

# Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

mandag den 11. juni 2012 kl. 15.00

i Figenparkens selskabslokaler, Figenvej 18, Næstved

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Boligselskabet Trollebo .....</b>	<b>2</b>
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 .....	4
3.7	Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab .....	4
3.8	Valg af webredaktør .....	5
3.9	Valg af kredsdelegerede til BL.....	5
3.10	Forvaltningsrevision – årlig opfølgning .....	5
3.11	Udlejningsforhold .....	6
3.12	Digitale syn .....	7
3.13	Personaleforhold – Generel orientering .....	9
<b>4</b>	<b>Markedsføring og synlighed .....</b>	<b>9</b>
4.1	Koncept for opsætning af skilte i afdelingerne.....	10
4.2	Koncept for opsætning af flag i afdelingerne .....	10
4.3	Professionelle fotos af fællesarealer og bygninger .....	11
4.4	Professionelle fotos af den enkelte bolig.....	11
4.5	Særlige markedsføringspakker til brug ved udlejningsproblemer .....	12
<b>5</b>	<b>Boligselskabets afdelinger .....</b>	<b>12</b>
5.1	Årsregnskaber .....	12
5.2	Driftsbudgetter .....	12
5.3	Orientering om driftsforhold .....	14
<b>6</b>	<b>Mødeplanlægning .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Eventuelt.....</b>	<b>15</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Bent Hansen, formand  
Lars Henriksen, næstformand  
Gitte Carlsen  
Ole Hatting  
Kaj Verner Rasmussen

Normann Hansson  
Palle Theilmann  
Per Brian Johansen

---

## Øvrige deltagere:

Michael Lumby, Domea  
Dorte Jørgensen, Domea  
Susanne Wilchen-Pedersen, Domea

---

**Domea – Boligcenter Nykøbing F., den 5. juli 2012**

---

Bent Hansen bød velkommen og valgte Dorte som dirigent.

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

**Beslutning:  
Dagsorden blev godkendt.**

## 2 Godkendelse af referat

Domea har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 9. januar 2012.

**Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.**

**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 2011 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 72,88 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 43,77 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De angivne satser indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles med 2 portioner til formanden 1½ portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

**Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at honoraret fastsættes til det lovlige maksimumniveau, og at princippet for den interne fordeling af honoraret i bestyrelsen fortsætter uændret i kommende regnskabsår.**

**Beslutning:  
Det blev besluttet, at fortsætte med ovennævnte honorar fordeling.**

### 3.2 Boligselskabets årsregnskab

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

Boligselskabets årsregnskab for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 42.832.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligselskabets generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 10 til 10.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.**

**Beslutning:  
Bestyrelsen godkendte årsregnskabet.**

### 3.3 Revisionsprotokol

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

Revisionsprotokol til årsregnskab for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 vedlægges som bilag.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.**

**Beslutning:  
Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.**

### 3.4 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning for seneste regnskabsår er optrykt i boligselskabets årsregnskab på side 10 til 11 og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.**

**Beslutning:  
Bestyrelsen godkendte årsberetningen.**

### 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.

**Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne.**

**Beslutning:**

**Styringsrapporterne blev gennemgået og tilrettet.**

**Samarbejdet i mellem afdelinger i Trollebo blev drøftet. Det blev besluttet, at etablere formandsmøder i selskabet for at styrke samarbejdet. Se datoerne under pkt. 6 Mødeplanlægning.**

### 3.6 Boligselskabets budget

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

Forslag til budget for perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013 vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Domea har følgende kommentarer til budgetforslaget:

Budgettet se fornuftigt ud, men især de forventelige udgifter til den kommende helhedsplan for Nøddehegnet gør, at udgiftsniveauet fortsat bør ligge på et lavt niveau de kommende år. Endvidere skal man være opmærksom på at udgifterne til svagt stigende lejetabs udgifter.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommande ordinært repræsentantskabsmøde til orientering.**

**Beslutning:**

**Budgettet blev taget til efterretning.**

### 3.7 Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab

De administrerede boligselskaber kan til Domeas repræsentantskab vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemålsenheder 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.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 3 repræsentanter af sin midte for 1 år.**

