

Bestyrelsesmøde - Kunstnerbyen

Onsdag den 4. maj 2022 kl. 11.00

Almenbo - Hold-an Vej 16



Deltagere:

Bestyrelsen:

Peter Sigsgaard, Annette Hansen, Anne Nielsen & Charly Louis Nielsen,


Administrationen:

Claus Sieben Hansen, Laila Jensen, Søren Worm, Lasse Vibe & Anne Kirstine Olesen (referent)

Afbud:

Bente Rømhild

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Godkendelse af dagsordenen
 3. Godkendelse af og opfølgning på referat fra den 11. januar 2022 – **bilag**
 4. Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab
 - Boligforeningen inkl. spørgeskema - **bilag**
 - Afdelingen - **bilag**
 - Revisionsprotokollatet
 5. Godkendelse af boligforeningens budget 2023
 - Fremlæggelse af afdelingens budget for 2023
 6. Langtidsbudget; prioritering og økonomiske konsekvenser - **bilag**
 7. Spørgsmål til resultat af møde med Rudersdal Kommune om bevarende byplan - **bilag**
 8. Status på undersøgelse af ejendomsvurdering
 9. Status vedr. Landsbyggefondens ”granskning”
- 

10. Planlægning af udfasning/erstatning varmekilder i lyset af ny politik i Rudersdal
11. Tillæg til Husorden vedr. affaldscontainere (se udkast til årsberetning)
12. Generalforsamlingen samt afdelingsmøde den 24. maj 2022
 - herunder ændringer eller kommentarer til årsberetningen - **bilag**
 - Kandidater til bestyrelse og suppleanter bekræftes
På valg er:
Næstformand Annette Hansen og Anne Nielsen
Valg af suppleanter
På valg er:
Marianne Schepelern & Bente Bech
13. Meddelelser
 - a. Formanden
 - b. Administrationen
14. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Claus Sieben Hansen blev valgt.

Ad 2 Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden godkendt.

Ad 3 Godkendelse af og opfølgning på referat fra den 11. januar 2022

Referat godkendt med følgende bemærkning:
Bestyrelsen har droppet planerne om indhentning af tilbud på uvildig rådgiver i forhold til solcelleanlæg/tag, idet blandt andet kommunen har frarådet, at der bruges konsulentmidler til den type opgave.

Ad 4 Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab

Boligforeningen inklusiv spørgeskema

Regnskabet viser et underskud på 2.366 kr. som skyldes negative renter af indestående. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Boligforeningen har en balance (aktiver/passiver) på 1.750.345 kr. Indestående disponibelt i Landsbyggefonden er på 454.912 kr. og den disponible del af særlig henlæggelseskonto (dispositionsfond) er på 275.740 kr.

Der afsættes 30.614 kr. til tab ved tomgang/fracflytning. Beløbet tages fra dispositionsfonden og belaster således ikke afdelingen.

Spørgeskemaet blev ej behandlet.

Bestyrelsen godkendte boligforeningens årsregnskab.

Afdelingen

Afdelingen har et lille overskud på 5.873 kr. som overføres til konto 303 (forbedringsarbejder). Overskuddet er blandt andet forårsaget af en budgetpost til uforudsete udgifter, som ikke er blevet anvendt.

Bestyrelsen godkendte afdelingens årsregnskab.

Revisionsprotokollat

Revisionspåtegningen er uden forbehold.

Det anbefales at behovet for henlæggelser til tab ved fracflytninger revurderes i forbindelse med førstkomende budgetlægning med henblik på at få nedbragt henlæggelserne til et niveau svarende til den maksimale forpligtelse.

Bestyrelsen godkendte protokollatet.

Ad 5 Godkendelse af boligforeningens budget 2023

Boligforeningens nuværende administrationsbidrag samt udgifter til revisor bibeholdes i 2023.

Der tages i budgetterede renteudgifter højde for strafrenter.

Bestyrelsen godkendte boligforeningens budget 2023.

Fremlæggelse af afdelingens budget for 2023

Afdelingens bidrag til administration forhøjes, så budgettet dermed balancerer. Afdelingen skal således betale 4063 kr. i administrationsbidrag til boligforeningen. Af det beløb går 2.578 kr. til at dække Almenbos administrationshonorar. Resterende beløb skal blandt andet dække omkostninger til revision, mødeudgifter og renter.

Afdelingen vil pr. 1. januar 2023 få en huslejeregulering på 6,4 %. Dette skyldes blandt andet stigende renovationsudgifter og øgede henlæggelser.

