

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022



Repræsentantskabsmøde den 9. marts 2022, kl. 19.00 på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Deltagere: *Kaj Eliassen, Finn Christensen (via Teams), Jane Østergaard, Hanne Lentz-Nielsen, Silas Mudoh, Jan Kjær-Hansen (via Teams), Bjarne Pedersen, Erling Jakobsen, Cecilie Lindahl og Anette Skaftø*

Afbud fra: *Bente Svensson og Benny Wørts Jensen*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Anders Brøgger og Henning Blegind Jacobsen*

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	3
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.....	3
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.....	3
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.....	4
5. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen	9
6. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen	10
7. Valg til KAB's repræsentantskab.....	11
8. Valg af 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.....	11
9. Valg af revisor.....	12
10. Eventuelt.....	12

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 9. marts 2022

Udsendt den 30. marts 2022

Bilag 2: Årsberetning 2020/2021	3
Bilag 3: Selskabets regnskab 2020/2021	3
Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2022/2023.....	3
Bilag 3.2: Revisionsprotokol	3
Bilag 4: Forslag til ny Strategi.....	9
Bilag 4.1: Fortunen Etagehusene - simuleret opdelingsbudget.....	9
Bilag 4.2: Fortunen Rækkehusene - simuleret opdelingsbudget.....	9

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen. Marianne Vittrup blev valgt som dirigent.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Organisationsbestyrelsens årsberetning for året 2020/2021 vedlægges som **bilag 2** til godkendelse.

Indstilling

Repræsentantskabet godkender årsberetningen for året 2020/2021.

Bilag

Bilag 2: Årsberetning 2020/2021

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen for regnskabsåret 2020/2021.

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

Regnskab for Lyngby Boligselskab for perioden 1.9.2020 til 31.8.2021 er vedlagt som **bilag 3**.

Indstilling

Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt tager selskabets driftsbudget 2022/2023 til efterretning.

Selskabets driftsbudget for 2022/2023 er vedlagt som **bilag 3.1** til orientering. Derudover er revisionsprotokollen vedlagt som **bilag 3.2**.

Bilag

Bilag 3: Selskabets regnskab 2020/2021

Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2022/2023

Bilag 3.2: Revisionsprotokol

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Repræsentantskabet godkendte selskabets årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og tog selskabets driftsbudget 2022/2023 til efterretning.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

a. Forslag om ny strategi for Lyngby Boligselskab

Lyngby Boligselskabs målsætningsprogram er udløbet. Boligorganisationen har i 2021 arbejdet på en strategi, som organisationsbestyrelsen på mail har godkendt forslag til. Strategien skal endeligt godkendes af repræsentantskabet efter organisationsbestyrelsens indstilling.

Indstilling

Repræsentantskabet godkender den foreslåede strategi for Lyngby Boligselskab.

FRA MÅLSÆTNINGSPROGRAM TIL STRATEGI

Lyngby Boligselskab vedtog i 2017 et målsætningsprogram med udløb i 2020. Målsætningsprogrammets periode blev forlænget et år grundet Corona. Siden 2017 har selskabet arbejdet målrettet på at indfri de 12 overordnede mål i programmet under følgende overskrifter:

1. Attraktive rammer for god trivsel.
2. Imødekommende og omkostningsbevist service.
3. Bæredygtighed med økonomisk omtanke.

Selvom målsætningsprogrammet kun rummede 12 mål, har der været flere handlinger tilknyttet, og under det første punkt har de 5 mål bl.a. resulteret i at boligselskabet fortsat afsøger byggemuligheder med forskellige boligtyper, som dækker et bredt behov. Samtidig evalueres udlejningsaftalerne løbende for at sikre en blandet beboersammensætning, og det er gjort til en tradition, at afdelingsbestyrelserne inviteres til årlige seminarer, når situationen tillader det, for at styrke beboerdemokratiet.

De 6 mål under overskriften "Imødekommende og omkostningsbevist service" har haft fokus på at sikre en effektiv drift og fastholde en høj beboerservice med redskaber som kan holde omkostningerne nede. Det har bl.a. resulteret i beslutningen om et nyt samlet servicecenter, som samler ressourcerne og skaber en robust og kvalitetsbevidst service i de enkelte afdelinger.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Derudover har organisationsbestyrelsen formuleret en servicestrategi, som Corona-nedlukningerne har sat et ekstra skub i, med udvidet digital beboerservice, udvidet beboerservicering, hurtig og effektiv håndtering af beboerhenvendelser samt en større fleksibilitet til gavn for både ansatte og beboere.

