

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 15. november 2017 kl. 18.00
i Laden, Mariehøj 204, Nivå

- Til stede:** Henrik Harsberg, Linda Storgaard, Bettina Pagh, Finn Zøllner, Helge From, Inge Falk-Petersen
- Afbud:** John Resting
- KAB:** Kundechef Annette Birkov, driftschef Børge Frisbæk
- Revisionen:** Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab – Pia Søndergaard deltog under punkt 1 og 2

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2017.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsens sammensætning.....	3
4. Repræsentantskabets sammensætning.....	4
5. Meddelelser fra formanden.....	5
Sager til beslutning.....	5
6. Selskaberne og afdelingernes regnskaber.....	5
7. Selskabets driftsbudget.....	7
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning.....	8

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

9. Bestyrelseshonorar 2017-2018.....	8
10. 5403, Niverødgård – genopretningsplan - status og godkendelse af byggeregnskab og finansiering.....	9
11. Bestyrelseshonorar for renovering af stier og pladser i afdeling 5402, Niverød IV.....	11
12. Opfølgning på temadag inkl. godkendelse af spørgeskema.....	12
13. Ledelsesinformation (i KAB kaldet forvaltningsrevision).....	13
14. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab.....	13
15. Valg af delegerede til BL's kredsmøder.....	14
Sager til orientering.....	15
16. 5403, Niverødgård – tagrenovering – status.....	15
17. Styringsdialog.....	15
18. Selskabets økonomiske situation inkl. likviditetsstyring.....	16
19. Nyt fra ejendomskontoret.....	17
20. Nyt fra afdelingerne.....	18
21. Beboerklagenævns sager.....	19
22. Kommende møder.....	19
23. Eventuelt.....	20
24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	20

Bilag 1: Kopi af indførelser i revisionsprotokollen.....	3
Bilag 2: Årsregnskaber for 2016-2017.....	7
Bilag 3: Budget 2018-2019.....	7
Bilag 4: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.....	8
Bilag 5: 5403, Niverødgård - Genopretning – Byggeregnskab ustøttet.....	10
Bilag 6: 5403, Niverødgård - Genopretning – Byggeregnskab støttet.....	10
Bilag 7: Spørgeskema til beboerne i Fredensborg Boligselskab.....	12
Bilag 8: Sådan læses nøgletal for ledelsesinformation.....	13
Bilag 9: Nøgletal for ledelsesinformation 2016-2017 for Fredensborg Boligselskab.....	13
Bilag 10: Oversigt over likviditetsstyring.....	17
Bilag 11: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017.....	19

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 13. september 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for den 1. juli 2016 til den 30. juni 2017.

Bilag 1: Kopi af indførelser i revisionsprotokollen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen, hvorefter den blev taget til efterretning.

3. Bestyrelsens sammensætning

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Henrik Harsberg	Niverød IV	2018
Næstformand	Linda Storgaard	Niverød III	2017
Medlem	Helge From	Niverød III	2018
Medlem	Bettina Pagh	Niverød III	2017
Medlem	John Resting	Niverød IV	2017
Medlem	Inge Falk-Petersen	Niverød IV	2018

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Medlem Finn Zöllner Niverødgård 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har pr. den 6. november 2017 følgende sammensætning:

Medlem	Henrik Harsberg	Niverød IV
Medlem	Linda Storgaard	Niverød III
Medlem	John Resting	Niverød IV
Medlem	Bettina Pagh	Niverød III
Medlem	Inge Falk-Petersen	Niverød IV
Medlem	Finn Zöllner	Niverødgård
Medlem	Helge From	Niverød III
Medlem	Ellen Ladhøj	Niverød III
Medlem	Ole Olsen	Niverød III
Medlem	Lars Valbak	Niverød III
Medlem	Anni Salee	Niverød IV
Medlem	Lone Albret	Niverød IV
Medlem	Leif Salee	Niverød IV
Medlem	Jette Birte Bruun Rosenbaum	Niverødgård

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kirsten Rasmussen og Paul Tempels er nyvalgt i stedet for Ole Olsen og Ellen Ladhøj for Niverød III.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

5. Meddelelser fra formanden

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om følgende:

