

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00
Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

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

Gæster: Bjarne Ørvad Dreier, Henrik Bech

KAB: Kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen,
kundedirektør Sanne Kjær, kundeøkonom Thomas John Johansen.
Rasmus Jessing deltog i stedet for Sanne Kjær, som måtte melde afbud

Revision: Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/ Søren Enøe-Jensen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmødet.....	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
3. Repræsentantskabets sammensætning.....	4
4. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	5
6. Selskabets driftsbudget.....	8
7. Organisationsbestyrelsens årsberetning	9
8. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab	9
9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder.....	10

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

10. Nivå/Kokkedal på vej.....	10
11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	11
12. Ombygning af ejendomskontoret.....	13
Sager til orientering	15
13. Status Niverød IV – Taget på Laden	15
14. Investeringsforeninger.....	16
15. Selskabets økonomiske situation	18
16. Henlæggelser for afdelinger i Fredensborg Boligselskab	19
17. Nyt fra ejendomskontoret	20
18. Nyt fra afdelingerne.....	20
19. Evaluering af temadagen	21
20. Mødeplan 2024	22
21. Eventuelt.....	22
22. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	23

Bilag 1: 54000 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 2: 54001 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 3: 54002 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 4: 54003 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 5: 54006 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 6: 54010 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 7: 9022 Regnskab 2022-2023	8
Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2022-2023	8
Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab	8
Bilag 10: 54000 Budget for 2024-2025.....	8
Bilag 11: Udkast til årsberetning 2022-2023.....	9
Bilag 12: Referat og bilag – boligsocialt bestyrelsesmøde.....	11
Bilag 13: Referat – styregruppemøde.....	11
Bilag 14: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning	13
Bilag 15: Økonomiark.....	14
Bilag 16: Henlæggelser for Fredensborg Boligselskab	20
Bilag 17: Opsamling på temadag	22

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2023 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 10. oktober 2023. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Paul Tempels er fratrukket som medlem af organisationsbestyrelsen. Det blev aftalt, at bestyrelsen konstituerer sig med næstformand efter repræsentantskabsmødet den 28. november 2023.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2024
Næstformand	VAKANT	Niverød III	2023
Medlem	Lars Valbak	Niverød III	2024
Medlem	John Resting	Niverød IV	2023
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2024
Medlem	Paul Tempels	Niverød III	2023
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverødgård	2024

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

3. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	VAKANT	OB/Niverød III
Medlem	Lars Valbak	OB/Niverød III
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	OB/Niverød III
Medlem	Paul Tempels	OB/Niverød III
Medlem	John Resting	OB/Niverød IV
Medlem	Finn Zøllner	OB/Niverød IV
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	OB/Niverød IV
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Thomas Annesen	Niverød IV
Medlem	Niels Christian Søndergaard	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

4. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner orienterede:

Der blev afholdt temadag på Karlebo Kro lørdag den 7. oktober 2023, hvilket også blev behandlet under nærværende dagsordens punkt 19.

Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte deltog i KAB-konferencen den 28.-29. oktober 2023, hvor fokus var på den almene sektors fremtid og fornyelse. Et gennemgående tema var, at den almene sektor skal stramme sig an og fortælle bredt om sektorens betydning.

På konferencens dag 2 præsenterede KAB nye tiltag, som var indkøbsportalen og bygningsservice, som handler om at centralisere og ensrette vedligeholdelsesdelen af bygninger og dermed levere bedre renovering, drift og vedligeholdelse til boligorganisationerne. Derudover blev også nye tiltag omkring kvalitetssikring af byggesager og social drift, som bl.a. handler om videreuddannelse af driften til at varetage håndtering af sårbare beboere, introduceret.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Sager til beslutning

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Indstilling

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

Beslutning

Formand Finn Zøllner supplerede til regnskaberne:

Afdelingerne modtog i regnskabsåret 2022-2023 en indbetaling på 372.000 kr. fra Fredensborg Forsyning, som var et økonomisk tilskud til afdelingernes etablering af affaldsøer.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Udgifterne til etablering af affaldsøerne er blevet finansieret fra afdelingernes henlæggelser (fra egen opsparing) og dermed på balancen i regnskabet. Derfor skulle det økonomiske tilskud på 372.000 kr. fra Fredensborg Forsyning have været bogført på afdelingernes henlæggelser (i balancen) i regnskabsåret 2022-2023.

