

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

Repræsentantskabsmøde den 10. december 2013, kl. 18.15 Hotel Søfryd, Søfrydsvej 8-10, 4040 Jyllinge

Til stede: *Hans Chr. Thigaard, Leif Tingvad, Lisbet Berthelin, Maj-Britt Jørgensen, Grete Andersen, Kirsten Justesen, Connie Andersen, Hanne Mortensen, Jane Berg, Dinna Gjessing Rasmussen og Stinna Andersen*

Fra KAB: *Christian Fries og Bettina J. Darlslund*

Afbud fra: *Hanne Olesen, Connie Poulsen, Bettina Nielsen og Eivind Poulsen*

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	2
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det seneste år.	2
3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af selskabets budget for budget år 2013 til orientering.	2
4. Nybyggeri.....	5
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.....	6
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.....	6
7. Valg af suppleanter	7
8. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab	7
9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder	8
10. Valg af revisor.....	8
11. Eventuelt.....	8

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

Bilag 2: Årsberetning.....	2
Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning	3
Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget.....	3
Bilag 4: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge.....	6
Bilag 4.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig+.....	6

1. Valg af dirigent

Indstilling: Repræsentantskabet vælger en dirigent.

Christian Fries blev valgt som dirigent.

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

Organisationsbestyrelsen aflægger årsberetning 2012/2013 for Roskilde Nord Boligselskab med tilhørende afdelinger **bilag 2**.

Bilag 2: Årsberetning

Indstilling: Repræsentantskabet tager årsberetningen til efterretning.

Formanden gennemgik årsberetningen, hvorefter repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af selskabets budget for budget år 2013 til orientering.

Som **bilag 3** vedlægges selskabets og afdelingernes regnskab for perioden den 1. juli 2012 til den 30. juni 2013 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at resultatopgørelsen også viser budgettallene for samme periode samt for afdelingernes vedkommende driftsresultat for forrige regnskabsperiode.

Regnskaberne udviser følgende:

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

2600-0 Roskilde Nord Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 5.496.349 kr. og slutter med et overskud på 43.694 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 17.350.203 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 4.153.028 kr. svarende til 15.212 kr. pr. lejemål.

2601-7 Baunehøjparken

Resultatopgørelsen balancerer med 7.470.202 kr. og slutter med et underskud på 111.369 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 99.488.409 kr.

2602-4 Mølleengen

Resultatopgørelsen balancerer med 10.397.290 kr. og slutter med et overskud på 1.303.412 kr., som overføres til opsamlet resultat på 1.284.849 kr. af egenfinansiering på 18.562 kr.

Status balancerer med 138.403.994 kr.

2605-6 Sværdagergård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.553.234 kr. og slutter med et overskud på 36.315 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.588.203 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 10.000 kr.

Afdelingernes regnskaber

Afdelingernes regnskaber er alle fremsendt til godkendelse af hhv. afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne.

Selskabets driftsbudget

Selskabets driftsbudget for perioden den 1. juli 2013 til den 30. juni 2014 er vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning

Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

Indstilling: Repræsentantskabet godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med ovenstående bemærkninger og tager selskabets driftsbudget til efterretning.

Christian Fries gennemgik regnskabet for 2012/13 for selskabet og afdelingerne og dernæst selskabets budget for 2013/14.

For Baunehøjparkens vedkommende blev der spurgt til baggrunden for de ekstraordinære udgifter under korrektioner, heriblandt konvertering af lån og til den grundlæggende finansiering af badeværelsessagerne.

Det har ikke været muligt at fravælge en konvertering, da der var tale om et påbud fra Socialministeriet omkring konvertering af et fastforrentet realkreditlån med ydelsesstøtte. Under disse udgifter i Korrektioner for 135.000 kr. ligger ca. 10.000 kr. for administrationsudgifter til omlægning af lånet og indhentning af tilbud m.v. ca. 20.000 kr. som provenu af omlægningen, og de resterende udgifter kommer fra en forkortelse af løbetiden. Med hensyn til finansieringen af badeværelsessagerne er byggeskadesagslånet finansieret igennem Landsbyggefondsstøtte og opretningsarbejderne finansieret igennem realkreditlån. Begge lån er optaget den 19. juni 2009. Det er det støttede lån, som blev påbudt en konvertering fra Socialministeriet.

