



## Referat af ordinært repræsentantskabsmøde i Glostrup Boligselskab den 13. og 14. juni 2008 på Hotel Frederiksdal

Mødet blev afholdt med følgende dagsorden:

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 2007 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2009
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af revisor

I mødet deltog 30 repræsentanter. Desuden deltog 3 fra administrationen og fra revisionen deltog 2 repræsentanter i de første tre punkter på dagsordenen.

Formanden Søren Heick indledte mødet med at byde velkommen til såvel repræsentanter som gæster og medarbejdere. Derefter gik formanden over til første punkt på dagsordenen.

### ad 1. Konstituering af mødet

- a) Godkendelse af forretningsorden for mødet  
Den udsendte forretningsorden for mødet blev godkendt.
- b) Valg af dirigent  
Bestyrelsen indstillede direktør John Møller, som blev valgt.
- c) Stemmeudvalg  
Til stemmeudvalget blev Poul Vangsgaard (afd.33), Jørgen Andersen (afd.6) og Robert Roll (adm.) valgt

### ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden Søren Heick fremlagde bestyrelsens skriftlige beretning og supplerede med sin mundtlige beretning. I den mundtlige beretning talte formand Søren Heick bl.a. om:

Forvaltningsrevision: Glostrup Boligselskab leverer et seriøst og godt arbejde med forvaltningsrevision, bl.a. via et stærkt målsætningsprogram. Vi har i mange år prioriteret dette arbejde, og det er bestyrelsens opfattelse, at selskabets arbejde med forvaltningsrevision har en høj kvalitet. Det har de store administrationselskaber nu også fået øje på, og Glostrup Boligselskab bliver ofte brugt som reference til, hvordan man skal gøre. Glostrup Boligselskab bruger forvaltningsrevision som et værktøj til hele tiden at se, om vi gør det godt nok, og om vi udvikler os i den rigtige retning.

Vi venter stadig på rapporten om almene boligers fremtid. Nu har vi ventet meget længe, men der er fortsat larmende tavshed. Vi håber selvfølgelig at rapporten vil indeholde noget om de tiltag, som er nødvendige for at fremtidssikre den almene boligsektors fremtid. Der er behov for reformer, forenklet regelsæt og forhøjet rammebeløb ved nybyggeri. Derudover ville en skattereform med skat af avance ved salg af boliger også være velkommen.

Mens vi venter på rapporten sker der fortsat noget i den almene boligsektor. Boligselskabernes Landsforening har kørt en sag mod staten omkring den meget omdiskuteret lov om salg af almene boliger. Desværre blev resultatet af sagen ikke til BL og vores fordel. Staten vandt med 4 dommerstemmer mod 3. Til gengæld vandt BL sagen om lønsumsafgift og momsafkrævning med 7 dommerstemmer mod 0. Det betyder at det store administrative arbejde med at vores gårdmænd m.m. skulle være ansat i alle afdelinger med en lønseddel fra hver, ikke længere skal udføres. Derudover vil GB få tilbagebetalt den sum fra staten, som er blevet ulovligt inddraget som afgift på administration af selskabets egne afdelinger.

Glostrup Boligselskabs kerneydelser sikres fortsat ved mange aktiviteter i og omkring afdelingerne. Af større aktiviteter som senest er udført kan nævnes, Modernisering af friarealer i Stadionkvarteret (50 mill.), helhedsplan for Stenager (52 mill.), HvissingeNet (18 mill.). Dertil kommer de aktiviteter som pågår i øjeblikket, Fjernaflæsningsnetværk (14 mill.), Helhedsplan for Lindeskoven (67 mill.) og forlængelse af projekt Hvissinge. Den nærmeste fremtid er også fyldt med aktiviteter bl.a. en helhedsplan for Stadionkvarteret, som sandsynligvis bliver en stor sag.

Udover aktiviteterne i afdelingerne sker der også stor aktivitet i selskabet. Boligbutikken ved selskabets hovedkontor har fået ny facade, som er langt mere tidssvarende og imødekommende. Samtidig hermed har en udlejnings- og profilkampagne kørt i hele postdistrikt Glostrup med budskabet: Bliv skrevet op til en bolig i tide.

**Spørgsmål:** "Bliver der ikke stukket blå i øjnene på dem som følger vores kampagne og bliver skrevet op til en bolig, der er jo meget lang ventetid?"

**Svar:** Det er rigtigt at der er meget lang ventetid, men man har ingen chance for en bolig, hvis man ikke er skrevet op. Glostrup Boligselskab møder ofte mennesker, som akut har brug for en anden bolig, som vi desværre ikke kan hjælpe, fordi de ikke er blevet skrevet op i tide.

**Spørgsmål:** Hvor længe gælder gavekortene til unge?

**Svar:** Fra 1-5 år og der gives rabat, jo længere periode man opnoterer.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** Hvor store synes bestyrelsen, at Glostrup Boligselskab skal være?