**Beslutning:****Bent Hansen, Kaj Verner Rasmussen og Per Johansen blev valgt til Domeas repræsentantskab.**

### 3.8 Valg af webredaktør

Domea anbefaler, at organisationsbestyrelsen udpeger en webredaktør til at udvikle og vedligeholde boligselskabets hjemmeside på [www.domea.dk](http://www.domea.dk)

Webredaktøren vælges/udpeges af bestyrelsen, men behøver ikke at være medlem af bestyrelsen. Faktisk behøver webredaktøren ikke engang være beboer. Der er dog en forretningsgang, der skal overholdes, når en ny webredaktør udpeges:

1. Bestyrelsen udpeger en webredaktør ved et bestyrelsesmøde og noterer det i referatet.
2. Formanden udfylder en kontrakt og skriver under.
3. Webredaktøren skriver under
4. Kontrakten plus en kopi af referatet, hvor bestyrelsen udpegede webredaktøren sendes til den koordinerende sekretær på boligcentret
5. Den koordinerende sekretær sørger for, at webredaktøren bliver tilmeldt et kursus
6. Den nye webredaktør vil i forbindelse med kurset modtage et brev med brugernavn og login
7. Webredaktøren er nu klar til at give hjemmesiden liv og personlighed.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger en webredaktør.****Beslutning:****Det blev besluttet at finde en webredaktør uden for bestyrelsen.**

### 3.9 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 kredsvalgmøder. I henhold til BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

**Beslutning:****Bent Hansen og Normann Hansson blev valgt som kredsdelegerede til BL.**

### 3.10 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.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager evalueringen til efterretning og godkender at fortsætte med de fastsatte målsætninger og konkrete mål.**

**Beslutning:**  
**Dorte Jørgensen gennemgik forvaltningsrevisionen. Bestyrelsen godkendte forvaltningsrevisionen.**

3.11 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 150 personer. Heraf har 110 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 353 personer. Heraf har 335 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

<b>Afdeling</b>	<b>Rum</b>	<b>Antal boliger</b>	<b>Aktive på liste</b>	<b>I bero på liste</b>	<b>I alt på liste</b>	<b>Aktive pr. bolig</b>
3401	2	60	24	50	74	0,4
	3	66	18	52	70	0,27
	4	52	5	45	50	,01
	6	21	7	17	24	0,33
3405	2	22	23	53	76	1,04
	3	19	11	48	59	0,57
	4	8	8	44	52	1
3406	2	30	9	38	47	0,3
	3	44	8	52	60	0,18
	4	2	6	35	41	3
3407	2	5	13	48	61	2,6
	3	26	12	45	57	0,46
	4	9	9	40	49	1
3408	2	10	7	31	38	0,7
	3	10	4	29	33	0,4
	4	3	5	22	27	1,7
3425	2	81	23	62	85	0,28
	3	77	13	65	78	0,16
	4	10	8	46	54	0,8
	5	5	8	25	33	1,6
3425 ungdom	1	12	17	246	263	1,42
	2	7	18	322	340	2,57

--	--	--	--	--	--	--	--

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelistesituationen er tilfredsstillende  
Fraflytningsstatistik for perioden 1.1.2012 til 31.3.2012 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering. Det fremgår af materialet, at [væsentlige tendenser og udviklinger kommenteres i sammenhæng med ventelistesituationen].

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.12 Digitale syn

Når en lejlighed fraflyttes starter en proces omkring fraflytningssyn. En proces der involverer mange medarbejdere og leverandører. Det kan gøre det både tidskrævende og dyrt, at en beboer finder et nyt hjem.

En fraflytning kan effektiviseres, økonomiseres og gøres sikrere med digitalisering, og derfor har Domeas bestyrelse besluttet at tage det endelige skridt og introducere en it-løsning for flyttesyn blandt Domeas kunder.

Et digitalt flyttesyn baserer sig på en opmåling af boligernes nettoarealer og med en database med håndværkernes priser. Ved at lade disse informationer tale sammen kan den ejendomsfunktionær der foretager flyttesynet give en klar vurdering af nødvendige udbedringer på stedet – og være sikker på, at der kun betales for de rigtige mængder til de rigtige priser.

Erfaringer fra andre boligorganisationer med tilsvarende ordninger peger i retning af en besparelse på 1-3 timers administration pr. flyttesag samt en besparelse på håndværkerudgifter for afdelingen og fraflytteren på 20-25 %.

