

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 15. november 2022 kl. 17.00
Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

Til stede: Finn Zøllner, Linda Storgaard, John Resting, Paul Tempels, Lars Valbak,
Cindy Juhl Svendsen, Jesper Grundsøe de la Motte

KAB: Kundechef Louise Rasmussen, driftschef Søren Martinussen

Revisionen: Søren Enøe Jensen

Afbud

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. september 2022	4
2. Mailhøring 13. oktober 2022 – Høringssvar til Fredensborg Kommune på differentierede affaldsgebyrer.....	4
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
4. Repræsentantskabets sammensætning	6
5. Meddelelser fra formanden	6
Sager til beslutning.....	8
6. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	8
7. Selskabets driftsbudget.....	10
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning	10
9. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab	11
10. Valg af delegerede til BL's kredsmøder.....	12
11. Bestyrelseshonorar	12
12. Evaluering af temadag 2022	14
Sager til orientering.....	14
13. Effektivitetsaftale 2014-2020 og 2020-2026	14
14. Status Niverød IV – Taget på Laden	16
15. LBF - Ekstern granskning – Nyt koncept	17
16. Investeringsforeninger.....	19
17. Nyt fra ejendomskontoret	21
18. Nyt fra afdelingerne.....	22
19. Beboerklagenævnssager	23
20. Kommende møder i 2023.....	23
21. Eventuelt.....	24
22. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	24
Bilag 1: 54000 Regnskab 2021-2022	9
Bilag 2: 54001 Regnskab 2021-2022	9
Bilag 3: 54002 Regnskab 2021-2022	9
Bilag 4: 54003 Regnskab 2021-2022	9
Bilag 5: 54006 Regnskab 2021-2022	10
Bilag 6: 54010 Regnskab 2021-2022	10
Bilag 7: 9022 Regnskab 2021-2022	10
Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2021-2022	10
Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab	10
Bilag 10: 54000 Budget for 2023-2024	10
Bilag 11: Udkast til årsberetning 2021-2022	11
Bilag 12: Effektivitet i Fredensborg Boligselskab	15

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Bilag 13: Oversigt og koncept	18
Bilag 14: Udvidet markvandringsskema	18
Bilag 15: Ejendomskontorets beskrivelse	21
Bilag 16: Budget oktober 2022	21
Bilag 17: Alternativt budget oktober 2022	21
Bilag 18: Plan eksisterende forhold	21
Bilag 19: Plan fremtidige forhold.....	21
Bilag 20: Alternativ plan fremtidige forhold	21
Bilag 21: Facader syd/nord/vest	21

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. september 2022 er udsendt den 11. oktober 2022.

2. Mailhøring 13. oktober 2022 – Høringssvar til Fredensborg Kommune på differentierede affaldsgebyrer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Som I er bekendt med, har vi afventet at modtage et oplæg fra Fredensborg Kommune på differentierede affaldsgebyrer i kommunen. Disse oplæg har vi modtaget den 3. oktober med bemærkningsfrist den 17. oktober. Bilag; notater om differentierede affaldsgebyrer og modelberegninger I har også modtaget en kopi af mailen fra formand Finn Zøllner.

På baggrund af de modtagne notater er der blevet taget kontakt til BL, Boligselskabernes Landsforening med henblik på sparring og opbakning i denne sag. Dette er mundet ud i et fælles høringssvar fra alle de almene boligorganisationer i Fredensborg Kommune. Bilag; Fredensborg Kommune – Høringssvar vedr. renovation – okt. 2022.

