

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

onsdag den 8. juni 2011 kl. 16.00

i Figenparkens selskabslokaler Figenvej 18, Næstved

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligselskabet Trollebo	2
3.1	Bestyrelseshonorar	2
3.2	Boligselskabets årsregnskab	2
3.3	Revisionsprotokol	3
3.4	Bestyrelsens årsberetning	3
3.5	Godkendelse af styringsrapport	3
3.6	Boligselskabets budget	3
3.7	Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab	4
3.8	Valg af kredsdelegerede til BL	4
3.9	Forvaltningsrevision – årlig opfølgning	4
3.10	Tilslutning til fælles dispositionsfond i Domea	5
3.11	Personaleforhold – Generel orientering	5
3.12	Personaleforhold - Uddannelsespolitik	6
4	Boligselskabets afdelinger	7
4.1	Årsregnskaber	7
4.2	Driftsbudgetter	7
4.3	Orientering om driftsforhold	8
5	Eventuelt	9

Deltagere fra bestyrelsen:

Bent Hansen, formand
Lars Henriksen, næstformand
Anne-Grethe Dalsgaard
Gitte Carlsberg

Lis Streymoy
Ole Hatting
Palle Theilmann
Vakant

Øvrige deltagere:

Jesper Heien, Domea
Søren Peter Jensen, Domea
Susanne Wilchen-Pedersen, Domea

Domea – Boligcenter Nykøbing F, den 22. juni 2011

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Beslutning:

Dagsordnen blev godkendt.

2 Godkendelse af referat

Domea har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 22. juni 2010.

Beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 Boligselskabet Trollebo

3.1 Bestyrelseshonorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i § 13 i driftsbekendtgørelsen.

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2010 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 71,49 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 42,89 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De angivne satser indeksreguleres én gang årligt.

Det har tidligere været besluttet at honoraret indekseres og udbetales med 2 portioner til formanden, 1 ½ portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

Beslutning:

Det blev besluttet at fordele som tidligere besluttet.

3.2 Boligselskabets årsregnskab

Boligselskabets årsregnskab godkendes endelig af repræsentantskabet efter forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Boligselskabets årsregnskab for 2010 vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et underskud på kr. 24.193,54.

Underskuddet skyldes højere omkostninger til konferencer mm.
Bemærkninger til årets resultat samt til boligselskabets generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 10 til 25.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte årsregnskaberne, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

3.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokol til årsregnskab for boligselskab og afdelinger godkendes endelig af repræsentantskabet efter forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokol til årsregnskab for perioden 01. januar 2010 til 31. december 2010 vedlægges som bilag.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

3.4 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning for seneste regnskabsår er optrykt i boligselskabets årsregnskab på side 10 til 23.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte årsberetningen, som herefter forelægges for repræsentantskabet.

3.5 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for den løbende styringsdialog er organisationsbestyrelsen forpligtet til at udarbejde og indsende en årlig rapport om boligorganisationens virksomhed til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisation og afdelinger er vedlagt.

Rapporternes økonomiske oplysninger mv. er opdateret ift. tidligere udarbejdede rapporter, mens det overlades til bestyrelsen at gennemgå og tilpasse de mere kvalitative og politisk betonedede oplysninger.

Beslutning:

Alle styringsrapporterne blev gennemgået, drøftet og tilrettet.

3.6 Boligselskabets budget

Boligselskabets budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for 2012 vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet – en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Beslutning:

Budgetterne blev godkendt og forelægges herefter til repræsentantskabsmødet til orientering.

3.7 Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab

De administrerede boligselskaber kan til Domeas repræsentantskab vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemaal enheder i drift – dog maksimalt 7 repræsentanter. Der vælges blandt bestyrelsens medlemmer og mindst én repræsentant skal være beboervalgt.

En deltagende repræsentant fra boligorganisationen kan gives fuldmagt til at råde over samtlige boligorganisationens stemmer i Domeas repræsentantskab.

Boligselskabet Trollebo kan vælge op til 3 repræsentanter.

Repræsentantskabet har besluttet, at organisationsbestyrelsen selv udpeger repræsentanter af sin midte.

Beslutning:

Anne-Grethe Dalsgaard, Bent Hansen og Lis Strey moy blev valgt til Domeas repræsentantskab.

3.8 Valg af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er åbent for alle afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer, men det er kun de valgte/udpegede delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalg møder. I henhold til BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Boligselskabet Trollebo kan vælge op til 2 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at vælge delegerede.

Beslutning:

Lis Strey moy og Bent Hansen blev valgt som kredsdelegerede til BL.

3.9 Forvaltningsrevision – årlig opfølgning

Boligselskabet er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger med konkrete mål. Der henvises til selskabets årsberetning i årsregnskabet, hvor opfølgning og evaluering på forvaltningsrevision er indarbejdet. Som dokumentation for målsætning om 'administrativ ledelse' vedlægges uddrag af Domeas Mål & Resultater.