- a. *Fra KAB's repræsentantskabsmøde:*
 - *KAB's administrationsbidrag er uændret i 2018, og gebyr for opnotering nedsættes til 200 kr. Administrationsbidraget har været uændret siden 2010.*
 - *Udsættelser har været faldende siden 2011. I 2017 forventes lidt flere udsættelser end i 2016.*
- b. *Afholdt tre ordinære afdelingsmøder om regnskaber med ikke for stor deltagelse. Bjarne var en god dirigent på Niverød III's afdelingsmøde.*
- c. *Klage til kommunen fra beboer i Niverød IV vedrørende Nivå NU, hvor der på afdelingsmødet manglede forslag om forlængelse af Nivå NU.*
- d. *Temadag 2018: formanden foreslår at der fastsættes en dato for temadagen under punktet "kommende møder".*
- e. *Selskabets nye hjemmeside er på trapperne.*

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sager til beslutning

6. Selskaberne og afdelingernes regnskaber

5400-6 Fredensborg Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 6.302.316 kr. og slutter med et overskud på 182.841 kr., der overføres til konto 805, Arbejdskapital.

Status balancerer med 21.163.152 kr. og selskabets dispositionsfond udgør 1.451.545 kr., svarende til gennemsnitlig 2.356 kr. pr. lejemaal (616 lejemaal).

Arbejdskapitalen udgør 1.123.091 kr.

I regnskabsåret 2016-2017 er selskabets likviditet blevet styrket. Det skyldes effekten af følgende forhold:

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

- Der er tilbageført 860.911 kr. til dispositionsfonden jf. genopretningsplanen for Niverødgård.
- Boligselskabet har fortsat fritagelse for dækning af afdelingernes tab ved fraflytning, hvor beløbet overstiger 321 kr. pr. lejemål pr. år. (Fritagelsen er gældende fra regnskab 2014-15 og de følgende fire regnskabsår).
- Afdeling 5401 Niverød III er pr. den 1. juli 2015 påbegyndt indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden, da de er færdige med tilbagebetaling af særstøttelån, der indbetales årligt 135.418 kr.

5401-3 Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 23.527.242 kr. og slutter med et overskud på 66.520 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 238.682.896 kr.

Der er afholdt afdelingsmøde vedrørende regnskabet den 9. november 2017.

5402-0 Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 23.445.285 kr. og slutter med et overskud på 858.000 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 248.464.774 kr.

Regnskabet er godkendt på afdelingsmøde den 2. november 2017.

5403-8 Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.926.782 kr. og slutter med et overskud på 760 kr., der overføres til afvikling af opsamlet underskud.

Status balancerer med 47.089.689 kr.

Regnskabet er godkendt på afdelingsmøde den 26. oktober 2017.

5406-0 Mergeltoften I

Resultatopgørelsen balancerer med 4.989.105 kr. og slutter med et overskud på 190.546 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 72.573.520 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

0922-9 Ejerforeningen Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 103.308 kr. og slutter med et underskud på 14.321 kr. Resultatet fordeles med -13.147 kr. til Fredensborg Kommune og -1.174 kr. til Fredensborg Boligselskab (5406-0 Mergeltoften).

Status balancerer med 217.669 kr.

5410-1 Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 552.377 kr. og slutter med et overskud på 20.643 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 8.774.360 kr.

Bilag 2: Årsregnskaber for 2016-2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2016-2017 og tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber og tog revisionsprotokollen til efterretning, sidstnævnte skete under pkt. 2.

7. Selskabets driftsbudget

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. juli 2018 til den 30. juni 2019 for Fredensborg Boligselskab.

Driftsbudgettet balancerer med 5.526.000 kr. og har en budgetreserve på 109.000 kr.

Bilag 3: Budget 2018-2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2018-2019, som efterfølgende vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget, der efterfølgende bliver forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet af selskabets formandskab i samarbejde med KAB. Beretningen aflægges på Fredensborg Boligselskabs repræsentantskabsmøde den 30. november 2017.

Bilag 4: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

9. Bestyrelseshonorar 2017-2018

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2018.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed

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 organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

10. 5403, Niverødgård – genopretningsplan - status og godkendelse af byggeregnskab og finansiering

Status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2017.