Indbetalingen blev i regnskabet for 2022-2023 bogført som en indtægt (en mindre udgift på kontoen for renovationsudgifter), som dermed har forbedret årets resultat. Hvis tilskuddet havde været bogført på balancen (tilskud til afdelingens henlæggelses-sum), havde årets resultater på konti for renovationsudgifter ikke medført overskud på resultatkontoen.

Boligselskabets revisor har anvist, at bogføringen af tilskuddet fra Fredensborg Forsyning korrigeres i det igangværende regnskabsår (2023-2024).

Korrektionen indebærer, at beløbet på 372.000 kr. bogføres som en udgift på kontoen for renovation, og at beløbet tilskrives den respektive afdelings henlæggelser i balancen. Med denne korrektion af tilskuddet fra Fredensborg Forsyning påvirkes afdelingens opsparede resultatkonto således, at den er retvisende i forhold til ovennævnte forklaring.

Norfors, som er et fælleskommunal affaldsanlæg, som Fredensborg Kommune er en del af, har investeret i et forbrændingsanlæg, der har givet Norfors en negativ egenkapital. Ved lovændring skal Norfors omdannes til et A/S selskab, hvorfor Fredensborg Kommune får behov for at opkræve beløbet svarende til den negative egenkapital fra borgerne, forventet 2000 kr. i 2024 og 600 kr. i 2025, svarende til en betydelig huslejestigning på ca. 4 % over de næste to år. Finn Zøllner har bedt KAB henvende sig til BL samt udbedt sig et møde med borgmesteren i næste uge. Finn Zøllner ønsker at tage kampen op mod en skævvredet opkrævning, om end den er svær.

Fredensborg Boligselskab har mange økonomisk sårbare beboere, og opkrævningen kommer til at gøre ondt og gå ud over afdelingernes henlæggelser.

Kundechef Sofie la Cour Mosegaard opfordredes til at gå til direktionen i KAB for at få lagt pres på politisk også via BL.

Med de tilføjede orienteringer godkendte organisationsbestyrelsen regnskaberne og indstillede til repræsentantskabets godkendelse.

Status balancerer med 30.309.927 kr. og den disponible del af selskabets dispositionsfond udgør 3.204.911 kr., svarende til gennemsnitlig 5.194 kr. pr. lejemål.

Arbejdskapitalens frie del udgør 1.406.000 kr., svarende til 2.279 kr. pr. lejemål (617 lejemål).

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Der er følgende bemærkninger til regnskabsåret 2022-2023:

Boligselskabets fritagelse for dækning af afdelingernes tab ved fraflytning, hvor beløbet overstiger 357 kr. pr. lejemål pr. år er ikke længere gældende.

Fritagelsen var gældende fra regnskab 2014-2015 og i de følgende fire regnskabsår. Jævnfør bevilling fra Fredensborg Kommune af 1. oktober 2019 var den nævnte fritagelse prolongeret til udgangen af regnskabsåret 2021-2022.

54-1 Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 26.897.653 kr., og slutter med et overskud på 233.446 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 433.010 kr.

Status balancerer med 219.100.150 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 2. november 2023.

54-2 – Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 24.779.537 kr., og slutter med et overskud på 782.720 kr. Heraf er 540.015 kr. anvendt til at dække underfinansiering på byggesagen "Stophaner i terræn". Resten af overskuddet på 242.705 kr. er overført til afdelingens resultatkonto. Afdelingens opsparede resultat viser et overskud på 450.812 kr.

Status balancerer med 220.265.711 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 9. november 2023.

54-3 Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 2.398.461 kr., og slutter med underskud på 46.275 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et overskud på 50.471 kr.

Status balancerer med 50.125.559 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 16. november 2023.

54-6 Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 5.653.061 kr., og slutter med et underskud på 201.202 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 19.153 kr.

Status balancerer med 74.030.117 kr.

54-10 Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 585.978 kr., og slutter med et underskud på 24.922 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 1.324 kr.

Status balancerer med 8.463.795 kr.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 121.308 kr. og slutter med et overskud på 45.207 kr.

Status balancerer med 65.163 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Bilag 1: 54000 Regnskab 2022-2023

Bilag 2: 54001 Regnskab 2022-2023

Bilag 3: 54002 Regnskab 2022-2023

Bilag 4: 54003 Regnskab 2022-2023

Bilag 5: 54006 Regnskab 2022-2023

Bilag 6: 54010 Regnskab 2022-2023

Bilag 7: 9022 Regnskab 2022-2023

Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2022-2023

Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab

6. Selskabets driftsbudget

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudget for Fredensborg Boligselskab for perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025 og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet og indstillede til repræsentantskabets godkendelse.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. juli 2024 til den 30. juni 2025. Driftsbudgettet balancerer med 7.246.000 kr. og har en budgetreserve på 30.000 kr.

