



Glostrup den 4. juni 2022

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2022.

Mødet blev holdt i aktivitetshuset Paraplyen, Østre Lindeskov 251, 2600 Glostrup.

Til stede: Susanne W. Petersen, Annette N. Thomsen, Allan Larsen, Kurt A. Jensen, Simon M. Christiansen, Søren Jensen, Jesper Weidick, Lars Pastoft, Michael Justesen og Mette Jensen (indkaldt som OB-medlem isf. Peter Madsen).

Selskabets revisor BDO, Henrik Brünings og Claus Rogert, deltog i mødet.

Afbud: Peter Madsen og Gert Jensen.

Fra administrationen: Anja Herringsø, Claus Krag og Johnny Petersen.

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2021 for selskabet, samt revisionsprotokol
- b. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2021 for afdelingerne
- c. Fremlæggelse og godkendelse af budgetforslag for selskabet og fællesdrift for 2023
- d. Dispositionsfond, egen trækningsret og arbejdskapital
- e. Optagne lån
- f. Selskabet – budgetkontrol 30.04.2022

3. Sager til beslutning:

- a. Forslag til ændringer af Glostrup Boligselskabs vedtægter
- b. Repræsentantskabsmøde lørdag den 11. juni 2022
- c. Råderet – kollektive og individuelle råderetssager – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- d. Afd. 37, Egeskoven – grundejerforening – **LUKKET PUNKT**
- e. Sommerhuset i Rørvig (921) og afd. 18, Ærtebjergvej – **LUKKET PUNKT** - UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- f. Advokatomkostninger – afd. 20, Rødkælkevej – **LUKKET PUNKT** – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- g. Robotplæneklipper
- h. Aktiviteter Paraplyen

4. Sager til orientering:

- a. Trivselsundersøgelse medarbejdere – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- b. Interne lejekontrakter – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- c. Driftsrapport – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- d. IT-Investeringer – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- e. Aktivitetsliste – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- f. Helhedsplaner – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- g. Byggesager (lukket punkt) – UDSAT TIL NÆSTE MØDE
- h. Generel orientering – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

5. Meddelelser – UDSAT TIL NÆSTE MØDE:

- a. Formandskabet
- b. Direktionen
- c. Bestyrelsen
- d. Udvalg
 - i. Renovation (Kurt Arve Jensen, Lars Pastoft, Per Dalhammer, Susanne W. Petersen)
 - ii. Ladestandere (Peter Madsen, Søren Jensen, Jesper Weidick, Lars Pastoft, Katrine Bregnhøj)
 - iii. Bæredygtighed (Kurt A. Jensen, Lars Pastoft og Søren Jensen)
 - iv. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse og fællesdriften (Allan Larsen og Susanne W. Petersen)

6. Eventuelt

7. Personaleforhold – LUKKET PUNKT

Punkt 1 – Godkendelse af dagsorden

Formand Allan Larsen orienterede om en henvendelse fra afd. 32, Lindeskoven, om muligheden for at anvende aktivitetshuset Paraplyen til en sommerfest for afdelingen. Formanden foreslog, at det punkt blev tilføjet dagsordenen.

Jesper Weidick, Lars Pastoft og Michael Justesen udtrykte utilfredshed med, at et så omfangsrigt materiale først blev eftersendt fredag den 20. maj 2022, og ikke som lovet onsdag den 18. maj 2022, og den deraf manglende forberedelsestid.

Claus Krag beklagede den sene fremsendelse og orienterede om, at der fremadrettet lægges en tidsplan for udsendelse af regnskabs- og budgetmateriale, samt afholdelse af formandskabsmøde, således der sikres tid til forberedelse for bestyrelsens medlemmer.

I forlængelse af ovenstående, aftalte mødet, at der blev sat ekstra tid af til gennemgang af regnskabs- og budgetmaterialet m.m.

Den reviderede dagsorden blev herefter godkendt.

Punkt 2a – Fremlæggelse af årsregnskab for GB for 2021, samt fremlæggelse af revisionsprotokol

Se bilag:

- 2a1 – Selskabet
- 2a2, - GB Administration
- 2a3 - Sommerhuset Rørvig
- 2a4 – Aktivitetshuset
- 2a5 – Revisionsprotokol

Punktet suppleres på mødet.

Årets resultat:

Årets resultat udviser et underskud på kr. 221.801.

