

## Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

**Repræsentantskabsmøde**  
**tirsdag den 26. november 2024 kl. 17.00**  
**på Karlebo Kro, Karlebovej 10, 2980 Kokkedal**

<b>Repræsentant- skabet</b>	Finn Zøllner, John Resting, Cindy Juhl Svendsen, Lars Valbak, Jesper Grundsøe de la Motte, Henrik Bech, Georg B. Christiansen, Cecilie Evelyn Meyer, Gerhard Westphal, Ellen Rosenstand Ladhøj, Bjarne Ørvad Dreier, Betina Solberg, Ulla Jessen og Kasper Hviid
<b>KAB</b>	Kundechef Sofie La Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og sekretær Lotte Peschardt Hjulmand
<b>Revisor</b>	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/Søren Enøe-Jensen
<b>Afbud</b>	Gerhard Westphal
<b>Ej mødt</b>	Bjarne Ørvad Dreier og Lars Valbak

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	3
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2024.....	3
3. Endelig godkendelse af årsregnskaber 2023-2024 med tilhørende revisionsprotokol.....	5
4. Driftsbudget for 2025-2026.....	7
5. Behandling af indkomne forslag.....	8
6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	8
7. Valg af personlige suppleanter.....	10
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	11
9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder.....	12
10. Valg af revisor.....	12
11. Eventuelt.....	12
Bilag 1: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2023-2024.....	4
Bilag 2: 54000 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 3: 54001 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 4: 54002 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 5: 54003 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 6: 54006 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 7: 54010 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 8: 9022 Regnskab 2023-2024.....	7
Bilag 9: 9022 Revisionsprotokol 2023-2024.....	7
Bilag 10: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab.....	7
Bilag 11: 54000 Budget 2025-2026.....	7

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 1. Valg af dirigent

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

### Beslutning

*Kundechef Sofie La Cour Mosegaard blev valgt som dirigent.*

*Sofie la Cour Mosegaard indledte med at korrigere dagsordenen – jf. vedtægterne vælges næstformand ikke på repræsentantskabsmødet, men organisationsbestyrelsen konstituerer sig efterfølgende med næstformand. Formand vælges jf. vedtægterne på repræsentantskabsmødet.*

## 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2024

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet drøfter og efterfølgende godkender organisationsbestyrelsens årsberetning for 2024.

### Beslutning

*Formand Finn Zøllner supplerede årsberetningen for 2024:*

*Finn Zøllner deltog den 20. november 2024 sammen med kundechef Sofie la Cour Mosegaard i det halvårige møde med borgmesteren. Her blev der af borgmesteren og administrationen åbnet op for en mere kostægte opkrævning for affald i relation til brug af genbrugspladser og storskrald hen imod et differentieret gebyr.*

*Der var på mødet opbakning fra andre de boligselskaber også. Ifølge Finn Zøllners beregning tyder det på, at affaldsgebyrerne samlet set bliver billigere med renovationstaksterne i 2025.*

*Finn Zøllner tog efterfølgende mødet kontakt til borgmesteren og centerchefen i kommunen for at plædere for et differentieret gebyr på 70-30 % - afspejlet i beboeranalysen lavet i Fredensborg Boligselskab, hvor beboerne i de almene boliger bør betale for 70 % af storskrald og 30 % af genbrugspladserne. Derudover tog Finn Zøllner kontakt til de andre boligselskaber for opbakning og opfordring til at foreslå samme løsning. Finn Zøllner havde ikke fået svar.*

## Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

*Opførelsen af det nye ejendomskontor er gået godt, opført indenfor tidsrammen og overholdt budgettet. Indvielse fredag den 22. november 2024 var velbesøgt af beboerne.*

*Følgegruppen i Niverød IV har ikke været enig med KAB i udfaldet af tagudskiftningen på Laden, hvor ændring af materialevalg har givet en merudgift på 180.000 kr. Samlet set har budgetrammen været på 4 mio. kr. og budgettet er holdt. Følgegruppen ved John Resting og Finn Zøllner henvender sig nu til KAB's byggeafdeling for en endelig afgørelse.*

