

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Bestyrelsesberetning 2014

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Indholdsfortegnelse

1. Organisationsbestyrelsens beretning 2014	3
2. Driftsberetning 2014	5
3. Økonomisk resultat	6

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Organisationsbestyrelsens beretning aflagt på det ordinære repræsentantskabsmøde den 20. maj 2015.

1. Organisationsbestyrelsens beretning 2014

Der aflægges beretning for perioden 1.1.2014 – 31.12.2014.

Der er i perioden afholdt 2 ordinære organisationsbestyrelsesmøder.

Der er endvidere afholdt 1 ordinært repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsens sammensætning:

På det ordinære repræsentantskabsmøde den 21. maj 2014 valgtes Peter Toft, Sortemosen og Astrid Tind Hyldemosen til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode, og organisationsbestyrelsen havde efter konstituering følgende sammensætning:

Peter Toft, Sortemosen (formand)	2015
Astrid Tind, Hyldemosen (næstformand)	2015
Jens Sjøgreen, Hyldemosen	2016
Jan Michaels, Hyldemosen	2016
Kim Kristensen (kommunal udpeget)	2017

Som suppleanter valgtes Hans Henrik Knudsen, Sortemosen og Ole Stange, Hyldemosen for en 1-årig periode.

Peter Toft udtrådte af organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2014, hvorefter suppleanten Hans Henrik Knudsen er indtrådt i hans sted. På samme møde konstituerede organisationbestyrelsen sig således:

Hans Henrik Knudsen, Sortemosen (formand)	2015
Astrid Tind, Hyldemosen (næstformand)	2015
Jens Sjøgreen, Hyldemosen	2016
Jan Michaels, Hyldemosen	2016
Kim Kristensen (kommunal udpeget)	2017

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Personale:

Den daglige personaleledelse varetages af KAB, som Boligselskabet Sortemosen har indgået en administrationsaftale med.

Tilknyttede medarbejdere fra administrationen er:

Jan Spohr, forretningsfører
Jens Løth, driftschef
Henning B. Jacobsen, økonomimedarbejder
Anne-Lise Weile, sekretær

Større sager i 2014:

Almen Styringsdialog

Der blev den 19. september 2014 afholdt Almen Styringsdialog med Herlev Kommune. På mødet tilkendegav KAB på vegne af Boligselskabet Sortemosen, at boligorganisationen og afdelingerne er i god gænge, og Herlev Kommune tilkendegav tilsvarende, at det ligeledes var kommunens opfattelse, at det gik godt. Ligeledes udtrykte kommunen tilfredshed med samarbejdet om udlejning/anvisning af boliger i boligorganisationen.

Der blev kort orienteret om reoveringssagen i Sortemosen. Kommunen oplyste, at man ville kunne kontaktes omkring sårbare beboere i forbindelse med at reoveringen gennemføres uden genhusning.

Der blev ikke indgået egentlige aftaler.

Renoveringsprojekt/genopretningsarbejder i afdeling Sortemosen

Den egentlige byggesag startede op i august 2014, hvor entreprenør Ole Jepsen påbegyndte dræn- og kloakarbejdet. For så vidt angår facader og altaner er der udført en prøverenovering i en bolig (Sortemosen 109). I forbindelse med prøverenoveringen er der konstateret et væsentlig øget omfang af rådgreb end forudsat, idet facadetømmer, tagkonstruktion og især vindfang er meget angrebne. Generelt betyder de mange rådskeer en forlængelse af byggetiden.

For så vidt angår badeværelser er der udført 3 referencebadeværelser til de tre boligtyper i Sortemosen. Der er imidlertid opstået en tvist mellem entreprenør og badeværelsesleverandør, der har indbåret, at reoveringsprocessen har måttet gennemføres/fortsættes i en række boliger, uden at badeværelserne har kunnet udskiftes.

Der er generelt orienteret om udviklingen i byggesagen ved udsendelse af orienteringsskrivelser.