Bilag 10: 54000 Budget for 2024-2025

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

7. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen og indstiller den til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Beslutning

Med enkelte rettelser til årsberetningen vedrørende beløbet fra Fredensborg Forsyning og afsnittet om styringsdialog og røde afdelinger godkendte organisationsbestyrelsen årsberetningen og indstillede til repræsentantskabets godkendelse.

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. 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 28. november 2023.

Bilag 11: Udkast til årsberetning 2022-2023

8. 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

Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte blev valgt som medlemmer af KAB's repræsentantskab.

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.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

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 Finn Zøllner samt en vakant plads.

På organisationsbestyrelsesmødet i november 2021 blev det besluttet, at suppleanter kunne udpeges, hvis behovet skulle opstå.

9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

Indstilling

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

Beslutning

Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte blev valgt delegerede 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 organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2022 blev Finn Zøllner valgt. Den vakante plads blev overdraget til repræsentantskabet.

10. Nivå/Kokkedal på vej

I august-september 2023 har der været afholdt møder i bestyrelsen og styregruppen for den boligsociale helhedsplan Nivå-Kokkedal På Vej, som Fredensborg Boligselskab er en del af. Organisationsbestyrelsen forelægges her referater af møderne.

Der er dertil behov for, at der udpeges en erstatning for Paul Tempel i helhedsplanens styregruppe.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og udpeger en ny repræsentant til helhedsplanens styregruppe efter Paul Tempels afgang.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og Jesper Grundsøe de la Motte blev valgt til styregruppen i stedet for Paul Tempels.

Den 30. august 2023 blev der holdt styregruppemøde for helhedsplanen. Kundechef Sofie la Cour Mosegaard og afdelingsbestyrelsesformand John Resting var inviteret til mødet, men var forhindret i at deltage. Referat af mødet er vedlagt som bilag.

Den 14. september 2023 deltog kundechef Sofie la Cour Mosegaard i bestyrelsesmøde i Nivå-Kokkedal På Vej. Referat af mødet samt bilag og regnskab er vedlagt som bilag.

Paul Tempels har som repræsentant for Fredensborg Boligselskab siddet i styregruppen for den boligsociale helhedsplan, bestående af beboerdemokrater. Paul Tempels er trådt ud af styregruppen i forbindelse med at han i september 2023 af helbredsmæssige årsager trak sig fra sine poster i Fredensborg Boligselskab. Således skal der vælges en anden repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

Styregruppen mødes med samme kadence som bestyrelsen et par gange om året.

Bilag 12: Referat og bilag – boligsocialt bestyrelsesmøde

Bilag 13: Referat – styregruppemøde

11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028,
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig ordningen til 25.000 kr., som tages af selskabets arbejdskapital.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende i primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne 5 kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Bilag 14: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

12. Ombygning af ejendomskontoret

Orientering om stedet på etablering af nyt ejendomskontor.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter at låne afdeling Byvejen afdelingens andel til ombygning på 33.000 kr.

Beslutning

Sofie la Cour Mosegaard berettede, at Mette Søegaard Laier er udpeget som ny KAB-projektleder på sagen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at give afdeling Byvejen et tilskud på de 33.000 kr. til afdelingens andel af ombygningen af ejendomskontoret. Beløbet tages fra dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt igangsætning af arbejdet med etablering af et nyt ejendomskontor, senest ved organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2023. Her blev det besluttet at ombygge ejendomskontoret med et rammebudget på 3.650.000 kr., samt en bevilling på 1.000.000 kr. fra dispositionsfonden.

I perioden har sagen ligget stille for at blive bemandet af en projektleder fra KAB/BYG. Ulrik R. Nielsen er nu blevet tilknyttet sagen som ny projektleder.

Rådgiver Mangor & Nagel har ved genstart af sagen lavet en opdatering af budgettet for de fysiske arbejder. Her viser det sig, at udgifter til entrepriseudgifter er steget med ca. 19 % i forhold til det godkendte rammebudget på 3,65 mio. kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

For at sikre så lave omkostninger på sagen som muligt og samtidig passe på beboernes husleje, har kundechef og driftschef i samråd med afdelingsbestyrelserne besluttet at finansiere byggesagen med lån i egne henlæggelser, så store omkostninger til låneoptag og byggelånsrenter spares væk. På baggrund af dette er der udarbejdet et økonomiark for beregning af huslejekonsekvens.

