

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

**Beretning for Herlev Boligselskab
1. maj 2016 – 30. april 2017**

UDKAST

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Indholdsfortegnelse

1. Organisationsbestyrelsen v/formanden	3
2. Forvaltningsrevision	7
3. Driftsberetning.....	8
4. Økonomisk resultat.....	12

UDKAST

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

1. Organisationsbestyrelsen v/formanden

Året 2016/2017 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 onsdag den 16. november 2016, 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. Tilskuddet er blevet forhøjet til 500 kr. 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.

Herlev Boligselskab har igennem mange år haft en gavepolitik for vores funktionærer, når de har fejret runde fødselsdage og jubilæer. Gavepolitikken er nu blevet revideret, således at der også gives gaver til 70-års fødselsdage og 40-års og 50-års jubilæer.

Boligselskabet har næsten altid haft 1-2 elever, og den nuværende elev er nu færdiguddannet. Vi håber, at vi også fremover har mulighed for at uddanne nye elever.

Økonomiske tiltag

Individuelle moderniseringer ser stadig ud til at være populære. Mange beboere i Herlev Boligselskab er indstillet på at gøre brug af ordningen i forbindelse med udskiftning af køkken eller bad. Kommunen har åbnet op for, at andre forbedringsarbejder kan komme ind under ordningen. Det kræver dog en ansøgning til kommunen, som vil se på en eventuel ansøgning med velvilje.

Boligselskabet har anbragt en del af de midler, som ikke umiddelbart skal bruges i en investeringsforening kun for obligationer. Det er ifølge lovgivningen ikke tilladt for boligselskaber at investere i andet. Afkastet og kursgevinsten for obligationerne har for 2016 været på ca. 2.000.000 kr. Hovedparten af beløbet, nemlig ca. 1.900.000 kr. er sendt tilbage til afdelingerne.

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

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene ledelse af boligsektorens drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1,5 mia. kr. for sek-

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

tøren som helhed. For at finde besparelser i Herlev Boligselskab har bestyrelsen bedt om at få foretaget en 360 graders analyse af hver enkelt afdeling, med det formål at få ideer til besparelser. Analysen forventes afsluttet i 2017.

Ifølge lov om almene boliger § 59, er det således, at hvis de kommunale myndigheder har fået tildelt en bolig til kommunens venteliste, og det ved overtagelsen viser sig, at der er sket en misligholdelse i boligen, og indskuddet ikke dækker, så betaler de kommunale myndigheder. Hidtil har det været sådan, at de kommunale myndigheder først betalte, når kravet havde været i fagedretten. Det er nu ændret til, at de betaler, når kravet er dokumenteret.

Nye boligbyggerier og renoveringsager

I forbindelse med opførelsen af Edison Park købte Herlev Boligselskab grunden af Nordea. Herlev Boligselskab mente, at Nordea skulle betale for den pilotering, der var nødvendig, og da parterne ikke kunne blive enige, blev sagen ført i retssystemet. Herlev Boligselskab fik medhold i så godt som alle de stillede krav. Desværre har Nordea valgt at anke til Landsretten. Vi havde håbet på, at sagen ville blive endeligt afgjort i 2017. Det er desværre ikke tilfældet. Jeg er optimist og tror, at Herlev Boligselskab også i denne sag vil få medhold, men vi må se, hvad tiden bringer.

Renoveringen af tage og nye toiletinstallationer i Banevænget er nu afsluttet. Det har været en meget hård omgang for beboerne, da de har måttet undvære toilet og vand i en rigtig lang periode. Kvaliteten af det udførte renoveringsarbejde har ikke alle steder været i overensstemmelse med det forventede. På den baggrund har byggeudvalget ikke været tilfreds med entreprenøren. Det har medført, at KAB har besluttet at få foretaget en analyse af, hvad der er gået galt i denne sag og i 2 andre sager i KAB, hvor det også er gået skævt, så lignende sager undgås fremadrettet.

