

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Repræsentantskabsmøde mandag den 28. maj 2018 kl. 17.30 Lokes Plads 1, 3650 Ølstykke

Til stede:	Bjørli Denbak, Aase Brøndsted, Anja Denbak, Anna Christina Sørensen, Anne Larsen, Brian Øllegaard, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Gitte Espensen, Helle B. Termark, Helle Hansen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Karen Laursen, Katherina Bonnie Larsen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Leif Illum, Lene Søberg Knoblauch, Lillian Jørgensen, Mai Dregård Sørensen, Margit Nansen, Martin Thim Nilsson, Mette Drewsen Andersen, Nina Møller, Nina O'Neill, Steffen Bargholz, Susanne Urs, Susse Bargholz, Torben Tingstrup
Afbud:	Kristina Falmer, Birgit Bjørnbak, Inge Beck, Pelle Kristensen, Ea Brandt, Leon Ejner Schønberg, Pelle Kristensen, Susanne Hvidberg, Søren Andersen
Fravær uden afbud:	Ib Moslund, Käte Gadegaard, Majbrith Gjedsted, Ralf Baggesen, Stefan Øllegaard
KAB:	Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, økonomimedarbejder Christian Skov Christiansen, serviceleder Lars Simonsen
	Revisor Pia Søndergård, Albjerg Revision



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Indholdsfortegnelse

0. Samtykkeerklæring	3
1. Valg af dirigent	3
2. Repræsentantskabets sammensætning.....	3
3. Forretningsorden	4
4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning.....	4
5. Godkendelse af regnskaber 2017	5
6. Revisionsprotokol.....	7
7. Budget for boligorganisationen 2019	7
8. Behandling af indkomne forslag	8
9. Beslutning om forretningsførelse	9
10. Valg af revisor	10
11. Eventuelt.....	10

Bilag 1: Forretningsorden for repræsentantskabet	4
Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017	4
Bilag 3: Regnskab for organisationen 2017	6
Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2017	6
Bilag 5: Revisionsprotokol.....	7
Bilag 6: Boligorganisationens budget for 2019	7



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

0. Samtykkeerklæring

Samtykkeerklæring om, at dagsorden med bilag til repræsentantskabsmøder fremover kan fremsendes elektronisk. Erklæringen blev udleveret til alle.

1. Valg af dirigent

John Olsen blev valgt til dirigent.

Ekstra punkt - samtykkeerklæring om skriftlig modtagelse af repræsentantskabsmøde fremover. Udlevering til alle.

2. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabets sammensætning pr. den 23. oktober 2017 er som følger:

Formand	Bjørli Denbak	Medlem	Keld Hansen
Medlem	Aase Brøndsted	Medlem	Kissy Tornsberg
Medlem	Anja Denbak	Medlem	Kristina Falmer
Medlem	Anna Christina Sørensen	Medlem	Käte Gadegaard
Medlem	Anne Larsen	Medlem	Leif Illum
Medlem	Birgit Bjørnbak	Medlem	Lene Søberg Knoblauch
Medlem	Brian Øllegaard	Medlem	Leon Ejner Schønberg
Medlem	Claus Beck	Medlem	Lillian Jørgensen
Medlem	Connie Dyhr	Medlem	Majbrith Gjedsted
Medlem	Dorthe Poulsen	Medlem	Mai Dregård Sørensen
Medlem	Ea Brandt	Medlem	Margit Nansen
Medlem	Elsebeth Krøll	Medlem	Martin Thim Nilsson
Medlem	Frank Friis Pedersen	Medlem	Mette Drewsen Andersen
Medlem	Gitte Espensen	Medlem	Nina Møller
Medlem	Helle B. Termark	Medlem	Nina O'Neill
Medlem	Helle Hansen	Medlem	Pelle Kristensen
Medlem	Ib Moslund	Medlem	Ralf Baggesen
Medlem	Inge Beck	Medlem	Stefan Øllegaard
Medlem	Jane Bernth	Medlem	Steffen Bargholz
Medlem	Jens Kristensen	Medlem	Susanne Hvidberg
Medlem	Jette Thaarup	Medlem	Susanne Urs
Medlem	Jørn Schmidt	Medlem	Susse Bargholz
Medlem	Karen Laursen	Medlem	Søren Andersen
Medlem	Katherina Bonnie Larsen	Medlem	Torben Tingstrup

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3. Forretningsorden

Organisationsbestyrelsen har tidligere indstillet forretningsordenen for repræsentantskabet, der blev godkendt af repræsentantskabet på mødet den 29. maj 2013.

Bilag 1: Forretningsorden for repræsentantskabet

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte forretningsordenen.

4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning

Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017 vedlægges som bilag.

Bilag 2: Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

5. Godkendelse af regnskaber 2017

Resultatopgørelsen slutter med et overskud på 840.263 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 86.541.555 kr.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2017 83.900.644 kr.

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Afdelingerne er lovmæssigt forpligtiget til at indbetale et bidrag, der udgør 559 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed (2016-tal). Hvis dispositionsfondsmidlerne bringes under dette beløb, skal beboerne indbetale til dispositionsfonden.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2017:

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 20.705.911 kr. pr. den 31. december 2017.

Den disponible likvide del er på 18.560.068 kr., hvilket svarer til 18.153 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning. Blandt andet til diverse udlæg samt til opstart af projekter til imødegåelse af tab og tilskud til afdelingerne.

Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens rammer.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan endvidere vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 158 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.058 kr. pr. lejemålsenhed (2016-tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2017:

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 6.107.246 kr. pr. den 31. december 2017. Den disponible del er på 5.943.666 kr., hvilket svarer til 5.813 kr. pr. lejemålsenhed.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Egen trækingsret

Trækingsretten er en slags opsparingskonto, som 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag – i form af A- eller G-bidrag - overføres til. Fra trækingsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifter til forbedringsarbejder.

