

Referat af

bestyrelsesmødet den 14. maj 2019 kl. 17.00

Sted: Mosevangen 46 3460 Birkerød

Deltagere: Bestyrelsen:
Peter Sigsgaard, Annette Hansen, Bente Rømhild, Anne Nielsen og Charly Nielsen
Administrationen:
Søren Worm og Lisbet Schaltz (referent)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsordenen
3. Godkendelse af referat fra den 8. januar og den 19. marts 2019
4. Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab
 - Boligforeningen inkl. spørgeskema
 - Afdelingen
 - Revisionsprotokollatet
5. Godkendelse af boligforeningens budget 2020
6. Renovering af afdeling Kunstnerbyen
 - Argumenter for renovering
 - Projekt med finans
7. Status på kloakker
8. Meddelelser
 - a. Formanden
 - Borgmesterhenvendelse
 - Individuel finans af forbedringer
 - b. Administrationen
 - Optagne lån
9. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Peter blev valgt.

Ad 2. Godkendelse af dagsordenen

Godkendt.

Ad 3 Godkendelse af referat fra den 8. januar og den 19. marts 2019

Ingen bemærkninger til referatet af den 8. januar 2019.

Følgende bemærkninger til referatet af den 19. marts 2019:

Korrektion til "Omfangsdræn Mosevangen 46 er udført....." ændres til : "Kloakbrøndene er blevet rensset....".

På forespørgsel svarede Lisbet, at advokaten endnu ikke var hørt omkring ophævelse af byggeret.

Referaterne blev herefter godkendt.

Ad 4 Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab

- Boligforeningen inkl. spørgeskema

Årsregnskabet for 2018 anviser et underskud på 12.210 kr.

Balancen udgør 1.063.604 kr.

Dispositionsfondens disponible del udgør 16.156 kr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen er negativ med 12.067 kr.

Regnskabet og spørgeskema blev godkendt.

Administrationen foreslog under dette punkt, at dispositionsfonden yder tilskud til udligning af underskudssaldoen på arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet, der således udgør 12.067 kr.

- Afdelingen

Afdelingens årsregnskab for 2018 anviser et overskud på 84.219 kr., der primært skyldes mindre administrationsbidrag i forbindelse med skift til ny administrator med virkning fra 1. januar 2018.

- Revisionsprotokollatet

Bestyrelsen bekræftede tiltrædelsesprotokollatets indhold udarbejdet af det nyvalgte revisionselskab Deloitte.

Ad 5 Godkendelse af boligforeningens budget for 2020

Budgettet blev fremlagt for bestyrelsen. Budgettet anviser en fastholdelse af boligforeningens administrationsbidrag til Almenbo på 2.528 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed. Afdelingen, der ud over bidraget til Almenbo, skal dække boligforeningens udgifter, får et administrationsbidrag på 3.500 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed.

Budgettet blev godkendt.

Ad 6 Renovering af afdeling Kunstnerbyen

- Argumenter for renovering (bilag vedhæftet)

Bestyrelsen tiltrådte sig argumenterne, der fremlægges for beboerne på afdelingsmødet.

- Projekt med finans (bilag vedhæftet)

Den økonomiske opstilling anviser en anlægssum på 5.015.000 kr. med en finansiering på i alt 650.000 kr. inden optagelse af et 30-årigt kontantlån på 4.365.000 kr. Prioritetsydelsen på dette lån er forbedringslejeforhøjelse, der pt udgør 11,6 %. Denne forbedringslejeforhøjelse vil kunne reduceres med ca. 40 % ved en efterfølgende meget lavere varmeudgift for de enkelte huse.

Under forudsætning af, at anlægssummen ikke bliver højere end ovennævnte vil bestyrelsen anbefale afdelingsmødet, at energirenoveringen gennemføres.

Ad 7 Status kloakker

Der er en utilfredshed med, at kloakrening af de to dårligste kloakker endnu ikke er gået i gang. Søren gentog, at Ravnsnæsgruppen var ualmindelig længe om at levere rapporten. Da denne modtages er det via et link, som både forsikringsmægler og forsikringselskab af sikkerhedsmæssige grunde begrænses i at åbne.

Gjensidige har nu sat en specialist på sagen og vi afventer et udspil herfra.

Søren rykker Gjensidige og vil presse på, så de dårligste kloakker kan påbegyndes udbedret inden udgangen af juni måned 2019.

Ad 8 Meddelelser

a. Formanden

- Borgmesterhenvendelse

Der er endnu ikke modtaget svar på bestyrelsens henvendelse til Borgmesteren den 10. marts 2019. Henvendelse er en rykker på udarbejdelse af en revideret lokalplan for området, samt et svar på, Kunstnerbyens ønske om at sælge eller bygge på fællesgrunden, der hører til Kunstnerbyen.

Annette vil rette henvendelse og rykke for et svar.

- Individuel finans af forbedringer

Dette er lovmæssigt muligt. Muligheden for forbedring skal gælde for samtlige lejemål, der ønsker en sådan forbedring – det kaldes individuel kollektiv forbedring – hvis afdelingen skal finansiere forbedringen. For at dette kan realiseres, skal der fremlægges et forslag til afdelingsmødets godkendelse. Typisk vil det være, at afdelingen godkender optagelse af et lån til forbedringen og hvor det enkelte lejemål, der ønsker forbedringen, får en forbedringslejeforhøjelse svarende til prioritetsydelsen på det optagne lån.

Der kan også udføres forbedringsarbejder enkeltvis i lejemålene uden afdelingen indgår i finansieringen. Her er det den almindelige råderet, der træder ind. Det betyder, at det enkelte lejemål selv finansierer forbedringen. Forbedringssummen afskrives over et antal år og fraflyttes lejemål i afskrivningsperioden udbetales den resterende forbedringssum til fraflytter og ny lejer får en lejeforhøjelse svarende til denne udbetaling.

b. Administrationen

- Optagne lån

Der er tre lån i Afdeling Kunstnerbyen. Der har været tvivl om det sidste forbedringsarbejde var belånt eller om den tidligere administrator ikke havde fået afsluttet finansieringen heraf. Det er finansieret ved lån i Realkredit Danmark.

Ad 9 Eventuelt

I det tilfælde, at energirenoveringen besluttes den 4. juni 2019 er der to huse, hvor en tilbygning er købt ved indflytning. Det vil sige, at der ikke betales husleje af disse kvadratmeter.

Der skal derfor tages beslutning i forhold til energiisolering af disse tilbygninger – omfang og økonomi.

Peter gjorde opmærksom på, at der er lejemål, der har ekstraordinær afhentning af haveaffald, hvilket disse lejemål alene skal betale. Peter mailer listen til Lisbet.

Reparation af hullerne i asfalten Æblerosestien er ordret til udførelse af "Henrik havemand".

Mødetid for fremtidige bestyrelsesmøder blev aftalt til kl. 15.00.

Mødet sluttede kl. 19.30