Som nævnt tidligere er det undervejs i projektet konstateret, at de tidligere gangbrobrædder gav afsmitning på gårdfacaden. I den forbindelse blev det besluttet, at Ebbe T. Høyer skulle undersøge forholdet og komme med en indstilling til løsning af problemet.

Det viste sig, at de eksisterende gangbrobrædder ikke var egnet til montering på en fritstående gangbro, men alene som terrassebrædder.

Ebbe T. Høyer har på baggrund af denne undersøgelse anbefalet følgegruppen at udskifte de eksisterende gangbrobrædder til nye af typen Bangkirai. Denne type brædder skulle jf. Ebbe T. Høyer ikke afgive afsmitning i modsætning til de tidligere gangbrobrædder.

På baggrund af ovenstående indstilling har følgegruppen besluttet at udskifte disse brædder, hvilket nu er udført.

Det kan desværre nu konstateres, at allerede efter første regnvejr er der synlig afsmitning på både fliser og facade. Afsmitningen er værre end før udskiftning af gangbrobrædderne.

Udskiftningen af brædderne har således ikke afhjulpet problemet, men til gengæld medført tidsmæssige og økonomiske konsekvenser.

Der er derfor nu rejst en reklamation over svigtende rådgivning i forhold til håndtering af gangbrobrædder, som smitter af. Rådgiver har nu meldt sagen til sit forsikringsselskab.

Dette betyder, at det ikke er muligt at færdiggøre gårdsiden, før der er fundet en løsning på problemet med afsmitning på facade og fliser. Det kan i værste fald betyde, at gårdfacaderne

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

ikke kan færdiggøres før til foråret 2018, da arbejdets udførelse kræver, at det ikke er for koldt.

Alle øvrige mangler forventes at være færdiggjort i løbet af uge 44.

Byggeregnskaber

Følgegruppen har på møde den 31. august 2017 godkendt udkast til byggeregnskab.

Byggeregnskabet for den ustøttede del har en samlet overskridelse af budgettet på 856.865 kr. – heraf udgør 0,5 mio. kr. genopretning af tagene.

KAB har været i dialog med Landsbyggefonden (LBF) om overskridelsen af budgettet, da en godkendelse i Fredensborg Kommune af garanti for et større lån, vil kunne volde problemer.

Derfor har LBF indstillet, at selskabets dispositionsfond yder et lån, der finansierer overskridelsen på de ustøttede lån og at LBF via driftsstøtte i byggesagen afholder udgifter til låneydelsen, således at det ikke får huslejemæssig konsekvens for Niverødgård. Lånet indstilles tilbagebetalt over 10 år.

Byggeregnskabet er vedlagt som bilag – på side 5 kan ses den ønskede finansiering, hvor af det fremgår, at lånet fra dispositionsfonden udgør 735.647 kr.

Selskabets dispositionsfond har pr. den 30. juni 2017 en likvid beholdning på 1.931.545 kr.

Selskabets arbejdskapital har pr. den 30. juni 2017 en likvid beholdning på 1.093.091 kr.

Organisationsbestyrelsen har via mail behandlet og godkendt den ændrede finansiering af den ustøttede del af genopretningsplanen.

Byggeregnskabet for den støttede del balancerer med budgettet.

Byggeregnskaberne er aktuelt under revision. Såfremt byggeregnskaberne godkendes uden påtegninger fremsendes de til godkendelse i Fredensborg Kommune og til endelig godkendelse i LBF.

Bilag 5: 5403, Niverødgård - Genopretning – Byggeregnskab ustøttet

Bilag 6: 5403, Niverødgård - Genopretning – Byggeregnskab støttet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om status til efterretning og godkender:

- byggeregnskaber for genopretningsplanen af Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

- bevilger et 10 årigt lån fra dispositionsfonden på 735.647 kr. til dækning af merudgifter på genopretningssagen i Niverødgård. Ydelsen på lånet vil blive dækket af driftsstøtte i byggesagen
- at byggeregnskaber fremsendes til godkendelse i Fredensborg Kommune og til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.