Det sidste mål, som fokuserer på en miljømæssig bæredygtighed, har bl.a. bidraget til, at flere afdelinger har skiftet til LED og fjernvarme samt udskiftning af Albertslundlamperne, og i nybyggerisagerne tænkes i genbrugsmaterialer hvor muligt.

Organisationsbestyrelsen besluttede sidste år at erstatte målsætningsprogrammet med agil strategi, hvor nogle grundlæggende pejlemærker sætter retningen. Perioden med målsætningsprogrammet har vist, at det er svært at sætte mål, som stadig er relevante 4-5 år fremme. Strategien giver mulighed for at handle mere agilt i forhold til udviklingen i omverdenen ved at definere indsatsområder inden for pejlemærkerne hvert år.

NY STRATEGI FOR LYNGBY BOLIGSELSKAB

Boligorganisationen har i løbet af 2021 arbejdet med den nye strategi. Først formulerede organisationsbestyrelsen 3 pejlemærker, som blev præsenteret på et seminar for beboervalgte i efteråret 2021. Pejlemærkernes overskrifter er:

1. Bæredygtige boliger og grønne tiltag
2. Moderne og digitale
3. Hjemlighed og god service

På baggrund af input fra seminaret blev beskrivelsen af pejlemærkerne justeret, og en række indsatsområder blev formuleret. Indsatsområderne kan løbende udvides og revideres.

Forslag til ny strategi er vedlagt som **bilag 4**.

Hvis strategien vedtages, vil organisationsbestyrelsen årligt fastsætte indsatsområder, som også vil blive kommunikeret til selskabets beboere, blandt andet gennem hjemmesiden. Resultatet af arbejdet med indsatsområderne vil blive afrapporteret til repræsentantskabet årligt i forbindelse med årsberetningen.

b. Forslag om opdeling af afdelingen Fortunen

Afdelingsmødet i Fortunen har besluttet en opdeling, og organisationsbestyrelsen har godkendt dette. En opdeling kræver også repræsentantskabets godkendelse.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Indstilling

Det indstilles af organisationsbestyrelsen, at repræsentantskabet godkender opdelingen af Fortunen som beskrevet.

Afdelingsmødet i Fortunen besluttede, med overvældende flertal på det ordinære afdelingsmøde den 13. september 2021 at igangsætte en opdeling af Fortunen i henholdsvis rækkehusene og etagehusene.

Afdelingsmødet havde følgende analyse som baggrund for beslutningen:

En opdeling af afdelingen Fortunen vil primært have to typer af konsekvenser: beboerdemokratiske og økonomiske.

Beboerdemokratisk betyder opdelingen, at hver afdeling vil have sit eget afdelingsmøde, sin egen afdelingsbestyrelse samt egne budgetter og regnskaber. Afdelingerne vil også skulle udarbejde egne reglementer: Husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog osv.

De økonomiske konsekvenser kan ikke forudses præcist, da de afhænger af både afdelingernes beslutninger og udefrakommende faktorer.

For at kunne give en indikation på konsekvenserne, har KAB simuleret, hvordan indeværende års budgetter ville se ud, hvis afdelingen var opdelt i to afdelinger bestående af henholdsvis Etagehusene og Rækkehusene inklusive butikslejemål, som matrikulært hænger sammen.

KAB har gennemgået langtidsbudgettet de næste 10 år samt forbedringslån i afdelingen for at kunne give et overslag over en kommende fordeling af de to store poster. Desuden har ejendomskontoret registreret forbrugte timer i de to områder, og en ekspert i ejendomsvurderinger er bedt om, at give bud på, hvordan de to ejendomme vil blive vurderet hver især. Poster, som ikke umiddelbart kan opdeles, er fordelt efter m².

Alle estimater er indarbejdet i budgetsimuleringerne. Simuleringerne kan kun ses som en pejling på konsekvenserne. De konkrete tal er påvirkelige af både beboerdemokratiske beslutninger, beboernes adfærd og omverdenen.

Det skal bemærkes, at rækkehusene og etagehusene samlet set ikke bidrager med en lige stor del af huslejen i den samlede afdeling. Dette skyldes dels en mindre differentiering i huslejen, dels et lidt større m²-antal i rækkehusene.

