



Referat af bestyrelsesmøde mandag den 10. februar 2014 kl. 18.00 i Traneparken, Beboerlokalet.

Deltagere: Gitte Geertsen, Troels Andersen, Maria Larsen, Bettina Hinrichsen, Knud Petersen, Lena Monrad, Poul Christensen, Monika Busch, Thomas Fredsskov, Poul Reynolds.

Afbud: Bjarne Jensen.

1. Velkommen til Poul Christensen

Poul Christensen, nyt medlem i bestyrelsen udpeget af Lejre kommune, bydes velkommen.

2. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 13. december 2013.

Intet.

3. Godkendelse af regnskaber for 2012/2013

Beslutning

Regnskabet for selskabet og alle afdelingerne blev godkendt.

Betaling for renovation.

Hvis en ejendomsfunktionær afleverer indsamlet affald fra afdelingen på genbrugspladsen, skal der betales for det. Hvis beboerne afleverer det selv, skal der ikke betales for det.

Det mener bestyrelsen ikke er rimeligt, og derfor vil man gerne have taget den problemstilling op overfor kommunen.

Sagsfremstilling

Regnskaber for selskabet og afdelingerne, skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Regnskaberne for afdelingerne er enten godkendt på de respektive beboermøder eller af afdelingsbestyrelsen. Årsberetning er optrykt i regnskabet.

Regnskab 2012/2013 for Hvalsø Boligselskab.

Afd. 16-1 Hvalsø 1: Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen.

Afd. 16-2 Traneparken: Regnskabet er godkendt af afdelingsmødet den 14.1.2014.

Afd. 16-3 Vangkildegård: Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen den 9.12.2013.

Afd. 16-4 Laurbærhaven: Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen den 12.12.2013.

Afd. 16-7 Brune Banke: Regnskabet godkendt af afdelingsmødet den 25.11.2013.

Afd. 16-8 Granhaven: Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen den 28.11.2013.

Afd. 16-9 Såbyhus: Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen den 4.12.2013.

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

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

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

De samlede regnskaber 2012/2013 er udsendt inden mødet.

4. Revisionsprotokol.

Beslutning

Godkendt og underskrevet.

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollatet, side 34-44 er placeret bagest i det udsendte regnskab 2012/2013. Skal godkendes og underskrives af bestyrelsen.

5. Evt. køb af Kløvermarken i Hvalsø

Beslutning

Bestyrelsen beslutter at følge administrationens indstilling. Der afgives ikke købstilbud.

Sagsfremstilling

Formanden og administrationen har besigtiget afdelingen sammen med ejendomsmægleren. Der er udarbejdet et notat fra besigtigelsen.

Administrationen har efterfølgende foretaget en gennemgang af ejendommens dokumenter og undersøgt finansieringsmuligheder.

Det er administrationens opfattelse, at:

- *den udbudte pris er for høj*
- *ejendommens overskud er for lavt til at finansiere et køb*
- *det er ikke muligt at lånefinansiere det fulde beløb*
- *det er ikke umiddelbart muligt at hæve lejen så købet kan finansieres*
- *der verserer et stort antal sager vedr. lejeregulering ved huslejenævnet*
- *de eksisterende lejekontrakter i afdelingen er så komplicerede, at det kræver ekstern advokatbistand at administrere.*

På ovennævnte baggrund kan administrationen ikke anbefale et køb af ejendommen.

6. Salg af Horseager.

Beslutning

Bestyrelsen giver administrationen mandat til at forhandle salget på plads til den tilbudte pris.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet i Hvalsø Boligselskab den 21. maj 2012 fik bestyrelsen bemyndigelse til at sælge afd. 16-86, Horseager.

Der foreligger nu et konkret købstilbud på kr. 4.150.000, som administrationen anmoder bestyrelsen om at godkende, og give administrationen mandat til at forhandle på plads.

7. Repræsentantskabsmødet torsdag den 6. marts 2014 kl. 19 i Brune Banke, beboerhuset.

Gennemgang af mødets dagsorden og planlægning af mødet.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
Forslag til dirigent: Bettina Hinrichsen.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning 2013, herunder om forretningsførelsen.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab 2012/2013 for afdelingerne og Hvalsø Boligselskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2014.
4. Behandling af indkomne forslag.
Forslag der ønskes behandlet skal være indsendt til bestyrelsen senest den 20. marts 2014, jf. vedtægternes § 9.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
Bestyrelsesmedlemmer på valg er:
Troels B. Andersen, Vangkildegård
Maria Anna Palama Larsen, Traneparken
Bjarne Jensen, Brune Banke

Troels og Maria genopstiller.

Suppleanter på valg er:
Leif Larsen, Laurbærhaven &
Rikke B.B. Nielsen, Traneparken
6. Valg af revisor.
På valg er PriceWaterhouseCoopers, Holbæk.
Bestyrelsen indstiller PWC til genvalg.
7. Eventuelt.

8. Ansættelse af nye medarbejdere i Hvalsø Boligselskab

Beslutning

Administrationens indstilling tages til efterretning.

Efterskrift.

Mht. ansættelsen af en ny ejendomsfunktionær, har det efter mødets afholdelse vist sig, at administrationens indstilling til bestyrelsen på mødet, var en for stram fortolkning af konsekvenserne af revisors påpegning. Det er fortsat administrationens indstilling, at det vil være en god ide, og forretning for Hvalsø Boligselskab, at ansætte en ejendomsservicetekniker - på trods af revisors fortolkning af reglerne.

