susanne W. Petersen

Peter Madsen

Simon M. Christiansen

Søren Jensen

Lars Pastoft

Michael Justesen

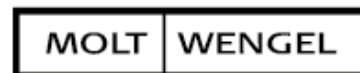
Annette N. Thomsen

Gert Jensen

Suppleanter:

1. Mette Jensen

2. Jesper Kirchner



DATO: 8. MARTS 2022
J.NR.: 106063
DIR. TLF.: 2288 8221
MAIL: LKP@MOWE.DK

AFD. 32, LINDESKOVEN – VURDERING AF FORLIG MED PWJ

1. BAGGRUND

Nærværende notat er udarbejdet til brug for Glostrup Boligselskab interne beslutning i forbindelse med indgåelse af et eventuelt forlig med PWJ, der afslutter den verserende sag mellem parterne vedrørende Lindeskoven. Notatet er udarbejdet som et beslutningsoplæg til brug for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen, og omfatter vores vurdering af sagen og anbefaling i forhold til en forligsmæssig løsning.

De forskellige krav i sagen gennemgås og vurderes overordnet, og der afsluttes med en anbefaling til en forligsmæssig løsning.

2. PWJ'S KRAV OG RENTEKRAV

Parterne blev under udførelsen af byggeriet bekendt med, at det ikke var alle steder på byggeriet, hvor det var muligt at benytte de standardafdækningsprofiler, som var beskrevet i projektet. Af den grund var det nødvendigt for PWJ at tilpasse profilerne. Ændringen af afdækningsprofilerne udløste et ekstrakrav fra PWJ på 6.177.282,69 kr. inkl. moms, som parterne er uenige om. Det er dette krav, som PWJ har gjort gældende overfor Glostrup Boligselskab.

PWJ har i klageskriftet krævet renter efter AB 92 § 22 med rentelovens sats. Renten kræves fra forfaldsdatoen og til betaling sker. Såfremt det fulde krav lægges til grund, har PWJ på nuværende tidspunkt et rentekrav på samlet set 1.286.779,69 kr. inkl. moms (regnet frem til den 9. marts 2022).

Det betyder, at PWJ's fulde krav inklusive moms og procesrenter på nuværende tidspunkt kan opgøres til 7.464.062,38 kr.

3. GLOSTRUP BOLIGSELSKABS KRAV OG RENTEKRAV

Byggeriet blev i øvrigt forsinket i 203 arbejdsdage, som følge af blandt andet PWJ's standsning. Glostrup Boligselskab har derfor opgjort et dagbodskrav mod PWJ på samlet set 607.407,00 kr. inkl. moms. Renter heraf regnes fra indlevering af svarskrift, og udgør frem til den 9. marts 2022 i alt 100.486,21 kr.

Det betyder, at Glostrup Boligselskabs fulde krav inklusive moms og procesrenter på nuværende tidspunkt 707.893,21 kr.

4. VURDERING AF SAGEN OG ANBEFALING AF FORLIG

Med de skønserklæringer, der foreligger, at det svært at vurdere PWJ's krav, om end det dog kan konstateres, at PWJ har ret til en ekstrabetaling for det udførte arbejde. Glostrup Boligselskabs rådgivere har vurderet at PWJ har ret til en betaling på minimum 1.502.849,64 kr. inkl. moms for de foretagne ændringer. Dette har skønsmanden ikke kunne bekræfte, da der fortsat er en række udeståender. Derfor kan det ikke udelukkes, at skønsmanden ved supplerende spørgsmål, vil komme frem til et højere beløb end det, som Glostrup Boligselskabs rådgivere har estimeret. Oveni dette beløb skal der tillægges procesrenter.

For så vidt angår Glostrup Boligselskabs dagbodskrav, er der strenge krav til varsling og opgørelse af dagbod, og det kan ikke udelukkes at en Voldgiftsret vil komme frem til, at Glostrup Boligselskabs dagbod ikke er varslet korrekt og/eller rettidigt, og som følge heraf helt eller delvist afvise Glostrup Boligselskabs dagbodskrav. Dette vil være op til Voldgiftsretten at vurdere.

Worst-case for sagen udfald er, at en Voldgiftsret giver PWJ medhold i deres fulde krav. Oveni skal der tillægges procesrenter, som regnes frem til dagen, hvor der betales i overensstemmelse med afgørelsen. Der må forventes at sagen først berammes om et år eller senere, hvorfor der i tilfælde af betaling til PWJ skal regnes procesrenter frem til denne dato.