I 2021/2022 betaler de to områder (inkl. hjemfaldsydelse men uden individuelle moderniseringer) således:

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

- Etagehusene betaler tilsammen ca. 15,1 mio. kr.
- Rækkehusene betaler tilsammen ca. 17,9 mio. kr.

Langtidsbudgettet

I langtidsbudgettet ender sammentællingen på, at der gennemsnitligt de næste 10 år er planlagt arbejder for:

- ca. 4,5 mio. kr. i etagehusene
- ca. 5,7 mio. kr. i rækkehusene

Forbedringslån

Udgifterne til forbedringslåne er fordelt efter, hvilke forbedringsarbejder, der er udført i henholdsvis etagehusene og rækkehusene.

Den foreløbig fordeling af forbedringslån viser, at ydelserne i budgettet 2021/2022 vil udgøre:

- Etagehusene: ca. 1,5 mio. kr.
- Rækkehusene: ca. 1,7 mio. kr.

Nogle lån udløber i de kommende år, så billedet ændrer sig løbende.

Servicetimer

Ejendomskontoret har registreret medarbejdernes timer fordelt på de to områder fra fordelingen for perioden 1. oktober 2020 til 30. juni 2021. I den periode har fordelingen af arbejdstimer forbrugt i den samlede afdeling været:

- Rækkehusene: 25,4 %
- Etagehusene: 74,6 %

Grundskyld

KAB har bedt en advokat fra Ascanius med speciale i ejendomsvurderinger estimere, hvordan de to afdelinger ved en opdeling vil blive vurderet, og hvilken grundskyld de dermed hver især skal betale. Advokaten tager væsentlige forbehold for sin vurderinger.

Afdelingerne vil blive vurderet efter den nye ejendomsvurderingslov, og den er endnu ikke udmøntet i praksis. Der er derfor endnu ikke praksis, advokaten kan basere sit skøn på. Ligeledes er der meldt en forventet grundskyldspromille ud, men den er endnu ikke endeligt fastsat.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Advokaten giver dog sit bedste bud på, hvad afdelingerne vil skulle betale fra 2024, hvor de nye vurderinger vil træde i kraft, baseret på lovgrundlaget og den af skatteministeriet udmeldte forventede grundskyld for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Advokatens bud er:

- Rækkehusenes grundværdi vil blive vurderet til 357.600.000 kr. Med en forvente grundskyldspromille på 10,4, vil afdelingen skulle betale ca. 3,7 mio. kr.
- Etagehusenes grundværdi vil blive vurderet til 204.228.000 kr. Med samme grundskyldspromille vil afdelingen skulle betale ca. 2,1 mio. kr. årligt.

Økonomiske konsekvenser

Budgetter

De simulerede budgetter er udarbejdet med udgangspunkt i det kendte budget for 2021/2022. Grundskylden er indarbejdet i budgetterne, selvom de først vil slå igennem to år senere, for at vise, hvilken betydning de vil få.

Med ovenstående forudsætninger vil en opdeling betyde, at:

- Rækkehusafdelingen vil estimeret få en huslejenedsættelse på 6,0 %
- Etagehusafdelingen vil estimeret få en huslejeforhøjelse på 8,9 %

De simulerede budgetter kan findes på afdelingens side under Lyngby Boligselskabs hjemmeside og er ligeledes vedhæftede som **bilag 4.1** og **4.2**.

Det bemærkes, at der vil være en række udgifter i forbindelse med en opdeling af afdelingen. Der vil skulle betales særskilt honorar til advokat, landinspektør, KAB og eventuelle andre i forbindelse med opdelingen.

Dette vil dog være en engangsudgift og således af mindre betydning for de samlede årlige udgifter. De er derfor holdt ude af simuleringerne.

Det skal også bemærkes, at der er forskellige administrationsudgifter, som ved en opdeling vil blive betalt dobbelt, for eksempel revisionsudgifter og udgifter til udarbejdelse af budgetter og regnskaber. Udgifterne er indregnet i budgetterne, men er af mindre betydning og er derfor ikke behandlet særskilt her.

