



Referat af bestyrelsesmøde mandag den 15. januar 2018 kl. 18.00 på Byager 5 A, Nr. Hvalsø hos Bodil.

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Jesper Stauning, Lena Monrad, Maria Larsen, Morten Struwe Harritsø, Troels Andersen, Ole Larsen og Bodil Mielke.

Afbud: Martin Stokholm

Yderligere deltagere:

Byggechef Per Bro (punkt 1-3) og teamkoordinator Mette Munk Senov (punkt 1-6)

1. **Velkomst til ny repræsentant fra Lejre Kommune:** Martin Stokholm meldte fra p.g.a. sygdom, så velkomst bliver udskudt til efter repræsentantskabet.

2. **Opfølgning på bestyrelsesmødet den 8. december 2017**

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden.

Ingen bemærkninger.

3. **Elverbakken - Skema A er godkendt. Vi skal tage beslutning om næste step i byggesagen**
v/byggechef Per Bro.

Beslutning

Det blev besluttet, at Arkitektfirmaet Vandkunsten først inviteres til et møde med byggeudvalget, hvor udvalgets konkrete ønsker til indretning af boligerne kan blive drøftet og belyst. Herefter vil tegningerne kunne gøres færdige og byggeudvalget vil skulle godkende disse efterfølgende. De reviderede tegninger vil kunne anvendes til udbuddet som beskrevet nedenfor. (Møde er efterfølgende aftalt til 15.02.2018).

Det blev aftalt, at projektet sendes i udbud som et nyt rammeudbud, hvor typehusfirmaer vil kunne byde på projektet tillige. De indledende undersøgelser i den forbindelse er meget positive i forhold til, at vi kan få flere af vores ønsker opfyldt inden for rammebeløbet.

Det blev endvidere besluttet, at vi hurtigst muligt beder kommunen om et møde for at høre om mulighederne for en etape 2 på Elverbakken. I mødet deltager Bettina Hinrichsen, Per Bro og Bodil Mielke. (Møde er efterfølgende aftalt til den 06.03.2018.)

Sagsfremstilling

Per Bro fortalte om den kommende proces. Næste step er godkendelse af skema B. Til dette skal foreligge et færdigt byggeprojekt. Et færdigt byggeprojekt består af færdigtegnede boliger, valg af materialer, udformning, udbudsform m.v.

Per Bro fremlagde de forskellige løsningsforslag man kan benytte ved byggeri af almene boliger – hovedentreprise/fagentreprise, totalentreprise m.v. Endvidere fremlagde han et forslag om, at vi går med i et rammeudbud, hvor man vil invitere typehusfirmaer til at komme med tilbud. Årsagen til dette er, at Boligselskabet Sjælland har gjort nogle forundersøgelser, der viser, at ved at arbejde sammen med et typehusfirma kan vi opnå en højere kvalitet i byggeriet og få flere ønsker opfyldt inden for rammebeløbet.

Per Bro forklarede om momsproblematikken, der er for administrerede selskaber. Hvis vi vælger at benytte typehusmodellen vil projektet være så færdigtilskåret, at vi vil kunne nøjes med en ekstern rådgiver, der vil kunne styre byggesagen på vegne Hvalsø Boligselskab, hvilket betyder, at vi kan holde os fri af momsproblematikken.

Denne ordning betyder naturligvis ikke, at Boligselskabet Sjællands byggeri afdeling ikke skal følge projektet. Det vil stadig være Boligselskabet Sjællands byggeri afdeling, der vil have hånd i hanke med byggesagen over for Hvalsø Boligselskab.

Bestyrelsen drøftede også muligheden for at forespørge Lejre Kommune, om der vil være interesse for at bygge de resterende boliger, som projektet oprindeligt var lagt op til, idet det under valgkampen i november måned 2017 kom frem, at der var stor interesse for flere almene boliger i kommunen. Ideen ville være, at man kunne starte med de godkendte boliger og få dette projekt skudt i gang, og dernæst kunne etape 2 følge efter.

4. Godkendelse af regnskaber for 2016/2017

V/ teamkoordinator Mette Munk Sennov.

