

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. maj 2019

Til stede: Erik Frikke, Preben Mosolff, Per Boje Nielsen, Anne Grete Bülow, Per Kloster Andersen, Helle Hanne Jensen

Fra administrationen: Lisbet Schaltz, Laila Jensen, Steen Jørgensen, Sara Nicolaisen (referent), Bente Tramm Ejdrup

Inviteret: Vibeke Ahlmann

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 31. oktober 2018
3. Optagne lån i perioden 31. oktober 2018 til 21. maj 2019
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år
5. Godkendelse af Boligselskabets og afdelingernes regnskaber
6. Boligselskabets budget for 2020
7. Nybyggeri
8. Renoveringsarbejder
9. Styringsdialogmøde
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
11. Valg af revisor
12. Almenbos ordinære generalforsamling 23. maj 2019
13. Meddelelser
14. Fastsættelse af dato for næste møde
15. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Erik Frikke blev valgt.

2. Godkendelse af referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 31. oktober 2018

Godkendt

3. Optagne lån i perioden 31. oktober 2018 til 21. maj 2019

Ingen hjemtagne lån.

4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år

Der var en enkelt bemærkning til sidste side: *det bør overvejes, at de to mindste afdelinger sammenlægges med en af de større afdelinger.*

Der vil være tale om enten Geels Plads eller Midtbyen, der kan sammenlægges med en af de større, hvilket vil mindske gennemsnitslejen. Der er dog ikke taget stilling til dette endnu.

Beretningen blev godkendt

5. Godkendelse af Boligselskabets og afdelingernes regnskaber

a. Etagehusene

Har et overskud på 599.866 kr. Dette er blevet brugt til nedskrivning af udgifter til gavlisolering samt en ældre badeværelsessag. Vandforbruget er stort, da det udgør 13 måneder mod tidligere 12 måneder på grund af en ændring i aflæsningsdato fra 13/11 mod nuværende 13/12.

Godkendt

b. Fortun Midtbyen

Har et overskud på 97.956 kr., som er overført til konto 407.

Godkendt

c. Geels Plads

Har et overskud på 18.139 kr. Overført til konto 407.

Godkendt

d. Rækkehusene

Har et underskud på 5.561 kr. Overført til konto 407.

Godkendt

e. Højhuset

Overskud på 197.210 kr. 57.000 er brugt til nedskrivning af projektudgifter vedrørende den kommende renovering af faldstammer, brugsvandsrør og badeværelser. Det resterende beløb er overført til konto 407.

Godkendt

f. Varmecentralen

Der er et øget elforbrug. Det skyldes muligvis skiftet til Vestforbrændingen.

Godkendt

g. Fælleshuset

Der har været en udgift på 303.868 kr. Der er bl.a. brugt 70.000 kr. på nyt vinylgulv. Udgifterne er fordelt ud på alle afdelinger efter fast fordelingsnøgle.

Godkendt

h. Boligselskabet AKB Lyngby inkl. sideaktiviteter og spørgeskema

Boligselskabet har et overskud på 80.343 kr. Der har dog været lavere afkast på værdipapirerne. Henlæggelser til dispositionsfonden ligger i den lave ende, men det er godt på vej mod lovkravet om en disponibel del på 5.700 kr. pr. lejemålenhed.

Godkendt

Sideaktiviteter. Ingen kommentarer

Spørgeskema. Ingen kommentarer

i. Revisionsprotokollatet

Beskriver organisationsbestyrelsens ansvar.

Etagehusenes henlæggelser står opført som illikvide på nuværende tidspunkt på grund af omfattende renovering af gavle.

Side. 366-367. *Henlæggelser til tab ved fraflytninger mv.*

Henlæggelser må maks. dække tab på 328 kr. pr. lejemåsenhed. Yderligere tab dækkes af dispensationsfonden.

Varmecentralen: skødet skal ændres, så det står som en afdeling under AKB Lyngby. Det samme gælder for Fælleshuset.

Side 370 nederst. Bestyrelsen skal påse udøvelse af god økonomistyring.
Der er tale om nye krav til den almene sektor.

6. Boligselskabets budget for 2020

a. Orientering om administrationsbidraget for 2020

Afdelingernes administrationsbidrag fastholdes på 3.862 kr. pr. lejemålsenhed.