I Herlev Ringgård har beboerne besluttet at godkende renoveringen af Ringgården, under forudsætning af at det selskab, der skal bygge et nyt center, stadig står ved deres tilbud om at renovere Ringgården, hvilket indebærer, at Ringgården nedrives og genopføres i 2. sals højde og byggeteknisk efter 2020-kravene. Der skal være elevatorer i ejendommen. Det er endvidere et krav, at husleje forbliver den samme, som den beboerne betaler i dag. Beboerne vil i byggeperioden skulle genhuses. Forhandlingerne med bygherren er ikke rigtigt kommet i gang endnu, men det bliver helt sikkert et spændende byggeri at følge.

Tubberupvænge II har igennem mange år ønsket at få nye badeværelser, da der er meget fugt i de eksisterende badeværelser. Landsbyggefonden har været ind over og støtter renoveringen, som nu er igangsat. I byggeperioden vil der være problemer med parkering.

Kirkehøj Kædehuse har fået udskiftet brugsvandsinstallationerne. Denne sag har desværre været ramt af en række udfordringer, men skulle nu være afsluttet.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

I Kagsgården er der en mindre renoveringssag, hvor der er mange delelementer involveret, f.eks. nye vandbesparende armaturer, nye dørtelefoner, ny varmecentral, ny belægning på altaner på 3. sal og etablering af kildesortering samt flere andre elementer. Renoveringssagen forventes afsluttet primo 2018.

I Kirkehøj Etagehuse har en privat investor udtrykt interesse for at bygge et antal boliger ovenpå taget. Der er desværre ikke sket meget i sagen, da en af investorerne har trukket sig. Vi må se, hvad der fremadrettet sker i denne sag. Vi håber, det bliver muligt at finde en ny investor. Beløbet, der vil komme ind i forbindelse med salget, vil blive brugt til en nedsættelse af huslejen i Kirkehøj Etagehuse, der har den højeste husleje pr. m² for byggeri, der er opført i den pågældende periode.

Enebærstien er et af de byggerier, der er opført med de kinesiske MGO-plader, der i stedet for at frastøde fugt suger fugt til sig. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden. Konklusionen fra Byggeskadefonden er, at problemet med MGO-pladerne i Enebærstien endnu ikke kræver udskiftning. Det forventes, at der vil ske en udskiftning af pladerne på et senere tidspunkt.

I Nørrevang er de gamle rækkehuse revet ned, og byggeudvalget i Herlev Boligselskab er i fuld gang med byggesagen. Der skal bygges 62 nye rækkehuse i henholdsvis 1 og 2 plan. De bygges på fabrik, og køres herefter i kassetterne til byggepladsen. Nogle af rækkehusene bliver med grønne tage. Fra byggeudvalgets side synes vi, at der er valgt gode materialer, og der er enighed om, at byggeriet bliver særdeles spændende. De beboere, der tidligere boede i Nørrevang har førstret til boligerne. Der er allerede nu stor interesse blandt beboerne for at få en bolig her. Første spadestik blev taget den 2. oktober 2017. En enkelt beboer bor stadig i et rækkehus, der ikke er nedrevet. Den pågældende beboer har anlagt sag ved domstolene. I byretten fik Herlev Boligselskab i store træk medhold. Beboeren valgte dog at anke afgørelsen til landsretten, hvor Herlev Boligselskab også fik medhold. Den pågældende beboer fraflytter snarest.

Andre sager som bestyrelsen har behandlet

Der har i den forløbne periode været 10 beboerklagenævnsager, som omhandlede 1 om husorden, 2 om fraflytning, 1 om lejemålets stand, og 6 om varme. I de fleste sager får boligselskabet helt eller delvis ret af Beboerklagenævnet.

Hvert år er der mulighed for, at beboerne i Herlev Boligselskab kan deltage i en sommerhøjskole. I år er der 3 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 samarbejdet er godt. I alle afdelinger er driften og vedligeholdelsen fin.

