

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019
Udsendt den 27. november 2019

Beretning for Herlev Boligselskab 1. juli 2018 – 30. juni 2019

Tilstede:

Afbud:

Fra KAB:

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden.....	3
2. Egenkontrol.....	6
2.1 Økonomiske nøgletal.....	6
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	8
2.3 Personaleforhold.....	11
2.4 Effektiviseringspotentiale.....	11
2.5 Sammenfatning af egenkontrol.....	12
3. Driftsberetning fra afdelingerne.....	12
4. Økonomisk resultat.....	15

UDKAST

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

1. Beretning ved formanden

Året 2018/2019 var som sædvanlig præget af mange opgaver, der skulle løses. Det gælder for selskabet, men også for afdelingerne. I denne skriftlige beretning vil jeg komme ind på nogle af de opgaver, som selskabet har beskæftiget sig med i det forløbne år. Siden sidste repræsentantskabsmøde den 4. december 2018 er der holdt 4 organisationsbestyrelsesmøder, 2 dagmøder og 2 aftenmøder. Det er nødvendigt med dagmøderne, da der ofte er sager, der kræver længere behandling.

Boligselskabet

Da ikke alle afdelinger under Herlev Boligselskab har et medlem siddende i organisationsbestyrelsen, blev det besluttet, at de afdelingsformænd, der ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen bliver inviteret til et formandsmøde umiddelbart før organisationsbestyrelsesmøderne i januar og august, således at de kan komme med input til organisationsbestyrelsen. Formandsmøderne er blevet afholdt et par gange, og det ser ud til, at der er opbakning til modellen.

Persondataforordningen, som blev igangsat i maj 2018, har givet mange udfordringer, og vi som beboerdemokrater synes, at de oplysninger, som vi får nu, er mangelfulde. Her tænker jeg især på f.eks. navne på, hvem der indflytter/raflytter, beboerlister til beboermøder og meget andet. Vi synes ikke, at hverdagen er blevet lettere.

Da renoveringen i Banevænget var afsluttet, viste det sig desværre, at denne renoveringssag ikke var forløbet optimalt, men snarere tværtimod med mange fejl, misforståelser, dårlig information og ikke mindst frustrerede beboere. I KAB viste det sig også, at der havde været 2 andre projekter, der også var forløbet meget uheldigt. Det medførte, at et uvildigt selskab blev bedt om at undersøge de 3 byggerier nøjere for at finde ud af, hvad der kunne gøres anderledes. KAB er kommet med et nyt tiltag, nemlig et samarbejde mellem et partnerskab og os, hvor alle involverede parter er med fra projektets start. Vi tror, at denne model vil resultere i bedre renoveringsprojekter og nybyggerier til glæde for beboerne.

Herlev Boligselskab har prøvet at fremme driftsfællesskaber i både Herlev Midte og i Herlev Nord med andre boligselskaber. Desværre har det vist sig begge steder at være umuligt at igangsætte disse.

For at systematisere boligorganisationernes og afdelingernes indkøb, har KAB udarbejdet forslag til en indkøbspolitik. Indkøbspolitikken skal være med til at sikre, at organisationerne og afdelingerne opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser. Indkøbsportalen vil være et vigtigt værktøj til at opnå besparelser i driften. Men det er et tilbud ikke et krav, at driften bruger indkøbsportalen.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Forhold for funktionærerne

Ejendomsfunktionærerne under Herlev Boligselskab har en personaleforening, hvor boligselskabet giver et tilskud på 500 kr. årligt pr. medarbejder. Personaleforeningen har holdt forskellige arrangementer i det forløbne år, og ifølge bestyrelsen for foreningen er det en succes, og funktionærerne vil gerne sige tak til boligselskabet for støtten. Samtlige funktionærer i Herlev Boligselskab er medlem, og de betaler kontingent til foreningen.

Boligselskabet har næsten altid haft 1-2 elevpladser. Vi har i øjeblikket en voksenlærling, som bliver færdiguddannet i efteråret 2020. Vi håber, at vi også i fremtiden kan tilbyde elevpladser i Herlev Boligselskab, da vi mener, at vi har en forpligtelse til at uddanne elever.

