

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## **Beretning for Herlev Boligselskab 1. maj 2015 – 30. april 2016**

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## Indholdsfortegnelse

1. Organisationsbestyrelsen v/formanden .....	3
2. Forvaltningsrevision .....	7
3. Driftsberetning.....	7
4. Økonomisk resultat.....	12

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## 1. Organisationsbestyrelsen v/formanden

Året 2015/16 var som sædvanligt 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 18. november 2015 er der afholdt 4 organisationsbestyrelsesmøder, 2 som dagmøder og 2 som aftenmøder. Det er nødvendigt med dagmøderne, da der ofte er sager, der kræver længere behandling.

### Forhold for funktionærerne

Ejendomsfunktionærerne under Herlev Boligselskab har en personaleforening, hvor boligselskabet giver et tilskud på 400 kr. årligt pr. medarbejder. Der har været holdt forskellige arrangementer i det forløbne år, og ifølge bestyrelsen for foreningen er det en succes, og foreningen vil gerne sige tak til boligselskabet for støtten. Samtlige funktionærer i Herlev Boligselskab er medlem, og de betaler også kontingent til foreningen.

Der har i det forløbne år været afholdt en trivselsundersøgelse blandt personalet. Hovedparten har besvaret undersøgelsen, og generelt var de tilfredse, men der er dog plads til forbedringer, og der arbejdes videre med ønskerne fra de ansatte.

Boligselskabet har næsten altid haft 1-2 elever. Vi har for nuværende 1 elev, som snart er færdiguddannet. Vi har fået den pågældende fra et andet boligselskab.

For få år siden sammenlagde vi ejendomskontorerne til i alt 4. Der har nu, som lovet, været foretaget en evaluering af ordningen i organisationsbestyrelsen, og generelt var organisationsbestyrelsen enige om, at ordningen kører som planlagt. Der er dog enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer, som ikke er helt tilfredse.

### 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 kun for obligationer. Vi må ifølge lovgivningen ikke have andet end obligationer. Afkastet for obligationerne har for 2015 været på 0 %, men der har dog været en kursgevinst på ca. 250.000 kr. Til gengæld må vi betale for at have vores likvider stående på en bankkonto. Vi har betalt ca 55.000 kr. For 2016 ser forrentningen i investeringsforeningen ud til at blive meget bedre forhåbentlig på omkring 4 %, som den er efter 3. kvartal.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

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

## **Nye boligbyggerier og renoveringssager**

Edison Park, her er der desværre mangler i det byggeri, hvor entreprenøren gik konkurs. Det er en svær nød at knække, da kurator ikke er meget for at betale for udbudringer. Vi håber snart at afslutte sagen.

Hørkær blev lukket ved svinget som forsøg, og meningen var, at der skulle etableres en legeplads her, men desværre lyttede de kommunale myndigheder mere til virksomhederne end til os, så Hørkær blev åbnet igen. Virksomhederne har dog tilbudt, at børnene kan bruge deres områder som legeplads. Jeg ved nu ikke, hvor godt det er. Jeg håber, der kan findes en bedre løsning, f.eks. at søen nedlægges. Boligselskabet købte grunden af Nordea, da vi skulle bygge. Vi mente, at de skulle betale for den pilotering, der var nødvendig, og da vi ikke kunne blive enige om det, blev sagen kørt i retssystemet. Vi fik medhold i næsten alle vores krav, desværre har Nordea anket til Landsretten, hvor sagen forhåbentligt bliver endeligt afgjort i 2017. Jeg er optimist og tror, vi også her får medhold, men vi må se.

I Banevænget er man godt i gang med renovering af tage og nye toiletinstallationer, og det er en hård omgang for beboerne, da de skal undvære toilet og vand i op til 14 uger. Selvom der er etableret bade- og toiletvogne, og vand kan hentes på reposerne, og alle lejligheder desuden får et tørkloset, er det alligevel ikke rart. Desværre er entreprenøren og vi ikke enige om kvaliteten i arbejdet, og entreprenørens håndværkere er ikke alle samarbejdsvillige. Vi har derfor klaget over entreprenøren.

Herlev Ringgård har også været i gang med en større renovering af tag og toiletinstallationer. De er nu blevet færdige til glæde for beboerne.