Beslutning

Aktuel status:

- *Rådgiver Ebbe T. Høyer er gået på pension den 1. november 2017. Forpligtigelser i forhold til byggesagen overdrages til det rådgivende Ingeniørfirma Holmsgaard.*
- *If forsikring har godkendt dækning af udgifter som følge af svigt i rådgivningen ved udskiftning af gangbrobrædder. Der antages ny rådgiver til løsning af problematikken vedrørende gangbrobrædder og uensartede recesser. Udgiften afholdes af tilbageholdt rådgiverhonorar.*
- *Entreprenøren udfører de sidste mangler i uge 47.*
- *Der udskiftes linoleum hos beboer i nr. 15 – dette arbejde sammen med de sidste mangler hos denne beboer udføres af driften. Udgiften afholdes af byggesagen.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status til efterretning og godkendte:

- *byggeregnskaber for genopretningsplanen af Niverødgård*
- *bevilliger et 10 årigt lån fra dispositionsfonden på 735.647 kr. til dækning af merudgifter på genopretningssagen i Niverødgård. Ydelsen på lånet vil blive dækket af driftsstøtte i byggesagen*
- *at byggeregnskaber fremsendes til godkendelse i Fredensborg Kommune og til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.*

11. Bestyrelseshonorar for reovering af stier og pladser i afdeling 5402, Niverød IV

Byggesagen vedrørende reovering af stier og pladser i Niverød IV er endelig afsluttet, hvor for der nu indstilles følgende fordeling af bestyrelseshonorar på i alt 20.000 kr.

Honoraret fordeles efter hvor mange møder deltagerne af følgegruppen har deltaget i – dog minimum 5 møder. Det giver følgende fordeling af bestyrelseshonorar:

Henrik H.	6.250 kr. (10 møder)
Rie Eliassen	5.000 kr. (8 møder)
John Resting	4.375 kr. (7 møder)
Lone Albret	4.375 kr. (7 møder)

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender fordeling af bestyrelshonorar for sagen renovering af Stier og pladser i Niverød IV.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte fordeling af bestyrelshonorar for sagen renovering af stier og pladser i Niverød IV.

12. Opfølgning på temadag inkl. godkendelse af spørgeskema

På temadagen den 30. september 2017 deltog 15 beboervalgte og tre fra administrationen.

På dagen var der oplæg om de kommende digitale løsninger, som KAB begynder at implementere fra den 27. november 2017. Endvidere var der oplæg om, hvordan der skabes motivation til deltagelse i det frivillige arbejde.

Der blev givet en status på selskabets og afdelingernes arbejde med effektiviseringer. Konklusionen var, at selskabet er godt på vej i kraft af den nye fælles driftsledelse, samt at afdelingerne vil arbejde med effektiviseringer i forbindelse med udarbejdelse af næste års budgetter.

De nye handleplaner til at selskabets målsætninger blev præsenteret og deltagerne arbejdede i grupper omkring input til et spørgeskema til beboerne. Administrationen har arbejdet videre med disse input, og som bilag vedlægges et revideret udkast til spørgeskema.

Spørgeskemaet indstilles til godkendelse, hvorefter det vil blive udsendt til beboerne i januar 2018. Resultatet af spørgeskemaundersøgelsen vil blive fremlagt på organisationsbestyrelsens møde i marts 2018.

Bilag 7: Spørgeskema til beboerne i Fredensborg Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender spørgeskema til beboerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte spørgeskemaet med enkelte rettelser.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

13. Ledelsesinformation (i KAB kaldet forvaltningsrevision)

De årlige nøgletal giver organisationsbestyrelsen et overblik over udviklingen i boligorganisationen og -afdelingerne. Tallene behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

Organisationsbestyrelsen har igen i år haft særligt fokus på afdelingernes henlæggelser og tab ved fraflytning.

Afdelingernes henlæggelser

Det anbefales, at en afdelings samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal være to-tre gange større end de årligt budgetterede henlæggelser.

Afdelingerne Niverødgård, Mergeltoften og Bofællesskabet Byvejen lever op til anbefalingen. Afdelingerne Niverød III og Niverød IV er under dette niveau, men øger henlæggelserne år for år.

