

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Repræsentantskabsmøde onsdag den 7. november 2018 kl. 17.00 på administrationskontoret, Vestergårdsvej 10, Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Michael Poulsen, Dorthe Guldbrandsen, Gunver Kreipke, Orla Neumann, Jena Madsen, Vibeke Nielsen, Mathias Helleberg Hagstrøm, Flemming Jensen, Henrik Goth Nielsen, Anja Kølbæk Andreasen

Afbud: Kirsten Toxværd Madsen

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst ved formanden.....	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Valg af dirigent	3
4. Nedsættelse af stemmeudvalg.....	3
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2017-2018	4
6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017-2018 med tilhørende revisionsprotokol samt forelæggelse af selskabets driftsbudget for 2019-2020.....	4
7. Behandling af eventuelle indkomne forslag	6
8. Godkendelse af målsætningsprogram.....	6
9. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	7
10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen	8

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 7. november 2018
 Udsendt den 21. november 2018

11. Valg af et medlem til KAB's repræsentantskab	8
12. Valg af revisor	9
13. Eventuelt.....	10

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning.....	4
Bilag 3: Årsregnskab for 2017-2018	5
Bilag 4: Revisionsprotokol.....	5
Bilag 5: Driftsbudget 2019-2020	5
Bilag 6: Målsætningsprogram.....	6

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

1. Velkomst ved formanden

Formanden bød velkommen.

2. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

Beslutning

Forretningsordenen for repræsentantskabet blev godkendt.

3. Valg af dirigent

Repræsentantskabet vælger i henhold til forretningsordenen en dirigent.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger en dirigent.

Beslutning

Dorthe Gulbrandsen blev valgt til dirigent.

4. Nedsættelse af stemmeudvalg

Repræsentantskabet nedsætter et stemmeudvalg.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet nedsætter et stemmeudvalg.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Beslutning

Jena Madsen og Anja Kølback Andreassen blev valgt som stemmeudvalg.

5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2017-2018

Organisationsbestyrelsens årsberetning for perioden fra den 1. juni 2017 til 31. maj 2018 vedlægges som bilag. Beretningen suppleres med uddybende kommentarer på mødet.

Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning.

Beslutning

Formanden orienterede kort om årsberetningen.

Orla Neumann stillede spørgsmål til soliditetsgraden. Kundechefen orienterede om, at det er andelen af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital.

Anja Kølback Andreassen spurgte ind til den forholdsvis lave bankbeholdning set i forhold til tidligere år. Årsagen er, at man har investeret midler samt at det er et øjebliksbillede, man ser i regnskabet, og dermed varierer beholdningen.

Vibeke Nielsen spurgte ind til, hvorfor energirapporterne først bliver færdige primo 2019, når rapportererne lå færdige for lang tid siden. Kundechefen orienterede om, at det er to forskellige ting. Selve energirapporterne forholder sig primært til de emner, som energimærkningsordningen har anbefalet. De nye tilstandsrapporter går langt videre og ser på, hvilke bygningsmæssige udfordringer selskabet vil stå overfor i de kommende år.

Repræsentantskabet godkendte herefter årsberetningen.

6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017-2018 med tilhørende revisionsprotokol samt forelæggelse af selskabets driftsbudget for 2019-2020

Årsregnskabet for 2017-2018 for selskabet og afdelingerne samt revisionsprotokol udarbejdet af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i forbindelse med revision af regnskaberne, er vedlagt som bilag.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Selskabets regnskab balancerer med 13.395.577 kr.

Status balancerer med 71.344.353 kr., og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 5.469.171 kr., svarende til gennemsnitlig 5.232 kr. pr. lejemål.

Organisationsbestyrelsen har godkendt regnskaberne den 24. oktober 2018.

Til orientering forelægges selskabets driftsbudget for 2019-2020. Budgettet er vedlagt som bilag.

Driftsbudgettet blev godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 24. oktober 2018.

Bilag 3: Årsregnskab for 2017-2018

Bilag 4: Revisionsprotokol

Bilag 5: Driftsbudget 2019-2020

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsregnskaberne for 2017-2018 og godkender selskabets driftsbudget for 2019-2020 samt tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Kundechefen orienterede kort om, at revisor har godkendt regnskabet med blank påtegning.