Økonomiske tiltag

Individuelle moderniseringer ser ud til stadig at være et hit. Mange af vores beboere er indstillet på udskiftning af køkken eller bad under ordningen. Kommunen har åbnet op for, at andre forbedringsarbejder kan komme ind under ordningen. Det kræver dog en ansøgning til kommunen, og de vil så se på ansøgningen med velvilje.

Boligselskabet har sat en del af de midler, som ikke umiddelbart skal bruges, i en investeringsforening for obligationer. Vi må ifølge lovgivningen ikke have andet. Afkastet og kursgevinsten for obligationerne har for 2018 været på ca. 1.956.000 kr., hvor hovedparten af beløbet er sendt tilbage til afdelingerne.

Vi har nu igen midler i Landsbyggefonden til, at afdelingerne kan søge om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Hvis projektet bliver godkendt i Landsbyggefonden (LBF), er normen, at afdelingen får 25 % i tilskud.

Der er indgået en aftale mellem regeringen, KL og BL om i perioden 2014-2020 at gennemføre besparelser i driften på 1,5 mia. kr. for sektoren som helhed. I KAB-fællesskabet har vi allerede opnået besparelsen på de 8,2 %. Det er dog ikke tilfældet for Herlev Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget, at indskuddet ved indflytning reguleres til maksimum for de ældre afdelinger, som i dag ligger under den tilladte sats, der i 2019 er fastsat til 237 kr. pr. m². Fremover pristalsreguleres indskuddet. Reguleringen vedrører ikke nuværende beboere.

Da vi byggede Edison Park købte boligselskabet grunden af Nordea. Vi mente, at de skulle betale for den pilotering, der var nødvendig, men da vi ikke kunne blive enige om det, blev sagen kørt i retssystemet. Der er nu kommet en afgørelse fra Landsretten, hvor vi desværre ikke fik 100 % medhold, men fik en erstatning til de 3 boligselskaber, der byggede på grunden, på 3,1 mio. kr., plus procesrenter på 1,2 mio. kr. Så en erstatning til Glødelampen på i alt 4,3 mio. kr. ekskl. udgifter til at føre sagen for på måske 300.000-400.000 kr. Den endelige opgørelse er endnu ikke udarbejdet. Men det er alligevel et særdeles godt udfald af retssagen.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Enebærstien er et af de byggerier, der er opført med de kinesiske MgO-plader. Det har desværre vist sig, at pladerne i stedet for at frastøde fugt suger fugt til sig. Sagen er anmeldt til Byggeskedefonden, og da problemet endnu ikke er alvorligt, vil der først på et senere tidspunkt blive foretaget en udskiftning af pladerne.

På Herlev Boligselskab vegne forhandles der om at bygge en ekstra etage på blokkene i Kirkehøj Etagehuse, om projektet bliver til noget eller ej vides ikke på nuværende tidspunkt. Hvis projektet bliver en realitet, vil noget af betalingen for byggeretten tilfalde afdelingen.

Andre sager som bestyrelsen har behandlet

Der har i den forløbne periode været 4 beboerklagenævnsager. I de fleste sager får boligselskabet helt eller delvis ret af Beboerklagenævnet.

Hvert år bliver beboerne i Herlev Boligselskab tilbudt at deltage i en sommerhøjskole. Der er 4 af vores beboere, der har deltaget i 2018/2019.

Boligselskabet har lavet en anvisningsaftale med Herlev Kommune, som udløber med udgangen af 2019. Herlev Kommune har spurgt, om den kan forlænges. Aftalen er sendt til høring i de respektive afdelinger i Herlev Boligselskab, og de fleste afdelinger er enige i, at aftalen forlænges.

Der er trådt en ny bekendtgørelse i kraft pr. 1. juli 2019 vedrørende ventelistesystemet i forbindelse med udlejning af familieboliger. Ændringen bevirker at opnoterede på fællesventelisterne i KAB, nu får større mulighed for at få en bolig på bekostning af den interne venteliste og den kommunale udlejning.