*Tagudskiftningen er gennemført til under den godkendte budgetramme, og en mindre huslejekonsekvens end de varslede 2 % vil blive opkrævet pr. 1. februar 2025.*

*Udrulning af fibernet i Niverød III og IV er forløbet godt og efter tidsplanen. Udførelsen foregår fortsat i Niverød III.*

*Der blev afholdt møde med Landsbyggefonden den 11. oktober 2024 om de forestående renoveringssager i Niverød III og IV. Finn Zøllner oplevede, at mødet ikke var godt planlagt af KAB, og der kom samlet set ikke meget ud af mødet. Kundechef Sofie la Cour Mosegaard rykker Landsbyggefonden for svar.*

*Ellen Rosenstand Ladhøj spurgte ind til de to ansatte, driften er reduceret med jf. årsberetningen. Driftschef Søren Martinussen svarede, at en elev er udlært og fastansat, en medarbejder er holdt op, hvor det ikke er fundet nødvendigt at genbesætte stillingen.*

*Herefter godkendte repræsentantskabet årsberetningen.*

Som bilag er vedlagt organisationsbestyrelsens årsberetning 2024.

Bilag 1: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2023-2024

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 3. Endelig godkendelse af årsregnskaber 2023-2024 med tilhørende revisionsprotokol

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2023-2024 med forbehold for afdelingsmødernes godkendelse af regnskaberne for 2023-2024 og tager revisionsprotokollerne til efterretning.

### Beslutning

*Revisor Søren Enøe-Jensen gennemgik boligorganisationens regnskab for 2023-2024, som var med blank påtegning.*

*Søren Enøe-Jensen fremførte, at regnskaberne med start i år og fremover vil blive underskrevet elektronisk. Der er fokus på, at beboerne skal kunne hente et underskrevet regnskab op til et afdelingsmøde eller alternativt med en dokumentation af, at regnskabet er revideret.*

*Et par enkelte bemærkninger var, at afdelingernes likvide beholdning bør investeres, så der opnås et større udbytte. Dertil, at råderetsager gerne skal lukkes så hurtigt som muligt.*

*Jesper Grundsøe de la Motte bemærkede, at afdelingsmødet i Niverød III var afholdt den 21. november 2024 og ikke den 7. november 2024.*

*Repræsentantskabet godkendte herefter boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2023-2024 og tog revisionsprotokollerne til efterretning.*

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 ejendoms kontor.

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

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

## **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 er afholdt afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 7. 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 er afholdt 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 er afholdt 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 blev godkendt 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.

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

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

Bilag 2: 54000 Regnskab 2023-2024

Bilag 3: 54001 Regnskab 2023-2024

Bilag 4: 54002 Regnskab 2023-2024

Bilag 5: 54003 Regnskab 2023-2024

Bilag 6: 54006 Regnskab 2023-2024

Bilag 7: 54010 Regnskab 2023-2024

Bilag 8: 9022 Regnskab 2023-2024

Bilag 9: 9022 Revisionsprotokol 2023-2024

Bilag 10: Revisionsprotokol Fredensborg Boligselskab

## **4. Driftsbudget for 2025-2026**

### **Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender budget 2025-2026.

### **Beslutning**

*Repræsentantskabet godkendte driftsbudgettet for 2025-2026.*

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 11: 54000 Budget 2025-2026

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 5. Behandling af indkomne forslag

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Ingen indkomne forslag.*

Der er ingen indkomne forslag.

## 6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af næstformand og efterfølgende to medlemmer til organisationsbestyrelsen for en toårig periode.

### Beslutning

*Valg af formand er, jf. vedtægterne, på repræsentantskabsmødet som et selvstændigt punkt, det var ikke kommet på dagsordenen. Finn Zøllner genopstillede som formand og blev valgt for en 2-årig periode uden modkandidater.*

*Valg af næstformand sker jf. vedtægterne ikke på repræsentantskabsmødet, men organisationsbestyrelsen konstituerer sig efterfølgende med næstformand.*

*Jesper Grundsøe de la Motte blev genvalgt som næstformand for en 2-årig periode uden modkandidater.*

*Lars Valbak udeblev fra mødet og genopstillede ikke. Georg B. Christiansen blev valgt for Niverød III.*