Underskuddet skyldes primært:

- Færre udgifter til kurser og konferencer og primært grundet covid-19.
- Personaleudgifter reduceret pga. forskydning af feriepengeforpligtelse.
- Stigende IT-udgifter pga. licenser ved indkøb af nye programmer
- Større renteudgifter og færre byggesagshonorarer

Underskuddet overføres til konto 805.

Arbejds kapital:

- Den disponible del af saldoen udgør kr. 10.781.964 svarende til kr. 3.812 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021 andrager kr. 3.160 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 2021 anvendt kr. 2,4 mio.kr.

Dispositionsfond:

- Afdeling 9, 29 og 32 har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.
- Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med kr. knap 4 mio. kr.
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør herefter kr. 18.189.174 svarende til kr. 6.431 pr. lejemålsenhed.
- Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021 andrager kr. 5.774 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. 2,6 mio. kr. i regnskabsåret.

Egen trækingsret:

- Egen trækingsret udviser pr. 31. december 2021 en saldo på kr. 18.518.490.
- Der i regnskabsåret udbetalt tilskud på kr. 4.000.000 til afd. 32, Lindeskoven

Administrationen anser resultat og regnskab 2021 for tilfredsstillende.

Revisionsprotokol:

Orientering på mødet ved selskabets revisor BDO.

Se bilag 2a5 – Revisionsprotokol 2021 Glostrup Boligselskab

På mødet:

Regnskabschef Anja Herringsø gennemgik regnskabet på mødet, som blandt andet gav anledning til følgende bemærkninger/ønsker fra bestyrelsen:

- Oversigt over Grøn Fond ønskes udsendt
- Præcisering af ombygning af driftskontor i oversigten ang. dispositionsfonden
- Oversigt over forbrug af midler til DITBeboerblad
- Boliggarantibevis – måske overveje et nyt navn
- På næste møde drøftes afd. 50, ungdomsboliger

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender regnskabet for Glostrup Boligselskab for 2021, herunder revisionsprotokol.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt regnskabet for Glostrup Boligselskab for 2021.

Bestyrelsen tog endvidere revisionsprotokollen til efterretning.

Punkt 2b – Fremlæggelse af regnskab for afdelingerne for 2021

Sagsfremstilling:

Oversigt følger når der har været holdt regnskabsmøder med alle afdelinger.

Afdelingernes regnskaber er oploadet i Sharepointmappen: Materiale til punkt 2a og b.

I nedenstående oversigt, er oplistet årets resultat, opsamlet resultat og hvorvidt regnskab pr. d.d. er godkendt 2021 til orientering:

Afdeling	Årets resultat + overskud/- underskud	Opsamlet resultat + overskud/- underskud	Godkendt
1	70.098	26.157 -	Afventer
6	32.980	-	Ja
8	40.001 -	40.001 -	Ja
9	1.368.285	3.426.736	Ja
16	13.306 -	50.957	OB
18	17.880 -	17.880 -	OB
20	348.546 -	748.474 -	Ja
28	130.674 -	130.674 -	OB
29	876.951	550.045	Ja
30	74.857	4.117 -	Ja
31	247.327 -	137.900 -	Ja
32	19.260	152.999 -	Ja
33	604.210	100.636	Ja
37	52.118	89.247	Ja
38	25.438 -	66.466 -	OB

49	864	24.088	OB
50	57.906 -	57.906 -	OB

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender afdelingsregnskaberne for samtlige afdelinger i Glostrup Boligselskab, med særlig fokus på afdeling 16, 18, 38, 49 og 50, som er uden afdelingsbestyrelse.

På mødet:

Regnskabschef Anja Herringsø gennemgik i hovedtal afdelingsregnskaberne på mødet.

Beslutning:

- Bestyrelsen godkendte enstemmigt afdelingsregnskaberne for 2021 for afdelinger uden afdelingsbestyrelse.
- Bestyrelsen godkendte enstemmigt afdelingsregnskaberne for 2021 for afdelinger med afdelingsbestyrelse.