Tubberupvænge II har igennem mange år ønsket at få nye badeværelser, da der i de nuværende er meget fugt. Landsbyggefonden har været ind over og støtter renoveringen. Licitationsresultatet viste desværre, at det bliver noget dyrere end først antaget, så der skal foretages besparelser i projektet, før det sættes i gang.

I Kagsgården er der en mindre renoveringssag i gang, hvor der er mange delelementer, der er involveret f.eks. nye vandbesparende armaturer, nye dørtelefoner, ny varmecentral, ny belægning på altaner på 3. sal, etablering af kildesortering og flere andre elementer.

Enebærstien, der har været problemer med skifferbelægningen på facaderne som stod og klappede. Dette skulle nu være udbedret. Enebærstien er et af de byggerier, som er opført med de kinesiske MGO-plader, der i stedet for at frastøde fugt suger fugt til sig. Sagen er anmeldt til Byggeskedefonden, og da problemet endnu ikke er så slemt, vil der først senere blive foretaget udskiftning af pladerne.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Kirkehøj Kædehuse, udskiftning af alle vandinstallationer. Det har været en udfordrende byggeproces.

Nørrevang, her er de gamle rækkehuse revet ned, og byggeudvalget i Herlev Boligselskab er godt i gang med en byggesag, som vil omhandle 62 nye rækkehuse i henholdsvis 1 og 2 plan. Der bygges efter AlmenBolig+ modellen, og vi forventer at første spadestik sker omkring den 1. august 2017. Der er dog en enkelt beboer, der stadig bor i et af rækkehusene. Det er derfor ikke nedrevet, da den pågældende har anlagt sag ved domstolene. I byretten fik Herlev Boligselskab i store træk ret. Den pågældende har dog anket afgørelsen til Landsretten, og det forventes, at sagen kommer for retten i det tidlige efterår 2017. Anken vil dog ikke berøre byggesagen, der kører, som den skal.

Kirkehøj Etagehuse, her arbejdes der på at bygge 2 ekstra etager ovenpå. Byggeretten til tagboligerne vil blive solgt til en privat investor, som så vil bygge et antal boliger. Beløbet, der kommer ind for salget, vil blive brugt til nedsættelse af huslejen i Kirkehøj Etagehuse, der har en af de højeste huslejer pr. m<sup>2</sup> for byggeri fra den periode.

Ringgården, her er der måske også et nyt projekt i gang, idet Ringgården kommer til at ligge meget tæt på det nye bymidtecenter. Derfor har bygherren herfra foreslået at rive Ringgården ned og genopføre den i 2. sals højde, dog opført efter bygningsreglementet gældende for i dag. Der bliver også etableret elevator, og det bedste her er, at beboerne skal betale samme husleje, som de gør i dag. Der er dog et minus ved projektet, og det er, at beboerne skal genhuses i den periode, hvor byggeriet foregår. Vi må vente og se, hvad der sker, men et spændende projekt er det.

## **Andre sager, som organisationsbestyrelsen har behandlet**

Der har i den forløbne periode været 4 beboerklagenævns sager, som omhandlede fraflytning.

Hvert år er der mulighed for, at beboerne i Herlev Boligselskab kan deltage i en sommerhøjskole. I år er der 6 af vores beboere, der har deltaget.

Formanden 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.

Organisationsbestyrelsen har fra de kommunale myndigheder modtaget en opfordring til, at de fik mulighed for at anvise flere boliger i vores afdelinger. Det skyldes, at der ikke er så mange fraflytninger mere, som der har været. De kommunale myndigheder mangler i ekstrem grad boliger. Derfor har boligselskabet accepteret en forhøjelse på 50 % (f.eks. fra 50 % til 75 %), der hvor det er muligt. Forhøjelsen gælder kun til udgangen af 2017. Den interne oprykningssliste går forud for den kommunale anvisning.

KAB har på vegne af alle KAB-boligselskaber udbudt vores forsikringsportefølje, og efter afholdelsen af licitationen er der kommet et rigtig godt resultat for Herlev Boligselskab, idet vi

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

for fremtiden har samme dækning som hidtil, men præmien er samlet set nedsat med ca. 250.000 kr. for alle boligselskabets afdelinger. Det er da dejligt.