Vi har via vores forsikringsmægler modtaget en skadestatistik over hele boligselskabets skadesforløb i perioden 2013-2016. Den viser, at Herlev Boligselskab har fået udbetalt erstatning

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

på ca. 5,2 mio. kr. Der er indbetalt ca. 7,8 mio. kr. i præmie. Det giver en tilbagebetaling på 82 %. Det må vist siges at være ok.

Herlev Boligselskab har internt i boligselskabet 2 gange udbudt et kursus i budget/langtidsbudget. Desværre var tilmeldingen ikke særlig stor, så kurset blev aflyst.

Da en del af Taastrupgaard skal nedrives, har man fra Boligselskabet AKB, Taastrup, bedt Herlev Boligselskab om at stille genhusningslejligheder til rådighed. Bestyrelsen har vedtaget at stille et antal boliger til rådighed efter nogle faste retningslinjer. Det ser ud til, at kun ganske få beboere fra Taastrupgaard ønsker genhusning i Herlev Boligselskab.

Boligselskabet betaler et beløb til aktivitetsteamet for at få en bedre service for beboere, som er psykisk syge og andre beboere med problemer. Herudover kan både 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 benytte. Den har åbent 24-7. Vi har store forventninger til krisetelefonen, selvom de ikke rykker ud til behandling. I Herlev Boligselskab har råd og vejledning været en mangelvare især i weekenderne og om natten.

Der er kommet ny lovgivning i forbindelse med TV-pakke, der medfører, at der i fremtiden skal være frit valg af TV-pakker. De steder, hvor der er sløjfeanlæg, er det ikke muligt at tilbyde frit valg af TV-pakker. Derfor har afdelinger med sløjfeanlæg allerede ombygget eller er i gang med ombygningen af sløjfeanlæg til linjeanlæg. Loven kræver, at tilbuddet om frit valg af TV-pakker træder i kraft pr. 1. januar 2018.

Fra den 1. oktober 2016 blev der indført et kontanthjælpsloft. Det medførte, at nogle kontanthjælpsmodtagere ville få et noget mindre beløb i kontanthjælp. På den baggrund havde vi en frygt for, at der så ville ske en stigning i antallet af udsættelse på grund af manglende huslejebetaling. Det ser ikke ud til at være sket. Hvad det skyldes ved vi ikke, men måske har nogle af beboere valgt at udleje et par værelser i deres bolig eller lånt midler af familie og venner. Det kan også skyldes konjunkturerne. Flere danskere er kommet i arbejde.

Jeg vil også her reklamere for Herlev Boligselskabs hjemmeside (www.herlev-boligselskab.dk), hvor man kan læse om boligselskabet, afdelingerne og finde mødereferater. Gå ind på hjemmesiden og bliv opdateret om, hvad der sker i boligselskabet. Hvis der er afdelinger, som har stof, de gerne vil have lagt på hjemmesiden, så kontakt Niels-Christian Andersen som sørger for, at materialet bliver lagt på hjemmesiden. Niels-Christians mailadresse er: nca@kab-bolig.dk.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

