

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 13. november 2024 kl. 17.00
i Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

Organisations- bestyrelsen	Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte, John Resting, Lars Valbak, Cindy Juhl Svendsen, Georg B. Christiansen og Gerhard Westphal
KAB	Kundechef Sofie La Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og kundeøkonom Thomas John Johansen
Revisor	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/ Søren Enøe-Jensen
Afbud	

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Indholdsfortegnelse

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 24. september 2024.....	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
3. Repræsentantskabets sammensætning	4
4. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	6
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	6
6. Selskabets driftsbudget.....	8
7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2024.....	9
8. FirstAgenda Prepare	9
9. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale	11
10. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab	13
11. Valg af delegerede til BL's kredsmøder.....	14
Sager til orientering.....	15
13. Bestyrelsesmøde og styregruppemøde i Nivå-Kokkedal på Vej	16
14. Nyt tag på Laden – status	17
15. Renovering af nyt ejendomskontor.....	18
16. Møde i arbejdsgruppen om Beboerdag 2025	19
17. Investeringsforeninger.....	19
18. FORTROLIGT PUNKT	20
19. Nyt fra ejendomskontoret	21
20. Nyt fra afdelingerne.....	21
21. Jubilæumsoversigt for afdelinger i Fredensborg Boligselskab	22
22. Mødeplan 2025	23
23. Eventuelt.....	23
24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	24
Bilag 1: 54000 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 2: 54001 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 3: 54002 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 4: 54003 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 5: 54006 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 6: 54010 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 7: 9022 Regnskab 2023-2024	8
Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2023-2024	8
Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab	8
Bilag 10: 54000 Budget 2025-2026	8
Bilag 11: Udkast - Organisationsbestyrelsens årsberetning 2023-2024.....	9
Bilag 12: Skattebilletter	12
Bilag 13: Referat møde i den lokale styregruppe i Nivå-Kokkedal på Vej	16
Bilag 14: Referat møde i den boligsociale bestyrelse i Nivå-Kokkedal på Vej.....	16
Bilag 15: Beboerdag mødereferat 10. oktober 2024	19

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 24. september 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2024 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 8. oktober 2024. 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.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Titel	Navn	Afdeling	På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2024
Næstformand	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2024
Medlem	John Resting	Niverød IV	2025
Medlem	Lars Valbak	Niverød III	2024
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III	2025
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2024
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverødgård	2025

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

3. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Åberg har trukket sig og Bettina Solbjerg er valgt for Niverødgård og inviteret til repræsentantskabsmødet den 26. november 2024.

Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV/OB
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III/OB
Medlem	John Resting	Niverød IV/OB
Medlem	Bjarne Ørvad	Niverød III
Medlem	VAKANT	Niverød III
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV/OB
Medlem	Lars Valbak	Niverød III/OB
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III/OB
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III/OB
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Annette Åberg	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

4. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner berettede:

Det har ikke været muligt at få et nyt møde i kalenderen med borgmesteren vedrørende sagen om renovationsudgifter. Der er behov for et møde med Hanne Berg fra Socialistisk Folkeparti for at forklare problemstillingen, så hun kan rejse den i Byrådet, samt for at drøfte, hvilke ændringer formand Finn Zøllner finder nødvendige for at sikre kostægte opkrævning.

Det halvårslige møde med borgmesteren fandt sted i uge 47. Her rejste formand Finn Zøllner igen problemstillingen omkring kostægte affaldsgebyrer – at de almene boligafdelinger bør betale betydeligt mindre for brug af genbrugspladser og mere for brug af storskrald i henhold til beboeranalysens resultater.

Der er sket nyt i følgegruppen for tagrenoveringen i Niverød IV, hvilket behandles under punkt 14.

Arbejdsgruppen, der er nedsat i Niverød IV og arbejder med energibesparelser, har desværre ikke nået at få tilbud fra rådgivere på udskiftning af ventilationer. Derfor kan dette først behandles på det næstkommende afdelingsmøde.

Mødet med Landsbyggefonden om de forestående store renoveringer var desværre dårligt planlagt og gav intet umiddelbart resultat. Kundechef Sofie la Cour Mosegaard følger op og rykker Landsbyggefonden for et svar snarest muligt.