KAB har, i samarbejde med en ekstern rådgiver på vegne af Herlev Boligselskab, rejst sager om ejendomsvurderingen i flere af vores afdelinger. Status på sagerne er, at der stadig er sager under behandling, og mange af de sager, der er afsluttet, er blevet afgjort til vores fordel.

Organisationsbestyrelsen har valgt at udlevere et indeklimakort til alle boliger, så beboerne har mulighed for at se, om indeklimaet er i orden. Det fremgår også af kortet, hvis der er for meget fugt i boligen, og at der så skal luftes ud.

Sidste år havde vi et 1-dags seminar, hvor vi kom med oplæg til et målsætningsprogram. Der blev nedsat flere grupper, og der er nu barslet med et målsætningsprogram, som jeg mener, er dækkende for Herlev Boligselskab.

Her i efteråret er der i Herlev Boligselskabs regis blevet udbudt et kursus i budget/langtidsbudget. Desværre var tilslutningen ikke særlig stor, så kurset blev aflyst, og vi prøver, om der er større tilslutning, hvis kurset holdes i begyndelsen af 2017.

Boligselskabet betaler et beløb til aktivitetsteamet for at få en bedre service for de af vores beboere, som er psykisk syge og andre beboere med problemer. Herudover kan vi som bestyrelsesmedlemmer og vores funktionærer kontakte teamet, hvis der er problemer. Der er endvidere oprettet en krisetelefon i Ballerup, som vi fra Herlev Boligselskab også kan ringe til. Den har åbent 24-7, og vi forventer os meget af den, selvom de ikke rykker ud til behandling. Råd og vejledning har været en mangelvare især i weekenderne og om natten.

Der er kommet ny lovgivning på TV-pakke området. Der skal i fremtiden være frit valg af TV-pakker. Når vi taler om sløjfeanlæg, er det frie valg svært for ikke at sige umuligt. Der er for sløjfeanlæg indført en overgangsordning indtil den 1. januar 2018. Så har man sløjfeanlæg, er det værd at overveje allerede nu, om anlægget skal ombygges.

Der er indført et kontanthjælpsloft fra den 1. oktober 2016. Det synes jeg ikke er godt. Kontanthjælpsloftet medfører, at hvis man er på kontanthjælp, så nedsættes boligsikringen/lydelsen med op til 3.000 kr. pr. måned, hvis man f.eks. er enlig forsørger med 2 børn. Det er der næppe mange af vores beboere, som bliver ramt af kontanthjælpsloftet, der kan klare. Derfor frygter jeg, at der fra begyndelsen af 2017 vil være flere udsættelser af beboere med eller uden børn. Jeg synes, det er en katastrofe for de familier, der bliver sat ud af deres bolig, da de skal have tilbudt en anden bolig, hvor de måske kun bor en kort periode, fordi de heller ikke her kan betale huslejen. Et andet problem er også den manglende betaling af husleje i deres gamle boligområde, som de resterende beboere må være med til at betale.

Husk også at reklamere for Herlev Boligselskabs hjemmeside, hvor vores hjemmesideredaktør Niels-Christian Andersen spændt venter på stof til hjemmesiden. Så har I noget fra jeres afdeling, der egner sig til hjemmesiden, så kontakt Niels-Christian Andersen.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## 2. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen, som er fremlagt sammen med årsregnskabet viser følgende tendenser:

- Det opsamlede underskud i afdelingerne er nedbragt i overensstemmelse med gældende regelsæt.
- Huslejudviklingen i afdelinger er stabilt lav og svarer generelt til indeks. Undtaget herfra er Herlev Ringgård, som har afsluttet en større renoveringssag, der har medført en større huslejestigning.
- Henlæggelsesniveauet er tilfredsstillende i afdelingerne.
- Udlejningen er tilfredsstillende og ventelisterne generelt solide. Statistikken viser en generelt faldende tendens fra sidste år (2014/2015)
- Der er en meget stabil personalesituation i Herlev Boligselskab med få personaleudskiftninger og lavt sygefravær. De ansættelser, der har været i løbet af året, skyldes i al væsentlighed ændringer i personalestaben som følge af den nye organisation på ejendoms-kontorerne suppleret med aldersbetingede fratrædelser.