For Mølleengens vedkommende blev der spurgt til, hvordan de reducerede kapitaludgifter kunne forklares. De reducerede udgifter på 730.011 kr. skyldes et afdragsfrit kvartal som følger af et udamoriseret lån samt en lavere slutydelse på lånet end forventet.

Endelig blev det nævnt, at udgifterne for vedligeholdelseskontiene 115 og 116 ikke kunne sammenlignes med langtidsbudgetterne, der blev vedtaget i marts 2013. Det skyldes, at kontosystemet er blevet ændret som følge af ændret lovgivning på området. I en periode vil det være vanskeligt at sammenligne budgetter med regnskaber, og derfor bliver der på de kommende afdelingsmøder gjort en ekstraordinær indsats fra administrationens side for at forklare det nye kontosystem.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt selskabets og afdelingernes regnskaber med de ovenstående bemærkninger og med forbehold for modtagelsen af de oprindelige langtidsbudgetter. Langtidsbudgetterne er sendt til organisationsbestyrelsen efterfølgende, og regnskaberne er således godkendt af organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber med de ovenstående bemærkninger. Efterfølgende tog repræsentantskabet selskabets budget for 2013/14 til efterretning.

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

4. Nybyggeri

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013 besluttet at indstille til repræsentantskabet, at der godkendes et betinget køb af Tømmergårdsgrunden med henblik på nybyggeri, og oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab. Købet er betinget af, at Roskilde Kommune godkender projektet i 2014.

Baggrunden for denne indstilling er, at organisationsbestyrelsen i en længere periode har drøftet mulighederne for nybyggeri på den grund, der er til salg i det nordlige Jyllinge - den gamle tømmerhandel. Der er tale om et større og nærmest parklignende område i og omkring den tidligere tømmerhandel. Udover de grønne områder sælges hovedhuset (fra 1920'erne) samt en række bihuse og tømmerlader.

"Tømmergården" er underlagt lokalplan nr. 551, og KAB vurderer, at området er særdeles velegnet til netop AlmenBolig+ tætte og lave bolig-koncept.

Placering og bebyggelsesplan

Selve placeringen er rigtig god på grænsen mellem by og land. Vi må forvente, at beboere vil være selvtransporterende. Hvis byen skal vokse, siges det at blive mod nord.

Omfang

Området er ca. 16.700 m² i alt, hvoraf der er reserveret ca. 700-1.000 m² til vejadgang. Udnyttelsesgraden for området er fastlagt til 20 %, hvilket efterlader ca. 3.100 m² byggeret. Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100-105 m² betyder det, at vi kan bygge 30-32 boliger. Dette forudsætter fuld udnyttelse af området.

Grundpris

Grundejer har indikeret en pris på omkring 7-8 mio. kr. Med en udnyttelse på de ca. 3.100 m² byggeret svarer det til 2.580 kr./m². inkl. moms.

Der gennemføres i øjeblikket forhandlinger med grundsælger, Peter Larsen, vedrørende vilkårene for overtagelse af grunden, herunder jordoprensning og nedrivning af eksisterende bygninger. Det er vigtigt at være opmærksom på, at grunden har været anvendt til tømmerhandel og tidligere angiveligt til frugtplantage. Det kunne indikere forureningsproblemer, som skal afdækkes i forbindelse med handlen, og som sælger må tage ansvaret for.

Selve grundkøbsaftalen vil være betinget af 1) at repræsentantskabet for Roskilde Nord Boligselskab godkender at iværksætte projektet, og 2) at Roskilde Kommune giver Skema A-tilsgang for projektet senest den 30. marts 2014.

Samlet anlægssum og forventet huslejeniveau

Ved anlæggelsen af 30 boliger med den angivne grundpris vurderes det, at den samlede anlægssum kan holde sig under 20.600 kr./m² som p.t. er grænsen for en AlmenBolig+-bebyg-

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

gelse. Dette medfører et huslejeniveau på omkring 850-870 kr./m²/år. (ekskl. forbrug af el, vand, varme samt antenne), hvilket vurderes at være attraktivt for en moderne energivenlig familiebolig med denne beliggenhed.