*Cindy Juhl Svendsen genopstillede og blev valgt for en 2-årig periode.*

*Betina Solberg stillede op for Niverødgård og blev valgt for en 2-årig periode.*

## Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

*Efter endt valg er organisationsbestyrelsens sammensætning følgende:*

<b>Titel</b>	<b>Navn</b>	<b>Afdeling</b>	<b>På valg</b>
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2026
Næstformand	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2026
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III	2026
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III	2025
Medlem	John Resting	Niverød IV	2025
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2026
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård	2025

*Efter udsendelse af referat den 20. december 2024 er det konstateret, at Betina Solbergs valgperiode var forkert. Valgperioden er nu rettet fra 2026 til 2025.*

*Det skyldes, at Betina Solberg overtager Georg B. Christiansens valgperiode for Niverødgård.*

Organisationsbestyrelsens sammensætning:

<b>Titel</b>	<b>Navn</b>	<b>Afdeling</b>	<b>På valg</b>
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

På valg er:

Finn Zøllner

Jesper Grundsøe de la Motte

Lars Valbak

Cindy Juhl Svendsen

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 7. Valg af personlige suppleanter

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af personlige suppleanter for en etårig periode.

### Beslutning

Repræsentantskabet valgte følgende som suppleanter:

<b>Suppleanter</b>	<b>Suppleant for</b>	<b>Afdeling</b>	<b>På valg</b>
<i>Bjarne Ørvad Dreier</i>	<i>Gerhard Westphal</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2025</i>
<i>Ellen Rosenstand Ladhøj</i>	<i>Georg B. Christiansen</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2025</i>
<i>Ulla Jessen</i>	<i>Jesper Grundsøe de la Motte</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2025</i>
<i>Henrik Bech</i>	<i>Cindy Juhl Svendsen</i>	<i>Niverød IV</i>	<i>2025</i>
<i>Cecilie Evelyn Meyer</i>	<i>John Resting</i>	<i>Niverød IV</i>	<i>2025</i>
<i>Kasper Hviid</i>	<i>Betina Solberg</i>	<i>Niverødgård</i>	<i>2025</i>

Organisationsbestyrelsen har følgende personlige suppleanter:

<b>Suppleanter</b>	<b>Suppleant for</b>	<b>Afdeling</b>	<b>På valg</b>
Bjarne Ørvad Dreier	Gerhard Westphal	Niverød III	2024
Ellen Rosenstand Ladhøj	Lars Valbak	Niverød III	2024
Cecilie Evelyn Meyer	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2024
Henrik Bech	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2024
VAKANT	John Resting	Niverød IV	2024
VAKANT	Georg B. Christiansen	Niverødgård	2024

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 8. Repræsentantskabets sammensætning

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Efter endt valg er repræsentantskabets sammensætning således:*

Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III/OB
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III/OB
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III/OB
Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV/OB
Medlem	John Resting	Niverød IV/OB
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV/OB
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård/OB
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	Ulla Jessen	Niverød III
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Kasper Hviid	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverødgård

Repræsentantskabets sammensætning:

Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV/OB
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III/OB
Medlem	John Resting	Niverød IV/OB
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	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	Kasper Hviid	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård

# Referat – revideret

Fredensborg Boligselskab

Møde den 26. november 2024

Udsendt den 20. december 2024

## 9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger to delegerede til BL's kredsmøder.

### Beslutning

*Repræsentantskabet valgte følgende, som delegerede til BL's kredsmøder:*

*Kasper Hviid*

*Cecilie Evelyn Meyer*

I henhold til BL's vedtægter kan Fredensborg Boligselskab udpege fire delegerede til BL's kredsmøder. To delegerede skal vælges af selskabets organisationsbestyrelse og to delegerede af repræsentantskabet.

Følgende blev på repræsentantskabsmødet i 2023 valgt som kredsdelegerede til BL's 2. kreds:

Thomas Annesen

Cecilie Evelyn Meyer

## 10. Valg af revisor

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

### Beslutning

*Repræsentantskabet genvalgte Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2024-2025.*

Der stilles forslag om valg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2024-2025.

## 11. Eventuelt

*Der var intet til eventuelt.*