

Referat af budgetmøde i boligselskabet AKB, Titanparken

Fælleshuset, Hermodsgade 20, 2200 København N

den 29.9.2016 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
4. Gennemgang og godkendelse af budget
5. Behandling af indkomne forslag
6. Eventuelt

Ad pkt. 1: Velkomst og valg af dirigent og referent

Formanden for afdelingsbestyrelsen, Erik Jakobsen, byder forsamlingen velkommen til møde om budgettet for 2017. Bestyrelsen indstiller Michael Warming som dirigent. Dette vedtages.

Dirigenten takker for valget og erklærer forsamlingen for lovlig varslet og beslutningsdygtig.

Eunike Hansen fra TempTeam vælges som referent.

Ad pkt. 2: Valg af stemmeudvalg

Morten Lindholt Nielsen vælges som stemmeudvalg.

Ad pkt. 3: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde

Formanden fremlægger beretningen for perioden fra sidste møde. Der har været 4 møder siden sidste afdelingsmøde. Mosap Abassi havde gjort opmærksom på, at han ikke var fyldt 18 år, og derfor indtrådte suppleant Jesper Ødum Nielsen i hans sted.

Der har på de 4 møder været fokus på nødregnskabet, som er fulgt meget nøje for at undgå, at der bruges unødvendige midler. Driftslederen har derimod brugt mange kræfter på at gennemgå de eksisterende serviceaftaler og har erstattet en del af disse med billigere aftaler, og flere vil følge. Alt dette har været med henblik på at holde huslejstigningen til næste år på et minimum.

Derudover har der været fokus på fødselsdagsfesten, som Anton Hultgren stod i spidsen for. Det blev en festlig dag med deltagelse af ca. 200 beboere.

Desuden har man brugt tid på et nyt forslag til en helhedsplan for de næste fire år, og det vil der blive fortalt mere om på mødet.

Det beklages, at referatet fra sidste møde først lige for nylig er blevet udsendt. Derfor har man nu hyret en referent udefra.

Endelig har man brugt en del kræfter på at håndhæve husordenen, men det er ikke lykkedes helt endnu. Man er startet med at se på antallet af husdyr pr. husstand. Det næste projekt er trappeskakter og trappegange, som bliver sat i gang i næste uge. Der vil blandt andet blive afholdt et seminar med titlen "Robust Borger", hvor brandsikkerhed er et af hovedemnerne. Det afholdes af Beredskabsforbundet og er gratis for boligforeningen.

Den 1. juni ansattes en ny driftsleder for ejendomskontoret, Peter Andersen. Han har været et frisk pust og er kommet med en masse nye ideer.

I sommerens løb har der været nogle udfordringer med at besætte vagten torsdag eftermiddag, og man har derfor midlertidigt holdt lukket i dette tidsrum. Der var kun enkelte indsigelser mod dette, og derfor vil bestyrelsen prøve at holde torsdag eftermiddag lukket i løbet af vinteren mod at holde længere åbent om morgenen. Der vil således være åbent fra kl. 7:00-9.00. Bestyrelsen vil så tage stilling til, om det skal være en permanent ordning i 2017.

Ejendomskontorets medarbejdere bruger hver morgen megen tid på oprydning af miljøpladserne. Mange beboere sætter ikke deres storskrald over på affaldsstationen i gård 1. Medarbejderne må så bruge tid på dette, og det er en dyr løsning. Man vil arbejde på at ændre dette fremover, så ressourcerne kan blive brugt bedre. Et andet problem er, at mange kommer udefra og roder i vores affald, hvis det ikke bliver placeret de rigtige steder.

Man har tirsdag den 19. september startet med at ændre lysene i kælderen. Dette arbejde forventes færdiggjort den 14. oktober 2016.

Dirigenten opfordrer til spørgsmål fra salen. En beboer klager over, at der lugter i kældrene og beder om, at der bliver ryddet op. PA spørger, hvor det er.

Formanden spørger, hvem der deponerer affaldet.