Ligeledes har formand Finn Zøllner udarbejdet vedlagte individuelle høringssvar på vegne af Fredensborg Boligselskab. Bilag; 16102022 Bemærkninger til renovationsbetaling i Fredensborg Kommune

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

I den forbindelse skal I træffe beslutning om følgende;

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om;

1. at Fredensborg Boligselskab er medunderskriver på det fælles høringssvar fra BL – se bilag
2. at Fredensborg Boligselskab også indsender eget høringssvar med bemærkninger til de fremsendte notater fra Fredensborg Kommune – se bilag

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at være medunderskriver på det fælles høringssvar fra BL og indsende eget høringssvar med bemærkninger til de fremsendte notater fra Fredensborg Kommune.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2022
Næstformand	Linda Storgaard	Niverød III	2023
Medlem	Lars Valbak	Niverød III	2022
Medlem	John Resting	Niverød IV	2023
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2022
Medlem	Paul Tempels	Niverød III	2023
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverødgård	2022

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner orienterede om, at der i Niverødgård er valgt en ny bestyrelse på tre medlemmer. Finn vil følge op på deres konstituering. Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen om repræsentantskabets sammensætning til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV
Medlem	Linda Storgaard	Niverød III
Medlem	John Resting	Niverød IV
Medlem	Jimmi Stolpe Pedersen	Niverød III
Medlem	Lars Valbak	Niverød III
Medlem	Paul Tempels	Niverød III
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV
Medlem	Thomas Annesen	Niverød IV
Medlem	Finn Bang Andersen	Niverød III
Medlem	Kirsten Rasmussen	Niverød III
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Niels Christian Søndergaard	Niverød IV
Medlem	VAKANT – afventer bestyrelsens konst.	Niverødgård
Medlem	VAKANT – afventer bestyrelsens konst.	Niverødgård

5. Meddelelser fra formanden

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner orienterede om seneste tids arbejde med affaldsgebyrstrukturen i Fredensborg Kommune og informerede om seneste møde med udvalget for Natur, Miljø og Bæredygtig udvikling, hvor forvaltningen og forsyningen for Fredensborg Kommune også deltog. Desværre var mødet præget af information og gennemgang af prismodeller fra forvaltningen og ingen dialog med det politiske udvalg. Der blev gjort indsigelse mod indstillingen til politikerne om at fortsætte den nuværende ordning, hvor gebyrerne fordeles solidarisk. Indstillingen om fortsættelse af nuværende gebyrstruktur tager afsæt i en forventning om en kommende regulering af øget transparens og omkostningsægthed i de kommunale affaldsgebyrer fra forsyningstilsynet. Der er dog det men, at der ikke er et tidsperspektiv for udmøntningen af denne nye regulering. Desværre indstillede udvalget til økonomiudvalget, at nuværende fordeling af gebyrerne skal fortsætte, dog med et øget engangstilskud til os med kollektiv affaldsordning på 670 kr. som compensation/tilskud til vores nedgravede affaldsanlæg. Økonomiudvalget indstillede det samme til byrådet dog med stigning på engangsbøbet med 50 kr., så dette tilskud indstilles til at udgøre 720 kr.

Finn oplyste at han fortsat vil kæmpe for at få en kostægte betaling og derfor skal hver enkelt kommunalpolitiker påvirkes inden byrådsmødet og igen i løbet af december måned 2022, hvor gebyrstrukturen igen behandles politisk.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Sager til beslutning

6. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskab for Fredensborg Boligselskab og alle afdelinger, og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Søren Enøe Jensen fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik revisionsprotokollen og fremhævede at der var blanke påtegninger. Grundet kursreguleringer, har alle afdelinger med undtagelse af Niverødgård et underskud i regnskabsåret 2021/2022. Fredensborg Boligselskabs arbejdskapital er grundet underskud i 2021/2022 blevet reduceret, dog er indestående på selskabets dispositionsfond i regnskabsåret øget.

Regnskabet for Fredensborg Boligselskab og afdelingerne blev gennemgået kort uden bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter Fredensborg Boligselskab og afdelingernes regnskab for 2021/2022 og indstiller regnskaberne til repræsentantskabets godkendelse.

54 Fredensborg Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer pr. 30. juni 2022 med 10.095.963 kr. og slutter med et underskud på 332.861 kr., der overføres til selskabets arbejdskapital.

