

# Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 11. juni 2013 kl. 15.00

i Figenparkens fælleslokale beliggende Figenvej 18, 4700 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 .....	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	Udlejningsforhold .....	5
3.11	Regulering af indskud ved genudlejning .....	6
<b>4</b>	<b>Markedsføring og synlighed .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Boligselskabets afdelinger .....</b>	<b>7</b>
5.1	Årsregnskaber .....	7
5.2	Driftsbudgetter .....	7
5.3	Orientering om driftsforhold .....	7
<b>6</b>	<b>Mødeplanlægning .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Sammenlægninger af afdelinger – lukket punkt.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Eventuelt.....</b>	<b>8</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Bent Hansen, formand  
Lars Henriksen, næstformand – afbud  
Gitte Carlsberg - afbud  
Ole Hatting  
Kaj Verner Rasmussen  
Per Brian Johansen

Normann Hansson  
Lene Hansen  
Palle Theilmann

---

## Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Domea

---

**Domea – Boligcenter Nykøbing F., den 15. august 2013**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

Der blev fra Nøddehegnet anmodet om tilføjelse af et ekstra punkt, omkring godkendelse af husordner. (Bilag udsendt pr. mail d. 9. juni 2013)

**Dagsordenen blev godkendt og der blev givet en forhåndsgodkendelse til husordnen, dog med det forbehold, at alle skal have mulighed for en grundig gennemlæsning.**

## 2 Godkendelse af referat

Domea har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 11. juni 2013.

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

**Referatet blev godkendt.**

## 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 2012 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 74,08 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 44,44 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 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.**

**Bestyrelseshonoraret fortsætter uændret.**

### 3.2 Boligselskabets årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskab for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et underskud på kr. 27.607,-

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.**

**Regnskabet blev godkendt.**

### 3.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokol til årsregnskab for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 vedlægges som bilag.

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

**Revisionsprotokollen blev godkendt, dog med forbehold for fejl i forbindelse med 3401 Nøddehegnets køkkenudskiftning, der er registreret med løbetid på henholdsvis 10 og 15 år.**

### 3.4 Bestyrelsens årsberetning

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

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

**Årsberegningen blev godkendt.**

### 3.5 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingerne er vedlagt.

Domea har opdateret de økonomiske og statistiske oplysninger, men der er behov for, at bestyrelsen gennemgår og tilpasser de mere bløde og politisk betonedede oplysninger.

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

Styringsrapporten blev gennemgået og tilrettet og godkendt.

### 3.6 Boligselskabets budget

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

Forslag til budget for perioden 1. januar 2014 til 31. december 2014 vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet – en oversigt over den forventede

de udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

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

**Der blev konstateret at budgettet var fejlbehæftet og derfor ikke kunne godkendes.**

**Administrator sørger for fremsendelse af korrigeret budget til alle og beder om tilbagemelding/godkendelse pr. mail inden udgangen af juni 2013.**

### 3.7 Valg af medlemmer til Domeas repræsentantskab

Til Domeas repræsentantskab kan boligselskaberne vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemålsenheder i drift – dog højst 7 repræsentanter. Der vælges blandt bestyrelsens medlemmer og mindst én repræsentant skal være beboervalgt.

En repræsentant fra boligorganisationen kan have fuldmagt til at råde over alle 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.**

**Per B. Johansen, Normann Hansson og Lene Hansen blev valgt.**

### 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 kredsvalgmoder. 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.

**Bent Hansen og Normann Hansson blev valgt.**

**Det indstilles, at bestyrelsen vælger op til 2 kredsdelegerede for 1 år.**

### 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 indar-

bejdet. Som dokumentation for målsætning om 'administrativ ledelse' vedlægges ud-  
drag af Domeas Mål & Resultater.

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

**Godkendt.**

### 3.10 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 1138 personer. Heraf har 833 personer for  
tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 630 personer. Heraf har 560 personer  
for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejermålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det be-  
mærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

Afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på liste	I bero på liste	I alt på liste	Aktive pr. bolig
34-01	2	60	31	66	97	0,52
	3	66	21	58	79	0,32
	4	56	15	42	57	0,27
	6	21	6	19	25	0,29
34-05	2	22	25	54	79	1,14
	3	19	13	43	56	0,68
	4	8	11	33	44	1,38
34-06	2	30	17	41	58	0,57
	3	44	21	49	70	0,48
	4	2	8	31	39	4,0
34-07	2	5	18	53	71	3,6
	3	26	16	44	60	0,62
	4	9	13	31	44	1,44
34-08	2	10	7	29	36	0,70
	3	10	7	28	35	0,70
	4	3	5	19	24	1,67
34-25	2	81	33	73	106	0,41
	3	77	19	65	84	0,27
	4	10	11	32	43	1,1
	5	5	8	23	31	1,6
ungdomsbolig	1	12	26	242	268	2,17
	2	7	44	318	362	6,29

**Bestyrelsen blev orienteret om selskabets ventelister samt udlejningsfor-  
hold.**

### 3.11 Regulering af indskud ved genudlejning

Regulering af indskud ved genudlejning af familieboliger kan reguleres uden kommunal godkendelse, hvis blot indskuddet efter regulering ikke overstiger kr. 226,00 /m<sup>2</sup> for den enkelte bolig. Det nævnte beløb skal først anvendes fra starten af det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. december 2013.