Derfor har Domea gennemført et udbud på et system til digitalisering af flyttesyn og dette har resulteret i en rammeaftale med Årstidernes Arkitekter.

#### Aftalens indhold:

- Digitalisering med henblik på drifts- og procesoptimering samt økonomiske besparelser
- Journalisering af eksisterende tegningsmateriale og dokumentation
- Registrering af lejemål
- Digitalisering af lejemål og bygninger
- Udbud med henblik på rammeaftaler med entreprenører
- Udlejningsmateriale til hjemmesider

#### Priser:

Der er 2 forskellige priser alt efter hvor detaljeret man ønsker sin digitalisering skal være.

- **Princip 1.a.0** er en typemodellering, hvor de forskellige typer lejemål i ejendommen registreres og opmåles.  
Pris kr. 689,00 inkl. moms pr. boligenhed.
- **Princip 1.b.0** er en modellering af hele bebyggelsen med individualisering af hver eneste lejemål.  
Pris kr. 1.189,00 inkl. moms pr. boligenhed.

I begge modeller gælder det er såfremt der efterfølgende sker ændringer, f.eks. i forbindelse med råderetssager vil det koste kr. 1.400,- pr. ændring.

Udover engangsomkostningen pr. boligenhed skal der indkøbes IT-hardware (Ipad, printer og link) til ca. kr. 12-15.000,- pr. ejendomskontor der skal foretage flyttesyn. Hertil vil der komme en programserviceaftale på kr. 70,- pr. måned pr. bruger.

#### Boligenheder

Det er muligt at købe systemet til hele boligorganisationen, men også at fravælge enkelte afdelinger med fx servicearealer, institutioner eller rene erhvervslejemål.

#### Finansieringsmuligheder.

Der er 2 forskellige modeller som kan anvendes til finansiering af udgifterne.

- **Model 1** – Organisationen betaler omkostningerne via Dispositionsfonden / arbejdskapitalen.  
Omkostningen til system kan afholdes af dispositionsfonden, mens arbejdskapitalen skal dække omkostningen til indkøb af hardware, da det ikke er muligt at benytte dispositionsfondens midler til sådanne indkøb.
- **Model 2** – Hver enkelt afdeling betaler for sin andel. Konto 1198000 anvendes.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender indkøbet af system til digitale syn med tilhørende hardware. Ved beslutning herom angives desuden:**

#### **Valg af princip:**

<b>1.a.o – Typemodellering</b>	
<b>1.b.o – Alle lejemål registreres</b>	

#### **Valg af omfattede afdelinger:**

<b>Alle afdelinger omfattet</b>	
<b>Følgende afdelinger skal ikke være omfattet.</b>	

**Såfremt der vælges en kombination af principper til afdelingerne, beskrives dette nærmere i referat af mødet.**

#### **Valg af finansieringsmodel:**

<b>Model 1 – Dispositionsfond / arbejdskapital</b>	
<b>Model 2 – Afdelingsbetaling</b>	



--	--

**Beslutning:**

**Det materiale som blev gennemgået på regionsmødet sendes til bestyrelsen.**

**Det blev besluttet, at udsætte beslutningen til senest den 1. juli 2012.**

**Såfremt det bliver besluttet, at indføre digitale syn i Trollebo skal dispositionsfonden betale startomkostningerne.**

3.13 Personaleforhold – Generel orientering

Stabil medarbejdersituation, John Pedersen stoppet efter eget ønske.

Frank er ansat som "delvis flyver" og startet i Figenparken, Skovburren og Kalbyrisparken.

**Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 4 Markedsføring og synlighed

På få år har opgaven med at udleje almene boliger ændret sig markant. Hvor det tidligere var lidt specielt at have udlejningsproblemer, så er det i dag et almindeligt forekommende problem, som ikke kan begrænses til de særligt dyre eller særligt dårlige boliger eller for den sags skyld til "Udkants-Danmark". Problemet rammer boligafdelinger, som ikke tidligere har kendt til udlejningsproblemer, og det rammer også, når nybyggede boliger skal udlejes for første gang.

Udlejningsproblemer kan komme til udtryk ved decideret tomme boliger i afdelingen, men det giver sig også udtryk i "tynde" ventelister og i, at ansøgerne på ventelisten oftere siger nej tak. Udlejningsproblemer kan medføre alvorlige økonomisk omkostninger for boligselskabet og/eller afdelingen, men udlejningsproblemer bidrager ofte også til at skabe eller forværre problemer med fx høj fraflytningsprocent, høj grad af nedslidning, høj husleje og dårligt image.