**Svar:** Glostrup Boligselskab er store nok, vi er ikke truet på nogen måde. Vi er selvfølgelig åbne overfor samarbejde med andre, hvor det ikke er på bekostning af GB's mål og holdninger. Bestyrelsen har givet formandskabet og direktionen tilladelse til at lytte til de selskaber, som henvender sig omkring samarbejde. Det vil dog til hver en tid være repræsentantskabet, som endelig skal godkende et samarbejde eller sammenlægning.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** Hvem bestemmer hvordan rygereglene skal være i selskabslokalerne?

**Svar:** Alt der har med udlejning at gøre ligger hos selskabsbestyrelsen, ligesom selskabets forpligtigelse til at overholde den nye rygelov er et anliggende for selskabesbestyrelsen.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2007 til endelig godkendelse samt forelæggelse af budget for 2009.**

#### **a) Fremlæggelse af årsregnskab for Glostrup Boligselskab for 2007.**

Økonomichef Robert Roll kunne oplyse, at for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 udviser organisationens resultatopgørelse et overskud på 39.451 kr. Overskuddet overføres til balancen under arbejdskapitalen, som herefter udviser en saldo 7.923.763 kr.

Regnskabet for 2007 blev foreløbig godkendt på bestyrelsesmødet d. 29.maj 2008. Robert Roll knyttede herefter følgende kommentarer til de væsentligste afvigelser i forhold til det tilsvarende budget:

Der er i regnskabet for 2007 væsentlige besparelser på udgifterne til mødeudgifter, personaleudgifter og afskrivninger. Der er i regnskabet for 2007 væsentligt flere renteudgifter end budgetteret, som følge af rentestigninger i løbet af 2007 samt på grund af afdelingerne har flere midler stående på henlæggelserne. Herudover har selskabet igen i 2007 fået et stort kurstab på sin obligationsbeholdning.

Selskabet har i regnskabet for 2007 fået flere indtægter ind på gebyr, som hovedsagelig skyldes en stigning i antallet af opnoteringer. Selskabet har endvidere fået væsentligt flere renteindtægter end budgetteret som følge af rentestigningerne.

**Spørgsmål:** Hvor længe skal afdelingerne blive ved med at betale til dispositionsfonden og har bestyrelsen taget stilling til, hvor stor dispositionsfonden skal være?

**Svar:** Aktuelt er selskabets dispositionsfond over det lovgivningsmæssige angivet minimumsbeløb. Imidlertid er der forhandlet en helhedsplan for Lindeskoven igennem mellem Landsbyggefonden og Glostrup Boligselskab, hvor en del af aftalen er et udlån fra dispositionsfonden til afdelingen på 3,7 millioner kroner, hvilket igen vil få det indestående beløb under minimumsgrænsen.

I forbindelse med bestyrelsens vedtagelse af en politik for selskabets dispositionsfond blev en likviditetsoversigt præsenteret for bestyrelsen. Likviditetsoversigten viser en ikke ubetydelig tilvækst over en årrække. På mødet vurderede bestyrelsen, at der ville så vil der være brug for alle midler for at fremtidssikre vores byggerier. Der var også enighed om, at tilvæksten ikke skal ophobes i selskabets dispositionsfond, men skal ud at arbejde til gavn for afdelingerne og beboerne.

John Møller lovede, at der hurtigst muligt vil blive taget en formel beslutning i bestyrelsen om fremtiden for afdelingernes indbetaling til dispositionsfonden. Det giver god mening, når og hvis dispositionsfondens størrelse i fremtiden ligger mere permanent over minimumsbeløbet.

**Spørgsmål:** Hvad menes der med lejeledighed og dispositionsfondens dækning heraf, ny lov pr. 1.1.2007?

**Svar:** Dækning af tab ved lejeledighed er tiltænkt de afdelinger bl.a. i Jylland, hvor det er svært at få udlejet boligerne. Det er administrationens opfattelse, at det ikke er lovgivningens intentioner, at selskabets dispositionsfond skal dække en forlænget istandsættelsesperiode ved fraflytning, når der vælges en forlænget istandsættelsesperiode til badeværelsesrenovering og eller opsætning af nye køkkener, som det er vedtaget i en række afdelinger. Det ville betyde, at de ældste afdelinger med de laveste huslejer skulle have tilskud fra selskabets dispositionsfond, uden at disse afdelinger har udlejningsvanskeligheder. Det er administrationens opfattelse, at der er tale om et "konteringsproblem", hvilket er drøftet med revisionen i forbindelse med regnskabsafslutningen. Der vil snarest komme en afklaring på dette problem.

Regnskabet for 2007 blev herefter godkendt.

## **b) Fremlæggelse af budgetforslag for Glostrup Boligselskab for 2009.**

Økonomichef Robert Roll fremlagde bestyrelsens budgetforslag for Glostrup Boligselskab for 2009. Han fremhævede bl.a. at udgifterne til driften af driftskontorerne er taget ud af administrationsbidraget, og disse udgifter neutraliseres kun delvis af et tilskud fra selskabet. Dette er sket på baggrund af den fokus på benchmarking af administrationsbidragets størrelse. Derfor har bestyrelsen valgt at danne administrationsbidraget, som de fleste andre boligselskaber og især andre forretningsførerselskaber gør.