Det videre forløb

Hvis beslutningen godkendes i repræsentantskabet, sendes den videre til Lyngby-Taarbæk Kommune, Landsbyggefonden, Udbetaling Danmark og panthaverne i afdelingen (realkreditinstitutterne), som også skal godkende opdelingen.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Bilag 4: Forslag til ny Strategi
Bilag 4.1: Fortunen Etagehusene - simuleret opdelingsbudget
Bilag 4.2: Fortunen Rækkehusene - simuleret opdelingsbudget

a. Repræsentantskabet godkendte enstemmigt strategien for Lyngby Boligselskab 2022-2025.

b. Repræsentantskabet godkendte enstemmigt forslaget om opdeling.

5. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2023
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2023
Finn Christensen, medlem	2022
Jane Østergaard, medlem	2022
Silas Mudoh, medlem	2023
"1 udpeget af Fortunen Øst".	2022
Cecilie Lindahl, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2025
Anette Skaftø, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2025

Indstilling

Repræsentantskabet vælger 2 medlemmer for en 2-årig periode til organisationsbestyrelsen efter indstilling fra afdelingerne.

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2022: Finn Christensen og Jane Østergaard.

Der er en fejl i dagsordenen. Der er ikke et organisationsbestyrelsesmedlem udpeget af Fortunen Øst.

Finn Christensen og Jane Østergaard var på valg. Jane Østergaard modtog genvalg. Finn Christensen modtog ikke genvalg.

Niels Sørensen fra Fortunen havde inden mødet tilkendegivet, at han modtager valg. Toftebæksgård anbefalede valget af Niels Sørensen.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

Niels Sørensen og Jane Østergaard blev valgt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsens sammensætning efter valget er:

Navn:	På valg i år:
<i>Kaj Eliassen, formand</i>	2023
<i>Hanne Lentz-Nielsen, næstformand</i>	2023
<i>Niels Sørensen, medlem</i>	2024
<i>Jane Østergaard, medlem</i>	2024
<i>Silas Mudoh, medlem</i>	2023
<i>Cecilie Lindahl, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune</i>	31.12. 2025
<i>Anette Skafte, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune</i>	31.12. 2025

6. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen

Der vælges personlige suppleanter for alle beboervalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Afgangsordenen for suppleanter følger de organisationsbestyrelsesmedlemmer, de er valgt for.

Navn:	På valg i år:
Jan Kjær-Hansen, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2023
Erling Jacobsen, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2023
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2022
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2022
Vakant, personlig suppleant for Silas Mudoh	2023
Vakant, personlig suppleant for Cecilie Lindahl	31.12.2025
Peter Nielsen, personlig suppleant for Anette Skafte	31.12.2025

Indstilling

Repræsentantskabet vælger i alt 2 personlige suppleanter for en 2-årig periode.

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2022: Bente Svensson og Niels Sørensen.

Repræsentantskabet bemyndigede Fortunens afdelingsbestyrelse til at udpege suppleanter for Jane og Niels og Fortunens Øst's afdelingsbestyrelse til at udpege suppleant for Silas Mudoh.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

7. 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.

Indstilling

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

I den forløbne periode har Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen været valgt til KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard har været valgt som 1. suppleant og Benny Jensen har været valgt som 2. suppleant.

Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen blev genvalgt til KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard og Benny Jensen blev genvalgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

8. Valg af 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening

Boligselskabernes Landsforenings repræsentantskab er øverste myndighed i foreningen.

Boligselskabernes Landsforenings repræsentantskab vælges af de kredsdelegerede, som vælges i lige år.

Indstilling

Repræsentantskabet vælger 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.

Lyngby Boligselskab er medlem af BL's Kreds 9 og har 4 medlemmer.

I den forløbne periode har Benny Jensen og Jan Kjær-Hansen været valgt som medlemmer af BL's Kreds 9.

Ingen ønskede valg til repræsentantskabet. Repræsentantskabet bemyndigede formandskabet til at udpege kredsdelegerede på et senere tidspunkt.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 9. marts 2022
Udsendt den 30. marts 2022

9. Valg af revisor

Der stilles forslag om genvalg af revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2022/2023.

Indstilling

Repræsentantskabet genvælger revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerskab blev genvalgt for regnskabsåret 2022/2023.

10. Eventuelt

Fortunen Øst efterlyste mere information om f.eks. byggetider, pladser mv. Repræsentantskabet foreslår følgegruppen at genoptage nyhedsbrevene og lægge dem på selskabets hjemmeside.



Dirigent



Formand