Status balancerer med 35.289.895 kr. og den disponible del af selskabets dispositionsfond udgør 3.123.976 kr., svarende til gennemsnitlig 5.063 kr. pr. lejemål. Arbejdskapitalens frie del udgør 1.425.795 kr. svarende til 2.311 kr. pr. lejemål (617 lejemål).

Der er følgende bemærkninger til regnskabsåret 2021-2022:

Boligselskabet har fortsat fritagelse for dækning af afdelingernes tab ved fraflytning, hvor beløbet overstiger 336 kr. pr. lejemål pr. år. (Fritagelsen er gældende fra regnskab 2014-2015 og de følgende fire regnskabsår. Jf. bevilling fra Fredensborg Kommune af 1. oktober 2019 er den nævnte fritagelse prolongeret til udgangen af regnskabsåret 2021-2022).

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

54-1 Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 27.207.911 kr. og slutter med et underskud på 997.039 kr., der dækkes af opsamlet resultat.
Status balancerer med 223.598.729 kr.

Der afholdtes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 11. oktober 2022.

54-2 Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 24.475.864kr. og slutter med et underskud på 394.342 kr., der overføres til opsamlet resultat.
Status balancerer med 236.909.045 kr.

Der afholdtes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 13. oktober 2022.

54-3 Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 2.419.871 kr. og slutter med et overskud på 41.013 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 50.108.423 kr.

Der afholdtes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 27. oktober 2022.

54-6 Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 5.510.039 kr. og slutter med et underskud på 112.733 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.239.120 kr.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 121.308 kr. og slutter med et overskud på 18.496 kr.

Status balancerer med 75.440 kr.

54-10 Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 578.796 kr. og slutter med et underskud på 29.816 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 8.721.764 kr.

Bilag 1: 54000 Regnskab 2021-2022

Bilag 2: 54001 Regnskab 2021-2022

Bilag 3: 54002 Regnskab 2021-2022

Bilag 4: 54003 Regnskab 2021-2022

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Bilag 5: 54006 Regnskab 2021-2022
Bilag 6: 54010 Regnskab 2021-2022
Bilag 7: 9022 Regnskab 2021-2022
Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2021-2022
Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab

7. Selskabets driftsbudget

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudget for Fredensborg Boligselskab for perioden 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgettet for Fredensborg Boligselskab for 2023/2024.

54 Fredensborg Boligselskab

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. juli 2023 til den 30. juni 2024. Driftsbudgettet balancerer med 8.000.000 kr. og har en budgetreserve på 32.000 kr.

Bilag 10: 54000 Budget for 2023-2024

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet i samarbejde med KAB. Den første del er bestyrelsens beretning, hvor organisationsbestyrelsen skal aflægge beretning om den politiske udvikling i den forgangne regnskabsperiode.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Det øvrige redegør for den økonomiske udvikling samt hvordan selskabet fører egenkontrol med sin indsats.

Beretningen aflægges og godkendes endeligt på Fredensborg Boligselskabs repræsentantskabsmøde den 22. november 2022.

Bilag 11: Udkast til årsberetning 2021-2022

9. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger to medlemmer samt eventuelt to personlige suppleanter til KAB's repræsentantskab for en etårig periode.

Beslutning

John Resting indledte med, at han ikke ønskede genvalg og indstillede til at Finn Zøllner blev valgt i stedet. Der var ingen indvendinger til denne indstilling, hvorfor Finn Zøllner enstemmigt blev valgt til KAB's repræsentantskab for en etårig periode. Linda Storgaard genopstillede og blev enstemmigt genvalgt for en etårig periode. Der blev ikke valgt suppleanter.

Fredensborg Boligselskab har to medlemmer i KAB's repræsentantskab.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmer til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte organisationsbestyrelse eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet den 22. april 1997 blev det besluttet, at Fredensborg Boligselskabs medlemmer i KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

Nuværende medlemmer af KAB's repræsentantskab er Linda Storgaard og John Resting.