Finn Zøllner har deltaget i et møde med Rasmus Jessing, byggedirektør i KAB, og Sanne Kjær, kundedirektør i KAB, om KAB's håndtering af boligorganisationerne. Fredensborg Boligselskab oplever, at mens KAB udvikler og taler om beboerdemokrati, tager de ikke tilstrækkeligt hensyn til eller har tilstrækkelig føling med kunderne. KAB har lovet at have fokus på dette, og Finn Zøllner og Sofie la Cour Mosegaard har et opfølgende møde med Sanne Kjær planlagt i foråret 2025.

Formand Finn Zøllner fik godkendelse til at indkøbe en ny lille printer.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

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

Der er ejerforeningsmøde i Ejerforeningen Mergeltoften tirsdag den 3. december 2024 kl. 9.30, hvor kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen, serviceleder Tom Føhns, driftslederassistent Theis Filsø og kontorassistent Tania Riis Kruse deltager.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab for Fredensborg Boligselskab og alle afdelinger.

Boligselskabets status balancerer med 32.071.664 kr. og den disponible del af selskabets dispositionsfond udgør 1.820.951 kr., svarende til gennemsnitlig 2.951 kr. pr. lejemål.

Arbejdskapitalens frie del udgør 1.832.462 kr., svarende til 2.970 kr. pr. lejemål (617 lejemål).

Der er følgende bemærkninger til regnskabsåret 2023-2024:

Fredensborg Boligselskab har i regnskabsåret opnået ekstraordinære indtægter på 24.346 kr. for salg af selskabets aktier i Bolind A/S.

Boligselskabet har ydet et tilskud på 1.000.000 kr. til finansiering af ombygning af afdelingernes fælles ejendomskontor.

Desuden har Fredensborg Boligselskab ydet et tilskud på 33.000 kr. til afdeling 54-10 Bofællesskabet Byvejen, som vedrører afdelingens andel til finansiering af ombygning af ejendomskontoret.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

54-1 Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 28.130.969 kr. og slutter med et underskud på 314.715 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 751.725 kr. Status balancerer med 218.676.158 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 21. november 2024.

54-2 Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 25.475.992 kr. og slutter med et underskud på 223.007 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 248.195 kr. Status balancerer med 217.501.220 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 14. november 2024.

54-3 Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 2.489.478 kr. og slutter med et overskud på 16.538 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 4.991 kr. Status balancerer med 50.016.821 kr.

Der afholdes afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 5. november 2024.

54-6 Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 5.524.622 kr. og slutter med et underskud på 33.560 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 95.712 kr. Status balancerer med 74.405.821 kr.

Der afholdes ikke et afdelingsmøde. Årsregnskabet godkendes af organisationsbestyrelsen den 13. november 2024.

54-10 Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 584.837 kr. og slutter med et underskud på 28.433 kr. Afdelingens opsparede resultat viser et underskud på 35.757 kr. Status balancerer med 8.452.566 kr.

Der afholdes ikke et afdelingsmøde. Årsregnskabet godkendes af organisationsbestyrelsen den 13. november 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 109.275 kr. og slutter med et underskud på 12.155 kr. Status balancerer med 40.033 kr.

Der afholdes ikke en generalforsamling i ejerforeningen. Årsregnskabet godkendes af organisationsbestyrelsen den 13. november 2024.

Bilag 1: 54000 Regnskab 2023-2024
Bilag 2: 54001 Regnskab 2023-2024
Bilag 3: 54002 Regnskab 2023-2024
Bilag 4: 54003 Regnskab 2023-2024
Bilag 5: 54006 Regnskab 2023-2024
Bilag 6: 54010 Regnskab 2023-2024
Bilag 7: 9022 Regnskab 2023-2024
Bilag 8: 9022 Revisionsprotokol 2023-2024
Bilag 9: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab

6. Selskabets driftsbudget

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudget for Fredensborg Boligselskab for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2026 og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse den 26. november 2024.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden den 1. juli 2025 til den 30. juni 2026. Driftsbudgettet balancerer med 7.161.000 kr. og har en budgetreserve på 50.000 kr.