2. Forvaltningsrevision

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

- Afdelingerne under Herlev Boligselskab har opsamlet overskud, som afvikles i overensstemmelse med gældende regelsæt. Seneste regnskabsår udviste igen et positivt resultat i alle afdelinger.
- Huslejeudviklingen i Herlev Boligselskab er stabil og svarer generelt til indeks. Herlev Ringgård, udviser igen en huslejestigning, der som nævnt i sidste forvaltningsrevision skyldes, at afdelingen har afsluttet en større renoveringssag. Det bemærkes, at huslejen i Enebærstien og Edison Park samlet set ligger ca. 8 % under den gennemsnitlige husleje for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet.
- Henlæggelsesniveauet er generelt tilfredsstillende. Det bemærkes, at niveauet i Kilometergården, Herlev Ringgård, Kagsgårdens Boliger, Cederbo og Enebærstien er lavere set i forhold til sammenlignelige boliger i KAB-fællesskabet.
- Udgiften i afdelingerne til tab ved fraflytning er lave og stabile. Kun Tubberupvænge I havde i regnskabsåret en høj udgift, hvilket skyldes et enkelt lejemål, hvor den tidligere lejer blev erklæret insolvent. Udgiften blev dækket af henlæggelserne og havde ikke betydning for resultatet.
- Administrationsudgiften til boligselskabet er steget med 24 % sammenlignet med 2014/2015 regnskabet. Stigningen skyldes, at der i regnskabsåret har været udgifter til en elev.
- De generelle udgifter til drift med mere ser stabile ud og følger den almindelige prisudvikling. Banevænget og Tubberupvænge II er henholdsvis steget med 8 % og 30 % sammenlignet med 2014/15 regnskabet. I Banevænget skyldes stigningen hjemtagelse af et byggelån, og i Tubberupvænge II skyldes det, at årets overskud ekstraordinært blev henlagt til finansiering af et igangværende byggeprojekt. Udgifterne i Tubberupvænge I, Cederbo og Edison Park er alle faldet med ca. 7 %, hvilket især skyldes lavere udgifter til forsikringer og renovation.
- Udlejningen er tilfredsstillende og ventelisterne generelt solide.
- Tomgangsmåneder i afdelingerne ser generelt fornuftige ud. Banevænget udskiller sig med et højere antal måneder, hvilket skyldes, at afdelingen er ved at få ombygget et erhvervslejemål til en almindelig familiebolig.

Sammenfattende kan det konkluderes, at Herlev Boligselskab er et solidt funderet boligselskab med en stabil økonomi.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

3. Driftsberetning

Kilometergården

De ikke korrekt udførte højder på håndlister på altaner er blevet udbedret.

Der har i løbet af året været afholdt møder med rådgiver Gaihede A/S, KAB projektleder og driften i forbindelse med udarbejdelse af budget og beslutningsmateriale til brug ved afdelingsmøde. Det er aftalt at igangsætte forundersøgelser til renoveringsprojekt. Endelig tilpasning af projekt er ved at blive afsluttet.

Peter Pejtersen fra Orbicon A/S er blevet bedt om at vurdere, om der kan være ræson i at lave de fire afdelinger under Herlev Midte samtidige i forbindelse med TV/internet.

Der er skiftet rådgiver. Ny rådgiver er Kjell Lorentzen fra Sweco A/S.

Herlev Ringgård

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i Herlev Ringgård mandag den 12. juni 2017 vedrørende renoveringsprojekt. Forslaget blev godkendt. Dette betyder, at indtil der foreligger en endelig afklaring, vil der blive lavet nødvendigt arbejder, mens større arbejder udsættes.

Banevænget

Juleaften var der strømudfald i en opgang fra kl. ca. 17.00. til kl. 20.30.

Efter stormen Urd var der løst plastik på samtlige aktuelle blokke. Det vil sige Blok 1, 8 og 9. Nogle steder var det værre end andre steder.

Afdelingsmødet har godkendt udskiftning af opgangsdøre til sikringsdøre via individuel modernisering. Herlev Kommunes godkendelse er modtaget.

Afdelingsbestyrelsen har afholdt møde med rådgiver Kjell Lorentzen fra Sweco A/S om TV-/internet-anlæg, og der er indgået aftale om udarbejdelse af oplæg til beboermøde. Efterfølgende blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 24. april 2017 om udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg. Forslaget blev godkendt.

Den afholdte licitation vedrørende udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg holdte sig inde for budget.

Afdelingsbestyrelsen har besigtiget døre hos Daloc A/S til brug ved udskiftning af døre, kælderdøre og branddøre. Arbejdet er sendt i licitation.

Der er afholdt licitation vedrørende udskiftning af opgangsdøre, og tilbuddene holder sig inde for budget. Der er afholdt opstartsmøde med entreprenøren Kornerup A/S, rådgiver og driften. Opstart er udsat på grund af leverandørproblemer.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Legepladsudvalget har holdt møde med 4 legepladsleverandører. Leverandørerne er hver især kommet med 2 forslag til nye legepladser. Afdelingens børn har efterfølgende stemt om, hvilke forslag, der er med i den endelige afstemning. Børnene i Banevænget besluttede den 4. november 2017, hvilke legepladser, der skal bygges.