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

2. Driftsberetning 2014

Driftsfællesskab mellem Hækmosen I,II, Sortemosen og Hyldemosen

Driftsfællesskabet har eksisteret siden den 1. november 2011. Ejendomskontoret er velfungerende, hvor driftspersonalet arbejder på tværs af afdelingerne i Boligselskabet AKB, Herlev og Boligselskabet Sortemosen, og driftspersonalet har derfor mulighed for at bruge deres specielle kompetencer på tværs af afdelingerne. I tilknytning til driftsfællesskabet er der etableret et formandsmøde, hvor formændene for de omfattede afdelinger mødes (hver 3. måned) for at drøfte fælles emner/opgaver i driftsfællesskabet.

Der har i 2014 været afholdt 2 møder i driftsudvalget (Mosemøder) henholdsvis i juni og oktober måned.

På møderne er gennemgået aktuelle driftsopgaver på ejendomskontoret. Herudover er der påbegyndt et arbejde med at udarbejde en forretningsorden for driftsudvalget, der fungerer som en bestyrelse for driftsfællesskabet.

Herudover har der været drøftelser af det tidligere aftalte fordelingstal mellem de involverede afdelinger. Der har særligt fra en afdeling været et ønske om at ændre på det aftalte fordelingstal. Drøftelserne om ændring af fordelingstal er ikke afsluttet.

Generelt:

Afdelingsleder Pia Bakkestrøm har opsagt sin stilling pr. 31. december 2014.

Som ny afdelingsleder er Martin Ove Jacobsen ansat pr. 5. januar 2015.

Martin er 40 år og uddannet VVS rørsmed. Efterfølgende har han arbejdet mange år i forsvaret med vedligeholdelse og reparationer af bygninger og materiel.

Martin har primært gjort tjeneste i Grønland, blandt andet som en del af slædepatruljen Sirius.

Afdeling Hyldemosen

Afdelingens tv- og internetsignal er i samarbejde med Hækmosen I og II blevet opgraderet.

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udskiftning af afdelingens gasfyr, som blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde i foråret 2013, er udført i 2014.

Afdelingens gavle er blevet malet.

Ventilationskanalerne i husene er blevet rensset.

Terræn:

Der er anlagt nyt bed ved fælleshuset.

Der er fortaget småreparationer af asfalt.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdeling Sortemosen:

Da det ikke længere er muligt at få reservedele til de eksisterende gaskedler, er der er i langtidsbudgettet for 2015 - 2018 afsat 800.000 kr. årligt til udskiftning af gaskedler samt varmtvandsbeholdere.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

3. Økonomisk resultat

Aktivitet

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

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

Økonomisk udvikling

Der aflægges regnskab for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 for selskabet.

Beretning

Boligselskabet Sortemoesen

Møde den 20. maj 2015

Opstilling af selskabets regnskab følger de retningslinjer, som er givet i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v.

De enkelte regnskaber viser følgende:

BOLIGSELSKABET SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 3.955.042 kr. og slutter med et overskud på 57.227 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Den disponible del udgør 655.163 kr., hvilket svarer til 3.485 kr. pr. lejemålsenhed.

Status balancerer med 17.693.561 kr. Dispositionsfonden udgør 2.875.636 kr. Den disponible likvide del udgør 2.875.636 kr., hvilket svarer til 15.296 kr. pr. lejemålsenhed.

SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 11.209.895 kr. og slutter med et underskud på 891.597 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407).

Status balancerer med 96.604.767 kr.

HYLDEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 7.258.472 kr. og slutter med et overskud på 28.055 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 109.072.243 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber

Afdelingernes regnskaber har været forelagt afdelingsbestyrelserne til godkendelse i henhold til lovgivningens regler herom.

Lovændringer

Ingen særlige bemærkninger til regnskaberne for driftsåret 2014.

Revisionsbemærkninger

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold for selskabet og dets afdelinger.

Beretning

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

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.

Beretningen er godkendt af repræsentantskabet den 20. maj 2015.

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

Herlev, den 20. maj 2015

Organisationsbestyrelsen:

Hans Henrik Knudsen

Astrid Tind

Jan Michaels

Jens Sjøgreen

Kim Kristensensen