Bilag 10: 54000 Budget 2025-2026

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2024

Indstilling

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

Beslutning

John Resting gjorde indsigelse imod afsnittet om Styringsdialog og røde afdelinger under egenkontrol, som han ikke finder relevant, da Fredensborg Boligselskab ikke har afdelinger, der har været røde 3 år i træk. Sofie la Cour Mosegaard begrundede afsnittet med behovet for at dokumentere, at selskabet fører egenkontrol med afdelingernes effektivitetstal. Efter debat, blev det besluttet, at afsnittet bliver stående i årsberetningen.

Søren Martinussen tilføjede, at bemanningen ikke er den samme som sidste år, hvilket står på side 9. Bemanningen er reduceret med 2 medarbejdere. Dette rettes inden repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen og indstillede den til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

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 26. november 2024.

Bilag 11: Udkast - Organisationsbestyrelsens årsberetning 2023-2024

8. FirstAgenda Prepare

Siden 2016 har flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet, med succes, skiftet til det elektroniske møderedskab FirstAgenda Prepare.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder skal sendes via FirstAgenda Prepare, og at det samtidig besluttet at indkøbe de nødvendige iPads, IT-pakker og SIM-kort til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønsker mere viden om FirstAgenda Prepare, før de vil sige ja til det.

Det blev aftalt, at der kommer en præsentation af FirstAgenda Prepare på det næste møde den 18. marts 2025 sammen med et overblik over, hvad Fredensborg Boligselskab har af IT-pakker på nuværende tidspunkt, og hvad der vil være behov for at indkøbe ved overgang til FirstAgenda Prepare.

Alt samlet ét sted

Med FirstAgenda Prepare har du som medlem af organisationsbestyrelsen altid adgang til den seneste version af dagsordenen og alle tilknyttede dokumenter. Det betyder, at du ikke skal bekymre dig om, at du sidder og forbereder dig i den rette version. Ved ændringer og nye versioner bliver du noticeret - enten via mail eller push-notifikationer. FirstAgenda Prepare er intuitivt og brugervenligt opbygget og kan benyttes uden særlige IT-kundskaber.

Mødeværktøjer

Både før, under og efter mødet kan du lave noter, understrege, markere og tegne i alle dokumenter. På den måde er du sikker på, at alle dine vigtige pointer bliver husket. Du kan også dele en kommentar med øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer, som er behjælpeligt, hvis der er noget I sammen skal forberede, eller hvis der er et særligt punkt, som du vil gøre opmærksom på inden mødet.

Søgning på tværs

FirstAgenda Prepare giver dig mulighed for at søge med filtrering på tværs af møder og punkter - så du finder nemt det, du leder efter.

Økonomi

FirstAgenda Prepare anvendes på iPad.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Priseksempler på iPads:

iPad 9, gen 64GB: 3.600,00 kr.

iPad Pro 256GB: 7.500,00 kr.

Det er op til organisationsbestyrelsen at vælge, hvilken model der ønskes, dvs. der kan bestilles andre iPad-modeller.

Hertil kommer IT-pakke på iPad: 1.327,20 kr. pr. år.
(pris jf. KAB's prisblad 2024)

SIM-kort i iPad (TDC-abonnement): 41 kr. pr. måned

Alle priser er vejledende og ex. moms.

9. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til deltagelse i rammeaftale vedrørende håndteringen af de nye ejendomsvurderinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at boligorganisationen indgår i rammeaftalen med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at forestå processen for de nye ejendomsvurderinger i KAB-fællesskabet over for SKAT.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i rammeaftalen. Den samlede udgift betales over arbejdskapitalen.

Alle ejendomme i KAB-fællesskabet skal vurderes af SKAT efter reglerne i den nye ejendomsvurderingslov og de nye ejendomsvurderinger forventes modtaget fra starten af 2025. Vi ved, at der var mange fejl i vurderingerne for de private ejendomme, hvorfor der også er en risiko for fejl for de almene ejendomme. Det er meget vigtigt for alle boligorganisationer og deres beboere, at ejendomsskatten er korrekt ansat, da det påvirker huslejen direkte.