Sammenfattende kan det konkluderes, at Herlev Boligselskab er et solidt funderet boligselskab med en stabil økonomi, stabile medarbejdere, og som samtidig renoverer ejendommene til et nutidigt niveau, og derved bevarer konkurrencekraften i boligmarkedet.

## 3. Driftsberetning

### Kilometergården

Det udførte 5-års eftersyn af udskiftning af altaner har vist, at der er flere altaner, der ikke overholder kravet til en brystningshøjde på minimum 102 cm. Altanerne, der ikke er korrekt opsat i forhold til højde på hegn, har fået godkendelse af kommunen, således at den påkrævede højde nu er sat ned til 99+cm. Nu resterer der ca. 15-20 altaner, hvor højden skal reguleres. Dette er entreprenøren indforstået med, og udbedring er igangsat.

Der arbejdes med en større renovering af afdelingen, og det undersøges, om det er muligt at lave flere arbejder i forbindelse med udskiftning af rørinstallationer bl.a. ekstra radiator i bad-/køkken, dørtelefoner m.m.

Afdelingen har fået skiftet varmemålere.

### Herlev Ringgård

Afdelingen har fået udskiftet tag og brugsvandsinstallationer, og byggesagen er afsluttet.

Belysning i opgange er skiftet til LED-belysning.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Døre til boliger er skiftet til ståldøre.

Afdelingsbestyrelsen undersøger muligheder/konsekvenser ved at skifte fra A- til B-ordning.

Der er udført lovpligtig Energimærkning i afdelingen.

## **Banevænget**

Afdelingen er kraftigt påvirket af den store byggesag, hvilket også har bevirket, at flere driftssager er sat på hold, indtil byggesagen er overstået. I forbindelse med byggesagen, udskiftes der også flere ventiler, og andet det er rationelt at gøre samtidig, men som afholdes over driften.

Der er modtaget oplæg og budget på renovering eller udskiftning af de eksisterende garager.

Tidligere opsat naturlegeplads er udskiftet.

Individuel modernisering af køkkener er startet op i de boliger, hvor rør- og tagsagen er færdig.

Arkitekt Ebbe Høyer er antaget til at lave udbud på udskiftning af udvendige kælder- og opgangsdøre. Samtidig indhentes pris på udskiftning af branddøre i kældre.

Lægen på Herlev Hovedgade 117, 2. sal har opsagt sit lejemål. Det er vurderet, at lejemålet ikke kan genudlejes som klinik, da der ikke er badeforhold og heller ikke elevator. Herlev Kommune har godkendt, at lejemålet ændres til bolig.

## **Kirkehøj Etagehuse**

På afdelingsmøde er det besluttet, at garagelejen skal reguleres fra nuværende 150 kr. pr. måned til 250 kr. pr. måned.

Der har været en vandskade i en bolig.

Afdelingen har fået skiftet varmemålere.

Afdelingen afventer sag med salg af tagboliger, før de vil igangsætte større arbejder, men det undersøges, om der med fordel kan laves arbejder i forbindelse med evt. nye tagboliger f.eks. altaner.

## **Kirkehøj Kædehuse**

Afdelingen har haft besøg af Arbejdstilsynet. Der er ikke konstateret forhold, der giver anledning til, at Arbejdstilsynet skal foretage sig yderligere.

Der er skiftet antennekabel pga. defekt kabel.



# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Arbejdet med udskiftning af vandrør er i gang. Der har været udfordringer med at holde tidsplanen, håndværker opførsel og generel orden på byggepladsen. Entreprenør har skiftet byggeleder. Håndværkere er afskediget. De tiltag, der er foretaget for at rette op på udfordringerne giver grund til at være optimistiske med hensyn til det resterende arbejde.

Der er udført lovpligtig energimærkning i afdelingen.

## **Nørrevang**

Afdelingen er nedrevet. Der mangler dog en beboer, der først kan flyttes senere.

## **Kagsgårdens Boliger**

Arbejder vedtaget på afdelingsmøde vedrørende affald, dørtelefoner, taghætter m.m. er igangsat og forløber tilfredsstillende.

Der er afholdt informationsmøde med beboerne på 3. sal, der har altan, vedrørende ønske om inddækning af altaner.

Afdelingen er i gang med ca. 14 forskellige forbedringsarbejder. Disse er delvist afsluttet, dog mangler der stadigvæk enkelte større opgaver bl.a. ombygning af ventilationsanlæg og lovliggørelse af skakte.