Som følge af, at udgifterne til driften af driftskontorerne er taget ud af administrationbidraget, så er der væsentlig besparelser i budget 2009 i forhold til budget 2008. Der budgetteres med mindre udgifter til personale- og kontorholdsudgifter, da udgifterne er overført til driftskontorerne budget. Der er i budget 2009 budgetteret med mindre udgifter til afskrivninger på aktiver, på grund af blandt andet færre indkøb af

EDB. Der er under renteudgifter budgetteret med flere udgifter til kurstab og renter ved køb af obligationer. Renteudgiften til afdelingerne er sat ned, da der regnes med et større forbrug af afdelingernes henlagte midler.

På indtægtssiden budgetteres der med flere gebyrindtægter, da der er indført nye gebyr vedrørende råderetslånene samt at opnoteringsgebyret er hævet til kr. 125. Der er budgetteret lidt forsigtigt vedrørende renteindtægterne på grund af uroen på det finansielle marked. Der budgetteres med flere indtægter fra byggesagshonorar, da der er gang i flere større helhedsplaner og renoveringssager.

Budgettet for 2009 giver et administrationsbidrag på kr. 2.400 pr. forvaltningsenhed. Økonomichef Robert Roll oplyste, at selvom afdelingerne nu skal til at betale udgifterne til driftskontorerne over i afdelingerne, så kommer afdelingerne ikke samlet til at betale mere i "administrationsomkostninger" end i 2008. Der er derimod samlet set tale om et lille fald.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** I forbindelse med fastsættelse af størrelsen af selskabets tilskud til afdelingerne har bestyrelsen tidligere lovet, at hvis der bliver tale om et væsentlig overskud på selskabets regnskab vil bestyrelsen efterfølgende forhøje tilskuddet og dermed foretage en overskudsdeling. Gælder det stadigvæk.

**Svar:** Hvis der kommer et væsentlig overskud i selskabet, vil tilskuddet blive hævet i forhold til det budgetterede tilskud. Dette gælder også for regnskab 2008. Det blev samtidig præciseret, at der ikke må budgetteres med et overskud på selskabets budget. Såfremt der ønskes en "buffer" på grund af eksempelvis uroen på det finansielle marked, så skal det "uforudsete beløb" eksempelvis medtages under kurstab.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** Vil honoraret for råderetssager ikke virke bremsende på beboers lyst til at benytte sig af dette?

**Svar:** Nej, honoraret betales af den pågældende afdeling, hvor beboeren er bosat.

#### **Ad. 4. Behandling af forslag**

Direktør John Møller oplyste, at der ikke var indkomne forslag til behandling.

#### **Ad. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter m.v.**

**a) 1 Bestyrelsesnæstformand for 2 år**

Edna Larsen genopstillede og blev genvalgt

**b) 3 Bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Der var opstillet 3 kandidater til de 3 bestyrelsesposter

Gert Jensen var på valg og ønskede genvalg. Gert blev genvalgt.

Jørgen Mogensen var på valg og ønskede genvalg. Jørgen blev genvalgt.

Peter Jakobsen var på valg og ønskede genvalg. Peter blev genvalgt.

Herefter er bestyrelsens sammensætning som følger:

Søren Heick, formand.....	afd. 32	valgt for 2007/2009
Edna Larsen, næstformand.....	afd. 9	valgt for 2008/2010
Ole Hammer.....	afd. 9	valgt for 2007/2009
Ulla Abrahamsson.....	afd. 29	valgt for 2007/2009

Gert Jensen..... afd. 33 valgt for 2008/2010  
Peter Jacobsen..... afd. 6 valgt for 2008/2010  
Jørgen Mogensen..... afd. 37 valgt for 2008/2010  
Peter Sørensen..... kommunalt udpeget  
Lise Henriksen..... kommunalt udpeget  
Sonnie Odby ..... medarbejderrepræsentant  
Ken Axelsen..... medarbejderrepræsentant

Direktionen består af John Møller.

**c) Valg af personlige suppleanter for beboervalgte bestyrelsesmedlemmer**

For Ole Hammer	Børge Risager
For Ulla Abrahamsson	Mette Olin
For Gert Jensen	Britta Pedersen
For Peter Jacobsen	Jørgen Andersen
For Jørgen Mogensen	Bjarne Kusk

Valg af medlemmer til stående udvalg

**d) Målsætningsudvalget**

Søren Heick  
Ulla Abrahamsson  
hertil kommer  
Lise Grathwohl - valgt af medarbejderne  
John Møller - udpeget af ledelsen

**Ad. 6. Valg af revisor.**

Efter indstilling fra bestyrelsen blev Revisionsaktieselskabet Munkebo, Jensen & Vindelev genvalgt som boligorganisationens revisorer.


Afslutningsvis takkede formanden for et godt møde og ønskede alle held og lykke med arbejdet i det kommende år.

Administrationen blev også takket for tilrettelæggelsen af repræsentantskabsmødet.

Referent: Morten Søgaard-Larsen



Søren Heick  
formand



John Møller  
dirigent