Boligselskabet består af 14 afdelinger med 1.445 boliger, familieboliger, AlmenBolig+-samt ældre- og ungdomsboliger. Der er skrevet 233 nye kontrakter i det forløbne år. Det er inkl. alle former for lejemaal og førstegangsudlejninger. Det svarer til på 16,1 %. I boligselskabet har der været 3 udsættelser i det sidste år.

Der er nu i alle afdelinger oprettet en beboerapp, som giver mulighed for, at beboere med en smartphone let kan melde opgaver direkte til ejendomskontoret 24/7, så beboerne ikke behøver at forholde sig til åbningstider eller telefontider. Appen giver også mulighed for at sende billeder eller video af opgaven til ejendomskontoret. Herudover kan ejendomskontoret sende beskeder til beboerne om f.eks. lukning af vandet m.v.

Boligselskabet betaler et beløb til Akutt tilbuddet for at få en bedre service til de af vores beboere, der er psykisk syge og andre beboere med problemer. Bestyrelsesmedlemmerne og vores funktionærer kan ligeledes kontakte dem, hvis der er problemer. Herudover er der oprettet en krisetelefon i Ballerup, som vi fra Herlev også kan ringe til. Den har åbent 24-7. Det forventer vi os meget af, selvom de ikke rykker ud til behandling, men råd og vejledning har været en mangelvare især i weekenderne og om natten.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Bestyrelsen har en gang om året, på heldagsmødet i maj, en temadebat. I år var det en opfølgning og debat om målepunkterne i Herlev Boligselskabs målsætningsprogram. Der er derfor udsendt en anmodning til alle afdelinger om at få udarbejdet en velkomstfolder, der indledes med information om boligselskabet, og herefter er det tanken, at hver enkelt afdeling kommer med en kort beskrivelse sig selv.

Jeg vil også her reklamere for Herlev Boligselskabs hjemmeside (www.herlev-boligselskab.dk), hvor man kan læse om boligselskabet, afdelingerne og se referaterne. Gå ind på hjemmesiden og bliv opdateret på, hvad der sker i boligselskabet. Her i foråret blev der afholdt et kursus i redigering af hjemmesider. Alle afdelinger deltog. Følgende afdelinger har fået lavet flotte nye hjemmesider: Cederbo, Kagsgården, Kirkehøj Etagehuse, Kirkehøj Kædehuse, Nørrevang og Tubberupvænge I. Der har dog været lidt problemer med at opdatere hjemmesiden, men de skulle nu ifølge KAB være løst. Organisationsbestyrelsen påtænker inden for forholdsvis kort tid at holde et opfølgingskursus i redigering af hjemmesider, hvis der er interesse for det i afdelingerne.

Jeg har sammen med kundechefen deltaget i dialogmøde med de kommunale myndigheder, og som sædvanligt, må man næsten sige, synes både de kommunale myndigheder, og vi, at vi har et godt samarbejde, og for alle afdelingerne er driften og vedligeholdelsen fin.

Sidst men ikke mindst, vil jeg her benytte lejligheden til at takke vores driftspersonale for det gode arbejde, der sker i alle afdelingerne, også tak til KAB, især Kundecenter B, for, at de altid er parate til at hjælpe med at løse de problemer vi har, men også en stor tak til mine bestyrelseskollegaer, som er med til at gøre bestyrelsesmøderne gode, spændende, og kommer med mange gode input på møderne til glæde for vores beboer.

2. Egenkontrol

I henhold til driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. I det følgende afsnit redegøres der for dette.

2.1 Økonomiske nøgletal

Tabel 1: Soliditetsgrad

Herlev Boligselskab	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Egenkapital	20.601.000	25.714.000	33.280.000	49.388.000	51.045.000
Passiver	98.100.000	116.519.000	118.564.000	124.342.000	107.505.000
Soliditetsgrad	21,00	22,07	28,07	39,72	47,48
Indeks	100,00	105,09	133,66	189,14	226,10
Soliditetsgrad*	23,66	23,40	23,92	25,13	24,23

* KAB gennemsnit

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital i forhold til egenkapital (Soliditetsgrad = egenkapital x 100 / aktiver).