Det tidligere lejemål, Herlev Hovedgade 117, 2. tv, der har været lægepraksis, ombygges til bolig.

Det tidligere lejemål, Herlev Elektrikerens, Herlev Hovedgade 111, st. 2, bliver opdelt, således at 1. sal ombygges til bolig igen. Afventer Herlev Kommunes godkendelse.

Kirkehøj Etagehuse

Afdelingen afventer sag om salg af tagetage til etablering af tagboliger, før de igangsætter større arbejder.

Peter Pejtersen fra Orbicon A/S er blevet bedt om at vurdere, om der kan være ræson i at lave de fire afdelinger under Herlev Midte samtidige i forbindelse med TV/internet.

Der er skiftet rådgiver. Ny rådgiver er Kjell Lorentzen fra Sweco A/S.

På afdelingsmødet blev det vedtaget, at der skal indkøbes og opsættes 3 hjertestartere.

Tryk-Bolig-rapporten er modtaget. I rapporten er der mindre ting, der bliver påtalt. Driften arbejder videre med rapporten.

Kirkehøj Kædehuse

Afdelingsmødet har godkendt loftisolering via individuel modernisering.

Arbejder vedrørende udskiftning af vandrør er afleveret den 7. marts 2017, og de udvendige arbejder, der ikke har kunnet reetableres, blev færdige den 27. april 2017.

CURA VVS A/S accepterede dagbøden på 138.000,00 kr., der dækker perioden fra den 14. november 2016 og frem til den 13. december 2016.

I forbindelse med regnvejrs er der i 3 boliger konstateret utætheder ved rørgennemføringer til terræn. Der er anmeldt reklamation over for rådgiver og entreprenør.

Peter Pejtersen fra Orbicon A/S er blevet bedt om at vurdere, om der kan være ræson i at lave de fire afdelinger under Herlev Midte samtidige i forbindelse med TV/internet.

Der er modtaget tilbud fra YouSee. Der skal etableres en fibernet-løsning med to separate fibre. I den ene leveres der TV-signal fra YouSee. I den anden leveres der internet fra Parknet. Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 24. august 2017, hvor forslaget blev vedtaget.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Der er skiftet rådgiver. Ny rådgiver er Kim Christoffersen fra YouSee.

Kagsgården

Afdelingen er i gang med ca. 14 forskellige forbedringsarbejder. Disse er delvist afsluttet, dog mangler der ombygning af ventilationsanlæg og ombygning af skakte. Dette forventes afsluttet inden årsskiftet 2017.

Afdelingen har vedtaget udskiftning til nyt TV/internet. Der er afholdt licitation, og de indkomne priser holder sig inden for budgettet.

Arbejdet er igangsat ved entreprenøren make:net A/S og afsluttes primo november 2017.

I samarbejde med FM Mattsson ApS, KAB Teknik og afdelingsbestyrelsen arbejdes der fortsat på at opnå de beregnede vandbesparelser.

Projektleder Thomas Clemmesen er stoppet i KAB, og der er kommet ny projektleder på sagen vedrørende altaninddækninger.

Tubberupvænge I

Gasfyret er udskiftet med fjernvarme, og varmecentralen er renoveret. Byggeregnskab vedrørende udskiftning fra gasfyr til fjernvarme er udført og sendt til revisionen.

Der er udført lovpligtig energimærkning af ejendommen.

Sikring af vinduer og døre for at indbrudssikre døre og vinduer er udført.

Afdelingen har vedtaget ombygning af TV-anlæg.

Tubberupvænge II

Arbejdet med badeværelser startede i foråret 2017.

Afdelingen arbejder på en afklaring af, hvad der skal ske med arealet, hvor vandtanken har været, når byggesagen er færdig, og arealet frigives til afdelingen.

Renoveringen af badeværelser er startet op og giver lidt udfordringer med hensyn til parkering for beboerne.