PA siger, at man tager det til efterretning. Beboeren siger, at han har sagt det før, men der sker ikke noget.

En beboer har spørgsmål til børnehavens medarbejders parkering, som spærrer for andre beboere.

Formanden har forhandlet aftalen med parkering. Det er deres vej, og de har fem pladser. Det er besluttet, at de har fået lov til at parkere indtil kl. 18. Efter kl. 18 får de bøder, og det har de fået i sommers – 19 i alt.

En beboer siger, at der foreligger en aftale om at få malet opgangen.

Søren Kjærsgaard Snarberg, driftschef for AKB, anfører, at man i betragtning af afdelingens økonomiske vanskeligheder på sidste møde har sagt, at hvis alle de ting blev ordnet, ville der blive et kæmpeunderskud, og derfor besluttede man at sætte tingene på hold, og det blev vedtaget af forsamlingen.

I dag har man så stillet forslag om, hvorvidt tiltagene skal gennemføres i 2017 eller senere. Det betyder, at man er sluppet for en huslejestigning.

Beboeren spørger, om det kan være rigtigt, at de fem pladser, børnehaven har til rådighed, står ubenyttede hen, mens de så bruger nogle andre pladser.

Formanden svarer, at man har pligt til at sørge for, at der kan være afsætning og afhentning af børn. Derfor får de aldrig en bøde. Dette gælder dog kun i et bestemt tidsrum. Uden for dette tidsrum får man bøder.

Formanden forklarer, at der er forskel på standsning og parkering. Det samme gælder for taxaer.

Beboeren anfører, at der er et græsareal, som Københavns Kommune skulle have bygget parkeringspladser på, og det har de ikke gjort.

Dirigenten foreslår, at beboeren skriver sine synspunkter ned, så bestyrelsen kan tage det med i sine overvejelser. Dette mener formanden dog allerede er med.

Dirigenten spørger, om beretningen kan godkendes og beder om håndsoprækning. Beretningen vedtages med stort flertal.

Dirigenten siger, at punkt 4 og 5 bliver behandlet sammen, da de hænger sammen.

Ad pkt. 4: Gennemgang og godkendelse af budget

Henrik Andreasen fra KAB gennemgår budgettet, som er omdelt på forhånd.

Først gennemgår HA udgifterne.

Den vigtigste post er huslejestigningen. Familieboliger kommer til at stige med 1,80 %, og ungdomsboliger med 1,29 % årligt.

På side 2 ses et lagkagediagram over udgifter opdelt i 3 forskellige kategorier: påvirkelige, upåvirkelige og adfærdsafhængige. Det fremgår af lagkagediagrammet, hvad kategorierne indeholder.

På side 3 gennemgås hovedtallene i budgettet kort. Der er f.eks. nettokapitaludgifter på 9,9 mio. kr. Udgifterne udgør samlet set 22,706 mio.

Indtægterne beløber sig kun til 22,328 mio. kr., og derfor kommer huslejen til at stige.

HA gennemgår nogle af posterne i detaljer. Tallene er fremsendt på forhånd.

Nettokapitaludgifterne falder med 65 mio. kr. på grund af en meget lav rente pt. Ejendomsskatterne har nået deres maksimum og vil derfor ikke umiddelbart komme til at stige.

Konto 111 viser et fald på 90.000 kr., en besparelse, som opnås ved at skifte til energisparelamper.

Konto 114, renholdelse, er større på grund af lønstigninger.

Konto 119, diverse, stiger med 49.000 kr. Helhedsplanen udløber, og der kommer en ny med et større egenbidrag. Det vil man komme nærmere ind på senere. Afdelingens medfinansiering af den boligsociale indsats er indeholdt i konto 119, og man har således godkendt afdelingens medfinansiering, når man godkender afdelingens budget.

Henlæggelserne hæves, således at der bliver råd til at lave nødvendige arbejder fremover.

Konto 125-126 stiger med 302.000 kr. Det er en enkeltudgift i 2017, fordi der hidtil ikke har været penge til denne post.