Tab ved fraflytning

Afdelingen Niverød III har i dette regnskabsår et voldsomt tab ved fraflytning. I afdelingen Niverød IV er tabet halveret, i afdelingen Mergeltoften er det minimeret, mens afdelingerne Niverødgård og Bofællesskabet Mergeltoften ingen tab har i år.

Øvrige nøgletal gennemgås på mødet.

Bilag 8: Sådan læses nøgletal for ledelsesinformation

Bilag 9: Nøgletal for ledelsesinformation 2016-2017 for Fredensborg Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager ledelsesinformationen til efterretning og beslutter, om der skal være særlige fokuspunkter til ledelsesinformationen for 2017-2018.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog ledelsesinformationen til efterretning og besluttede, at der fortsat er fokus på henlæggelser og tab ved fraflytninger. Nyt fokusområde på de afgrænsede driftsudgifter.

14. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab

Fredensborg Boligselskab har to medlemmer i KAB's repræsentantskab.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

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 Henrik Harsberg og Linda Storgaard. Som personlig suppleant for Henrik Harsberg er John Resting valgt, og som personlig suppleant for Linda Storgaard er Bettina Pagh valgt.

Indstilling

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

Beslutning

Henrik Harsberg og Linda Storgaard blev genvalgt. Det samme blev personlig suppleant for Henrik Harsberg – John Resting og personlig suppleant for Linda Storgaard – Bettina Pagh. Alle for en et-årig periode.

15. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

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

De resterende to delegerede skal udpeges af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016 blev Henrik Harsberg valgt og Bettina Pagh genvalgt som repræsentanter til BL's kredsmøder.

Indstilling

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

Beslutning

Henrik Harsberg og Bettina Pagh blev genvalgt for en et-årig periode.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Sager til orientering

16. 5403, Niverødgård – tagreovering – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2017.

Tidsplan er modtaget fra Phønix Tag den 25. september 2017, heraf fremgår at arbejdet påbegyndtes den 4. oktober 2017, med opsætning af stillads og med en forventet afslutningsdato den 30. november 2017.

Der var lidt udfordringer omkring opsætning af stillads, idet det har været nødvendigt at fjerne enkelte hækplanter, for at skaffe adgang til haverne, disse bliver genplantet efterfølgende.

Stillads blev opsat efter tidsplan, men på grund af nogle uafklarede punkter omkring forsikringsforhold er selve tagarbejdet, som skulle være påbegyndt den 9. oktober 2017, først sat i gang den 13. oktober 2017. Efterfølgende har der været flere vejrligsdage.

Der er netop modtaget en revideret tidsplan, som viser at arbejdet forventes afsluttet primo januar 2018. Forsat med forbehold for vejrligsdage.

Det er Byggeskadefonden, der fører tilsyn med arbejdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

På mødet blev oplyst, at der er to dages forsinkelse grundet vejrlig og ekstra arbejde med fastgørelse af underpap.

Beboerne i Niverødgård giver positive tilbagemeldinger vedrørende de håndværkere der udfører arbejdet.

17. Styringsdialog

Den 24. oktober 2017 blev den årlige styringsdialog med Fredensborg Kommune afholdt. Styringsdialogen er et vigtigt samarbejdsforum mellem de almene boligselskaber og kommunen.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 15. november 2017

Udsendt den 28. november 2017

På mødet blev blandt andet drøftet den økonomiske situation i selskabet og selskabets afdelinger, renoveringsprojekter med særlig fokus på Niverødgård.

Der blev orienteret om selskabets arbejde med effektiviseringer – herunder at afdelingerne vil se nærmere på muligheden af at ændre på nuværende affaldsløsninger.

Endvidere blev drøftet trafiksanering af Mariehøj, som skal behandles på afdelingsmødet i Niverød IV den 2. november 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Selskabets økonomiske situation inkl. likviditetsstyring

Rentemarkederne domineres af forventninger til centralbankerne, inflationsdata og risikoappetit, hvor situationen mellem Nordkorea og USA er i fokus og skabte markedsuro i starten af august. Udsigterne til en militær konflikt er dog tvivlsom, hvilket igen har presset renterne op.