Regnskaber for selskabet og afdelingerne skal godkendes af organisationsbestyrelsen. Samtlige regnskaber var udsendt som bilag til dagsordenen pr. e-mail. Mette Sennov gennemgik regnskabet for Hvalsø Boligselskab og kommenterede regnskaberne for de enkelte afdelinger.

Regnskab 2016/2017 for Hvalsø Boligselskab. Regnskabet viser et overskud på kr. 930,00. *Behandlet og godkendt af bestyrelsen.*

Afd. 16-1 Hvalsø 1: Godkendt af afdelingsbestyrelsen. Underskud kr. 166.680,00.

Afd. 16-2 Traneparken: Regnskabet forelægges til godkendelse på afdelingsmøde 31. januar 2018. Overskud kr. 607.640,00

Afd. 16-3 Vangkildegård: Afventer afdelingsbestyrelsens godkendelse. Overskud kr. 115.332,00.

Afd. 16-4 Laurbærhaven: Godkendt af afdelingsbestyrelsen. Overskud kr. 115.319,00.

Afd. 16-7 Brune Banke: Godkendt af afdelingsbestyrelsen. Underskud kr. 181.931,00.

Afd. 16-8 Granhaven: Godkendt af afdelingsbestyrelsen. Underskud kr. 7.742,00.

Afd. 16-9 Såbyhus: Regnskabet er ikke godkendt, da der ikke er en afdelingsbestyrelse. Underskud kr. 33.545,00.

Afd. 16-10 Peders Gård: Regnskabet er ikke godkendt, da der ikke er en afdelingsbestyrelse. Overskud kr. 136.854,00.

Afd. 16-11 Elmevej: Regnskabet er ikke godkendt, da der ikke er en afdelingsbestyrelse. Overskud kr. 51.927,00.

Afd. 16-86 Horseager: Regnskabet er ikke godkendt, da der ikke er en afdelingsbestyrelse. Underskud kr. 78.347,00.

I bestyrelsen var der en drøftelse af det rimelige i, at Traneparken får et årligt driftstilskud på 331.000 kr., når afdelingen præsterer et overskud på mere end 600.000 kr. og under hensyntagen til, at afdelingen har leveret overskud de sidste 3 år. Dette ønskede bestyrelsen taget op til drøftelse i forbindelse med udfærdigelse af de kommende budgetter.

Alle regnskaber blev behandlet og godkendt af bestyrelsen. Maria og Jesper oplyste, at afdelingsbestyrelsen endnu ikke havde godkendt årsregnskabet. Endvidere blev det oplyst, at Traneparken først afholder deres regnskabsmøde med beboerne i afdelingen den 31. januar 2018. Bestyrelsen godkendte dog også disse to regnskaber.

5. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2016/2017, 82-88 blev godkendt og underskrevet på mødet.

6. Indstilling vedr. forhøjelse af indskud ved nye udlejninger

v/teamkoordinator Mette Munk Sennov.

Beslutning

Det blev besluttet, at indskud fast reguleres hvert 3. år. Reguleringen sker første gang i 2018 og derefter igen i 2021. Reguleringen sker kun for nye beboere.

Sagsfremstilling

Mette Sennov fremlagde indstillingen. Der er mulighed for at etablere en fast frekvens for forhøjelse af indskud i overensstemmelse med lovgivningen. Det er forstået, at indskud og depositum fremadrettet reguleres hvert 3. år. Alle afdelingerne reguleres i 2018, og igen i 2021 og så fremdeles. Afdelingerne er senest reguleret pr. 01.01. 2014. Der foretages ikke årlig regulering, da beløbene vil være marginale.

Reguleringen sker i henhold til kap. 13 i driftsbekendtgørelsen således, at der indreguleres til den maksimale grænse, som er muligt uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Depositum reguleres så det svarer til 3 måneders leje. Tilsynet og afdelingerne orienteres.

Fritaget for reguleringen er afdelinger hvor administrationen i forhold til efterspørgsel ikke finder det økonomisk hensigtsmæssigt. Som eksempel kan nævnes afdelinger, hvor der er udlejningsvanskeligheder, men dette er ikke relevant for Hvalsø p.t. Derudover skal der ikke ske reguleringer i de afdelinger, hvor der er kommende eller påbegyndte helhedsplaner, da dette komplicerer beregningerne ved genhusning.