I forbindelse med udskiftning af samtlige vandarmaturer i boligerne har der været indbrud på ejendomskontoret, og der er forsvundet for ca. 200.000 kr. armaturer.

Parkeringsreglerne er ændret, så samtlige boliger modtager 4 p-tilladelser uanset antal biler, der er tilknyttet boligen. Dette er gjort for at gøre det mere smidigt for beboerne og for ejendomskontoret. Sidste år blev der udleveret ca. 10.000 gæsteparkeringskort, så der er håb om, at dette tal bliver lavere.

Afdelingen har godkendt udskiftning af eksisterende TV-anlæg på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. august 2016.

Der er udført lovpligtig energimærkning i afdelingen.

## **Tubberupvænge I**

Afdelingsmødet har vedtaget, at gasfyr skal konverteres til fjernvarme. Det er en omkostning på ca. 380.000 kr. Der er lavet aftale med rådgiver vedr. skift fra gas til fjernvarme. Det forventes, at arbejdet er færdigt ultimo oktober 2016.

Afdelingen har fået skiftet varmemålere og vandmålere.

Der har været mange indbrud i boliger, hvor tyvene har skaffet sig adgang via terrassedøre. Det er godkendt på ekstra ordinært afdelingsmøde, at greb skiftes, og der monteres anverfere. Der er også opsat bevægelsesfølere til udvendig lys på havesiden.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## **Tubberupvænge II**

KAB's udlejning har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen opdateret kriterierne for tildeling af boliger i opgangsfællesskaber for at sikre, at de vedtagne regler overholdes.

Afdelingen har fået skiftet varmemålere og vandmålere.

Sagen med udskiftning af badeværelser afventer afklaring af økonomien efter resultatet af licitationen. Det har desværre ikke været muligt at genbruge de decentrale solfangere, som man havde håbet på, da Solrød Fjernvarme er hoppet fra.

Der har været afholdt møde mellem driften/byggeprojektlederen og Herlev Kommune vedr. de to bofællesskaber (for psykisk og fysisk handicappede) om genhusning og byggesagen.

Tubberupvænge II har også været plaget af indbrud. Der har været 4-5 stk.

Afdelingen afventer sagen vedr. udskiftning af badeværelser, før den vil igangsætte større arbejder.

## **Lærkegaard Center**

Sagen vedrørende reovering af karnapper er overført til byggeafdelingen, og der er tilknyttet en projektleder.

Der er en kloak, der ofte stopper, og som påkræver spuling. Der er udført TV-inspektion, og det ser ud til, at der er lidt bagfald og aflejringer i kloakken. Aflejringer er fjernet og vandmængderne ved skylning er øget. Det ser ud til, at det har virket.

KAB's arbejdsmiljøkonsulent har udført arbejdspladsvurdering (APV). Den var flot og uden anmærkninger.

## **Cederbo**

Afdelingens vedligeholdelsesreglement er opdateret og godkendt på afdelingsmødet.

Afdelingen har også været ramt af indbrud 4-5 stk. Afdelingen har etableret en indbrudsgruppe, der ser på løsninger i afdelingen.

Der er afholdt møde med arkitekt om skel og sti fra det nye nabobyggeriet gennem Cederbo/Kai Dige Bach-byggeriet. Støjtold forlænges, så ny støjtold ved nybyggeri og Cederbos støjtold bygges sammen.

Der er udført lovpligtig energimærkning i afdelingen.

## **Enebærstien**

*Serviceaftale Enebærstien*

Der er udført udbud på service af Nilananlægget, hvor Smock vandt på billigste pris. Nuværende leverandør er DVKT.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Der er tale om et tilbud, som afdelingerne ikke nødvendigvis skal benytte. Bestyrelsen har ytret ønske om fremadrettet at benytte DVKT.

## *Betaling af fakturaer og rekvisitioner*

Grundet tilgang af nye bestyrelsesmedlemmer har der været udfordringer med at betale fakturaer og udarbejde rekvisitioner. Driftskonsulenten har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen omkring dette. Det fungerer nu efter hensigten.