Økonomiarket er vedhæftet som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Af vedhæftede budgetark fremgår:

Entrepriseudgifter:	4.098.000 kr.
Administrative omkostninger:	842.900 kr.
Gebyrer i alt:	<u>55.944 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum:	<u>4.996.844 kr.</u>

Da sagen finansieres ved lån i henlæggelsesmidler samt penge fra dispositionsfonden, skal organisationsbestyrelsen ikke tage stilling til optagelse af eksterne lån i afdelingerne.

Da afdeling Byvejen ikke har egne henlæggelsesmidler nok til at låne af, anbefales det, at selskabet låner Byvejen andelen på 33.000 kr.

Projektet skal stemmes igennem i de tre store afdelinger Niverød III, Niverød IV og Niverødgård. Projektet kan kun realiseres, hvis de tre afdelinger uafhængigt af hinanden godkender projektet.

Projektet følger følgende tidsplan afhængigt af beboernes godkendelse:

Beboer godkendelser	november 2023
Udbud og licitation	december 2023 – februar 2024
Entreprenør kontakt	marts 2024
Byggeri	marts 2024 – november 2024
Aflevering af byggeriet	november 2024

Bilag 15: Økonomiark

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Sager til orientering

13. Status Niverød IV – Taget på Laden

Status på renovering af taget på Laden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John Resting berettede, at afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet den 9. november 2023 i Niverød IV vil anbefale beboerne at stemme for et bølgeeternittag, som er den dyre løsning og ifølge bestyrelsen den bæredygtige løsning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Rådgiver har i perioden afleveret pris på tre forslag for renovering af taget på Laden:

1. Nyt tagpap tag
2. Nyt Bølgeeternit tag
3. Nyt Ståltag (monteret oven på det gamle tag)

De tre forslag er drøftet i følgegruppen ved seneste møde den 21. august 2023. Her blev det besluttet at sende to forslag til afstemning i afdelingen, forslag 2 og 3.

Følgegruppen diskuterede desuden det etiske i at lade det gamle asbesttag ligge under et nyt ståltag. Der er ikke noget byggeteknisk forkert i at lade det gamle ligge, men det kan diskuteres om man bør "rydde op" efter sig.

Denne beslutning lægger følgegruppen ud til afdelingen at tage stilling til ved næste afdelingsmøde. På næste ordinære afdelingsmøde den 9. november 2023 vil projektet blive sat til afstemning.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske budgetter for de to projekter som sendes til afstemning, ser således ud:

	Bølgeeternittag	Ståltag
Entreprise udgifter	6.248.915	4.213.704
Administrative udgifter	1.484.017	1.168.856
Gebyrer	79.626	55.884
Samlet anskaffelsessum	7.812.558	5.438.444
Finansiering	Bølgeeternittag	Ståltag
Realkreditlån	7.031.558	4.894.444

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Frie henlæggelser (10%)	781.000	544.000
Samlet finansiering	7.812.558	5.438.444
Huslejestigning	Bølgeaternittag	Ståltag
Kr. pr. m ²	22,16	15,42
%-vis stigning	2,13	1,48
51 m²	94 kr.	66 kr.
85 m²	157 kr.	109 kr.
97 m²	179 kr.	125 kr.

Projektet sendes til afstemning på det næste afdelingsmøde den 9. november 2023.

Projektet arbejder efter følgende tidsplan:

Afdelingsmøde	november 2023
Projektering	november – februar 2024
Bygherre gennemgang	marts 2024
Licitation	april 2024
Kontakt	maj 2024
Byggestart	juni 2024
Aflevering af byggeriet	august 2024

14. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønskede at få en ny status i foråret 2024.

Investeringsstatus for Fredensborg Boligselskab

2023 har været et forholdsvis positivt år for de foretagne investeringer i KAB-Fællesskabet. Samlet set er afkastet for den samlede portefølje oppe med 1,11 % for året 2023. Det skal særligt ses i lyset af den fortsat høje kerneinflation i både USA og Europa, samt de store geopolitiske spændinger flere steder i verden. Begge faktorer er med til at påvirke udviklingen for KAB's investeringsportefølje.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Status på inflationen

Inflationen i USA og EU er stadig for høj. Centralbankerne, både i Danmark, resten af EU og USA, har hævet renten markant for at få inflationen ned på omkring 2 % igen.