Reguleringen gælder kun kommende beboere.

Det forventes at tidsforbrug er omkring 2 timer pr. afdelings regulering. Tidsforbruget er indeholdt i administrationsbidraget.

På længere sigt vil reguleringerne begrænse tabet ved fraflytninger.

7. Planlægning af repræsentantskabsmøde den 28. februar 2018 kl. 19.00

Mødet blev planlagt, jf. nedenstående punkter. Mødet afholdes i Vangkildegårds beboerlokaler.

Ad 1 Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Forslag til dirigent: Lena Monrad

Forslag til referent: Bodil Mielke

Ad 2 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2017

Vi skal være opmærksom på, at der er kommet ny bekendtgørelse ændret pr. 1. maj 2017, hvori det kræves, at beretningen tillige indeholder bestyrelsens fastsatte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode. (Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 12 A, stk. 6, jf. § 70, stk. 1.)

Formanden aflægger beretningen.

Ad 3 Endelig godkendelse af årsregnskab 2016/2017 for afdelingerne og Hvalsø Boligselskab og revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2018.

Ad 4 Behandling af indkomne forslag

Forslag der ønskes behandlet skal være indsendt til bestyrelsen senest onsdag den 14. februar 2018, jf. vedtægternes § 9.

Der er p.t. ingen indkomne forslag fra bestyrelsen.

Administrationen har foreslået ændring af vedtægterne, således at de lever op til de ændrede normalvedtægter. Det drejer sig om mulighed for udsendelse af elektronisk indkaldelse til repræsentantskab og afdelingsmøde og forslag til repræsentantskabsmødet (§§ 8, 9 og 15) samt mulighed for afholdelse af elektronisk afdelingsmøde (ny § 16), såfremt en afdeling på et tidspunkt måtte ønske at benytte denne mulighed.

Endelig ønskes en ny stk. 3 indsat i vedtægternes § 12, således at bestyrelsessammensætningen altid bliver på 9 medlemmer:

”Såfremt medarbejderne eller Lejre Kommune ikke udnytter retten til at vælge 1 medlem til selskabsbestyrelsen, vil retten til at vælge et medlem til selskabsbestyrelsen overgå til repræsentantskabet, der vælger et yderligere medlem blandt Hvalsø Boligselskabs boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, således at bestyrelsen altid består af 9 medlemmer.”

Bestyrelsen godkendte forslag til vedtægtsændringerne. Punktet bliver medtaget på dagsordenen.

Ad 5 Valg af formand

Der er ikke valg af formand i år.

Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert 2. år. På valg i år er:

Maria Larsen, Vangkildegård
Morten Struwe Harritsø, Laurbærhaven
Troels Andersen, Vangkildegård

Alle 3 medlemmer ønsker genvalg.

Bestyrelsen ønskede gerne repræsentanter fra de øvrige afdelinger, således at flere afdelinger bliver repræsenteret i bestyrelsen.

Bodil oplyste, at der var sendt en fællesmail ud til de 3 ansatte fra Bodil og Bettina, hvor medarbejderne blev opfordret til at benytte deres medarbejderplads i bestyrelsen. Monika V. Busch Pedersen er vendt tilbage med, at hun gerne vil varetage denne bestyrelsesplads. De to øvrige medarbejdere var ikke interesseret i et bestyrelseshverv. I opfordringen blev omfanget af bestyrelsesarbejdet nævnt og det blev fremhævet, at hvervet er ulønnet. Monika indtræder i bestyrelsen efter repræsentantskabets afholdelse.

Ad 7 Valg af suppleanter

Suppleanter er på valg hvert år.

Der vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen spreder budskabet, så vi kan få valgt nogle gode repræsentanter.

Ad 8 Valg af revisor

På valg er PriceWaterhouseCoopers, Holbæk.

Ad 9 Eventuelt

8. Konference for bestyrelsen i 2018

Det blev aftalt, at der afholdes bestyrelseskonference fredag den 7. og lørdag den 8. september 2018. Bodil indhenter tilbud fra forskellige konferencестeder/hotel. Program fastlægges senere.