En af de allerbedste metoder til at undgå udlejningsproblemer er selvfølgelig at sørge for, at de nuværende beboere ikke flytter! En af de fornemste markedsføringsindsatser er derfor, at vi alle sammen fortsætter arbejdet for at sikre gode, sunde og trygge boliger i nogle boligafdelinger med en fornuftig økonomi, et godt socialt liv og et velfungerende beboerdemokrati.

Det nye er, at vi i den almene sektor i højere grad end tidligere er nødt til at gøre det omgivende samfund opmærksom på, at vi findes, og også fortælle historierne om alt det gode vi er og gør.

I Domea har vi fokuseret på boligselskabernes markedsføring i det seneste års tid. Vi har i den sammenhæng bl.a. arbejdet målrettet for at øge boligrådgivernes kompetencer og opmærksomhed ift. til rollen som "sælger", og vi er undervejs med kurser, som skal udvikle ejendomsfunktionærernes evner til at fremvise og sælge boliger.

Herudover har vi i Domea besluttet at betale for udviklingen af en række konkrete markedsføringsredskaber, som kan anvendes efter behov i de enkelte boligselskaber. Disse redskaber omfatter:

- Et koncept for opsætning af skilte i afdelingerne
- Et koncept for opsætning af flag i afdelingerne
- Professionelle fotos af afdelingernes fællesarealer og bygninger
- Professionelle fotos af den enkelte konkrete bolig ved udlejningsproblemer
- Særlige markedsføringspakker til brug ved konstaterede udlejningsproblemer

Det er Domeas vurdering, at følgende redskaber kan have relevans ift. Jeres boligselskab.

#### 4.1 Koncept for opsætning af skilte i afdelingerne

Synlighed i lokalmiljøet i form af tydelig skiltning er første skridt til at øge kendskabet til boligafdelingerne og en forudsætning for at boligsøgende let kan finde frem til ledige boliger. En tydelig og flot skiltning kan også medvirke til, at styrke beboeres tilhørsforhold til afdelingen og dermed styrker afdelingens identitet og kultur.

Domea har gennemført et udbud blandt en række mulige leverandører af skilte og har fået gode rabatter på skilte og har samtidig investeret i et skilte-design, som tilbydes Domeas kunder. Herved spares Domeas kunder for en del udgifter og tilbydes samtidig en bred vifte af gode og billige skilte til indgangene til boligafdelingerne.

Behovet for skiltning kan variere fra afdeling til afdeling, og det anbefales derfor, at der indledningsvis laves en analyse af behovet. Der er indgået aftale med skiltefirmaet om "skilteanalyser", som munder ud i et tilbud, der gør det muligt for boligafdelingen at lægge en plan for opsætning af de nødvendige skilte.

Priser for skilteanalyser og skilte fremgår af vedlagte bilag (2012-priser).

Det er Domeas anbefaling, at udgifter til anskaffelse og opsætning af skilte i afdelingerne dækkes af boligselskabet dispositionsfond eller arbejdskapital i den udstrækning det kan lade sig gøre. Den konkrete opsætning/placering i afdelingerne kan naturligvis kun sker efter forudgående aftale med afdelingsbestyrelserne og/eller ejendomsfunktionen. Udgifter til efterfølgende vedligeholdelse og udskiftning af skilte bør afholdes af afdelingerne selv.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om gennemførelse af skilteanalyse med efterfølgende indkøb og opsætning af skilte i afdelingerne betalt af boligorganisationen.**

#### 4.2 Koncept for opsætning af flag i afdelingerne

Anvendelsen af flag med boligorganisationens navn og et mindre Domea-logo er et tilsvarende meget effektivt og billigt tiltag, som kan give god synlighed i lokalområdet. Flagene kan indkøbes for mindre beløb – typisk mellem 500 og 1.500 kr. pr. flag alt efter størrelse og antal. Flagstænger kan med fordel købes gennem Domeas indkøbsaftale med XL-BYG.

Et eksempel på flagets udformning kan ses i vedlagte bilag.