Afdelingen har afholdt ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende ombygning af TV-anlæg og aftale med YouSee om levering af TV-signal. Forslaget blev vedtaget.

Lærkegård Center

Påtalepunkter fra det tidligere gennemførte brandtilsyn er alle udført.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Den 8. marts 2017 blev der indsendt anmeldelse til Byggeskadefonden vedrørende karnappe-
ne. Erfaringsmæssigt er der lange udsigter til en afklaring på sagen.

Beredskab Øst varslede ordinært brandeftersyn af Lærkegården den 24. august 2017. Ved ef-
tersynet var der ingen bemærkninger.

Cederbo

Der er udført lovpligtig energimærkning af ejendommen.

Støjvold mod Klausdalsbrovej er blevet sammenbygget med ny støjvold ved nybyggeri på
nabogrund.

I forbindelse med nybyggeri på nabogrund, er der fjernet levende hegn mellem de to grunde.
Bestyrelsen og Peter Rørbye har afholdt møde med bygherre, og det er aftalt, hvad der skal
plantes i stedet for. Afdelingen er i dialog med nabobyggeriet om det levende hegn og gen-
nemgangen via afdelingen fra nabobyggeriet.

Edison Park

Der er nogle problemer i forbindelse med, at der bliver henstillet effekter og cykler under
trapperne.

Afdelingen har tegnet police for glas og sanitetsdækning.

I forbindelse med byggeriet på nabogrunden, "Den grønne Fatning", er der rapporteret om
revner i en bolig i Edison Park. Nabobyggeriet "Den grønne Fatning" har pr. kulance god-
kendt udbedring af revne i den pågældende bolig.

4 elevatorer, i C.G. Jensen byggeriet, er udbedret for elektroniske forstyrrelser af internetop-
koblinger, der har været til gene for flere beboere.

Minimering af listen over fejl og mangler fra Jönsson byggeriet pågår og bliver stille og roligt
mindre, men det tager desværre tid, da der stadigvæk er enkelte punkter, der er uenighed
om.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. juli 2017 er det vedtaget at YouSee opgraderer
afdelingens Coax kabler, så der kan leveres Gigabredbånd. Det blev også vedtaget, at boliger
med haver i G.G. Jensen byggeriet må opsætte hegn.

Generelt

Der er gennemført MUS-samtale med samtlige medarbejdere.

1. januar 2017 fejrede Morten Christiansen 25-års jubilæum. Herlev Boligselskab har givet en
gave i henhold til gavepolitikken.

Serviceleder Jan Forsberg stoppede i Kagsgården pr. 29. marts 2017.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Ejendomsservicetekniker elev Emil Kjær-Larsen har bestået sin svendeprøve. Emil var efterfølgende ansat i Herlev Nord frem til den 30. juni 2017, hvor han fratrådte.

Bo Lillelund blev ansat som serviceleder i Kagsgården pr. 1. juli 2017.

Servicemedarbejder Kim Bruun har opsagt sin stilling og fratrådte den 30. september 2017.

Driftsleder Jette Jaqué i Banevænget fyldte 60 år den 3. august 2017. Herlev Boligselskab har givet gave i henhold til gavepolitikken.

Servicemedarbejder Henrik Jensen i Kagsgården fyldte 50 år den 27. maj 2017. Herlev Boligselskab har givet gave i henhold til gavepolitikken.

Enebærstien

Der har den 19. september 2017 været afholdt markvandring. Afdelingsbestyrelsen påpegede, at der var en del træer, som ikke har ordentlige vækstforhold. Entreprenøren har indvilliget i at se på forholdene ved den pågående 5-års gennemgang.

Der er en del problemer med utætheder i Nilan-anlæggene i andre afdelinger. Enebærstien er heldigvis ikke ramt af disse problemer. Der er lavet en suspensionsaftale med Scandi Byg A/S, som betyder, at forældelsesfristen ikke er gældende før, der er fundet en løsning på problemet i de andre afdelinger.

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.

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 2016 - 30. april 2017 været forelagt organisationsbestyrelsen den 8. november 2017 til godkendelse med status pr. sidstnævnte dato.