Punkt 2c – Fremlæggelse af budgetforslag for selskabet og fællesdrift for 2023**Budget 2023 for Glostrup Boligselskab**

Se bilag 2c1 – Selskabet

Budgettet indeholder en stigning af administrationsbidraget fra 3.689 kr. pr. lejemål til 4.086 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er følgende ændringer ift. det først udsendte budget:

- Nedsat udgifter på ca. 1,0 mio. kr. til lønomk.: Flyttet afdelingschef til driften og budgetteret med naturlig afgang som ikke genbesættes
- Øget udgifter på 50t. kr. til mødeudgifter: Fejring af GB's 80 års jubilæum
- Nedsat udgifter på 50t. kr. til repræsentation: Julegaver m.v. til beboerdemokratiet m.v.
- Nedsat udgifter på 25t. kr. til uddannelse
- Nedsat udgifter på 15t. kr. til intern repræsentation
- Øget udgifter på 50t. kr. til personaleomk.: Fejring af GB's 80 års jubilæum
- Øget udgifter på 22t kr. til afskrivning: Nye PC'ere til OB

Stigningen skyldes som tidligere nævnt fortsat, at der i budgettet for 2023 er lagt op til:

- Ressourcerokade mellem fællesdriften til selskabet, hvor 1 fuldtidsmedarbejder flyttes (byggesagshåndtering)
- Øgede mødeudgifter, blandt andet mht. afholdelse af repræsentantskabsmødet i 2023 over 2 dage m.v.
- Øgede udgifter til repræsentation
- Øgede kontorholdsudgifter, blandt andet pga. øgede udgifter til IT-licenser m.v.
- Øgede lokaleudgifter
- Øgede renteudgifter
- Færre byggesagshonorarer

Budget 2023 for fællesdriften

Se bilag:

- 2c2 – Drifte
- 2c3 – PPV – Driften

Ændringer i budget 2023 ift. tidligere udsendt:

- Øget lønudgift til adm. driftspersonale på 852 t. kr.
- Øget udgift på 100t. kr. til indkøb af robotplæneklippere
- Fald i afskrivning på maskiner på 14 t. kr.

Ansvar for budgettet i fællesdriften placeret i organisationsbestyrelsen.

PPV-plan for fællesdriften er vedlagt.

Timeprisen er fastsat til 395 kr./time.

Budget 2023 for GB adm. (600) og sommerhuset i Rørvig (921)

Se bilag

- 2c4 – GB adm. 600 Budget 2023 – version 2
- 2c5.

Prisblad:

Se bilag 2c6

Prisbladet blev godkendt på mødet den 28. marts 2022, da det danner grundlag for en række af de øvrige budgetposter i selskabets budget.

Timeprisen er tilrettet jf. ovenfor.

Administrationsbidrag er tilpasset jf. budget 2023.

På mødet:

Regnskabschef Anja Herringsø gennemgik det reviderede forslag til budget 2023 for selskabet på mødet.

Bestyrelsen var bekymret for stigningen i administrationsbidraget, og havde i den forbindelse en åben og konstruktiv drøftelse af alternativer og konsekvenser.

Der blev stillet forslag om at de øgede udgifter på kr. 50t. til mødeudgifter (GB's 80 års jubilæum) blev droppet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender:

- Revideret budget for Glostrup Boligselskab for 2023
- Revideret budget for fællesdriften for 2023
- Budget for GB adm. og sommerhuset i Rørvig for 2023

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede ikke at droppe udgiften til mødeudgifter på kr. 50t. til mødeudgifter (Susanne W. Petersen, Allan Larsen, Kurt A. Jensen, Simon M. Christiansen, Søren Jensen, Jesper Weidick, Lars Pastoft og Mette Jensen stemte imod, og Michael Justesen og Annette N. Thomsen stemte for).

Det oprindelige udkast til budget blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen godkendte endvidere enstemmigt:

- Budget for fællesdriften for 2023
- Budget for GB adm. og sommerhuset i Rørvig for 2023

Punkt 2d – Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

Se bilag 2d.

Der var følgende ændringer:

- Opdateret med tilskud til forundersøgelser i helhedsplan i afd. 30 og 31
- Bevilget tilskud fra Grøn Fond
- Justering af forventet resultat for 2022

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender oversigten.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte oversigten.

Punkt 2f – Selskabet – Budgetkontrol 30-04-2022**Sagsfremstilling:**

Se bilag 2f

Budgetkontrollen udviser nu et forventet underskud for 2022 på 867t. kr.