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Herlev Boligselskab	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Arbejdskapital	3.724.000	4.355.000	4.938.000	5.108.000	5.609.000
Indeks	100,00	116,94	132,60	137,16	150,62

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Herlev Boligselskab	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Værdipapirer	83.251.000	82.395.000	83.401.000	92.458.000	75.413.000
Bankbeholdning m.m.	-4.774.000	1.931.000	4.364.000	563.000	61.000
Likviditet	78.477.000	84.326.000	87.765.000	93.021.000	75.474.000
Indeks	100,00	107,45	111,84	118,53	96,17

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Herlev Boligselskab	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Dispositionsfond	16.877.000	21.359.000	28.342.000	44.280.000	45.436.000
Indeks	100	126,56	167,93	262,37	269,22

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål

Herlev Boligselskab	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Udlejninger (%)	9,00%	7,78%	9,34%	8,30%	15,78%
Fraflytninger (%)	13,73%	9,88%	11,91%	4,71%	15,09%
*Udlejningsrate	0,66	0,79	0,78	1,76	1,05

Kommentarer til de økonomiske forhold

Soliditetsgraden for selskabet viser, hvor mange procent af de samlede aktiver, selskabet kan tåle at miste, før det går udover fremmedkapitalen. For Herlev Boligselskab gælder, at soliditetsgraden er steget med 47,48 % siden 2014/15. Derudover ligger den også et stykke over KAB-gennemsnittet.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Når man kigger på selve likviditeten i selskabet, værdipapirer og likvidbeholdning, er denne stort set uændret i forhold til 2014/15. Dette skyldes, at den store likvide beholdning er blevet investeret i flere værdipapirer. Disse investeringer har genereret flere kursavancer, som bl.a. er en del af forklaringen på, at arbejdskapitalen er steget med hele 50 % siden 2014/15.

Dispositionsfonden er også steget siden 2014/15. Den er steget med hele 269 %. Dette skyldes, at flere af afdelingernes oprindelige lån er blevet udamortiseret, men også at der har været et provenu ved salget af grunden, hvorpå den gamle Nørrevang afdeling lå.

Ved udamortiseringen af oprindelige lån indbetales 1/3 til boligselskabets dispositionsfond og 2/3 indbetales til Landsbygefonden.

Udlejningsraten ligger på ca. 1, og det betyder, at der er balance mellem udlejning og fraflytning.

2.2 Økonomisk styringsrapport

Den Økonomiske styringsrapport, viser et overblik over udviklingen i afdelingerne og i boligorganisationen.

Der er igen i år fokus på især huslejudviklingen, henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samt tab ved fraflytning.

Husleje

Huslejudviklingen i afdelingerne er inden for indeks. Generelt var huslejestigningerne i Herlev Boligselskab små i 2018/19 især sammenlignet med 2016/17. Næsten alle afdelinger havde små huslejeforhøjelser, undtagen 39001 Kilometergården og 39004 Kirkehøj Etagehuse, som havde såkaldte 0-løsninger.

For Edison Park, som har den største huslejestigning i forhold til 2016/17, skyldtes huslejestigningen, at de vedtog at lave en lejeplads.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2016/2017		2017/2018		2018/2019	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
39001	Kilometergården	927	100	927	100	927	100
39002	Herlev Ringgård	895	100	901	101	901	101
39003	Banevænget	760	100	757	100	770	101
39004	Kirkehøj Etagehuse	996	100	988	99	996	100
39006	Kirkehøj Kædehuse	796	100	771	97	810	102
39008	Kagsgårdens Boliger	805	100	818	102	818	102
39011	Tubberupvænge I	902	100	902	100	912	101
39012	Tubberupvænge II	1.049	100	1.059	101	1.069	102
39014	Lærkegård Center	0	100	0	0	0	0
39017	Cederbo	935	100	958	102	964	103
39019	Enebærstien	914	100	914	100	925	101
39020	Edison Park	1.010	100	1.087	108	1.114	110
39021	Nørrevang	0	100	0	0	1.095	0

Henlæggelser

Henlæggelsesniveauet i afdelingerne ligger i 2018/19 generelt over niveauet for 2016/17, som generelt var tilfredsstillende, bortset fra i 39003 Banevænget.

I Banevænget skyldes nedsættelsen af henlæggelserne stadig, at de har været med til at finansiere deres tag- og faldstammerenovering.