Der blev ikke udpeget suppleanter på organisationsbestyrelsesmødet den 10. november 2021. Det blev besluttet at disse kunne udpeges, hvis behovet skulle opstå.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

10. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger to delegerede til BL's kredsmøder for en etårig periode.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen genvalgte formand Finn Zøllner som repræsentant til BL's kredsmøder. Der blev ikke valgt en yderligere repræsentant, hvorfor der fortsat er en vakant plads til BL's kredsmøder.

I henhold til BL's vedtægter kan Fredensborg Boligselskab udpege fire delegerede til BL's kredsmøder i 2. kreds, hvoraf halvdelen skal vælges af selskabets organisationsbestyrelse.

De resterende to delegerede skal udpeges af repræsentantskabet.

På repræsentantskabsmødet den 24. november 2021 blev Thomas Annesen og Cindy Juhl Svendsen valgt.

Den sidste delegerede plads blev overdraget til organisationsbestyrelsen og Finn Zøllner blev valgt som repræsentant til BL's kredsmøder. Der er en vakant plads til BL.

11. Bestyrelseshonorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2023.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om besty

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

relsens honorarer der.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 35.565,34 kr. til ca. 36.330,38 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

12. Evaluering af temadag 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer temadagen og drøfter, hvordan der følges op på dagens temaer.

Beslutning

Formand Finn Zøllner oplyste, at han havde fået positive tilbagemeldinger på dagen og der havde været tilfredshed med mødet og diskussionerne. Der blev udtrykt tilfredshed med en anden indgangsvinkel til, hvordan der kan rekrutteres til bestyrelserne og gode inputs, som kan anvendes videre hen.

Der kom endvidere tilbagemelding på, at enkelte afdelingsbestyrelser drøfter at holde temaften/dage for beboerne.

Samarbejdet på tværs af afdelingerne blev igen drøftet, og der kom forslag til at spørge Niverød IV om børnene fra Niverød III må deltage ved det kommende arrangement i vinterferien 2023.

Den 1. oktober 2022 blev der på Karlebo Kro afholdt temadag for de beboervalgte, hvor der var et flot fremmøde.

Dagens temaer var økonomi og rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer. Dette med afsæt i nutidens tendenser i frivillighed, hvordan vi kan tænke engagement og hvordan generationernes forskellighed ser ud.

I løbet af formiddagen var der lidt gruppearbejde, og temaet rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer blev afsluttet med gruppearbejde ud fra engagementsmodellen, som kan bruges i de enkelte bestyrelser.

Dagen blev rundet af med en gennemgang og præcisering af regnskab og budget.

Sager til orientering

13. Effektivitetsaftale 2014-2020 og 2020-2026

I boligaftalen i 2014 blev der sat fokus på effektivisering i den almene sektor og det ud

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

møntede sig i 2016 i en aftale mellem KL, BL og regeringen om en solidarisk effektivitetsmålsætning i den almene sektor på 1,5 mia. kr. realiseret i 2020-regnskaberne. En målsætning, der blev indfriet med en effektiviseret drift på ca. 1,7 mia. kr.

Som organisationsbestyrelsen er blevet orienteret om den 5. maj 2021, sætter boligaftalen i 2020 igen fokus på effektivisering i den almene sektor, hvor den nye effektiviseringsmålsætning er 1,8 mia. kr. fordelt på 1,5 mia. kr. i driftseffektiviseringer og 300 mio. kr. fra energioptimeringer.

KAB's cheføkonom har i den forbindelse udarbejdet en statusrapport på Fredensborg Boligselskabs effektivitet i perioden 2014-2020 og ligeledes udarbejdet en opgørelse for 2020/2021 tallene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om KAB's cheføkonoms rapport på Fredensborg Boligselskabs effektivitet til efterretning.