Der er følgende ændringer ift. den først udsendte budgetkontrol:

- Færre lønudgifter
- Øget udgifter til afskrivning på IT

Det forventede underskud skyldes fortsat:

- Behov for flere ressourcer i byggeafdelingen, pga. de kommende helhedsplaner m.v.
- Højere IT-udgifter end forventet
- Større renteudgifter
- Færre renteindtægter
- Færre byggesagshonorarer

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender orienteringen om budgetkontrol for selskabet for perioden 1. januar 2022 til 30. april 2022.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede og godkendte orienteringen om budgetkontrol for selskabet for perioden 1. januar 2022 til 30. april 2022.

Punkt 3a – Forslag til ændringer af Glostrup Boligselskabs vedtægter

Baggrund:

Glostrup Boligselskabs vedtægter blev drøftet i et udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen i 2020.

Udvalget fremlagde en række forslag til ændringer, herunder ny fordeling af repræsentanter fra afdelingerne m.v.

Sagsfremstilling:

Formandskabet har bedt administrationen kontakte BL, til en evaluering og ikke mindst sikring af, at normalvedtægterne er overholdt.

Tinus Lassen, BL, har derfor gennemgået selskabets vedtægter og har en række forslag til ændringer.

Bilag 3a1 – nuværende vedtægter med kommentarer fra Tinus Lassen.

Bilag 3b2 – forslag til hvordan selskabets vedtægter bør udformes jf. BL.

Godkendes ændringerne til selskabets vedtægter, skal de endelig godkendes på selskabets repræsentantskabsmøde den 11. juni 2022.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender de foreslåede ændringer til selskabets vedtægter.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt de foreslåede ændringer til selskabets vedtægter.

Punkt 3b -Repræsentantskabsmøde 11. juni 2022**Baggrund:**

Repræsentantskabsmødet er indkaldt til afholdelse den 11. juni 2022.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte mødet herunder:

- Dirigent
- Mødets forløb
- Fordeling af opgaver
- Valg til bestyrelsen
- Evt. indkomne forslag til drøftelse

- M.v.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter repræsentantskabsmødet den 11. juni 2022.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede repræsentantskabsmødet den 11. juni 2022.

Punkt 3c - Råderet – kollektive og individuelle råderetssager – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 3d- Afd. 37, Egeskoven – grundejerforening – LUKKET PUNKT

Punkt 3e - Sommerhuset i Rørvig (921) og afd. 18, Ærtebjergvej – LUKKET PUNKT - UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 3f - Advokatomkostninger – afd. 20, Rødkælkevej – LUKKET PUNKT – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 3g – Robotplæneklipper**Baggrund:**

Grøn omstilling/bæredygtighed er højt på dagsorden i Regeringen. I organisationsbestyrelsen i Glostrup Boligselskab har grøn omstilling/bæredygtighed også stort fokus.

Sagsfremstilling

Administrationen ønsker at igangsætte et pilotprojekt med implementering af robotplæneklippere.

I dag har vi en lille robotplæneklipper kørende i afd. 28, Lilliendalsvej som er vores ældreboliger. Nu er tiden inde til at afprøve løsningen i en større boligafdeling.

Afd. 20, Rødkælkevej har gennem nogle år drøftet muligheden med administrationen om at implementere robotplæneklippere. Det er derfor oplagt med et pilotprojekt på Rødkælkevej.

Modellen er som følgende:

Fællesdriften investerer i robotplæneklipper og afdelingen afholder udgiften til nedlægning af ledninger i jorden (Ledningerne har til formål at afgrænse hvor robotplæneklipperen skal køre). Prisen på indkøb af robotplæneklipperen til Rødkælkevej er kr. 35.000 som disponeres i 2022. Der afsættes kr. 100.000 i budget 2023 til robotplæneklippere til udvidelse af projektet i de afdelinger som ønsker det.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at igangsætte pilotprojektet i afd. 20, Rødkælkevej til kr. 35.000 og at der budgetteres med kr. 100.000 til indkøb af flere robotplæneklippere i 2023.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at igangsætte pilotprojektet i afd. 20, Rødkælkevej til kr. 35.000, herunder at der budgetteres med kr. 100.000 til indkøb af flere robotplæneklippere i 2023.

Punkt 3h – Aktiviteter i Paraplyen

Baggrund:

Allan Larsen har modtaget en mail fra afd. 32, Lindeskoven, om muligheden for at anvende Paraplyen til en sommerfest for deres afdeling.