Resultatopgørelsen for selskabet og de enkelte afdelinger udgør følgende:

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

3900-8 Herlev Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 01.05.2016 til 30.04.2017 balancerer med 24.916.048 kr. og slutter med et overskud på 351.432 kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 109.185.198 kr. og dispositionsfonden udgør, inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden 28.083.081 kr. Den disponible likvide del udgør 10.559.242 kr., svarende til 7.220 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets arbejdskapital 4.937.775 kr. pr. 30.04.2017, hvor 4.895.275 kr. er til fri disposition.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

3901-5 Kilometergården

Driftsregnskabet balancerer med 8.612.656 kr. og slutter med et overskud på 528.553 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 27.646.322 kr.

3902-2 Herlev Ringgård

Driftsregnskabet balancerer med 3.222.494 kr. og slutter med et overskud på 508.462 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 20.079.891 kr.

3903-0 Banevænget

Driftsregnskabet balancerer med 28.367.600 kr. og slutter med et overskud på 616.910 kr., der overføres til:

Afvikling af underfinansiering: 302.970 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 313.940 kr.

Status balancerer med 220.664.290 kr.

3904-7 Kirkehøj Etagehuse

Driftsregnskabet balancerer med 8.201.072 kr. og slutter med et overskud på 541.822 kr., der overføres til:

Afvikling af egenfinansiering: 132.696 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 409.127 kr.

Status balancerer med 29.394.921 kr.

3906-1 Kirkehøj Kædehuse

Driftsregnskabet balancerer med 6.844.408 kr. og slutter med et overskud på 220.421 kr., der overføres til:

Afskrivning af underfinansiering: 58.175 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 162.246

Status balancerer med 34.585.839 kr.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

3907-9 Nørrevang – er sammenlagt med 3912-8 pr. 01.05.2014.

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Driftsregnskabet balancerer med 21.590.974 kr. og slutter med et overskud på 1.327.890 kr., der overføres til:

Afskrivning af underfinansiering på sag 1020 Køleskab: 1.295.356 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 32.534 kr.

Status balancerer med 171.138.685 kr.

3909-3 Kagsgårdens Børneinstitution

Driftsregnskabet balancerer med 1.175.836 kr. og slutter med et underskud på 63.930 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 4.967.940 kr.

3911-0 Tubberupvænge I

Driftsregnskabet balancerer med 20.063.280 kr. og slutter med et overskud på 95.610 kr., der afskrives af underfinansieringen på sag 1010: Gas til fjernvarme.

Status balancerer med 25.667.259 kr.

3912-8 Tubberupvænge II

Driftsregnskabet balancerer med 7.515.281 kr. og slutter med et overskud på 0 kr.

Status balancerer med 131.415.756 kr.

3914-2 Lærkegård Center

Driftsregnskabet balancerer med 4.633.014 kr. og slutter med et overskud på 208.621 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.845.296 kr.

3917-4 Cederbo

Driftsregnskabet balancerer med 1.882.732 kr. og slutter med et overskud på 53.445 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.162.022 kr.

3919-9 Enebærstien

Driftsregnskabet balancerer med 3.454.354 kr. og slutter med et overskud på 259.284 kr., der overføres til:

Afskrivning af underfinansiering på sag 1001 Klaprende facadeplader: 30.637 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 228.647 kr.

Status balancerer med 73.351.153 kr.

3920-9 Edison Park

Driftsregnskabet balancerer med 10.805.797 kr. og slutter med et overskud på 416.301 kr., der overføres til: Opsamlet resultat

Status balancerer med 232.916.614 kr.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionsprotokollen.

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 huslejudvikling, 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 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 15. november 2017

Udsendt den 6. november 2017

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

Herlev, den 15. november 2017

Organisationsbestyrelsen:

Erik Bjarne Nielsen

Kirsten Persson

Bent Andrup

Ole Bech

Bo Zabel

Kjeld Hansen

Kurt Gjerstof

Niels-Christian Andersen

Orla Andersen

UDKAST