Markederne fokuserer dermed primært på centralbankerne, som langsomt ventes at stramme pengepolitikken, såfremt inflationen tiltager.

De danske obligationer er i øjeblikket understøttet af en meget langsom tilbagerulning af pengepolitikken i ECB og Nationalbanken. Desuden er den højere kupon stadig vigtig for mange udenlandske investorer, hvilket smitter positivt af på afkastene i porteføljerne.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 19. okt. 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	5.761.000	114,46	116,37	+1,67 %-point	+3,25 %-point
SEB In- vest	7.342.800	114,84	117,81	+2,58 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	7.230.500	117,96	120,68	+2,30 %-point	+4,13 %-point

Indskud i Investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

I vedlagte bilag ses likviditetsoversigten for 2017. Den primære årsag til at der i perioder et meget stort behov for likviditet er, at afdelingerne tilsammen hvert kvartal skal betale relativt høje terminsydelser. I skrivende stund har boligorganisationen en fri likviditet på ca. 1,8 mio. kr.

Bilag 10: Oversigt over likviditetsstyring

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Nyt fra ejendomskontoret

Der har været lovpligtig gennemgang af afdelingernes legepladser. Ejendomskontoret følger op på de punkter der nævnes i rapporten.

Der er etableret et telefonsystem, Lync, på ejendomskontoret. Det er det samme system som KAB har og det er billigere og giver mulighed for bedre service.

Kim Gehrke's arbejdes prøvning er ophørt, og er ikke blevet forlænget.

Personalet på kontoret har været på grundlæggende kursus i KAB's nye it-plattform. Personalet skal nu bestå en grundlæggende test i Unik.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Nyt fra afdelingerne

5401, Niverød III

Der er indgået aftale med Nivå Nu omkring et ungeprojekt på maling af legepladser.

U målt vandforbrug

I samråd med en konsulent blev det besluttet at opsætte overvågning på hovedmålerne 24/7 i 7 dage.

Konklusionen på overvågningen er, at målerne kun står stille i ganske få sekunder ad gangen hele døgnet.

Der er bestilt to elektroniske målere som monteres efter forsyningens målere, så forbruget kan følges på WebMon. Målerne leveres ca. 15. november 2017.

Ejendomskontoret aftaler nyt møde med konsulenten for at diskutere de indsamlede data fra overvågningen, og efterfølgende fremlægges handleplan for afdelingsbestyrelsen.

Behandling af cedertræ

Ejendomskontoret er i gang med at undersøge mulighederne for at behandle cedertræ på facader og terrasser.

5402, Niverød IV

Køkkenrenovering

Der er 15 tilmeldte lejemaal til køkkenmodernisering, som der er sendt accept til, og de er i gang med indhentning af tilbud.

Når køkkenerne klarmeldes af leverandøren, syner og godkender ejendomskontoret.

Udendørslys

Ejendomskontoret undersøger mulighederne og rentabiliteten i at udskifte nuværende lyskilder i udendørsbelysning til LED belysning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

5403, Niverødgård

Der er etableret skur til bolig 21.

Se endvidere punkt 10 og 16.

5406, Mergeltoften

Der er indhentet tilbud på renovering af køkkener. Arbejdet igangsættes snarest.

5410, Byvejen

Intet at berette.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. I Niverød III er nedsat et legepladsudvalg.

21. Beboerklagenævnsager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnsager i Fredensborg Boligselskab i perioden 2014-2017

Bilag 11: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Kommende møder

Møder i 2018

Organisationsbestyrelsesmøde	torsdag den 15. marts	kl. 18.00 i Laden
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 16. maj	kl. 18.00 i Laden
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 19. september	kl. 18.00 i Laden
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 14. november	kl. 18.00 i Laden

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 15. november 2017
Udsendt den 28. november 2017

Repræsentantskabsmøde torsdag den 29. november kl. 17.00 på Karlebo Kro

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende rettelse, at organisationsbestyrelsesmødet i marts blev rettet fra den 15. marts 2018 til **den 19. marts 2018**.*

Herudover blev der fastsat en dato for temadag – lørdag den 16. juni 2018 på Karlebo Kro.

23. Eventuelt

Intet.

24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

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

Indstilling

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

Intet.