KAB tilbyder at tage hånd om dette på fællesskabets vegne, og har derfor udarbejdet en rammeaftale med vores nuværende rådgiver: advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, som er blandt de mest anerkendte inden for området. Som følge af størrelsen på KAB-Fællesskabets ejendomsportefølje er der opnået en meget attraktiv pris.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Rammeaftalen medfører, at alle afdelinger betaler en fast pris for det grundlæggende arbejde med at fastlægge den korrekte ejendomsvurdering for hver enkelt ejendom og dermed den rigtige ejendomsskat. Hvis der ikke kan opnås enighed med Skat om ejendomsvurderingen, og det besluttes at indlede en egentlig klagesag, kan der vælges mellem at betale efter medgået tid, eller der kan aftales en fast pris på forhånd. Dette forestås af administrationen.

Hvis der betales efter medgået tid, faktureres der for den reelle forbrugte tid, dvs. at der ikke betales for viden, der kan genbruges i flere lignende sager.

Kirk Larsen & Ascanius forestår således al sagsbehandling over for Skat i forbindelse med processen for de nye ejendomsvurderinger, herunder indhentelse af de nødvendige oplysninger fra offentlige registre om ejendommene samt løbende monitorering af vurderingsniveauet. Desuden leveres information til brug for afdelingernes budgetter.

Rammeaftalen omfatter for nærværende de ordinære vurderinger pr. 1. marts 2021 og evt. omvurderinger pr. 1. januar 2022. Førstnævnte forventes udsendt i starten af 2025.

Aftalen omfatter også løbende rådgivning i forbindelse med nye projekter som nyopførelse, udstykning og sammenlægning mv. inden for et tidsinterval på ca. 30 minutter. Større sager faktureres særskilt efter medgået tid eller til fast aftalt pris, hvilket håndteres af administrationen.

Det kan supplerende oplyses, at det er muligt at bringe sager af overordnet karakter op via BL – Danmarks Almene Boliger, for eksempel sager, der indikerer systemfejl hos SKAT m.v. Men det konkrete sagsarbejde, som er beskrevet oven for, håndteres ikke af BL.

Udgiften pr. ejendomsvurdering/skattebillet er 4.100 kr. ekskl. moms, som fordeles over to regnskabsår, det vil sige 2.050 kr. pr. år.

Ifølge KAB's registreringer har afdelingerne i Fredensborg Boligselskab på nuværende tidspunkt i alt 9 ejendomsvurderinger jf. bilag 12.

Beløbet vil i hovedparten af afdelingerne udgøre en minimal udgift for afdelingen i forhold til de samlede driftsudgifter. Beløbet indarbejdes snarest muligt i budgettet.

KAB betaler det samlede beløb årligt til rådgiver og konterer boligorganisationen/afdelingerne i den forbindelse.

Bilag 12: Skattebilletter

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

10. 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 fortsætter i KAB's repræsentantskab.

Lars Valbak og Cindy Juhl Svendsen blev valgt som 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:

Finn Zøllner
Jesper Grundsøe de la Motte

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

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

11. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

Indstilling

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

Beslutning

Ingen meldte sig som delegerede til BL's kredsmøder. Det tages op på repræsentantskabsmødet at udpege delegerede.

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.

Nuværende medlemmer af BL's kredsmøder er:

Thomas Annesen (fracflyttet Fredensborg Boligselskab i 2024)

Cecilie Evelyn Meyer

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

Sager til orientering

12. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bad om status pr. afdeling på:

- Forventet tilskud til tab ved lejeledighed (fra afdelingens budget 2024-2025)
- Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afdelingens budget 2024-2025)

Der er i 2024-2025 budgetteret med et samlet tilskud på (275.000 kr. + 378.000 kr.) = 653.000 kr.