	USA	EU	Danmark
Inflation september	3,7%	4,3%	0,6%

Inflationstal september 2023. Kilde ECB og Statista

Grunden til at inflationen i Danmark er faldet i september 2023 skyldes, at olie-, gas- og elpriserne er faldet markant. Derfor bliver det også spændende at se, hvordan inflationen udvikler sig mod slutningen af 2023 og starten af 2024, da påvirkningen fra olie-, gas- og elmarkedet vil være markant mindre.

Kerneinflationen, som er inflationen rensset for udsving i energi- og fødevarerpriser, fortsætter den nedadgående trend, hvilket er et udtryk for, at inflationen er under kontrol i Danmark. Kerneinflationen lå i august 2023 på 2,3 % sammenlignet med 3,2 % i juli 2023.

Kerneinflationen for EU-landene falder dog ikke med den samme hastighed som i Danmark. ECB vurderer, at det nuværende renteniveau over tid vil være med til at dæmpe inflationen betydeligt. Det er en vigtig udmelding, da Danmark fører fastkurspolitik, og Nationalbanken følger dermed ECB's pengepolitik meget tæt.

Status på investeringerne i KAB

Afkastet i investeringsforeningen er i 2023 drevet af høje rente- og udbytteindtægter. Pr. den 30. september 2023 var kurstabet for investeringerne på -0,77 %. Det skyldes, at der er sket en omlægning til obligationer med en markant højere kuponrente, som vil være med til at sikre højere renteindtægter over en længere periode. Samtidig ser vi, at centralbankerne kommunikerer ud til markedet, at de har sluppet foden fra speederen ift. renteforhøjelser.

Når renterne igen begynder at stabilisere sig eller falder, vil det gøre, at kursværdien på obligationsserierne igen vil stige og give et positivt afkast.

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

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Kursværdier:

	Kursværdi pr. 24.10.2023	Indre værdi (Kurs) 01.01.2023	Indre værdi (Kurs) pr. 24.10.2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 24.10.2023
Danske Capital	6.367.007 kr.	106,80	108,34	1,11 %
SEB Invest	11.672.597 kr.	106,78	107,83	0,93 %
Nykredit Port	12.040.463 kr.	110,16	111,14	0,89 %

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

15. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med tilføjelsen af, at afdeling Byvejen får et tilskud på 33.000 kr. fra dispositionsfonden.

Dispositionsfond	
Disponibel del pr. den 30. juni 2023	3.205.000 kr.
54-3 Niverødgård, restgæld på lån 289.798 kr. afdrag driftsår 2023-2024 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2023-2024	0 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2024 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved lejeledighed (fra afd's budget 2023-24)	- 97.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afd's budget 2023-24)	- 381.000 kr.
OB-møde 21.03.2023 pkt. 10 Ombygning af ejendomskontoret	-1.000.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-210.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.765.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 30. juni 2023	1.406.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2023-2024 (forventet overskud)	32.000 kr.
Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2023-2024	112.000 kr.
OB-møde 26.09.2023 - KAB Klippekort	- 5.000 kr.
OB-møde 26.09.2023 – Sommerophold 2023-2024	- 8.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.537.000 kr.

16. Henlæggelser for afdelinger i Fredensborg Boligselskab

For at sikre en stabil husleje og at der løbende passes på bygningerne, bør der henlægges penge til vedligehold af bygningerne i henhold til langtidsplanerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Sofie la Cour Mosegaard korrigerede bilaget til punktet, hvor kommunen var forkert og antallet af boliger i Niverød III og IV også var forkert. Tabellerne i bilaget skulle være baseret på de rigtige tal jf. kilderne Power BI og LBF's tvillingeværktøj.

Finn Zøllner foreslog, at organisationsbestyrelsen på baggrund af oplægget samt de tiltag, der allerede er taget omkring økonomi i bestyrelsen, arbejder videre med en henlæggelsespolitik.

Finn Zøllner, John Resting og Lars Valbak meldte sig til en arbejdsgruppe, der laver et henlæggelsesstrategi-udkast, som efterfølgende forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er udarbejdet en oversigt over selskabets henlæggelser, som giver et overblik over de enkelte afdelingers henlæggelsesniveau og årlige henlæggelser. Der er en række parametre, der spiller ind i forhold til bygningens alder, stand etc., når henlæggelsesniveauet vurderes.

