

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

## Repræsentantskabsmøde den 4. februar 2015, kl. 19.00 Lundtoftegårdsvej 29, st. tv., 2800 Kgs. Lyngby

**Til stede:** *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard, Bjarne Pedersen, Hans Lauridsen, Bente Svendsen, Jan Kjær-Hansen, Benny Jensen, Robin Prudholm og Finn Christensen*

**Afbud fra:** *Frank Starck-Sabroe, Hanne Parvang og Michael Damgaard Møller og Sonja Kjær*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup og Ninna Auvinen*

### Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent .....	3
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år .....	3
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget .....	3
4. Behandling af indkomne forslag .....	4
5. Frikøb af tilbagekøbsdeklarationer (hjemfaldspligt) .....	4
6. [REDACTED] .....	5
7. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer .....	8
8. Valg af personlige suppleanter .....	9
9. Valg til KAB's repræsentantskab .....	10
10. Valg af revisor .....	10
11. Ny organisation i KAB .....	10
12. Eventuelt .....	11

# Referat


Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

## Bilagsfortegnelse

Bilag 2: Årsberetning 2013/2014 .....	3
Bilag 3: Selskabets regnskab 2013/2014 .....	3
Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2015/2016.....	3
Bilag 3.2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 5: PowerPoint-præsentation.....	5
Bilag 5.1: Brev til bestyrelserne fra administrerende direktør i BL, Bent Madsen .....	5
 .....	7
Bilag 11: KAB's målsætningsprogram 2015-2018.....	11

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

*Formanden bød velkommen, og mødet startede med en præsentationsrunde.*

## 1. Valg af dirigent

*Formanden bød velkommen, særligt til nye medlemmer i repræsentantskabet. Marianne Vittrup, KAB, blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var beslutningsdygtigt.*

## 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år

Organisationsbestyrelsens årsberetning for året 2013/2014 vedlægges som **bilag 2** til godkendelse.

Bilag 2: Årsberetning 2013/2014

Indstilling: Repræsentantskabet godkender årsberetningen for året 2013/2014.

*Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.*

## 3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Regnskab for Lyngby Boligselskab for perioden 1.9.2013 til 31.8.2014 er vedlagt som **bilag 3**. Selskabets driftsbudget for 2015/2016 til orientering er vedlagt som **bilag 3.1**. Derudover er revisionsprotokollen vedlagt som **bilag 3.2**.

Bilag 3: Selskabets regnskab 2013/2014

Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2015/2016

Bilag 3.2: Revisionsprotokol

Indstilling: Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt tager selskabets driftsbudget 2015/2016 til efterretning.

*Repræsentantskabet godkendte selskabets årsregnskab for 2013/2014 og tog driftsbudgettet 2015/2016 til efterretning.*

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

## 4. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke modtaget forslag til behandling inden tidsfristens udløb.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

*Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.*

## 5. Frikøb af tilbagekøbsdeklarationer (hjemfaldspligt)

Boligselskabernes Landsforening har længe arbejdet på en aftale med omegnskommunerne og Københavns Kommune om frikøb af boligafdelingernes tilbagekøbsdeklarationer - også kaldet hjemfaldspligten.

Det er nu lykkedes at nå frem til en aftale, som muliggør frikøb af hjemfaldspligten på meget gunstige vilkår.

I Lyngby Boligselskab er der hjemfaldspligt i Fortunen og Fortunen Øst - for begge afdelingers vedkommende i 2040.

Tilbagekøbsdeklarationerne har allerede betydet, at det er svært at gennemføre renoveringer i de to afdelinger. Dels fordi tilbagekøbsværdien skal fraregnes ejendomsværdien, hvilket i begge afdelinger betyder, at der ikke er friværdi til låneoptagelse, så ethvert lån vil kræve kommunal garantistillelse. Dels fordi det kun er muligt at optage lån indtil hjemfaldstidspunktet - på nuværende tidspunkt knapt 25 år.

Aftalen betyder, at der gives ca. 80 % rabat, så hjemfaldspligten kan frikøbes for ca. 20 % af den beregnede frikøbsværdi.