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. den 31. december 2017 over en samlet trækingsret på 862.141 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Afdelingernes regnskaber for 2017

Der er i år udarbejdet en samlet oversigt over hovedtal for alle afdelinger, som er vedlagt som bilag. Ønskes detaljerede regnskaber, kan de hentes på hovedkontoret.

Oversigten viser afdelingernes areal, årets resultat, opsamlet resultat i kr. og i m², henlæggelser på konto 120 i kr. og i m², henlæggelser på konto 401 i kr. og i m², husleje kr. pr. m² ultimo 2017 samt angivelse af vandafgift de steder, der er fælles vandafregning.

Af oversigten ses det, at alle afdelinger har haft overskud i 2017 – fra 17.178 kr. i Stenløse Syd til 510.965 kr. i afd. 5, Boelholm I.

Bilag 3: Regnskab for organisationen 2017

Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2017

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsregnskaberne for 2017.

Beslutning

Christian Skov Christiansen orienterede om selskabets regnskab, hvor overskud primært skyldes tilskrevne renter. Afdelingernes regnskaber udviser overskud i alle afdelinger, hvilket helt generelt skyldes, at der er budgetteret med en stigning i grundskyld, som dog ikke blev effektueret.

Der var spørgsmål vedrørende konto 611 – tilskud fra organisationen til afdelingerne. Christian Skov Christiansen kunne oplyse, at dette ikke er et nyt tilskud, det er blot en ændret lovgivning, der medfører, at tilskud skal vises.

Repræsentantskabet godkendte årsregnskaberne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

6. Revisionsprotokol

I forbindelse med revision af regnskaberne for 2017 har Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdet revisionsprotokollat, der er vedlagt som bilag. Protokollatet vil blive gennemgået på mødet.

Bilag 5: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Revisor Pia Søndergård orienterede om, at alle regnskaber er forsynet med blanke påtegninger fra revisors side.

Repræsentantskabet tog revisionsprotokollen til efterretning.

7. Budget for boligorganisationen 2019

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2019–31. december 2019 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Driftsbudgettet balancerer med 23.323.000 kr. i 2019.

Bilag 6: Boligorganisationens budget for 2019

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager boligorganisationens budget for 2019 til efterretning.

Beslutning

Christian Skov Christiansen orienterede om boligorganisationens budget for 2019, hvor der blev lagt fokus på administrationsbidraget. Som det ses af budgettet, er der en nedsættelse i administrationsbidraget i forhold til sidste års budget. Årsagen er, at driftschefen udlånes til KAB en dag ugentligt, hvorfor Stenløse-Ølstykke Boligforening får refusion i administrationsbidraget.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Repræsentantskabet tog budget 2019 til efterretning.

8. Behandling af indkomne forslag

Organisationsbestyrelsen har stillet nedenstående forslag.

Forslag om vedtægtsændring

På sidste repræsentantskabsmøde den 23. oktober 2017 præsenterede formanden en ide om, at der fremover kun skulle være et årligt repræsentantskabsmøde – med afholdelse i foråret – fremfor 2 årlige repræsentantskabsmøder som i dag. Da der var umiddelbar stemning for denne ide blandt repræsentantskabets medlemmer, har hovedbestyrelsen arbejdet videre med dette, og fremkommer her med et forslag om vedtægtsændring, der som konsekvens vil medføre, at der på det årlige repræsentantskabsmøde i foråret både vil være godkendelse af regnskaber samt vil blive foretaget valghandlinger.

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 står der p.t. følgende:

”Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af evt. indkomne forslag.
- 5) Valg af revisor.
- 6) Eventuelt.”

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 2 står der p.t. følgende:

”Hvert år afholdes i oktober måned repræsentantskabsmøde, hvor der vælges medlemmer til organisationsbestyrelsen”

Forslag om ændring af vedtægternes § 5, stk. 1 til følgende ordlyd:

”Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af evt. indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer
- 6) Valg af suppleanter
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt."

Som konsekvens heraf udgår § 5, stk. 2. af vedtægterne.

En følge af denne vedtægtsændring vil være, at der i efteråret 2018 ikke vil være valgninger, hvorfor de medlemmer, der ville være på valg til organisationsbestyrelsen, i stedet vil være på valg i foråret 2019. Alle valgninger udskydes derfor et halvt år i forhold til det beregnede.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabsmødet godkender vedtægtsændringen, så der fremover kun afholdes et årligt repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt (35 medlemmer) forslaget til vedtægtsændring, således at der fremover kun afholdes et årligt repræsentantskabsmøde om foråret.

9. Beslutning om forretningsførelse

I henhold til organisationens vedtægter § 5, skal repræsentantskabet hvert år på det ordinære møde i foråret forholde sig til forretningsførelsen. Repræsentantskabet skal forholde sig til, hvorvidt organisationen fortsat skal lade sig administrere af en almen forretningsførerorganisation. Formandskabet indstiller, at repræsentantskabet fastholder nuværende administrationsform.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet beslutter, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. maj 2018

Udsendt den 13. juni 2018

Beslutning

Repræsentantskabet besluttede, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.

10. Valg af revisor

Formandskabet indstiller, at Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som organisationens revisor for indeværende års regnskab.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Beslutning

Repræsentantskabet genvalgte Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

11. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål, om der fremover vil være wifi-adgang til repræsentantskabsmøderne, når der kun udsendes elektronisk materiale. Lisa Fomsgaard Nielsen bekræftede, at der vil være wifi-adgang ved møderne.

Bjørli Denbak takkede dirigenten og forsamlingen for et kort og effektivt møde.