Det er Domeas anbefaling, at udgifter til anskaffelse og opsætning af flag og flagstænger i afdelingerne dækkes af boligselskabets dispositionsfond eller arbejdskapital i den udstrækning det kan lade sig gøre. Den konkrete opsætning/placering i afdelingerne kan naturligvis kun sker efter forudgående aftale med afdelingsbestyrelserne og/eller ejendomsfunktionen. Udgifter til efterfølgende vedligeholdelse og udskiftning af flag og flagstænger bør afholdes af afdelingerne selv.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om indkøb og opsætning af flag og flagstænger i afdelingerne betalt af boligorganisationen.**

**Beslutning:**

**Forslaget skal drøftes på næste formandsmøde.**

#### 4.3 Professionelle fotos af fællesarealer og bygninger

Gode fotos af afdelingerne har stor betydning for at kunne håndtere eller forhindre udlejningsproblemer. Derfor har Domea forhandlet fordelagtige rabatter hos et af landets førende fotofirmaer, Zentuvo, der leverer fotos til alle de landsdækkende ejendomsmæglerkæder. Zentuvo tilbyder forskellige fotopakker for udendørsbilleder af afdelingens ejendomme, fællesområder og omgivelser. Priseksempler på de forskellige fotopakker kan ses i vedlagte bilag.

Gode billeder af afdelingerne kan bruges på afdelingernes hjemmesider, til præsentationsbrochurer og til annoncer, med henblik på en effektiv, professionel annoncering med et stærkt blikfang. Udendørsbillederne af afdelingerne er normalt første skridt i en annoncering til annoncer for hele afdelingen med henblik på at styrke ventelisten. Fotos af afdelingerne kan supplere fotos af de enkelte boliger i boligannoncer, så der ikke skal betales for udendørsbilleder, hver gang en bolig skal annonceres.

Det er Domeas anbefaling, at udgifter til fotos af afdelingernes fællesarealer og bygninger dækkes af boligselskabets dispositionsfond eller arbejdskapital i den udstrækning det kan lade sig gøre. Udgifter til efterfølgende opdatering af fotos bør afholdes af afdelingerne selv.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om bestilling af professionelle fotos af afdelingernes fællesarealer og bygninger betalt af boligorganisationen.**

#### 4.4 Professionelle fotos af den enkelte bolig

Gode fotos af den enkelte ledige bolig er afgørende for en effektiv annoncering i aviser og på internettets boligportaler, hvor de boligsøgende kigger efter ny bolig. Domeas rabataftale med et af landets førende fotofirmaer betyder, at der kan vælges mellem tre forskellige pakker til fotografering af den enkelte bolig indendørs. Indendørs billeder af en bolig kan suppleres med udendørs billeder af afdelingen. Domeas kommunikationsafdeling har sammen med et grafisk firma udviklet en række annonceskabeloner, så boligorganisationen ikke selv skal betale for at få annoncerne udviklet.

Priseksempler på de forskellige fotopakker kan ses i vedlagte bilag.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om, at Domea fremover bestiller fotos af tomgangsboliger og annoncerer på internettets boligportaler og i lokale ugeaviser.**

Emne til formandsmøde drøftelse af deltagelse i Næstved messer

#### 4.5 Særlige markedsføringspakker til brug ved udlejningsproblemer

Domea har sammensat en række forskellige markedsføringstiltag i markedsføringskufferter som forslag til bestyrelser om hvordan markedsføringskampagner kan sammensættes. Markedsføringskufferterne kan være et godt udgangspunkt for en drøftelse af markedsføringsmulighederne og evt. for en samlet markedsføringskampagne.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter markedsføringskufferterne med henblik på en samlet markedsføringsindsats for at modvirke tynde ventelister og tomgang.**

#### **Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og vil drøfte løsninger på næste formandsmøde.**

## 5 Boligselskabets afdelinger

### 5.1 Årsregnskaber

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

Afdelingernes årsregnskaber for perioden 1.1.2011 til 31.12.2012 vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401:	overskud på kr. 54.532,-
Afdeling 3405:	overskud på kr. 16.906,-
Afdeling 3406:	overskud på kr. 216.724,-
Afdeling:3407	overskud på kr. 1.145,-
Afdeling 3408:	overskud på kr. 127.673,-
Afdeling 3425:	overskud på kr. 397.205,-

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til 23.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.**

#### **Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber.**

### 5.2 Driftsbudgetter

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

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1.1.2013 til 31.12.2013 vedlægges som bilag.