For Fortunen gælder, at det beregnede frikøbsbeløb er på ca. 162,0 mio. kr. Med rabatten skal der betales 31,6 mio. kr. Det beregnede frikøbsbeløb for Fortunen Øst er 167,7 mio. kr. Her betyder aftalen, at der skal betales 32,7 mio. kr.

Frikøbsbeløbet skal være indbetalt inden den 1. april 2015 for at få rabatten på ca. 80,5 %. Frikøbet finansieres ved realkreditlån, som dækker beløbet samt låneomkostninger - i alt 32.042.400 kr. for Fortunen og 33.178.200 kr. for Fortunen Øst. Kommunen er forpligtet til at stille lånegaranti, men det har ikke vist sig nødvendigt i de to berørte afdelinger.

Der er i aftalen sat snævre grænser for, hvor meget huslejen må stige. Det maksimale beløb er således 10 kr. pr. lejemål det første år, 20 kr. pr. lejemål det andet år og 30 kr. pr. lejemål det tredje år. Herefter stiger beløbet kun i valsetakt - det vil sige med  $\frac{3}{4}$  af nettoprisindekset.

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

For boligorganisationer med driftsstøtte er den maksimale stigning 3, 4 og 5 kr. pr. lejemål de første 3 år og derefter valsetakt.

Differencen mellem låneydelsen og den maksimale huslejestigning skal først dækkes af lån fra dispositionsfonden. Derefter af driftsstøttelån fra Landsbyggefonden. Da Lyngby Boligselskabs dispositionsfond på nuværende tidspunkt ligger under det fastsatte maksimum, forventes hele differencen dækket af lån fra Landsbyggefonden.

KAB har ansøgt Landsbyggefonden om at få driftsstøttelån, så den maksimale stigning bliver på 3, 4 og 5 kr. pr. lejemål de første 3 år. KAB har dog ikke modtaget svar på, om den særlige driftsstøtte imødekommes.

Som **bilag 5** er vedlagt uddybning i PowerPoint-præsentation samt en skrivelse (**bilag 5.1**) fra direktøren i Boligselskabernes Landsforening vedrørende frikøb af hjemfaldspligt generelt.

Bilag 5: PowerPoint-præsentation

Bilag 5.1: Brev til bestyrelserne fra administrerende direktør i BL, Bent Madsen

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen om frikøb af hjemfaldspligten til efterretning og godkender, at tilbagekøbsdeklarationerne for Fortunen og Fortunen Øst frikøbes for henholdsvis 31.559.968 kr. og 32.678.809 eksklusive låneomkostninger på ovennævnte vilkår.

*Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning og godkendte frikøbet af tilbagekøbsdeklarationerne på de ovennævnte vilkår.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

## 7. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer

I henhold til vedtægternes § 9 består organisationsbestyrelsen af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 5 medlemmer til organisationsbestyrelsen efter følgende indstilling: Afdeling Fortunen og afdeling Fortunen Øst indstiller hver 2 medlemmer, og øvrige afdelinger indstiller 1 medlem til organisationsbestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover udpeges 2 medlemmer af kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges personlige suppleanter for disse.

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

Medlemmer af kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune kan kun være medlem af organisationsbestyrelsen, hvis repræsentantskabet har truffet beslutning om, at kommunalbestyrelsen kan udpege et eller flere medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, med mindre de pågældende som boligtagere er valgt af beboerrepræsentanterne i den øverste myndighed. Det tilføjes, at repræsentantskabet på sit første møde har besluttet, at kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune kan udpege 2 medlemmer til organisationsbestyrelsen i Lyngby Boligselskab.

I indeværende periode er følgende valgt:

Afdeling Fortunen:	Kaj Eliassen	(2015)
	Jane Østergaard	(2016)
Afdeling Fortunen Øst:	Michael Damgaard Møller	(2015)
	Hanne Lentz-Nielsen	(2015)
Øvrige afdelinger:	Finn Christensen	(2016)
Udpeget af kommunalbestyrelsen:	Robin Prudholm	(31.12.2017)
	Frank Starck-Sabroe	(31.12.2017)

Organisationsbestyrelsesmedlemmernes afgangorden er anført i parentes.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.



# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

*Repræsentantskabet valgte Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Michael Damgaard Møller til organisationsbestyrelsen. Michael Damgaard Møller blev valgt under forudsætning af skriftlig tilkendegivelse til Marianne Vittrup inden 14 dage. Den skriftlige tilkendegivelse er modtaget efter repræsentantskabsmødets afholdelse.*

## 8. Valg af personlige suppleanter

Der vælges personlige suppleanter for alle beboervalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer. Afgangsordenen for suppleanter følger de organisationsbestyrelsesmedlemmer, de er valgt for.

I den forløbne periode er valgt følgende suppleanter:

For Kaj Eliassen	-	Hanne Parvang	(2015)
For Jane Østergaard	-	Niels Sørensen	(2016)
For Michael Damgaard Møller	-	Vakant	(2015)
For Hanne Lentz-Nielsen	-	Hans Lauridsen	(2015)
For Finn Christensen	-	Bente Svensson	(2016)

Lyngby-Taarbæk Kommune har udpeget følgende suppleanter:

For Robin Prudholm er udpeget	-	Hanne Elisabeth Engelbrecht	(31.12.2017)
For Frank Starck-Sabroe er udpeget	-	Stig Løjborg Nielsen	(31.12.2017)

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 personlige suppleanter.

*Repræsentantskabet valgte Hanne Parvang som suppleant under forudsætning af skriftlig tilkendegivelse indenfor 14 dage. I modsat fald er Benny Jensen valgt. Den skriftlige tilkendegivelse er modtaget efter repræsentantskabsmødets afholdelse.*

*Hans Lauridsen blev valgt som suppleant for Michael Damgaard Møller.*

*Der blev ikke valgt en suppleant for Hanne Lentz-Nielsen.*

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

## 9. Valg til KAB's repræsentantskab

Ifølge KAB's vedtægter har alle de administrerede boligorganisationer 2 medlemmer. Hertil kommer 1 medlem for hver påbegyndt 500 lejemål udover de første 1.000 lejemål. For Lyngby Boligselskab medfører det, at der skal vælges 2 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

I den forløbne periode har Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen været valgt til KAB's repræsentantskab, og Michael Damgaard Møller og Jane Østergaard har været valgt som suppleanter.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 2 medlemmer samt 2 suppleanter til KAB's repræsentantskab.

*Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen blev valgt som medlemmer af KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard og Hans Lauridsen blev valgt som suppleanter.*

## 10. Valg af revisor

Der stilles forslag om genvalg af revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2015/2016.

Indstilling: Repræsentantskabet genvælger revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

*Repræsentantskabet genvalgte revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2015/2016.*

## 11. Ny organisation i KAB

KAB har pr. den 1. januar 2015 fået ny organisation. Formålet med organisationsændringerne er at indrette KAB's organisation til at understøtte de 3 fokusområder: kernerdrift, bæredygtighed og trivsel.

Et væsentligt element heri er etableringen af en matrixstruktur, hvor de nuværende 3 søjler – Kunde-, Resurse- og Byggesøjlen erstattes af en række centre og stabe, som skal understøtte fokus på kunden og styrkelse af det tværgående samarbejde i KAB (**bilag 11**). Boligorganisationens primære kontakt til KAB sker via kundecentret gennem organisationens kundechef. Kundecentrene erstatter de nuværende forvaltningsområder og varetager de samme funktioner, som forvaltningsområderne gør i dag.

# Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 4. februar 2015

Udsendt den 17. februar 2015

Lyngby Boligselskab vil være tilknyttet Kundecenter B, og Marianne Vittrup er Kundechef for boligorganisationen.

Bilag 11: KAB's målsætningsprogram 2015-2018

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

*Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Eventuelt

*Repræsentantskabet udtrykte interesse for de tanker om byggeri, som tidligere har været drøftet. Organisationsbestyrelsen arbejder videre med dette.*

*Repræsentantskabet spurgte til LAR-projektet. Projektet afventer lige nu myndighedsbehandling. Det har forsinket projektet lidt, men der arbejdes videre.*

*Ingen yderligere punkter.*

*Repræsentantskabsmødet sluttede kl. 19.55.*

---

*Formand*

---

*Dirigent*