Formålet med at se på afdelingernes henlæggelsesniveau og opsparede henlæggelser er, at organisationsbestyrelsen får et overblik over alle selskabets afdelinger. Det er på

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

den baggrund muligt at vurdere, om der skal iværksættes særlige indsatser i nogle boligafdelinger.

Henlæggelsesniveauet skal modsvare de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der er i den enkelte afdeling.

Afdelingsbestyrelserne orienteres om boligselskabets videre arbejde med henlæggelser og fokus på dette.

Bilag 16: Henlæggelser for Fredensborg Boligselskab

17. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tager overvejelser op om en ny elev igen til foråret.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Personalesituationen

Efter endt og bestået læretid som ejendomsservicetekniker er vores elev blevet fastansat som servicemedarbejder i alle afdelinger under Fredensborg Boligselskab.

En servicemedarbejder er blevet opsagt, og der forsøges rekruttering af ny servicemedarbejder på 37 timer pr. uge.

18. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Niverødgård – konvertering til fjernvarme

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2023 blev bestyrelsen orienteret om strategi for konvertering fra gas til fjernvarme i Niverødgård. På mødet blev det aftalt, at der skulle arbejdes videre med projektet efter godkendelse på afdelingsmødet.

Efter råd fra varmekonsulent i KAB er projektet sat på pause frem til foråret, da naturgaspriserne har været nedadgående i en længere periode.

Den nedadgående pris resulterer i, at tilbagebetalingstiden på en evt. konvertering til fjernvarme forlænges.

Dertil er det værd at nævne, at et nyt naturgasfyr koster ca. 20 % af anlægssummen til en ny fjernvarmecentral.

Ved at afvente med beslutning om renovering af varmecentralen, kan udviklingen af naturgaspriserne følges hen over vinteren 2023/2024.

19. Evaluering af temadagen

Indstilling

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

Beslutning

Finn Zøllner foreslog, at bestyrelsen nedsætter et udvalg bestående af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og eventuelt beboere for at se nærmere på emnerne, der kom op på temadagen.

Organisationsbestyrelsen slår tilmelding til udvalget bredt op med opfordring til at melde sig til arbejdsgruppen. Dertil vil organisationsbestyrelsen prikke særligt engagerede til arbejdsgruppen.

Den 7. oktober 2023 blev der afholdt temadag for de beboervalgte på Karlebo Kro med 15 deltagere. Dagens temaer var renoveringsager og Fredensborg Boligselskab her, nu og i fremtiden.

KAB's byggeafdeling præsenterede om formiddagen forløb for en renoveringssag samt roller og ansvar for følgegruppen. Derudover blev de fremtidige større renoveringssager i Fredensborg Boligselskab præsenteret, efterfulgt af spørgsmål og svar.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 7. november 2023

Udsendt den 21. november 2023

Om eftermiddagen bød alle deltagere ind på en snak om værdier og visioner for Fredensborg Boligselskab. Det afstedkom en debat med mange input og et fælles ønske om at sikre boligselskabets fremtid med en ny generation af beboerdemokrater samt velvedligeholdte boliger.

Dagen blev rundet af med en kort opsamling og evaluering af dagen med en opfordring til, at de næste skridt med fremtidsvisionerne ligger hos organisationsbestyrelsen. Et nærmere indblik i eftermiddagens indhold kan ses i bilag.

Bilag 17: Opsamling på temadag

20. Mødeplan 2024

Der foreslås følgende mødedatoer for 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødedatoer for 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødedatoerne for 2024.

Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 19. marts 2024 kl. 17.00 i Tingstedet tirsdag den 28. maj 2024 kl. 17.00 i Laden tirsdag den 24. september 2024 kl. 17.00 i Tingstedet onsdag den 13. november 2024 kl. 17.00 i Laden (OBS! bemærk at sidste mødeforslag er en onsdag)
Repræsentantskabsmøde	tirsdag den 26. november 2024 kl. 17.00 på Karlebo Kro

21. Eventuelt

John Resting berettede om Niverød IV's nye hjemmeside, hvor det også fremgår, hvordan vaskeriet fungerer. John Resting tilføjede, at vaskeriet må benyttes af beboerne i Niverød III også.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 7. november 2023
Udsendt den 21. november 2023

Rasmus Jessing takkede for invitationen til at deltage i OB-mødet, og opfordrer til, at mødet bliver et godt udgangspunkt for at tage fat i hinanden, når noget går galt. Fredensborg Boligselskab er velkomne til at kontakte Rasmus Jessing om stort og småt fremadrettet.

22. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Der blev ikke drøftet punkter der ønskes refereret 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.