Domea har følgende kommentarer til budgetterne:

*Generelt:*

Afdelinger er generelt blevet gode til, at holde igen på omkostningerne, hvilket giver udslag i lave huslejestigninger samtidigt med at henlæggelserne øges i rimeligt omfang.

Afd.	Balance	Huslejestigning	Henlæggelser	Henlæggelser Pr. Lejemål	Husleje Kr/M2	Bestyrelse	Lejetab 2011
3401	11.731.000	2,44	1.536.000	11.024	775	JA	131.000
3405	3.147.000	1	325.000	17.764	818	JA	24.691
3406	4.856.000	0	490.000	16.066	841	JA	6.120
3407	3.121.000	1,56	200.000	13.765	948	JA	17.975
3408	1.857.000	2,08	110.000	10.555	1022	JA	4.634
3425	11.674.000	1,26	1.410.000	12.663	846	JA	34.308
<i>G.sum</i>	<i>6.064.333</i>	<i>1,39</i>	<i>687.500</i>	<i>13.640</i>	<i>875</i>		<i>36.455</i>

*Afdeling 3401:*

Til budgettet kan i øvrigt bemærkes, at henlæggelserne er øges med ekstra kr. 290.000,- end det budgetterede pga. indtægter fra råderet på køkkener

*Afdeling 3407:*

Huslejen pr. m2 gør afdelingen har brug for hjælp, således at huslejen ikke stiger væsentligt de kommende år og giver udfordring med for store tab ved lejeledighed og fraflytninger.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.**

**Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.**

**Formand Bent Hansen ønskede følgende pkt. tilføjet til dagsordnen.**

***Forslag til organisationsbestyrelsen årsmøde d. 11.06.2012***

*Stiller forslag om der bruges kr. 42.300,- på gennemgang af alle Trollebos afdelinger V/Energi og Miljø senest ultimo 2012*

*Gennemgangen skal afdække muligheder og behov for energi optimeringer på såvel kort som langt sigt. Samt beskrive konkrete forslag/handleplaner til hvorledes opgaverne kan løses og finanseres.*

*Gennemgang snarrest muligt v/Energi og Miljø*

*Med venlig hilsen*

*Bent Hansen*

### **Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte det fremlagte forslag og bevilgede kr. 42.300 fra dispositionsfonden.**

### 5.3 Orientering om driftsforhold

Michael Lumby berettede at der i afdelingerne er gode aktive bestyrelser og gode ejendomsfunktionærer. Der arbejdes i øvrigt hen imod etablering af et driftsfællesskab, for på længere sigt, at kunne optimere processerne og minimere driftsudgifterne.

Der er god opbakning til nye tiltag som f.eks. Elektronisk syn og lign.

Der indføres fra lovpligtige Energimærkning fra Domeas afdeling Energi & Miljø, som indebærer et årligt Energi syn, samt håndtering af E-Driftsjournaler  
Pris henholdsvis kr. 5.640,- og 1.995,- pr. afdeling pr. år.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 6 Mødeplanlægning

I henhold til boligselskabets vedtægter skal bestyrelsen og repræsentantskabet godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter seneste årsregnskabs afslutning. Herudover fremgår det af vedtægterne, at boligselskabets bestyrelse skal godkende budgetter for boligselskab og alle afdelinger senest 3 måneder inden næste regnskabsårs begyndelse – for afdelingernes vedkommende sker godkendelsen af budgettet efter forudgående godkendelse på afdelingsmøde.

Bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde afholdes traditionelt i juni måned

**Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger mødedato, -tid og -sted for møder og arrangementer i perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.**

### **Beslutning:**

**Næste års ordinære møder blev fastlagt til den 11. juni 2013**

**Formandsmøderne blev fastlagt til at ligge i oktober, april og januar måned. Det første møde afholdes tirsdag den 2. oktober 2012 kl. 19.00 i Nøddehegnet. De næste møder blev fastlagt til henholdsvis mandag den 21. januar 2013 i Kalbyrisparken og torsdag den 25. april 2013 eventuelt i Rønnebækhave.**

## 7 Eventuelt

Der var intet til punktet eventuelt.

Referatet godkendt den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Formand Bent Hansen