Beboerindskud reguleres eller indekseres ikke automatisk, og i ældre afdelinger er indskuddet derfor ofte utilstrækkeligt til at dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen - herunder udgifter i forbindelse med det lejedes fraflytning.

For i videst muligt omfang at sikre afdelingerne økonomisk anbefaler Domea generelt at indskud forhøjes ved fraflytning til kr. 226,00 pr. m<sup>2</sup> i afdelinger, hvor det har relevans.

For boligselskabets afdelinger kan de aktuelle indskudsbeløb for familieboliger opgøres som følger:

	Afdeling	Indskud/m2
34-01	Nøddehegnet	kr 181,72
34-05	Kalbyrisparken	kr 180,31
34-06	Rønnebækhave I	kr 196,01
34-07	Skovburren	kr 274,60
34-08	Rønnebækhave II	Kr 292,15
34-25	Figenparken	kr 162,96

På baggrund heraf anbefales det, at indskud fremover reguleres ved genudlejning i afdelingerne 34-01, 34-05, 34-06 og 34-25.

Beslutning om regulering af indskud ved genudlejning kan træffes af organisationsbestyrelsen. Forholdet skal ikke behandles på afdelingsmøde, idet de nuværende beboere ikke berøres af reguleringen (medmindre de på et senere tidspunkt flytter internt i boligorganisationen).

Domeas arbejde med beregning og registrering af nye indskudsbeløb for de enkelte boligtyper faktureres overfor boligorganisationen som en tillægsydelse efter medgået tid.

**Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at indskud reguleres ved genudlejning til kr. 226,00 pr. m<sup>2</sup>.**

**Bestyrelsen besluttede, at hæve indskuddet til kr. 226,- pr. m2, for de 4 afdelinger der ligger under dette niveau.**

## 4 Markedsføring og synlighed

På seneste organisationsbestyrelsesmøde besluttede bestyrelsen, at tage emnet op på det førstkommande formandsmøde, med henblik på beslutning om, hvilke tiltag der ønsket iværksat.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om hvilke tiltag, der ønskes igangsat.**

**Bestyrelsen har arbejdet med logo konkurrence og der er indkommet en række forslag, som skal drøftes på førstkommande formandsmøde og/eller organisationsbestyrelsesmøde. Flag og skilte ønskes, det drøftes i samme forbindelse.**

## 5 Boligselskabets afdelinger

### 5.1 Årsregnskaber

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

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

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401: Nøddehegnet	overskud på kr. 623.000,-
Afdeling 3405: Kalbyrisparken	overskud på kr. 426.000,-
Afdeling 3406: Rønnebækhave I	overskud på kr. 207.000,-
Afdeling 3407: Skovburren	underskud på kr. 187.000,-
Afdeling 3408: Rønnebækhave II	overskud på kr. 90.000,-
Afdeling 3425: Figenparken	overskud på kr.494.000,-

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabs side 333 til 344.

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

**Årsregnskaberne blev godkendt.**

### 5.2 Driftsbudgetter

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

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1. januar 2014 til 31. december 2014 vedlægges som bilag.

Domea har følgende kommentarer til budgetterne:

Afdelingsmødet i afdeling 3407 Skovburren kunne ikke godkende budgettet for 2014. Budgettet ville medføre en huslejestigning på 3,43%. Det var ikke muligt på mødet, at få tilpasset udgifterne til et ønsket niveau, hvorfor behandlingen videregives til organisationsbestyrelsen.

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

**Bestyrelsen godkendte alle driftsbudgetter.**

### 5.3 Orientering om driftsforhold

Der har i starten af 2013 været afholdt et fælles informationsmøde for alle ejendomsfunktionærene omkring den nye organisering i forbindelse med Domea 2015.

De indledende møder omkring den nye struktur pågår og i umiddelbar forlængelse heraf vil drøftelser og tilrettelæggelse af ny struktur blive igangsat.

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

Det blev oplyst, at der d. 13. juni er fastlagt fællesmøde for boligorganisationerne omkring Domea 2015 og den fremtidige organisering.

Orienteringen blev taget 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.

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

**Bestyrelsen besluttede, at fastlægge følgende mødefrekvenser for organisationsbestyrelsesmøder fremadrettet:**

**Februar, juni (2. tirsdag) og oktober.**

## 7 lukket punkt

## 8 Eventuelt

**Bestyrelsen ønsker grundskitser af lejlighederne på Domeas hjemmeside, som det blev lovet i forbindelse med digitalt syn.**

**Organisationsbestyrelsesmøderne skal fremadrettet først starte kl. 16.30**

**Det er muligt, at søge tabs arbejdsfortjeneste i forbindelse med arrangementer i almindelig arbejdstid.**