Herunder oplystes de beslutninger, som bestyrelsen har taget siden 2020.

Bestyrelsen har tidligere besluttet følgende:

Bestyrelsen besluttede på mødet den 9. juni 2020 følgende:

- Den samlede økonomi på drift af aktivitetshuset på 637.000 kr. inkl. vedligeholdelse betales af dispositionsfonden.
- Der gives forsat et tilskud på 150.000 kr. til aktiviteter dækkes af arbejdskapitalen.
- Tilskuddet på de 100.000 kr. til aktiviteter, som Hvissinge-afdelingerne indtil nu har afholdt, dækkes af arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 26. januar 2021 følgende:

- Lejen fastsættes til kr. 100 /lejemål, dog minimum kr. 5.000 og max. kr. 15.000. Dertil lægges kr. 1.500 i rengøring
- Udpege Martin Gjøøl og Susanne W. Petersen til aktivitetsudvalget til følgende opgaver:
 - Koordinere og styre hvilke aktiviteter, der får adgang til aktivitetshuset
 - Koordinere ansøgninger om midler til aktiviteter, til endelig godkendelse i OB
 - Ansvarlig for løbende information om aktivitetshuset til beboerne, samt rapportering til OB.
- Udvalget kontakter Lene Hilden m.fl., forud for et møde vedr. selve aktivitetshuset jf. ovenfor.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 6. april 2021 følgende:

- Aktiviteter i Aktivitetshuset skal foregå i Glostrup Boligselskabs regi
- Foreningsaktiviteter henvises til Glostrup Kommune og kan ikke holdes i Aktivitetshuset
- Alle aktiviteter nulstilles, dvs. alle aktiviteter skal søge på ny hvad angår tilskud/lokaler/tider
- Udvalget bemyndiges til at udpege endnu et medlem, som har en aktivitet i huset
- Ansøgninger vurderes løbende
- Udvalget har mandat til at:
 - Godkende ansøgninger til aktiviteter, som samlet set kan indeholdes inden for det godkendte budget
 - Tildele lokaler/tider til aktiviteter.

Bestyrelsen besluttede på møde den 28. oktober 2021 følgende:

- Bestyrelsen besluttede, at ordningen gøres permanent. Eventuelle bygningsmæssige udfor- dringer skal prioriteres i PPV-planen, herunder især ventilation.

Bestyrelsen besluttede på møde den 9. februar 2022 følgende:

- Allan Larsen bliver udvalget/kontaktperson for aktivitetshuset.
- Der afsættes kr. 10.000 hvert år til løbende drift i cafe Paraplyen.
- Der afsættes kr. 10.000 til indretning af kontor.
- Der afsættes kr. 90.000 til nødvendigt AV-udstyr i aktivitetshuset.
- Der bevilges et rammebeløb på kr. 50.000 til Hvissinge Kulturcenter i 2022.
- Lejebeløb som boligafdelinger betaler for leje af aktivitetshuset, bortfalder i budgetår 2022.

Sagsfremstilling:

Der behov for en drøftelse og præcisering af hvilke aktiviteter der accepteres som beboeraktivite- ter.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvilke aktiviteter der accepteres som beboeraktiviteter, og dermed kan gøre brug af aktivitetshuset Paraplyen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, med stemmerne 7 for, 1 i mod (Mette Jensen), og 2 undlod at stemme (Michael Justesen og Annette N. Thomsen), at give dispensation til afd. 32, Lindeskoven på følgende måde:

- Sommerfesten skal afholdes i afdelingsregi
 - Leje er fastsat til 15.000 kr. + slutrengøring
 - Forplejning til festen skal købes i cafeen
 - Afdelingens husordensregler mht. støj gælder naturligvis også under festen
-

Punkt 4a - Trivselsundersøgelse medarbejdere – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4b - Interne lejekontrakter – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4c – Driftsrapport – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4d - IT-Investeringer – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4e - Aktivitetsliste – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4f - Helhedsplaner– UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4g - Byggesager (lukket punkt) – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 4h - Generel orientering– UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 5 – Meddelelser – UDSAT TIL NÆSTE MØDE

Punkt 6 – Eventuelt –

Intet at bemærke.

Punkt 7 – Personaleforhold – LUKKET PUNKT

Mødet hævet kl. 00.15.

Referant Claus Krag.

Glostrup den

Allan Larsen
formand