## *Løst tagpap*

Afdelingen har i sommers 2016 afholdt arbejdsdag. Der er i den forbindelse konstateret løst tagpap. Scandibyg har kigget på det, men har ikke vurderet, at der er noget, der skal udbedres. Taget er tæt. Forholdet bliver påpeget over for entreprenøren på 5-års eftersynet

## *Markvandring*

Den 6. oktober 2016 blev der afholdt markvandring i Enebærstien. Der er i samarbejde med afdelingsbestyrelsen udarbejdet langtidsbudget for kommende budgetår. Der er øgede udgifter, men ikke i en grad, der kræver øgede henlæggelser.

## *Indbrud i fællesskur*

Der har været indbrud i afdelingens fællesskur, hvor der er blevet stjålet redskaber og værktøj til en værdi af ca. 9.000 kr. Indbruddet er meldt til politiet og forsikringen og bliver p.t. behandlet.

## *Fuger på badeværelser*

I forbindelse med 1-års eftersynet blev der konstateret defekte fuger i ind- og udvendige hjørner. Det blev aftalt, at dette forhold overdrages til driften. Der er efterfølgende reklameret over porøse fuger på selve væg- og gulvflader i fire boliger. Det viste sig dog, at nogle af disse forhold ikke er udbedret. Forholdet påpeges over for entreprenøren ved det kommende 5-års eftersyn, der forventes opstart november 2016.

## **Edison Park**

Der er opsat skilte i afdelingen for at sikre en bedre oversigt og gøre det nemmere at finde den korrekte opgang.

Desværre fortsætter problemerne i afdelingen. Der har været flere strømudfald, som har gjort, at der ikke har været ventilation, varmt vand og varme.

Der har været opstigende vand i kælderen i Fatningen 10. Dette skyldes defekt grundvandspumpe.

Der har været utæt tag i C. G. Jensen byggeriet, hvilket har bevirket, at der kom vand gennem loftet i en bolig.

Forsøget med lukning af Hørkær er afsluttet. Afspærringen er fjernet og vil ikke blive sat op igen.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Der er etableret sandkasse i afdelingen ved Fatningen 5 i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Servicerammerne er aftalt og vedtaget for afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på at lave overdækket cykelparkering, da der ikke er pladser nok i den eksisterende cykelparkering, der heller ikke er overdækket.

Afdelingsbestyrelsen har ansøgt om hjertestarter via Trygfonden.

Udskiftning af de defekte køle-/fryseskabe er skiftet af Miele.

## Personale

Fratrædelser/ansættelser:

### Kagsgården

Servicemedarbejder Muhamad Charrat er fratrædt pr. 15. januar 2016 efter eget ønske.

Michael Honoré Fischer er ansat som ejendomsfunktionær pr. 8. februar 2016 i Kagsgården.

Servicemedarbejder Eva Sørensen er fratrædt med udgangen af maj måned 2016 efter gensidig aftale.

Henrik Reinhold Jensen er ansat som ejendomsfunktionær i Kagsgården pr. 1. juli 2016.

Emil Kjær-Larsen er ansat som ejendomselev pr. den 1. maj 2016. Emil Kjær-Larsen er på grund af trusler stoppet på sit tidligere lærested, og Herlev Boligselskab har overtaget den resterende læretid på ca. 12 måneder.

Jubilæum/fødselsdage:

18. april 2016, Brian Nørhammer, 10 års jubilæum.

1. august 2016, Kim Bruun, 20 års jubilæum.

6. august 2016, Lars Hansen, 50 år.

## 4. Økonomisk resultat

### Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

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

## **Økonomisk udvikling**

Forud for repræsentantskabsmødet har selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. maj 2015 - 30. april 2016 været forelagt organisationsbestyrelsen den 2. november 2016 til godkendelse med status pr. sidstnævnte dato.

Resultatopgørelsen for selskabet og de enkelte afdelinger udgør følgende:

### **3900-8 Herlev Boligselskab**

Driftsregnskabet for tiden 1.5.2015 til 30.4.2016 balancerer med 20.635.028 kr. og slutter med et overskud på 399.050 kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 109.634.658 kr. og dispositionsfonden udgør, inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden 21.232.732 kr. Den disponible likvide del udgør 6.767.893 kr., svarende til 4.628 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets arbejdskapital 4.355.282 kr. pr. 30.04.2016, hvor 4.312.781kr. er til fri disposition.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

### **3901-5 Kilometergården**

Driftsregnskabet balancerer med 8.534.942 kr. og slutter med et overskud på 333.271 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 27.114.542 kr.