Nedenstående regnskabstal viser, at tilsvarende tilskud i regnskabsåret 2022-2023 var på 551.000 kr. I 2023-2024 var selskabets tilskud på 599.000 kr.:

Udgifter til tilskud til tab ved lejeledighed og tilskud til fraflytningstab i afdelingerne.					
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Tilskud, Tab ved lejeledighed	71.000	135.000	73.000	317.000	96.000
Tilskud, Fraflytningstab			-	234.000	503.000
Total tilskud	71.000	135.000	73.000	551.000	599.000

Organisationsbestyrelsen spurgte til afdelingernes udgifter fra 1. juli 2024 til og med den 14. november 2024:

Udgifter fra 01.07.2024 til og med 14.11.2024					
	Tab ved lejeledighed	Tab ved fraflytning	Dækkes af egne henlæggelser Tab ved fraflytning	Total	
Afdeling 54001, Niverød III	6.000	240.000	-	139.000	
Afdeling 54002, Niverød IV	10.000	-	-	10.000	
Afdeling 54003, Niverødgård	19.000	-	-	19.000	
Afdeling 54006, Mergeltoften	5.000	36.000	-	20.000	
Afdeling 54010, BF. Bytoften	-	-	-	-	
Total tilskud fra Fredensborg Boligselskab				188.000	

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2024 besluttede organisationsbestyrelsen at give tilskud til 10 pladser på sommeropholdet á 1.750 kr., hvilket svarer til det oplyste i budgettet.

Herefter tog organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Dispositionsfond	
Disponibel del pr. den 1. juli 2024	1.821.000 kr.
54-3 Niverødgård, restgæld på lån 231.838 kr. afdrag driftsår 2024-2025 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2024-2025	420.000 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2025 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved lejeledighed (fra afd's budget 2024-25)	- 275.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afd's budget 2024-25)	- 378.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-105.000 kr.
Tilskud fra boligorganisation til afdeling 54003, jnr. 104263	-254.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.477.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 1. juli 2024	1.832.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2024-2025 (forventet overskud)	30.000 kr.
Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2024-2025	119.000 kr.
OB-møde 24-09-24 – Sommerophold	- 18.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.963.000 kr.

13. Bestyrelsesmøde og styregruppemøde i Nivå-Kokkedal på Vej

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Den 5. september 2024 blev der holdt møde i den lokale styregruppe i Nivå-Kokkedal på Vej. Referat af mødet er vedlagt som bilag.

Den 26. september 2024 blev der holdt bestyrelsesmøde i den boligsociale bestyrelse. Kundechef Sofie la Cour Mosegaard deltog og meddelte, at organisationsbestyrelsen i Fredensborg Boligselskab på bestyrelsesmødet den 24. september 2024 havde besluttet, at de ikke ønsker, at Niverød III og IV skal være med i den kommende helhedsplan. Referat af mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 13: Referat møde i den lokale styregruppe i Nivå-Kokkedal på Vej

Bilag 14: Referat møde i den boligsociale bestyrelse i Nivå-Kokkedal på Vej

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

14. Nyt tag på Laden – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner berettede, at der ikke er enighed om de 180.000 kr., som er ekstrabeløbet for skift af materiale.

Der var en drøftelse af, om hvorvidt organisationsbestyrelsen skal beslutte at entrere med ekstern advokat til at undersøge videre.

Det blev besluttet, at følgegruppen skal tage en runde mere med KAB og forhandlingen om de 180.000 kr., før organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om at gå til ekstern advokat.

I september 2024 blev organisationsbestyrelsen senest orienteret om sagens stade.

Tagudskiftningen startede op som aftalt den 10. juni 2024. Sanerings-arbejdet er forløbet planmæssigt, og alle asbestholdige tagplader blev nedtaget og saneringen gennemført i løbet af sommeren.

Det er af afdelingen besluttet i november 2023, at det nye tag skal være bølgeeternitplader. Grundet leveringsudfordringer af tagplader blev det besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde i august 2024 at skifte til sorte stålplader.

Følgegruppen har efterfølgende den 30. august anmodet KAB om at få placeret et ansvar for den manglende levering af eternitplader samt en eventuel dækning af merudgiften på de ca. 180.000 kr. Der udestår fortsat her en afklaring.

Der blev afholdt afleveringsforretning fredag den 18. oktober 2024. Der var mindre udestående/mangler, som udbedres senest den 1. november 2024, dog intet som havde betydning for brugen af Laden. Laden åbnede derfor fuldt op for alle brugere pr. 19. oktober 2024.