Beslutning

Rapporten og baggrunden herfor blev kort gennemgået og det blev drøftet at effektiviseringsmuligheder kunne være emner til et kommende temamøde.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Rapporten konkluderer, at Fredensborg Boligselskab siden 2014, hvor der var et besparelsespotentiale på 36 kr. pr. m², har effektiviseret til at have negativt besparelsespotentiale. Det betyder, at Fredensborg Boligselskab har effektiviseret mere end effektiviseringsmålsætningen. Effektiviseringen i Fredensborg Boligselskab fra 2014-2020 svarer til 12.000 kr. årligt pr. lejemål.

I rapporten fremgår det også, når der ses på 2020-2021 tallene, at der er en tendens til en stigning på driftsudgifterne, særligt renovationsudgifterne. KAB's cheføkonom peger på at prisudviklingen på renovation har været højere i Fredensborg Kommune end i Danmark som helhed.

Bilag 12: Effektivitet i Fredensborg Boligselskab

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

14. Status Niverød IV – Taget på Laden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen vedrørende afslutning af første sag på Ladens tag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der har i Niverød IV været et ønske om at afslutte byggesagen ”udskiftning af taget på Laden”, da afdelingen har stemt om sagen tre gange og senest stemt den ned.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at nedsætte en ny følgegruppe, og dermed én sag, hvor der kun arbejdes med udskiftning af Ladens tag.

Sagsfremstilling

Afdelingen har haft sagen om ”Lade taget” til afstemning tre gange. Afdelingen har senest stemt sagen ned den 30. maj 2022. Her skyldes nedstemningen stigende entrepriseomkostninger.

Sagen var stemt igennem med en samlet anskaffelsessum på 5.557.991 kr.

Sagen blev sendt i licitation den 26. april 2022, hvor priserne desværre ikke kunne holde sig inden for den godkendte økonomi. Følgegruppen valgte derfor at gå til afdelingen med licitationsresultatet som afstemningstema. Her blev projektet stemt ned.

Da afdelingen har haft stor modstand mod projektet, lukkes sagen derfor ned og de udgifter der har været forbundet med sagen betales via det risikovillige udlæg afdelingen gjorde i starten af projektet.

Da Ladens tag stadig er utæt og trænger til udskiftning, oprettes en ny sag udelukkende med det tema at få skiftet taget. Følgegruppen skal derfor ikke se på andre forhold omkring Laden der kunne trænge til en renovering.

Følgegruppen har været samlet en enkelt gang og er i gang med arbejdet.

Der har på sagen, der nu er afsluttet, været forbrugt følgende udgifter:

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Forundersøgelser	22.419,05 kr.
Rådgiver ydelser, Kim Olsson	266.687,50 kr.
Byggesagshonorar	93.500,00 kr.
Kørsel	<u>949,70 kr.</u>
SUM	<u>383.556,25 kr.</u>

Den nye følgegruppe arbejder videre med udskiftning af Ladens tag, og afsøger muligheder for at gøre projektet så billigt som muligt uden at lægge op til at der udføres supplerende arbejder.

15. LBF - Ekstern granskning – Nyt koncept

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning. Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024/2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag 13: Oversigt og koncept

Bilag 14: Udvidet markvandringsskema

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

16. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Temperaturen på økonomien

Dansk økonomi befinder sig med al sandsynlighed i slutningen af en højkonjunktur. Vi har gennem de sidste mange år oplevet faldende renter og ekstremt lave renteniveauer, lav inflation og faldende arbejdsløshed. Vi befinder os nu i en helt anden økonomisk fase. Renterne er banket i vejret, inflationen har historisk store stigninger og de geopolitiske spændinger er steget voldsomt, særligt efter Rusland invaderede Ukraine. Samtidig ses der også tegn på krise i den kinesiske økonomi. Her er det særligt frygten for en eller flere af de store ejendomsinvesteringsselskaber går konkurs, som øger risikoen på det finansielle marked. Den kinesiske ejendomssektor udgør 3 % af den globale økonomi.