En generel anbefaling er, at en afdelings samlede henlæggelser over 10 år kan dække 2-3 års planlagte arbejder.

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2016/2017		2017/2018		2018/2019	
		Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)
39001	Kilometergården	213	355	265	470	281	660
39002	Herlev Ringgård	34	337	128	365	168	410
39003	Banevænget	182	1.244	115	1.062	61	1.054
39004	Kirkehøj Etagehuse	401	1.080	487	1.364	447	1.648
39006	Kirkehøj Kædehuse	265	584	214	577	259	720
39008	Kagsgårdens Boliger	123	240	150	281	128	306
39011	Tubberupvænge I	142	587	176	641	150	674
39012	Tubberupvænge II	119	394	153	491	139	475
39014	Lærkegård Center	193	624	225	740	202	835

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

39017	Cederbo	72	453	88	384	83	404
39019	Enebærstien	37	324	48	255	57	273
39020	Edison Park	101	264	130	294	129	313
39021	Nørrevang	0	0	0	0	44	44

Tab ved fraflytning

Når man kigger på tab ved fraflytning, ses det, at der for alle afdelinger, bortset fra Kirkehøj Etagehuse og Tubberupvænge II, har de enten haft få eller ikke meget større udgifter, end hvad de maksimalt skal dække, hvilket i 2018/19 er 328 kr. pr. lejemålsenhed til udgifter til tab ved fraflytning i 2018/19.

For Kirkehøj Etagehuse gælder det, at der har været større tab til dødsboer end normalt, og det samme gælder for Tubberupvænge II.

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finans- enhed	Afdelingsnavn	2016/2017	2017/2018	2018/2019
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
39001	Kilometergården	33,41	129,15	336,41
39002	Herlev Ringgård	0,00	0,00	378,52
39003	Banevænget	152,45	389,57	355,70
39004	Kirkehøj Etagehuse	898,14	36,61	930,07
39006	Kirkehøj Kædehuse	0,38	0,00	0,00
39008	Kagsgårdens Boliger	725,14	36,01	1,42
39011	Tubberupvænge I	3.155,54	1.284,01	0,00
39012	Tubberupvænge II	132,68	-77,35	943,25
39014	Lærkegård Center	0,00	0,00	0,00
39017	Cederbo	3,19	3,19	8,83
39019	Enebærstien	0,00	-20,83	391,32
39020	Edison Park	963,66	0,00	299,06
39021	Nørrevang	0,00	0,00	0,00

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

2.3 Personaleforhold

Tabel 6: Bemanding

Herlev Boligselskab	2017/18	2018/19
Serviceleder	4	4
Ejendomsfunktionærer	12	12
Adm. Personale	1	1
Andet personale	5	4
Personale i alt	22	21

Under andet personale indgår 3 driftsassistenters, 1 gartner og 1 elev i 2017/18. I 2018/19 indgår der 3 driftsleder assistenter og 1 gartner.

2.4 Effektiviseringspotentiale

Besparelsespotentiale for afdelinger (benchmark: Land) kr. pr.										
Afdelingsnavn	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²					Besparelsespotentiale i kr. pr. m ²				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
3901 Kilometergården	688	689	693	665	751	256	252	244	211	289
3902 Herlev Ringgård	503	536	560	681	839	71	98	111	227	377
3903 Banevænget	538	572	580	660	863	107	134	131	205	401
3904 Kirkehøj Etagehuse	541	569	604	603	656	109	131	156	149	193
3906 Kirkehøj Kædehuse	528	544	637	567	623	96	106	189	112	160
3908 Kagsgårdens Boliger	457	487	506	502	542	25	49	57	48	80
3911 Tubberupvænge I	267	282	293	301	319	-164	9	9	11	21
3912 Tubberupvænge II	326	222	406	270	251	-105	-111	63	-79	-106
3914 Lærkegård Center	376	423	379	369	443	-55	41	-15	-30	36
3917 Gammelgårdsvej	196	212	268	217	203	-235	10	55	-2	-24
3919 Enebærstien	135	113	136	94	105	-296	-29	-16	-65	-61
3920 Edison Park	150	279	312	283	327	-281	122	145	110	146