7. Nybyggeri

a. Beslutning om opførelse af 22 seniorboliger, Kornagervej

Lyngby-Taarbæk Kommune har afvist forslaget, da de ønsker at friholde det grønne areal for bebyggelse. De afviser samtidigt at indkalde AKB Lyngby til forhandling.

Derudover pointerer kommunen, at lejemålene er for store på 90 m² og for dyre.

Bestyrelsen ønsker en uddybning. Erik Frikke taler med kommunalbestyrelsen.

8. Renoveringsarbejder

a. Status på badeværelsesforbedring 2. etape, Etagehusene.

Over 50 badeværelser er yderligere renoveret.

b. Status gavlisolering, Etagehusene

Stort set alle gavle er færdige. Der mangler kun at blive fuget rundt om vinduer og skifte et par sten, hvor de er beskadiget. Det ser pænt ud og har allerede givet en god effekt.

c. Faldstamme-, brugsvandsrør- og badeværelsesrenovering, Højhuset

Licitationen er gået godt med en pris på omkring 25 mio. kr. Det betyder en reducere af forbedringslejeforhøjelse til ca. 6 % mod ca. 12 %.

Genhusning kan muligvis undgås, hvis der laves en løsning med en kabine med bad og toilet installeret på altanerne. En model af kabinen er sat ved siden af badeværelsesmodellen i kælderen. Det vil også spare et større beløb på genhusning. Beboerne skal dog godkende det på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 20. juni 2019.

d. Status køkken- og badeværelsesrenovering, Rækkehusene

Køkken- og badeværelsesrenoveringen er kommet i gang 2 måneder senere

end beregnet.

Vi har bl.a. skullet afvente godkendelse fra kommunen. Der er nu blevet sat toiletvogne op for beboerne.

Renoveringen af legepladsen i Løveparken er endelig gået i gang efter modtagelsen af den længe ventede byggetilladelse. Den budgetterede anlægssum på 1 mio. kr. vil formentlig ikke holde pga. opståede ikke budgetterede arbejder.

9. Styringsdialogmøde

a. Referat af mødet den 11. december 2017

Udmatrikulering af børneinstitutionen, som er et krav i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausulen på boliger, sættes i gang. I første omgang en henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune om dispensation herfor. Børneinstitutionen ligger i stueetagen af en boligblok, hvilket kan komplicere udmatrikuleringen.

10. Valg af Organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Organisationsbestyrelsesmedlemmer

Helle Hanne Jensen (Midtbyen) ønsker genvalg for en 2-årig periode
Per Boje Nielsen (Rækkehusene) ønsker genvalg for en 2-årig periode
Bestyrelsen indstiller Vibeke Ahlmann, som særligt udpeget medlem for en 2-årig periode

Suppleanter

Sebastian Christensen (Højhuset) på valg for en 1-årig periode
Tina Grandjean (Rækkehusene) på valg for en 1-årig periode
Bende Nielsen (Etagehusene) på valg for en 1-årig periode
Lotte Jakobsen (Midtbyen) på valg for en 1-årig periode

11. Valg af revisor

Deloitte blev valgt

12. Almenbos ordinære generalforsamling 23. maj 2019

a. Valg af suppleant for boligorganisationens medlem til Almenbos

bestyrelse

(På valg er Preben Mosolff)

Om 3 måneder vil der være valg til ny bestyrelse og repræsentantskab.

13. Meddelelser

Formand: ingen meddelelser

Afdelinger: ingen meddelelser

Almenbo: Boligministeriet har bekendtgjort en ændring af bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger, der træder i kraft den 1. juli 2019. Med ændringen skal hver anden ledig bolig tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste.

Ændringen berører ikke den indgåede anvisningsaftale med kommunen.

Timemap – et registreringssystem - er indført i Kirstinevang og Almenbo til i første omgang at anvende det til tidsregistrering. Registreringssystemet omfatter også opgavestyring. Det er planen, at alle, administreret af Almenbo, overgår til dette system, således at den manuelle registrering af arbejdstid, fravær m.m. fremadrettet elektronisk overføres til lønsystemet. For AKB Lyngbys ansatte betyder det, at medarbejderne skal have udleveret en smartphone.

14. Fastsættelse af dato for næste møde

Onsdag den 30. oktober kl. 17:00 med efterfølgende middag.

Julemøde torsdag den 5. december kl. 18:30 med efterfølgende julefrokost kl. 19:00.

15. Eventuelt

Ingen kommentarer.

Underskrift:



Erik Frikke – Formand/dirigent