Best-case for sagens udfald er, at Voldgiftsretten vurderer, at Glostrup Boligselskab har ret til det fulde dagsbodskrav med tillæg af procesrenter frem til betaling, og at PWJ ikke har ret til noget ekstrabetaling for den udførte ændring. Med henblik på de afgivne skønserklæringer, er det dog vores vurdering, at det er usandsynligt, at Voldgiftsretten ikke som minimum vil give PWJ medhold i en mindre del af deres krav.

Såfremt sagen fortsættes uden et forlig, vil der være behov for supplerende spørgsmål, således skønsmanden kan vurdere, hvad skønsmanden konkret mener PWJ har ret til af betaling. Derudover vil der skulle ske yderligere skriftveksling i Voldgiftssagen, og der vil skulle gennemføres en hovedforhandling. Samlet set vil en gennemførelsen af voldgiftssagen og syns- og skønssagen løbe op i minimum 750.000-1.000.000 kr. ekskl. moms, idet der skal estimeres med omkostninger til skønsmanden, Voldgiftsnævnet, Voldgiftsretten og advokater. Dette beløb skal betales, uanset om sagen vindes eller tabes helt eller delvist. Såfremt sagen overvejede vindes, vil de tilkendte sagsomkostninger næppe dække de reelle omkostninger til at føre sagen.

PWJ ønsker at finde en forligsmæssig løsning af sagen. PWJ har tilbud at lukke sagen mod en effektiv betaling af kr. 4.000.000 inkl. moms og renter. Dette har Glostrup Boligselskab afvist. Henset til sagens procesrisiko, sagsomkostninger og usikkerheden ved skønsmandens besvarelse af supplerende spørgsmål, er det vores anbefaling, at sagen forligs med en effektiv betaling til PWJ.

Et forlig med en effektiv på betaling til PWJ på mellem 3.000.000- 3.500.000,00 kr. inkl. moms vil efter vores opfattelse være en fornuftig afslutning på sagen. Dette vil reelt svare til, at Glostrup Boligselskab bliver dømt til at betale cirka 2.500.000,00-2.800.000,00 kr. inkl. moms (afhængig af hvornår renten beregnes frem til). Hertil skal lægges renter af beløbet samt omkostninger til skønsmanden, advokat og voldgiftsretten.

DATO: 8. MARTS 2022
J.NR.: 106063
DIR. TLF.: 2288 8221
MAIL: LKP@MOWE.DK

MED VENLIG HILSEN

MOLT WENGEL
LINE KIRK PEDERSEN
Advokat

Anvendt regnskabspraksis:

Årsregnskabet for Glostrup Boligselskab er udarbejdet under hensyntagen til bestemmelserne i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabsprincip som sidste år, med undtagelse af indregning af byggesagshonorarer, som modsat tidligere år, nu indregnes efter en fast praksis.

Periodisering:

Der er taget hensyn til udgifter og indtægter vedrørende det år som regnskabet er omfattet af, uanset betalingstidspunkt.

Indtægter:

Administrationsindtægterne indregnes efter faktureringsprincippet månedsvis.

Byggesagshonorarer indregnes efter følgende retningslinjer:

Nybyggeri/helhedsplaner/større renoveringer:

20% - Skema A (godkendt afdelingsmøde)

20% - Tilsagn Skema B

40% - Byggeperiode

20% - Godkendt Skema C

Forbedringsarbejder:

Honorarerne indregnes efter en individuel vurdering af forbedringsarbejdet i forhold til arbejdets færdiggørelsesgrad.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver er opført til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til følgende:

- Indretning/forbedring af lejde administrationslokaler	10 år/15 år
- Inventar og kopimaskiner	3-5 år
- Automobiler	5 år
- IT-Anlæg og projekter	3-5 år

Finansielle anlægsaktiver:

Unoterede aktier og øvrige finansielle anlægsaktiver er optaget til nominal værdi, svarende til de oprindelige anskaffelsessummer.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget på grundlag af en individuel vurdering. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer (omsættelige):

Værdipapirer er optaget til kursværdi pr. 31. december 2021.

Urealiserede og realiserede kursreguleringer føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser:

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til nominal værdi.