Hovedtemaet "Køb af serviceydelser" blev drøftet. Domea vil min. hvert 3. år eller efter behov gennemgå håndværkerlisten med afdelingsbestyrelsen. Domea har ansvaret for, at indgå aftaler med leverandørerne og tager stilling til, bl.a på baggrund af evalueringen sammen med afdelingsbestyrelsen, om der skal tages initiativ til prisindhentninger og/eller leverandørskift.

Beslutning:

Bestyrelsen tog evalueringen til efterretning og godkendte de fastsatte målsætninger.

3.10 Tilslutning til fælles dispositionsfond i Domea

På regionsmøderne i foråret 2010 blev ideen om en fælles dispositionsfond i Domea præsenteret og drøftet, og på det ordinære repræsentantskabsmøde den 11. juni 2010 blev det besluttet at etablere en fælles dispositionsfond for Domeas administrerede boligorganisationer pr. 1. januar 2011.

Dispositionsfonden har til formål at sikre boligorganisationernes og de enkelte afdelingers fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social genopretning af boligorganisationen eller dens afdelinger.

Fondens midler fremkommer på baggrund af årlige bidrag fra de tilsluttede boligorganisationer baseret på antallet af administrerede boligenheder. De tilsluttede boligorganisationer forpligter sig til – med virkning fra den 1. januar 2011 - at betale et årligt bidrag på kr. 100,00 pr. lejemål (2011-niveau), der vil blive opkrævet sammen med administrationsbidraget til Domea.

Alle boligorganisationer, som i dag administreres af Domea, har indtil den 30. juni 2011 mulighed for at tilslutte sig ordningen, og vil fra det tidspunkt hvor beslutningen træffes være omfattet af dispositionsfondens støttemuligheder. Boligorganisationer, som vælger at tilslutte sig på et senere tidspunkt, har som hoved regel mulighed for dette, men vil være omfattet af 2 års karenstid.

Støtte fra fonden kan kun ydes til formål i de tilsluttede boligorganisationer.

De nærmere vilkår er beskrevet i vedlagte "Retningslinjer for den fælles dispositionsfond i Domea s.m.b.a."

Hvis boligorganisationen vælger at tilslutte sig den fælles dispositionsfond, skal der udfærdiges et tillæg til den gældende forretningsføreraftale. Eksempel vedlægges.

Beslutning:

Det blev besluttet, at Trollebo tilslutter sig Domeas fælles dispositionsfond og aftalen blev underskrevet.

3.11 Personaleforhold – Generel orientering

Ejendoms funktionær Stig Johansson er opsagt pr. 30.november 2010, er fratrukket. Ejendoms funktionær Allan Weingardt er opsagt pr. 30.juni 2011, er fratrukket. Ejendoms funktionær Søren Hansen er ansat pr. den 27.september 2010 til afd. 3406,3408 og 3425.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3.12 Personaleforhold - Uddannelsespolitik

Kompetenceudvikling er et højt prioriteret område i Boligselskabet Trollebo. Løbende og systematisk udvikling af kompetencer er en forudsætning for fremtidssikret udvikling af Boligselskabet Trollebo - for såvel bestyrelsesmedlemmer som ansatte. Det er en forudsætning for en effektiv og serviceorienteret drift. Med denne uddannelsespolitik vil boligselskabets organisationsbestyrelse sende et tydeligt signal om, at organisationsbestyrelsen prioriterer kompetenceudvikling højt og derfor afsætter de nødvendige midler til at gennemføre relevant udvikling for såvel bestyrelsesmedlemmer som medarbejdere.

Kompetenceudvikling – en "win-win-situation"

Når bestyrelsesmedlemmer og medarbejdere i boligselskabet får relevant kompetenceudvikling betyder det at:

- Samarbejdet mellem det politiske og det driftsmæssige niveau styrkes og kvalificeres, fordi bestyrelsesmedlemmer kompetent udfylder roller, ansvar og opgaver i bestyrelsesarbejdet
- Drift og servicering af ejendomme og beboere kvalificeres, fordi mestre og ejendomsfunktionærer får mulighed for at løse opgaver endnu mere kvalificeret, effektivt og selvstændigt

Kompetenceudvikling er et samlebegreb for mange aktiviteter – f.eks. kurser, fyraftensmøder m. oplæg, seminarer og udviklings/afklaringsprocesser.

1. Kompetenceudvikling af valgte bestyrelsesmedlemmer

Mål:

- sikre, at selskabet kan rekruttere og fastholde kompetente bestyrelsesmedlemmer
- styrke beboerdemokratiet
- sikre at bestyrelsesmedlemmerne har de særligt nødvendige kompetencer til at varetage roller, ansvar og opgaver, således at flest mulige opnår en større glæde ved bestyrelsesarbejdet.