Der er gjort et mindre økonomisk tilbagehold indtil de sidste mangler er udbedret. Herefter modtager projektlederen relevant projektdokumentation, som overdrages til driften. Ligeledes udarbejdes der endeligt byggeregnskab.

Byggesagens samlede omkostninger forventes er blive noget lavere end budgetteret med, hvilket betyder, at beboerne, når det endelige byggeregnskab er udarbejdet, kan forvente at få en mindre huslejestigning end den godkendte på 2,13 %.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Der samles op på de sidste udeståender i forhold til afleveringen, og byggeregnskabet udarbejdes. Følgegruppen har blandt andet stillet spørgsmål til en overførsel på 78.000 kr. til 1- og 5-års eftersyn fra et afsat beløb til Byggeskadefonden, som ikke er relevant, da Byggeskadefonden kun dækker forhold i familieboliger. Dette beløb er fjernet som afsat.

15. Renovering af nyt ejendomskontor

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen i september 2024.

Projektet vedrørende det nye ejendomskontor gik i udførelse som aftalt i april 2024.

Der holdes afleveringsforretning den 4. november 2024. I uge 44 er der modtaget ibrugtagningstilladelse, så driften kan tage det nye ejendomskontor i brug.

Sideløbende er affaldsgården ved at blive udvidet. Dette arbejde er startet op i efteråret 2024 og er foregået sideløbende med ombygningen af ejendomskontoret. Økonomisk er det en del af det godkendte budget, men arbejderne står driften selv for, og det er derfor ikke en del af afleveringsforretningen med entreprenøren.

Det godkendte budget overholdes, måske med en lille positiv difference til selskabets fordel.

Efter afleveringen og færdiggørelse af affaldsgården vil der blive udarbejdet byggeregnskab.

Den 22. november 2024 er der indvielse af det nye ejendomskontor med åbent hus for beboerne.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

16. Møde i arbejdsgruppen om Beboerdag 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Inden jul 2024 vil arbejdsgruppen udsende en invitation til alle beboere om mulighed for deltagelse og engagement i beboerdagen 2025.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Torsdag den 10. oktober 2024 holdt arbejdsgruppen, vedrørende Beboerdag 2025, møde første gang.

Det blev her besluttet, at dagen skal afholdes lørdag den 14. juni 2025 i Laden. Herudover blev forskellige emner for dagen drøftet.

Referat af mødet i arbejdsgruppen er vedlagt som bilag.

Bilag 15: Beboerdag mødereferat 10. oktober 2024

17. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Notat vedrørende investeringer i KAB-fællesskabet

Notatet har til formål at give et overblik over investeringerne for Fredensborg Boligselskab. Investeringerne i KAB-Fællesskabet forvaltes til daglig af Danske Capital, SEB og Nykredit. Investeringerne i KAB-Fællesskabet foretages altid i henhold til bekendtgørelse om *Drift af Almene Boliger*.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Positivt afkast i 2024

KAB-fællesskabets investeringer er pr. 02. oktober 2024 steget med 4,58%. Det positive afkast var i første halvår drevet af den fortsat høje forrentning på obligationerne.

I 2. halvår er det kursgevinster, der har drevet afkastet yderligere op. Kurserne er blandt andet steget, efter FED valgte at sænke styringsrenten ved rentemødet d. 18. september.

Forventning til 4. kvartal 2024

Både ECB og FED sænkede styringsrenten ved deres møder i september, hvilket også var, hvad der var forventet af det finansielle marked. Begge centralbanker antyder, at de løbende vil sænke renten, hvis de økonomiske nøgletal fortsætter med at gå i den rigtige retning. Hvis renten bliver sat ned af centralbankerne, vil det være med til at give et positivt afkast for investeringerne i KAB-fællesskabet, da det vil medføre kursstigninger.

Tabellen nedenfor viser afkastet for perioden 2023-2024.