Konto 133: Man har fået lov til at afskrive underskud over 5 år.

HA gennemgår dernæst afdelingens indtægter.

Man har sat renteindtægter konservativt.

Langtidsplanen: Man sparer op på konto 120. Der er en stigning, så man kan tage midlerne ud efter behov. Afdelingen kan først bruge de 3 mio. kr. i 2018 og kan kun bruge de midler, den har opsparet i 2016.

Afdelingen har 520.000 kr. ekstra at bruge af.

Dirigenten siger, at der nu er mulighed for at stille spørgsmål til det overordnede budget.

En beboer undrer sig over, at der er så store udgifter til fraflytning. Fraflytning – konto 122. Der bruges 150.000 kr. på fraflytning og istandsættelse i år.

Formanden siger, at den sociale vicevært, Helle, fanger mange, så de ikke bliver tvunget til fraflytning. Der kan ikke gøres meget mere end at holde øje med, om folk har økonomiske problemer og prøve at undgå, at situationen forværres.

Beboeren siger, at nogen bliver anvist af kommunen, så de må vel stå for det. Det er korrekt, siger formanden.

Dirigenten går nu videre til punkt 5, indkomne forslag.

Ad pkt. 5: Behandling af indkomne forslag

1. Renovering i fælleshuset

Forslagsstilleren er ikke til stede, og det motiveres derfor af formanden. Forslaget blev drøftet for et år siden, fortæller driftslederen PA. Det kan sættes i stand, så det kan bruges, for 10.000 kr.

Vil afdelingen bruge 10.000 kr. på istandsættelse af køkken eller forkaste forslaget?

Det lejes normalt ud 2-3 gange om måneden. Nu er indtægten på 500 kr. i kvartalet; normalt er den på et par tusinde kroner pr. udlejning. Desuden bliver der så gjort rent i lokalet.

Dirigenten beder om stillingtagen.

Forslaget vedtages.

2. Etablering af legeplads

Formanden læser forslaget op, da forslagsstilleren ikke er tilstede.

Driftschefen forklarer økonomien i forslaget. Udgiften er på 200.000 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på 1 %. Der er ikke flere penge under posten henlæggelser. HA siger, at det kommer an på, hvor mange penge man bruger på de andre forslag.

Formanden synes, at det er rigtig mange penge at bruge – men det er hans personlige holdning.

Forslaget forkastes.

3. Etablering af parkering til barnevogne

Forslagsstilleren er ikke tilstede, og forslaget motiveres derfor af formanden.

Økonomien gennemgås af HA. Der vil blive 2 skure á 41.000 kr. Det bliver gratis i år, hvor det kan finansieres over langtidsplanen, men næste år vil der komme en regning.

Forslaget forkastes.

4. Huslejestigning på 2 % årligt

Bestyrelsen trækker forslaget tilbage.

5. Opsætning af gitterdøre ved nedgange til kældre

Bestyrelsen har stillet forslaget, og det motiveres af formanden. Det er et spørgsmål om, hvornår arbejdet skal laves: i 2017 eller 2018.

Det er en del af budgettet for 2017, siger HA, så det har ikke nogen betydning økonomisk.

Der afgives 5 stemmer for 2017, og 8 for 2018, så arbejdet bliver udført i 2018.

6. Maling af opgange i blok 2, 4, 5 og 6

Bestyrelsen foreslår en fremrykning af dette arbejde.

Man har 520.000 kr. i henlæggelser plus de 350.000 kr., man sparede på forslag 5 i 2017 = 860.000 kr. (minus udgifter til køkken på kr. 10.000).

En beboer spørger, hvorfor opgangene skal males, når der er køkkener, som trænger. Formanden anfører, at man gerne vil spare på elregningen. Beboeren mener, at det må være dyrere hele tiden at reparere på køkkenet.

Driftschefen mener, at man i foråret kan præsentere en større plan for køkkenrenoveringen. Lige nu renoverer man 5 køkkener om året, og det er der, hvor folk fraflytter.

Før var det bestyrelsen, der først fik lavet deres ting, siger formanden. Men sådan er det ikke længere.