Orla Neuman havde bemærkninger omkring afdelingernes regnskaber, som også blev stillet på organisationsbestyrelsens møde den 24. oktober 2018. Opfølgning på disse spørgsmål er skrevet ind i referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 24. oktober 2018 og bliver gentaget her.

Snerydning – der blev spurgt ind til snerydningsudgifter i henholdsvis afdelingerne i Glostrup Vestergård og Engbrydeparken, da det umiddelbart ser ud til, at Engbrydeparken ikke har haft udgifter til snerydning. Driftschefen har efterfølgende undersøgt sagen, og det har været to forskellige firmaer, der har sørget for snerydning i de to afdelinger. Desværre er udgiften ikke blevet konteret samme sted, men der er udgifter til snerydning for begge afdelinger.

Genhusning af ejendomskontoret – der blev spurgt om, hvorfor alle udgifter er bogført i Glostrup Vestergård III. Dette gøres, mens sagen er i gang, og bogføres under igangværende byggesager. Når byggesagen er færdig, vil udgifterne blive fordelt.

Gæstebolig – der har i flere år været udfordringer med at få regnskaberne korrekte. Herunder om Glostrup Vestergård I bliver kompenseret for lejetab af gæsteboligen (ca. 1.940 kr./md). Der blev desuden stillet spørgsmål ved, om man kan tage gæsteboligens regnskab ud af Glostrup Vestergård I, såle-

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

des at indtægter og udgifter for gæsteboligen ville være mere gennemskuelige. Alternativt om man kan håndtere administrationen af gæsteboligen på en mere enkel måde. Administrationen undersøger sagen og vender tilbage med svar samt forslag til fremtidig håndtering til organisationsbestyrelsen den 12. december 2018.

Derudover stillede Orla Neuman spørgsmål om personaleudgifter (konto 114), da der ser ud til at være store forskelle afdelingerne imellem. Driftschefen svarede, at konto 114 består af en række underkonti, som ikke vises i det samlede regnskab. Lønudgifter er blot en af disse underkonti. Der laves særskilt opgørelse over lønudgifter, og hvordan de fordeles, så der ikke er tvivl, om fordelingen er korrekt.

Repræsentantskabet godkendte herefter årsregnskaberne for 2017-2018 og godkendte selskabets driftsbudget for 2019-2020 samt tog revisionsprotokollen til efterretning.

7. Behandling af eventuelle indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling.

Beslutning

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

8. Godkendelse af målsætningsprogram

Der har igennem længere tid været en proces om et nyt målsætningsprogram for Glostrup Ejendomsselskab. I processen har der både indgået spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne samt en temadag i efteråret 2017 om nye mål for organisationen. Herefter har en arbejdsgruppe arbejdet videre med inputs og formuleret et udkast til et nyt målsætningsprogram, der første gang blev præsenteret for organisationsbestyrelsen i februar 2018. Det vedlagte udkast til målsætningsprogram blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 24. oktober 2018.

Det af repræsentantskabet godkendte målsætningsprogram vil blive husstandsomdelt.

Bilag 6: Målsætningsprogram

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender målsætningsprogrammet.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Beslutning

Flemming Jensen roste det nye målsætningsprogram, men appellerede til, at man sørger for at overholde de aftaler specielt om digitale tilbud, der er i dag, herunder at have hjemmesiden opdateret med referater.

Henrik Goth Nielsen efterlyste løbende opfølgning på afdelingsmøder samt på andre tiltag i selskabet. Det blev foreslået at være via statusopdateringer på hjemmesiden. Dorthe Guldbrandsen vil foreslå afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård, at der jævnligt udarbejdes nyhedsbreve for afdelinger, hvori opdateringer kan medtages.

Repræsentantskabet godkendte herefter målsætningsprogrammet.

9. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Af Glostrup Ejendomsselskabs vedtægter § 10 fremgår det, at organisationsbestyrelsen består af fem medlemmer inkl. formanden, der vælges blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Desuden fremgår det af vedtægterne, at halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer er på valg hvert år, og formanden er på valg hvert andet år.