Indstilling

Thomas Fredsskov redegjorde for, at ejendomsfunktionærerne i Boligselskabet Sjælland/Hvalsø Boligselskab hidtil har udført såkaldt "blåt arbejde", dvs. arbejde, som minder om det eksempelvis en VVS-mand udfører.

Beskeden fra revisoren er imidlertid, at det er på kant med moms-lovgivningen, da ejendomsfunktionærens arbejde ikke er momspligtigt, mens VVS-mandens arbejde er det. Hvis vi fortsat ønsker at udføre dette arbejde, skal vi også betale moms. Det ønsker vi ikke.

Nogle af opgaverne med "Boligservice" overtages af selskabets medarbejdere. Tidligere har eksterne firmaer foretaget rutinemæssig gennemgang af boligerne, hvor fx udluftningskanaler blev tjekket. Alle berørte "blå" ejendomsfunktionærer har været til møde omkring ændringen.

På baggrund af ovenstående er der ingen begrundelse for at ansætte en uddannet ejendomsservicetekniker til den kommende ledige stilling i Hvalsø Boligselskab.

Bestyrelsen har på et tidligere møde besluttet, at der skal indføres tidsregistrering af ejendomsfunktionærernes arbejde - i hele selskabet, og at alle afdelinger skal være omfattet af denne ordning.

Denne beslutning har bestyrelsen kompetence til at træffe, jf. § 12 i bekendtgørelse om drift af almene boliger, der siger, at bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Sagsfremstilling

Ansættelse af ejendomsservicetekniker til betjening af Brune Banke og andre afdelinger.

Ansættelse af en elev.

Efteruddannelse af nuværende ejendomsfunktionærer.

9. Evaluering af indkøbsaftale mv.

Beslutning

Hvis det er muligt vil bestyrelsen gerne have en oversigt der viser besparelser pr. afdeling. Sagen tages op på næste møde.

Sagsfremstilling

Notat om årsresultatet uddelt på mødet.

Det fremgår heraf, at Hvalsø Boligselskab samlet set har haft en besparelse på kr. 336.063 ved at deltage i den fælles indkøbsordning.

10. Overdækning af altangange i Peders Gård

Beslutning

Det besluttes, at sagen kan afsluttes med betaling af en bod på kr. 50.000.

Indstilling

Entreprenøren har påtaget sig det fulde ansvar for sagens uheldige forløb, som han beklager meget. Det er beregnet, at der skal betales en dagbod på kr. 87.500. Sammenholdt med entreprisesummen udgør det 32 %, hvilket er meget usædvanligt. Entreprenøren har derfor forespurgt, om dagboden kan reduceres til kr. 50.000.

Da bygherren (Hvalsø Boligselskab) ikke har lidt noget økonomisk tab som følge af forsinkelsen, anmoder administrationen bestyrelsen om at tage stilling til forslaget.

Sagsfremstilling

Arbejdet blev afleveret den 27. januar 2014 og stilladset er nedtaget.

Arbejdet blev ikke udført til aftalt tid og derfor skal entreprenøren betale dagbøder. Der er møde med entreprenøren den 5. februar 2014.

Montering af glasværn foran rækværker udføres om kort tid. Montering af skridsikker belægning på altanpladerne udføres til foråret 2014.

Der gives en orientering på bestyrelsesmødet.

11. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik pr. 31.12.2013 blev gennemgået på mødet.

12. Meddelelser fra afdelingerne.

Vangkildegård: Der er store problemer i og omkring et konkret lejemål i Pileager. Lejemålet bliver misligholdt, der er rotter, og der har gennem en længere periode være problemer med beboerens overtrædelser af afdelingens husorden. Afdelingsbestyrelsen er meget bekymret for de store omkostninger disse problemer medfører for afdelingen. Man ønsker at administrationen får løst de verserende problemer.

Granhaven: Man mangler fortsat en afklaring på en forsikrings sag i forbindelse med en vandskade i en bolig.

En beboer har modtaget en regning fra Ista lang tid efter han er flyttet. Det ser ud til afdelingen er opkrævet et tilsvarende beløb. Det ønskes undersøgt.

Traneparken: Da Gitte Geertsen har trukket sig som formand for afdelingsbestyrelsen i Traneparken, blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 6. februar 2014, hvor Preben Holtz blev valgt til formand.

13. Meddelelser fra administrationen.

- Stillingen som chef for Økonomi & Bolig i Boligselskabet Sjælland nedlægges, og Christian Millert fratræder stillingen. Afdelingen sammenlægges med Sekretariatet, der får Troels Riis Poulsen som chef. Han udnævnes til administrationschef.

- Boligselskabet Sjælland vil afholde et fællesmøde for selskabsbestyrelserne i Fjordbo, Solbo og Hvalsø Boligselskab den 10. marts 2014 kl. 18.30. Forslag til dagsorden er velkomne. Fra Boligselskabet Sjælland deltager forretningsudvalget.

- Valgmøde i BL's 2. kreds afholdes onsdag den 26. marts 2014 kl. 19 på Scandic i Roskilde.

14. Meddelelser fra Lejre Kommune.

Intet.

15. Meddelelser fra formanden.

Intet.

16. Eventuelt.

Hvalsø Boligselskab

Gitte Gertsen
Formand

/

Poul Reynolds
Forretningsfører