Ad 6 Langtidsbudget; prioritering og økonomiske konsekvenser

I langtidsbudgettet er en række fremtidige arbejder sat i prioriteret rækkefølge. Bestyrelsen er dog af den opfattelse, at en omprioritering kan være nødvendig. Således ønskes tagudskiftningsprojektet fremrykket fra 2025 til 2023 – også selvom det vil betyde en huslejestigning for beboerne. Dette fordi der ses flere eksempler på utæt og gennemslidt tagkonstruktion i afdelingen. Administrationen mener, at det er en fornuftig prioritering, men gør samtidig opmærksom på., at det for tiden kan være svært at skaffe både håndværkere og materialer.

Det besluttes, at en revideret langtidsplan skal fremlægges på det kommende afdelingsmøde, hvor tagudskiftningsprojektet er fremrykket til 2023 og facaderenoveringsarbejdet samt vinduer og døre er blevet slået sammen til et samlet projekt, der flyttes til 2025. Tagudskiftningsprojektet skal stilles som forslag på kommende afdelingsmøde. Administrationen udarbejder udkast til finansiering.

Ad 7 Spørgsmål til resultat af møde med Rudersdal Kommune om bevarende byplan

Medlemmer af bestyrelsen har sammen med Almenbos administration afholdt et godt og konstruktivt møde med kommunen omkring muligheden for en eventuel ny lokalplanlægning; herunder eventuelt frasalg af fællesgrunden ved Æblerosestien samt ny beregning af bebyggelsesprocent og bevaring af husenes og miljøets eksisterende særpræg. Kommunen mener, at et forslag til ny lokalplan kan ligge klar til høring mv. i oktober 2022 med forventet vedtagelse i starten af 2023. Samtidig vil det blive undersøgt om fællesgrunden ved Æblerosestien kan frasælges så salget kan finansiere en energirenovering af Kunstnerbyen.

Ad 8 Status på undersøgelse af ejendomsvurdering

Det er muligt at indklage historiske vurderinger og det samme gør sig gældende for kunstnerbyen. Almenbo har indgået samarbejde med advokat som forestår klageprocessen og tager et honorar på en fjerdedel af den eventuelle gevinst. Hvis der intet er at hente, er advokatbistanden gratis. Kunstnerbyens sag sendes til nævnte advokat. Bestyrelsen erindrer en anden sag der involverede advokaterne Rafn og Søn. Administrationen følger op.

Ad 9 Status vedr. Landsbyggefondens "granskning"

Granskningsresultatet er endnu ikke tilgængeligt, men bestyrelsen vil blive orienteret så snart der er nyt i sagen.

Ad 10 Planlægning af udfasning/erstatning varmekilder i lyset af ny politik i Rudersdal

Formanden har tilmeldt afdeling Kunstnerbyen til fjernvarmeordning men efterfølgende fået tilbagemelding om, at afdelingen ikke er placeret i et fjernvarmedistrikt. I løbet af sommeren skal det klarlægges hvorvidt området fremover skal være et fjernvarme- eller varmepumpedistrikt. Bestyrelsen ønsker, at administrationen holder øje med udfaldet. Når nævnte er klarlagt kan der arbejdes videre på en løsning.

Ad 11 Tillæg til Husorden vedr. affaldscontainere (se udkast til årsberetning)

Bestyrelsen stiller forslag på afdelingsmødet til tilføjelse i husordenen omkring placering af affaldscontainere. Der ønskes regler om at containerne så vidt muligt placeret diskret, f.eks. på husets matrikel, og kun køres ud på vejen når der er varslet tømning.

Ad 12 Generalforsamlingen samt afdelingsmøde den 24. maj 2022

Ændringer eller kommentarer til årsberetningen

Sætningen *Huslejestigning bliver fordelt over en årrække* ændres til *Stigning af husleje bliver fordelt over kort årrække.*

Kandidater til bestyrelse og suppleanter bekræftes

De i dagsordenen skitserede kandidater blev bekræftet.

Ad 13 Meddelelser

A. Formanden

Ingen tilføjelser

B. Administrationen

Laila Jensen, den nuværende økonomichef, har ønsket, at en ny chef for økonomi findes, idet Laila ikke trives i rollen som chef. En ny økonomichef er ansat pr. 1. juni 2022. Laila forbliver ansat i Almenbos økonomiafdeling.

Ad. 14 **Eventuelt**

Flere oplysninger i BBR- registret er ikke korrekte. Administrationen kan med fordel på sigt få afstemt oplysningerne i eget system med oplysningerne i BBR, således at de korrekte oplysninger fremgår begge steder.

Møde slut kl. 12.45