På valg er David Nielsen-Ourø, Orla Neumann og Gunver Kreipke.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

På valg:

Formand	David Nielsen-Ourø	2018
Næstformand	Michael Poulsen	2019
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2019
Medlem	Orla Neumann	2018
Medlem	Gunver Kreipke	2018

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

David Nielsen-Ourø, Orla Neumann og Gunver Kreipke blev enstemmigt valgt for en toårig periode.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

I henhold til § 10 i vedtægterne skal der samtidig med valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen ske valg af suppleanter for disse.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen valgte tre suppleanter:
Fra Engbrydeparken: Mathias Helleberg Hagstrøm
Fra Glostrup Vestergård: Vibeke Nielsen og Jena Madsen*

11. Valg af et medlem til KAB's repræsentantskab

Efter ny opgørelse af lejemålsenheder har Glostrup Ejendomsselskab tre medlemmer i KAB's repræsentantskab mod tidligere to.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmerne til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte organisationsbestyrelse eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet for Glostrup Ejendomsselskab den 24. april 1997 blev det besluttet, at medlemmerne til KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 4. december 2002, at formændene for afdeling Glostrup Vestergård I-IV og Engbrydeparken fast udpeges som medlemmer af KAB's repræsentantskab.

Dorthe Guldbrandsen er formand for Glostrup Vestergård I-IV og derfor udpeget herfra. Mathias Helleberg Hagstrøm er som formand udpeget for Engbrydeparken. David Nielsen-Ourø sidder i KAB's repræsentantskab, da han er medlem af KAB's bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 24. oktober 2018 enige om at foreslå repræsentantskabet, at der vedtages et princip om, at det er formanden for organisationsbestyrelsen samt de to afdelingsformænd, der er medlemmer af KAB's repræsentantskab. Hvis der er personsammenfald eller hvis en af de nævnte er medlem af KAB's bestyrelse (og dermed naturligt medlem af KAB's repræsentantskab), så besluttet det på repræsentantskabsmødet, hvem den/de ledige pladser skal gå til.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Der skal desuden vælges to suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet:

- vedtager et princip om, at det er formanden for organisationsbestyrelsen samt de to afdelingsformænd, der er medlemmer af KAB's repræsentantskab. Hvis der er personsammenfald eller hvis en af de nævnte er medlem af KAB's bestyrelse (og dermed naturligt medlem af KAB's repræsentantskab), så besluttet det på repræsentantskabsmødet, hvem den/de ledige pladser skal gå til.
- vælger den 3. repræsentant til KAB's repræsentantskab
- vælger to suppleanter til KAB's repræsentantskab

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte princippet om, at det er formanden for organisationsbestyrelsen samt de to afdelingsformænd, der er medlemmer af KAB's repræsentantskab. Hvis der er personsammenfald, eller hvis en af de nævnte er medlem af KAB's bestyrelse (og dermed naturligt medlem af KAB's repræsentantskab), så besluttet det på repræsentantskabsmødet, hvem den/de ledige pladser skal gå til.

Idet David Nielsen-Ourø er medlem af KAB's bestyrelse, og dermed medlem af KAB's repræsentantskab, skulle der vælges et 3. medlem af KAB's repræsentantskab (udover Dorte Gulbrandsen og Mathias Helleberg Hagstrøm). Stemmeudvalget blev ændret til at bestå af Jena Madsen og Flemming Jensen, idet Anja Kølbæk Andreasen stillede op.

Michael Poulsen fik 6 stemmer og Anja Kølbæk Andreasen fik 5 stemmer. Michael Poulsen blev dermed valgt.

Som suppleanter blev valgt Anja Kølbæk Andreasen, som 1. suppleant og Jena Madsen som 2. suppleant.

12. Valg af revisor

Der stilles forslag om valg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2017-2018.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af revisor.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. november 2018
Udsendt den 21. november 2018

Beslutning

Albjerg blev genvalgt til revisor for Glostrup Ejendomsselskab.

13. Eventuelt

Der blev drøftet ulovlig udlejning samt udlejning via Airbnb under dette punkt. Kundechefen orienterede om, at KAB har fokus på problemstillingen. Mathias Helleberg Hagstrøm orienterede om, at Airbnb åbner op for deres API, hvilket måske muliggør bedre kontrol.

Anja Kølæk Andreasen opfordrede til, at man husker at få lukket opgangsdørene, da hjemløse nu er begyndt at sove i opgangene.