Midler:

- Der afsættes kr. 4.000 pr. valgt medlem pr. år, dog en maks. samlet ramme på kr. XX pr. år.
- beløbet finansieres ved et afsætningsbeløb fra Arbejdskapital/Dispositionsfond i forbindelse med budgetlægning

2. Kompetenceudvikling af mestre og ejendomsfunktionærer

Mål:

- sikre, at selskabet kan tiltrække og fastholde kompetente medarbejdere
- sikre at mestre og ejendomsfunktionærer har de særligt nødvendige kompetencer til at varetage funktion og opgaver
- sikre fast beløb til disposition i forbindelse med den årlige MUS - samtale mellem chef/mestrer og medarbejder

Midler:

- der afsættes kr. 5.000 pr. medarbejder pr. år, Dog en maks. samlet ramme på kr. XX pr. år.
- beløbet finansieres ved et afsætningsbeløb fra Arbejdskapital/Dispositionsfond i forbindelse med budgetlægning.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at tiltræde uddannelsespolitikken med kr. 4000 pr. bestyrelsesmedlem og kr. 5000 pr. medarbejder og at der ikke fastsættes maks. samlede rammer pr. år.

4 Boligselskabets afdelinger

4.1 Årsregnskaber

Boligaftdelingernes årsregnskaber godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for perioden 01. januar 2010 til 31. december 2010 vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401:	underskud på kr. 548.971
Afdeling 3405:	overskud på kr. 127.959
Afdeling 3406:	overskud på kr. 212.637
Afdeling 3407:	overskud på kr. 26.867
Afdeling 3408:	underskud på kr. 48.523
Afdeling 3425:	overskud på kr. 369.687

Det primære underskud i afd. 3401, skyldes montering og udskiftning af trykdifferencer / ventiler. Beløb med moms: 327.641,25 kroner.

Nødvendig vedligehold og udskiftning til nedkøling i varmerørføring, efter henvendelse / påbud fra Næstved forsyning.

Underskuddet i afd. 3408 skyldes primært at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger og henlæggelser til tab ved fraflytning ikke har været tilstrækkelige til at dække årets udgifter hertil, hvorfor en andel er udgifterne er driftsført.

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 3 til 4.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber.

4.2 Driftsbudgetter

Boligaftdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2012 vedlægges som bilag.

Domea har følgende kommentarer til budgetterne:

Generelt:

Alla afdelinger har behov for at øge henlæggelser til vedligeholdelse.

Afdeling 3401:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 11.732.000 og indebærer en lejeregulering på 1,72 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 16. maj 2011.

Afdeling 3405:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.120.000 og indebærer en lejeregulering på 2,39 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 18. maj 2011.

Afdeling 3406:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 4.861.000 og indebærer en lejeregulering på 3,02 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 24. maj 2011.

Afdeling 3407:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.077.000 og indebærer en lejeregulering på 2,88 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 23. maj 2011.

Afdeling 3408:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 1.821.000 og indebærer en lejeregulering på 2,96 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 24. maj 2011.

Afdeling 3425:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 11.559.000 og indebærer en lejeregulering på 2,09 % pr. 01. januar 2012. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 25. maj 2011.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter.

4.3 Orientering om driftsforhold

Der er nedmandet med en ejendomsfunktionær i afd. 3401 grundet udlicitering af de grønne områder og sne beredskab.

Der har været udskiftning af ejendomsfunktionær i afd. 3406, 3408 og 3425. Ny mand, Søren Hansen er ansat.

Der har ikke været igangsat større opgaver, men almindelig vedligeholdelse og reparationer og udskiftninger er foretaget i alle afdelinger.

Solcelleanlæg på individuel råderet i afdeling 3407.

På beboermødet i afdeling 3407 blev det besluttet, at arbejde med et projekt vedr. solcelleanlæg til besparelser på el over den individuelle råderet.

Et solcelleanlæg koster ca. 70.000 incl. installation. Der kan forventes en levetid på ca. 20 år og en tilbagebetalings tid på ca. 16-20 år. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om man kan godkende projektet over råderetten. Jesper vil på mødet informere yderligere.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og konstaterede, at det vil være for dyrt at etablere solcelleanlæg i afdeling 3407 på nuværende tidspunkt. Man tilkendegav, at man derfor ikke kunne forventes, at ville godkende projektet. Solcelleanlæg er et område, hvor der sker meget for tiden og projektet kan tages op igen om nogle år.

5 Eventuelt

Bent Hansen orienterede om en person som har været i arbejdsprøvning. Det vil være muligt, at ansætte den pågældende i de kommende 3 måneder for kun 8000 kr. om måneden. Man ville derfor arbejde videre med muligheden for, at ansætte den pågældende som "flyver" mellem afdelingerne i Trollebo og afløser i ferieperioder.