Dirigenten anfører, at forslag 6 handler om opgange, mens forslag 9 handler om, at der kommer en plan for køkkenrenoveringen til foråret.

En beboer mener, at 5 køkkener om året er for lidt.

Det kommer op i forbindelse med planen til foråret, siger dirigenten.

Forsamlingen stemmer for at udføre arbejdet i 2017.

7. Maling af fælleshus og stern

Udgifterne hertil beløber sig til kr. 100.000.

Driftschefen bekræfter, at beløbet er korrekt.

Bestyrelsen vil gerne udsætte arbejdet til 2018 for at indhente langtidsplanen. Der er ikke penge på langtidsplanen for øjeblikket, og det ville derfor medføre en huslejstigning eller optagelse af lån, siger HA.

I 2019 er der til gengæld penge til arbejdet.

Det vedtages at lave arbejdet i 2019.

8. Husorden for brug af nyttehaver

Bestyrelsen har stillet forslaget og har opstillet regler.

En beboer spørger, hvorfor man skal vente et år. Man burde ansøge hvert år i december, når man kan se, om man kommer til at bruge haven.

Formanden synes, at det er en god pointe.

En beboer siger, at der jo ikke er nok haver til alle, så der burde være en udskiftning. Formanden foreslår, at beboerne sætter sig sammen med bestyrelsen for at finde frem til nogle kriterier for at få en nyttehave. Man bør nedsætte et udvalg, så kunne man trække det eksisterende forslag tilbage og stille det igen til foråret, foreslår formanden.

Dirigenten konkluderer, at forslaget er trukket af bestyrelsen. Han opfordrer til, at beboere, der er interesserede i at være med i et udvalg desangående, melder sig hos formanden. Formanden vil måske selv opsætte et opslag.

9. Udskiftning af køkkener i lejligheder

Forslag 9 er trukket tilbage, da der kommer en køkkenrenoveringsplan til foråret.

Per Faurby, boligkonsulent hos KAB, vil fortælle om helhedsplanen. Det er i virkeligheden en stor besparelse, siger han. Landsbyggefonden gav et tilskud til en social vicevært, og man har søgt tilskud igen. LBF er meget villig. Man skal søge sammen med to andre afdelinger, men man vil få sin egen sociale vicevært og sin egen følgegruppe.

Det er en god investering. Den sociale vicevært har været inde over situationer, hvor beboere har været ved at blive sat på gaden. Deres gæld skal så betales af afdelingen. Sidste år forhindrede hun seks udsættelser. Det svarer til 360.000 kr. i alt. Stigningen til den sociale vicevært er 49.000 kr. i forhold til tidligere.

Man forpligter sig for 4 år. LBF betaler 75 %, 12,5 % betales af Københavns Kommune, og resten fordeles mellem afdelingen og beboerne.

Dirigenten opfordrer forsamlingen til at stille spørgsmål.

Forsamlingen beslutter sig for at fortsætte med ordningen.

Dirigenten anfører, at man nu kan tage stilling til det samlede budget. HA mener, at der kommer en lille ændring i huslejen, men at det meste kan finansieres af henlæggelserne.

Forslaget godkendes enstemmigt.

Ad pkt. 6: Eventuelt

Driftschefen fortæller, at man har fået et kontraktsudkast fra YouSee. Man er ved at indgå en rammeaftale for hele KAB. Den kommer om ca. 1 måned. Formanden vil få en melding.

Formanden siger, at man eventuelt til foråret vil indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor kun dette emne behandles.

En beboer spørger til internetdelen og om man vil blive smidt af Parknet.

Formanden siger, at man havde haft internetdelen for sig, da YouSee ikke kunne konkurrere. Parknet-aftalen er dog ikke længere så gunstig, men det vil blive taget med på samme møde. Det vil sige, at man vil behandle både internet og tv på samme møde.

Dirigenten takker for god ro og orden og afslutter mødet.

Formanden takker også.

Mødet slutter kl. 20.30.