	Kursværdier pr. 02.10.2024	Indre værdi (Kurs) pr. 01.01.2024	Indre værdi (Kurs) pr. 02.10.2024	Udvikling fra 01.01.2024 til 02.10.2024
Danske Capital	6.992.313 kr.	113,8050	118,9801	4,55 %
SEB Invest	12.753.809 kr.	112,7303	117,8181	4,51 %
Nykredit Port.	13.145.859 kr.	115,9184	121,3434	4,68 %

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

Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

18. FORTROLIGT PUNKT

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

19. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var intet nyt at berette bortset fra, at det nye ejendoms kontor snart står færdigt, og at der er inviteret til indvielse fredag den 22. november 2024 kl. 11-13.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Driftschef Søren Martinussen vil på mødet orientere om seneste nyt fra Ejendomskontoret.

20. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Jesper Grundsøe de la Motte berettede, at beboerne har en positiv oplevelse af TDC og etableringen af fibernet, der foregår nu.

Det blev aftalt, at bestyrelserne i Niverød III og IV går sammen om at kigge på internetudbydere på tværs af afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Etablering af TDC fibernet

På seneste møde blev der orienteret om en række opstartsvanskeligheder i forbindelse med etablering af fiber i Niverød IV, hvor der fra start var informeret forkert omkring det forestående projekt. Udførelsen er imidlertid foregået ret uproblematisk.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

Udrulning af fiber i terræn i Niverød IV er afsluttet, og der er afholdt afleveringsforretning på gravearbejdet, hvor området er blevet gennemgået for fejl og mangler. Oprettning af skæve flisearealer, manglende asfalt og efterfyldning/stampning af jord foregår.

I Niverød III er beboerne blevet varslet om besøg af tekniker, som skal trække fiberen rundt i boligen og udføre den indvendige montering af fiberstik. Her har den første informationsskrivelse fra TDC desværre heller ikke været god nok, og der har været en del forvirring om, hvor og hvordan installationen skal foregå.

Ejendomskontoret har på opfordring udsendt ny beboerinformation med en længere forklarende tekst, og der er håb om, at udførelsen også her vil forløbe uproblematisk.

Beboerne i Niverødgård er varslet om etablering af fiber i uge 49. Da boligerne er meget forskellige, er der her lavet aftale med TDC om at være imødekommende over for beboernes ønske om placering af fiberstik, hvis det giver mening i forhold til føringsveje og stikkontakter.

TDC har stået for varslings skrivelserne, og der har ikke været megen vilje til at ændre på de faste skabeloner og procedure, som TDC anvender - fx dokumentation på aflevering.

I forhold til opfølgning på de boliger, hvor håndværkerne er nægtet adgang, medfører dette, at Boligselskabet ikke kan skaffe adgang med fogedrettens hjælp og/eller med mulig ophævelse af lejemålet.

Boligselskabet kan dog informere om, at der tages forbehold for, at udgifterne til etablering af fibernet i boligen betales af lejer ved fraflytning.

21. Jubilæumsoversigt for afdelinger i Fredensborg Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Dato for Niverød IV er 1978, som er overtagelsesdato. År 1976 er tilsagnsdato for offentlig støtte. Der er derfor 40-års jubilæum i Niverød IV i 2028.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formand Finn Zøllner har bedt KAB lave en oversigt over opførelsesdatoer for afdelingerne i Fredensborg Boligselskab. På den måde kan organisationsbestyrelsen bedre være forberedt på de kommende jubilæer.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 13. november 2024
Udsendt den 27. november 2024

Oversigten er følgende:

Afdeling	Opførelsesdato
Niverød III	15-02-1972
Niverød IV	02-07-1976
Niverødgård	01-03-2009
Mergeltoften	01-01-1994
Bofællesskabet Byvejen	01-11-2003

22. Mødeplan 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødedatoer for 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødedatoerne for 2025.

Der foreslås følgende mødedatoer for 2025.

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 18. marts 2025 kl. 17.00 i Tingstedet
 tirsdag den 27. maj 2025 kl. 17.00 i Laden
 tirsdag den 23. september 2025 kl. 17.00 i Tingstedet
 tirsdag den 11. november 2025 kl. 17.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 25. november 2025 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Beboerdag 2025 lørdag den 14. juni 2025 i Laden

23. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 13. november 2024

Udsendt den 27. november 2024

24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Punkt 18 er et fortroligt punkt, og er derfor udtaget til fortroligt referat.

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