De faktiske driftsudgifter viser boligafdelingernes udgifter på baggrund af regnskabstal. Besparelsespotentialet viser det potentiale, der er for effektiviseringer, når der bl.a. korrigeres for prisudviklingen siden 2014 samt den bedste case (mest effektive boligafdeling) i regionen. Det skal yderligere tilføjes, at indeværende års regnskabstal for Herlev Boligselskab ikke indgår i opgørelsen.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Den samlede udvikling for Herlev Boligselskab ses i egenkontrollen som værende meget positiv. Udviklingen i soliditetsgraden, arbejdskapitalen og dispositionsfonden er alle vokset flot siden 2014/15.

Både organisationsbestyrelsen og afdelingerne har fokus på en fornuftig og økonomisk drift.

Fra den økonomiske styringsrapport ses det, at der er fokus på at have fine henlæggelser og at holde huslejen på et fornuftigt niveau.

3. Driftsberetning fra afdelingerne

Kilometergården

Renoveringssag pågår. Generelt har sagen kørt godt, med fin dialog med entreprenør og rådgiver. Der er før opstart i de enkelte blokke afholdt blokmøde, hvilket har været en succes.

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

På afdelingsmøde er det besluttet at udvide låneramme med 3 millioner til individuelle moderniseringer. Er godkendt af Herlev Kommune.

Posthusbyggeriet: Eksisterende støjværn og hæk er placeret forkert i henhold til skel. De står ca. 1 meter inde på posthusbyggeriets grund. Bygherre og driften har holdt møde på pladsen for at besigtige forholdene. Afdelingsbestyrelsen er orienteret.

Herlev Ringgård

I forbindelse med ombygning af Herlev Bymidte, er udvikler interesseret i at købe ca. 400 m² grund, samt leje et større areal i ca. 1½ år af Herlev Ringgård til brug ved indkørsel til centeret. Afdelingen er indforstået. Afventer underskrift på aftale.

Afdelingen afventer etablering af midlertidig byggeplads til Herlev Bymidte for at placere midlertidig affaldsstation og komme videre med andre projekter.

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

Der er udfordringer med hærværk i kælder, hvilket betyder, at det er nogle beboere, der laver hærværket.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Banevænget

Udskiftning af opgangsdøre og adgangskontrol er afsluttet. Der har været problemer med vedhæftning af maling på enkelte døre. Der er lavet aftale med entreprenør om udvidet garanti.

På afdelingsmøde er det besluttet at udvide låneramme med 4 millioner til individuelle moderniseringer. Er godkendt af Herlev Kommune.

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

Vestforbrænding skal omlægge fjernvarme mellem Gåseholmvej og Baneløkken (under Ringvejen) pga. letbanen. Arbejdet forventes afsluttet december 2019.

Rådgiver er ved at udarbejde detaljeret budget oplæg til udskiftning af vinduer.

Kirkehøj Etagehuse

Afdelingsbestyrelsen arbejder med renoveringsforslag i samarbejde med rådgiver. Indeholder bla. udskiftning af vandrør, efterisolering, renovering/udvidelse/lukning af altaner.

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

Omlægning af kloakledning, der udføres af HOFOR, er udført.

Kirkehøj Kædehuse

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

Afdelingsbestyrelsen arbejder med, at afdelingens vaskeri overdrages til Pay Per Wash. Betalingsanlæg er gået i stykker og afventer den nye aftale.

Kagsgården

Etape 2 af diverse forbedringsarbejder og inddækning af altaner er igangsat med rådgiver som laver registreringer og udbud. Arbejderne er godkendt på afdelingsmøde.

Låneoptagning er godkendt af Herlev Kommune.

KAB har udpeget Bente Heltberg som projektleder.

Der er udført 1-års mangelgennemgang på tv-anlæg og internet. Der blev ikke konstateret fejl eller mangler.

HOFOR har besigtiget belægning på parkeringsarealet over overløbsbassinet, der er i dårlig forfatning. HOFOR planlægger renovering af bassinet.

Komfurer er udskiftet, og de der havde ret til kompensation, har fået udbetalt kompensationen.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Tubberupvænge I

Fælles p-plads med Tub 2 er asfalteret.