Proces

Inden skema A-ansøgning kan fremsendes til Roskilde Kommune, skal der være indgået en betinget købsaftale. Købsaftalen er betinget af, at Roskilde Kommune godkender boligselskabets skema A-ansøgning. Der skal ligeledes afholdes en række møder mellem boligselskabets følgegruppe, arkitekt m.fl., således at projektet kan tage form. Der fremsendes i givet fald ansøgning om Skema A-tilsagn til Roskilde Kommune primo februar 2014, således at tilsagn kan opnås senest den 30. marts 2014 (som er sidste frist for tilsagn om AlmenBolig+-byggeri).

Bilag 4: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge

Bilag 4.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig+

Indstilling: Repræsentantskabet godkender en betinget erhvervelse af byggegrunden i Jyllinge med henblik på iværksættelse af nybyggeri og godkendelse af oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab.

Repræsentantskabet godkendte en betinget erhvervelse af byggegrunden i Jyllinge med henblik på iværksættelse af nybyggeri samt oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ikke fremkommet forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Efter valg på det ordinære repræsentantskabsmøde den 4. december 2012 havde organisationsbestyrelsen følgende sammensætning:

Leif Tingvad, Sværdagergård (2013)
Connie Poulsen, Mølleengen (2014)
Eivind Poulsen, Baunehøjparken (2014)
Grete Andersen, Mølleengen (2013)
Hanne Olesen, Mølleengen (2013)
Hans Chr. Thigaard, Baunehøjparken (2014)
Lisbet Berthelin, Baunehøjparken (2013)

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

Efterfølgende konstituerede organisationsbestyrelsen sig med Leif Tingvad som formand og Connie Poulsen som næstformand.

På valg i år er således:

Leif Tingvad, Sværdagergård
Grete Andersen, Mølleengen
Hanne Olesen, Mølleengen
Lisbet Berthelin, Baunehøjparken

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen. Der er i Roskilde Nord Boligselskab en forståelse af, at der i organisationsbestyrelsen sidder 3 medlemmer fra hhv. Mølleengen og Baunehøjparken og 1 medlem fra Sværdagergård. Der skal således vælges 2 medlemmer fra Mølleengen og 1 medlem fra Baunehøjparken.

Leif Tingvad, Sværdagergård, Grete Andersen, Mølleengen, Hanne Olesen, Mølleengen og Lisbeth Berthelin, Baunehøjparken blev alle genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

7. Valg af suppleanter

På repræsentantskabsmødet den 4. december 2012 blev følgende valgt som suppleanter:

Hanne Mortensen, Sværdagergård
Jane Berg, Mølleengen
Bettina Nielsen, Baunehøjparken

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 suppleanter. Der er i Roskilde Nord Boligselskab en forståelse for, at der i organisationsbestyrelsen sidder medlemmer fra alle selskabets 3 afdelinger. Der skal således vælges en suppleant for hhv. Mølleengen, Baunehøjparken og Sværdagergård.

Hanne Mortensen, Sværdagergård, Jane Berg, Mølleengen og Bettina Nielsen, Baunehøjparken blev alle genvalgt uden modkandidater.

8. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab

Connie Poulsen og Leif Tingvad er valgt som medlemmer til KAB's repræsentantskab. Der er p.t. ikke valgt personlige suppleanter for repræsentantskabsmedlemmerne.

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

Referat

Roskilde Nord Boligselskab
Møde den 10. december 2013
Udsendt den 15. januar 2014

Der var genvalg til Leif Tingvad og Connie Poulsen.

9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

I henhold til BL's vedtægter kan Roskilde Nord Boligselskab udpege 2 delegerede til BL's kredsmøder. På repræsentantskabsmødet den 13. december 2011 valgtes Leif Tingvad og Connie Poulsen for en 2-årig periode.

Indstilling: Repræsentantskabet udpeger 2 kredsdelegerede til BL's kredsmøder for en 2-årig periode.

Der var genvalg til Leif Tingvad og Connie Poulsen.

10. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab er revisor for Roskilde Nord Boligselskab.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger Albjerg, statsautoriseret revisionsaktieselskab som revisor for Roskilde Nord Boligselskab.

Repræsentantskabet valgte Albjerg som revisor for boligselskabet.

11. Eventuelt

Her blev det nævnt, at det tidligere er besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne skal modtage mødeinformationerne i papirform.