### **3902-2 Herlev Ringgård**

Driftsregnskabet balancerer med 2.870.347 kr. og slutter med et overskud på 43.316 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 20.225.968 kr.

### **3903-0 Banevænget**

Driftsregnskabet balancerer med 27.531.251 kr. og slutter med et overskud på 241.675 kr., der overføres til:

Afvikling af underfinansiering: 179.692 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 61.984 kr.

Status balancerer med 167.908.938 kr.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

## **3904-7 Kirkehøj Etagehuse**

Driftsregnskabet balancerer med 7.937.631 kr. og slutter med et overskud på 309.702 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 28.150.631 kr.

## **3906-1 Kirkehøj Kædehuse**

Driftsregnskabet balancerer med 6.987.726 kr. og slutter med et overskud på 224.320 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 28.906.659 kr.

## **3907-9 Nørrevang – er sammenlagt med 3912-8 pr. 1/5-2014.**

## **3908-6 Kagsgårdens Boliger**

Driftsregnskabet balancerer med 20.999.709 kr. og slutter med et overskud på 346.923 kr., der afskrives med på sag 1020 Køleskabe.

Status balancerer med 169.813.896 kr.

## **3909-3 Kagsgårdens Børneinstitution**

Driftsregnskabet balancerer med 1.102.656 kr. og slutter med et underskud på 22.751 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 5.345.727 kr.

## **3911-0 Tubberupvænge I**

Driftsregnskabet balancerer med 2.108.217 kr. og slutter med et overskud på 55.556 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 25.835.506 kr.

## **3912-8 Tubberupvænge II**

Driftsregnskabet balancerer med 7.119.048 kr. og slutter med et overskud på 0 kr.

Status balancerer med 130.606.902 kr.

## **3914-2 Lærkegård Center**

Driftsregnskabet balancerer med 4.506.722 kr. og slutter med et underskud på 8.376 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 74.093.503 kr.

## **3917-4 Cederbo**

Driftsregnskabet balancerer med 1.884.428 kr. og slutter med et underskud på 174.629 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.277.926 kr.

## **3919-9 Enebærstien**

Driftsregnskabet balancerer med 3.432.468 kr. og slutter med et overskud på 90.102 kr., der overføres til opsamlet resultat.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

Status balancerer med 73.316.732 kr.

## **3920-9 Edison Park**

Driftsregnskabet balancerer med 10.857.793 kr. og slutter med et underskud på 402.579 kr., der overføres til: Opsamlet resultat

Status balancerer med 232.891.637 kr.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionspåtegningen.

## **Andre oplysninger**

### **Afdelingsregnskaber**

Afdelingernes regnskaber er godkendt af henholdsvis afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne.

### **Nøgletal**

Bemærk at der på bestyrelsesmøderne er forelagt særskilte nøgletal udvisende de enkelte afdelingers resultater for henholdsvis huslejeudvikling, forbrug af indvendige vedligeholdelsesmidler, planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt opgørelse af tab ved fraflytning/lejeledighed etc.

På KAB's hjemmeside [www.KAB//fællesskabet.dk](http://www.KAB//fællesskabet.dk) findes disse nøgletal, således at der kan ske sammenligning med andre afdelinger, som kan være i samme alder, være beliggende i andre kommuner, og er af samme bebyggelsestype og opført inden for samme årti (KAB-statistikken).

### **Lovændringer**

Ingen særlige bemærkninger til regnskaberne for driftsåret 2014 - 2015.

### **Revisionsbemærkninger**

De fremlagte og godkendte regnskaber for selskab og afdelinger har ikke givet anledning til forbehold.

### **Driftsbudgetter**

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske ordinære afdelingsmøder samt af organisationsbestyrelsen.

### **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. Beretningen er godkendt af repræsentantskabet den 16. november 2016.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016

Udsendt den 9. november 2016

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

Herlev, den 16. november 2016

Organisationsbestyrelsen:

Erik Bjarne Nielsen

Kirsten Persson

Bent Andrup

Ole Bech

Bo Zabel

Kjeld Hansen

Kurt Gjerstof

Niels-Christian Andersen

Orla Andersen