Der er lavet plads til affaldsbeholder til grønt affald, tæt ved boliger, så det er nemmere for beboerne at komme af med det grønne affald.

Der er fundet løsning med udskiftning af solgardiner, hvor det tidligere har været svært at finde håndværker, der kunne løse opgaven.

Tubberupvænge II

Fælles p-plads med Tub 2 er asfalteret.

Badeværelsesrenoveringssagen er afsluttet og 1-års gennemgang pågår.

Vandtank er fjernet, og der er etableret parkeringspladser på arealet.

Lærkegård Center

Herlev kommune har fået udført Legionella-undersøgelse i centeret. Denne viste, at der visse steder var for høje tal og nogle steder meget høje tal.

Driften har igangsat en gennemgang af anlægget og igangsat forbedringstiltag, blandt andet hævet fremløbstemperatur, udskiftning af en pumpe, udskiftning af bruserehoveder og påsætning af filter, dette er sket i samarbejde med Herlev Kommune.

Cederbo

Der er udfordringer med at naboer bruger afdelings arealer til gennemgang samt hundeluftning. Det prøves med skiltning eller et højere hegn til nabo.

Enebærstien

Der er afholdt overdragelsesmøde Drift (KAB) til Kundecenter B.

Endvidere er der også afholdt møde mellem afdelingsbestyrelsen, ejendomskontoret, Drift (KAB) og Peter Rørbye, hvor aktuelle sager blev drøftet, samt det fremtidige samarbejde mellem afdeling og Herlev Nord.

Edison Park

Legeplads er ved at blive monteret.

Bestyrelsen arbejder med at erstatte affaldsstativet ved gården omkring Fatningen 1-17 med molokker, som for at kunne nås fra vejen/Hørkær skal rykkes ud i fællesområdet.

Der er skiftet servicefirma til elevatorerne med en besparelse på 38.000 kr. årligt. Der udføres tiltag for at sikre en bedre driftssikkerhed i elevatorerne.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Nørrevang

Med de forventelige opstartsproblemer, der med en ny afdeling, har beboere henvendelserne fundet et naturligt leje.

Der har været udfordringer med mange sten i græsplænen, hvilket har betydet, at 2 ruder er gået i stykker pga. flyvende sten.

I flere boliger opleves det, at det ryster voldsomt, når vaskemaskine centrifugere. Der er konstateret manglende opklodsninger enkelte steder, men problemet er ikke endeligt løst.

1-års gennemgang er i gang, og beboerne er varslet.

Der har været afholdt møde med Herlev Kommune vedr. fortolkning af lokalplan i forhold til hegn og låger.

Generelt

I de afdelinger, hvor det har kunnet lade sig gøre, er tv-anlæg åbnet op, så 3. parts leverandører af data, kan bruge antennekablerne til at levere internet.

Personale

I Banevænget er ansat Kenneth Brix Hansen, som afløser for Simon Berg, der er startet på skole som ejendomsservicetekniker.

Jesper Dræby er ansat som driftsleder i Herlev Midte pr. 1. marts 2019.

Rasmus Christensen er uddannet som ejendomsservicetekniker den 15. marts 2019. Rasmus er ansat i Herlev Nord pr. 18. marts 2019.

Henrik Reinhold Jensen er rokeret fra Kagsgården til Herlev Nord pr. 1. marts 2019.

Bo Lillelund stopper som driftsleder i Kagsgården pr. 30. november 2019.

Morten Christiansen starter som driftsleder i Kagsgården pr. 1. december 2019.

Michael Fischer, starter som driftslederassistent i Kagsgården pr. 1. december 2019.

4. Økonomisk resultat

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

Resultatopgørelsen for selskabet og de enkelte afdelinger udgør følgende:

39000 Herlev Boligselskab

Driftsregnskabet for Herlev Boligselskab for perioden 01.07.2018 til 30.06.2019 balancerer med 27.400.000 kr. og slutter med et overskud på 526.509 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 107.378.021 kr., og dispositionsfonden udgør, inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden 45.435.704. Den disponible likvide del udgør 9.590.936 kr., svarende til 6.299 kr. pr. lejemaalshenhed.