9. Administrationsaftale allonge 2 – forretningsførers opgaver

På bestyrelsesmødet den 8. december 2017 blev allonge 1 til administrationsaftalen underskrevet på betingelse af, at der blev udfærdiget en allonge 2, der tillige indeholder forretningsførers opgaver. Administrationen har udfærdiget allonge 2 på baggrund af oplæg fra tidligere forretningsfører Poul Reynolds. Udkast til allonge 2 var vedlagt som bilag til dagsordenen pr. e-mail.

Bestyrelsen godkendte allonge 2, der blev underskrevet på mødet.

10. Glasforsikring – opfølgning fra tidligere møde 8.12.2017

Beslutning

Det blev besluttet, at Hvalsø Boligselskab tiltræder en selvforsikring på glas, kumme og sanitet som et forsøg. Bestyrelsen vil evaluere efter det første år.

Sagsfremstilling

Der blev ved bestyrelsesmødet den 8. december 2017 fremlagt en indstilling fra administrationen med forslag til, at Hvalsø Boligselskab blev selvforsikret på deres glasforsikring. Indstillingen var dog ikke forståelig for bestyrelsen, hvorfor administrationen blev bedt om at forelægge indstillingen på ny på nærværende møde.

Boligselskabet Sjælland havde besluttet, at de pr. 1. november 2017 vil overgå til selvforsikring på deres glasforsikring (glas, kumme og sanitet), fordi det ville betyde en stor besparelse, da man af regnskaberne kan se, at de fleste afdelinger betaler langt højere præmie for deres forsikring i forhold til, hvad de får udbetalt.

Forslaget går ud på, at de enkelte afdelinger i nogle år frem i tiden indbetaler hvad de p.t. betaler på en glasforsikring, således at de opbygger en fælles glasforsikringskonto for Hvalsø Boligselskab, hvorfra der kan trækkes fra, såfremt der sker glasskader i afdelingerne. Hvalsø Boligselskab har i de

sidste 3 år betalt en præmie for 2014/2015 på kr. 30.914, hvor der var udbetalt kr. 7.750 kr. i skadeudbetaling. For /20152016 var der betalt en præmie på kr. 31.243 kr. med en udbetaling på kr. 5.097 og i /20162017 var der betalt en præmie på kr. 27.073 med 0 kr. i udbetaling i skadeudbetaling.

Såfremt Hvalsø Boligselskab ikke ønsker en selvforsikring på glas, kumme og sanitet vil den årlige præmie for 2017/2018 være kr. 22.683 kr. fordelt på de enkelte afdelinger efter m2. Tegningen vil igen ske i Dansk Glasforsikring A/S, der til vores forsikringsrådgiver Contea er fremkommet med det bedste og billigste tilbud.

11. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik for 2017 blev hurtigt gennemgået.

12. Meddelelser fra afdelingerne

Granhaven oplyste, at de har besluttet, at alle aktiviteter, der afholdes i beboerhuset sker lejefrit. Det har betydet en øgning i aktiviteter.

13. Meddelelser fra formanden

Ingen.

14. Meddelelser fra Lejre Kommune

Ingen.

15. Meddelelser fra administrationen

Bestyrelsen blev orienteret om, at Codan havde varslet en stigning i den samlede bygning/løsøre forsikring fra kr. 9,82 pr. m2 til kr. 12,08 pr. m2. Derfor var administrationen i samråd med forsikringsrådgiveren Contea gået i udbud med forsikringen.

Udbudsresultatet blev, at Tryg bliver nyt forsikringsselskab med en ny m2 pris på kr. 11,05.

Det blev fremhævet, at forsikringen bliver udvidet væsentligt på flere punkter. De konkrete udvidelsespunkter blev udleveret som bilag på mødet.

16. Næste møde

Onsdag den 28. februar 2018 repræsentantskabsmøde kl. 19.00 i Vangkildegårds beboerlokaler.

Tirsdag den 17. april 2018 kl. 18.00. Mødet holdes i Granhavens beboerhus. Lena og Ole er værter.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand

/

Bodil Mielke
Forretningsfører