Centralbankernes balance

Centralbankerne forsøger at bekæmpe inflationen ved at hæve renterne. Det er en svær manøvre, som centralbankerne er i gang med. Det skyldes at mange lavindkomstlande er i eller tæt på en uholdbar gældssituation. Strammer man renterne for lidt, vil inflationen bide sig fast i samfundsøkonomien. Hæver de renterne for meget, kan samfundsøkonomien blive påvirket for negativt, hvilket kan medføre en ny finanskrise og dermed høj arbejdsløshed.

Flere rentestigninger i vente

Den amerikanske centralbank (FED) har tre møder i træk hævet renten med 0,75 procentpoint. Den høje inflation gør, at der med al sandsynlighed kommer endnu en rentestigning på 0,75 procentpoint på rentemødet i november 2022. Den europæiske centralbank (ECB) har afholdt topmøde, hvor det forventes at mødet ender ud i rentestigning på 0,75 procentpoint. Fra ECB siden har vi også i 2022 set markante renteforhøjelser i forsøget på at dæmpe inflationen. Dog har de ikke hævet renterne så meget og så hurtigt som FED, hvilket skyldes, at flere sydeuropæiske lande er presset økonomisk.

Udvikling på obligationsmarkedet

Obligationsmarkedet har i 2022 været under voldsomt pres. Det skyldes særligt de voldsomme rentestigninger, der ikke har været set i flere årtier, som har presset kurserne på realkreditobligationer ned. Hen over sommeren lignede det, at den stigende rentekurve var

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

knækket. Desværre har vi i løbet de sidste par måneder igen set stigninger for både de korte- og lange renter. Rentestigningerne har også været med til at presse de danske realkreditobligationsrenter op, hvilket har medført at et fast forrentet 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed nu optages med en kuponrente på 6 %.

Før at vi får et mere stabilt og positivt finansielt marked, skal ECB og FED vise, at de kan bringe inflationen ned, uden at hive bunden ud af de sydeuropæiske lands økonomier. Samtidig vil en fredsftale mellem Rusland og Ukraine også have en positiv indvirkning på det finansielle marked.

På den positive side, har rentestigningerne på realkreditobligationer, givet gode mulighed for højere forrentning af opsavede midler i 2023 og årene frem.

Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkredit obligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Kursværdier

	Kursværdi pr. 21. okt. 2022	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2021	Indre værdi (Kurs) pr. 21. okt. 2022	Udvikling i hele 2022
Danske Capital	5.521.961,75 kr.	118,58	105,47	- 11,06 %-point
SEB Invest	12.482.564,92 kr.	119,07	104,84	- 11,95 %-point
Nykredit Port.	13.996.827,14 kr.	124,33	108,26	- 12,92 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

17. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter materialet og de to planforslag og træffer beslutning om, hvilket planforslag, der skal arbejdes videre med.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen blev præsenteret for to planforslag og besluttede, at der skal fremsendes en mailhøring med forslag om økonomi, hvor planforslag 1 og planforslag 2 finansieres med et 30-årigt realkreditlån med fordeling efter den nugældende fordelingsnøgle for ejendomskontoret.

Udvidelse af ejendomskontoret

Organisationsbestyrelsen besluttede den 5. maj 2021 at bevilge 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til at få udarbejdet skitsetegninger på en mulig udvidelse af ejendomskontoret.

På møde i organisationsbestyrelsen i foråret 2022 blev der orienteret om, at rådgiver fra Mangor & Nagel sammen med driftspersonalet var nået frem til en praktisk planløsning for udvidelse af ejendomskontoret.

Rådgiver har efterfølgende udarbejdet projektforslag, som er detaljeret nok til indhentelse af underhåndsbud fra 2-3 hovedentreprenører.