Selskabets arbejdskapital udgør 5.609.359 kr. pr. 30.06.2019, hvor 5.566.859 kr. er til fri disposition.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

39001 Kilometergården

Driftsregnskabet balancerer med 8.929.641 kr. og slutter med et overskud på 183.867 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.404.393 kr.

39002 Herlev Ringgård

Driftsregnskabet balancerer med 3.462.660 kr. og slutter med et overskud på 183.594 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 19.399.384 kr.

39003 Banevænget

Driftsregnskabet balancerer med 27.652.969 kr. og slutter med et overskud på 1.702.005 kr., der overføres til:

Afvikling af underfinansiering: kr. 31.686 på sag 39031033, kr. 270.480 på sag 39031036. og sag 39031037 med 73.135 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 1.325.704 kr.

Status balancerer med 202.938.703 kr.

39004 Kirkehøj Etagehuse

Driftsregnskabet balancerer med 8.274.202 kr. og slutter med et overskud på 348.744 kr., der overføres til:

Afvikling af egenfinansiering: 348.744 kr. på sag 39040051.

Status balancerer med 31.601.145 kr.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

39006 Kirkehøj Kædehuse

Driftsregnskabet balancerer med 7.023.720 kr. og slutter med et overskud på 682.833 kr., der overføres til:

Afvikling af egenfinansiering: 53.804 kr. på sag 39061016

Resten overføres til opsamlet overskud: 637.488

Status balancerer med 34.514.253 kr.

39008 Kagsgårdens Boliger

Driftsregnskabet balancerer med 21.216.387 kr. og slutter med et overskud på 1.311.132 kr., der overføres til:

Afskrivning af underfinansiering på sag Nye komfurer: 1.162.030 kr. og Forbedringsarbejder 2019: 138.068 kr.

Status balancerer med 172.036.977 kr.

39009 Kagsgårdens Børneinstitution

Driftsregnskabet balancerer med 1.111.826 kr. og slutter med et overskud på 84.706 kr., der overføres til afskrivning på sag 39031005 med 34.506 og resten 50.200 til opsamlet overskud.

Status balancerer med 4.400.767 kr.

39011 Tubberupvænge I

Driftsregnskabet balancerer med 2.030.714 kr. og slutter med et overskud på 21.124 kr., der afskrives på sag 390111010: Gas til fjernvarme.

Status balancerer med 25.497.860 kr.

39012 Tubberupvænge II

Driftsregnskabet balancerer med 7.540.444 kr. og slutter med et underskud på 138.524 kr., der overføres til opsamlet resultat

Status balancerer med 181.389.501kr.

39014 Lærkegård Center

Driftsregnskabet balancerer med 4.689.387 kr. og slutter med et underskud på 128.994 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 74.357.332 kr.

39017 Cederbo

Driftsregnskabet balancerer med 1.861.582 kr. og slutter med et overskud på 17.853 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Status balancerer med 30.020.847 kr.

39019 Enebærstien

Driftsregnskabet balancerer med 3.728.920 kr. og slutter med et overskud på 152.024 kr., der afskrives på sag 9002 Nilan anlæg med 43.329 kr. og resten 108.695 kr. overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.460.371 kr.

39020 Edison Park

Driftsregnskabet balancerer med 10.909.232 kr. og slutter med et overskud på 126.356 kr., der afskrives på sag 390201003 Hårde hvidevarer.

Status balancerer med 238.506.406 kr.

39021 Nørrevang

Driftsregnskabet balancerer med 4.402.272 kr.

Status balancerer med 166.130.582 kr.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionsprotokollen.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Revisionsbemærkninger

Ingen bemærkninger.

Driftsbudgetter

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 4. december 2019

Udsendt den 27. november 2019

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 4. december 2019.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et organisationsbestyrelsesmøde godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Herlev, den 4. december 2019

Organisationsbestyrelse:

Erik Bjarne Nielsen

Kirsten Persson

Bent Andrup

Ole Bech

Bo Zabel

Teis Bo Rasmussen

Lars Riis Holck

Niels-Christian Andersen

Orla Andersen

Dirigent:

.....
Kurt Rytter