Ifølge aftale har rådgiver leveret et projektforslag som akkurat opfylder de nuværende behov, samt et alternativt forslag, der giver plads til flere personer i fælles opholdsrum.

Det er rådgivers vurdering, at udvidelse og ombygning af de eksisterende forhold kan udføres inden for et budget på ca. 3.5 mio. kr. Den alternative løsning koster ca. 4,5 mio. kr.

De to forslag til udvidelse af ejendomskontoret er vedlagt med beskrivelse, plantegninger og budget, som gennemgås på organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 15: Ejendomskontorets beskrivelse

Bilag 16: Budget oktober 2022

Bilag 17: Alternativt budget oktober 2022

Bilag 18: Plan eksisterende forhold

Bilag 19: Plan fremtidige forhold

Bilag 20: Alternativ plan fremtidige forhold

Bilag 21: Facader syd/nord/vest

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

18. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Driftschef Søren Martinussen gennemgik nyt fra afdelingerne, og supplerede med seneste 5 års-eftersyn af Niverødgård, hvor der er konstateret revnedannelser i soklen og facade. Organisationsbestyrelsen vil i den forbindelse modtage en mailhøring om en evt. anmeldelse til byggeskadefonden om forholdene. Endvidere oplyste Søren, at der for Niverødgård har været arbejdet på at få etableret en varmeveksler på Niverødgård. Dog har prisforholdene imellem tiden ændret sig, hvor prisen på gas er faldet og prisen på el er steget. Derfor er denne løsning ikke længere hensigtsmæssigt. Der arbejdes på at Niverødgård skal tilsluttes fjernvarmesystemet. Dette kan dog tidligst ske i foråret 2023.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Niverød III - Etablering af fuldt nedgravet affaldsanlæg

Arbejdet med etablering af fem fuldt nedgravede affaldsøer i Niverød III er afsluttet, og de nye anlæg til affaldssortering er taget i brug.

Rubæk & Co. A/S har endnu ikke faktureret det aftalte ekstraarbejde, men projektet forventes udført inden for det godkendte budget.

Niverød III – Renovering af Tingsted og træskure

Tingstedet og skurene i Valmuen, Rosen, Margeritten og Violens Kvarter er i løbet af sommeren og efteråret blevet renoveret.

Tagene og facaderne er alle gennemgået og repareret, og alt træværk er blevet malet. Projektet er udført indenfor det godkendte budget.

Niverød IV – Renovering af sternlister og hegn omkring haverne

I plan for drift og vedligehold er der hvert 10. år afsat 600.000 kr. til maling af hegn og 800.000 kr. til renovering af sternlister.

Torsdag den 3. november 2022 blev der afholdt licitation på de to projekter, og resultatet af licitationen meddeles på mødet.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Niverødgård – Ny afdelingsbestyrelse

På møde i afdelingen den 27. oktober 2022 blev der valgt formand og to medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Det blev på mødet besluttet, at den nye bestyrelse snarest skal afholde et konstituerende møde, hvor der skal udpeges et medlem til repræsentantskabet.

19. Beboerklagenævnssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der har ikke været indbragt nye sager for beboerklagenævnet siden sidste opgørelse i september 2022.

20. Kommende møder i 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter datoforslag og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede mødedatoerne med bemærkning om, at der kan forekomme et behov for ændring af datoer for sidste halvår af 2023, hvorefter orienteringen blev taget til efterretning.

Forslag til møder i 2023:

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 21. marts 2023 kl. 17.00 i Tingstedet
Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 16. maj 2023 kl. 17.00 i Laden

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 1. december 2022

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 26. september 2023 kl. 17.00 i Tingstedet
Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00 i Laden
Repræsentantskabsmøde tirsdag den 21. november 2023 på Karlebo Kro

21. Eventuelt

Der var ingen emner til punktet eventuelt.

22. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Beslutning

Der var ingen ønsker til emner, der skulle refereres fortroligt.

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.