

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 19. maj 2014, kl. 17.00 på ejendomskontoret Grønnegade 4B, 3400 Hillerød

Bestyrelsen: Anette Fogh, Jette Nørskov, Klaus O. Larsen, Bertel Rønne, Karen-Lis Mohr, Erik Nielsen samt suppleanter – Dorte Davidsen, Niels B. Schmidt, Anna Marie Mason

KAB: Lone Skriver, Ingo Bøggild Hvid, Khesraw Rye Nayekbheil

Revisionen: Lars Rasmussen

Ikke mødt: Sten Lykke Clausen

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 4. marts 2014	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsens sammensætning	4
4. Repræsentantskabets sammensætning	4
5. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2013.....	5
7. Forvaltningsrevision	7
8. Selskabets driftsbudget 2015.....	8
9. Årsberetning	8
10. Solcelleanlæg.....	9

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Sager til orientering.....	10
11. Nyt fra afdelingerne.....	10
12. Ny honoraraftale med Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	12
13. Hillerød Kommunes godkendelse af regnskabet.....	12
14. Skemaer til styringsdialogmaterialet.....	12
15. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris	13
16. Tilbud på nybyggeri.....	14
17. 5-års eftersyn – Hammarshøj.....	15
18. Orientering om selskabets økonomiske situation.....	16
19. Valg til BL's 2. kreds	18
20. Beboerklagenævns sager	18
21. Mødeplanlægning	18
22. Eventuelt.....	19
23. Referat fra mødet – fortrolighed.....	19

Bilag 1: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 2: Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2013.....	7
Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision.....	8
Bilag 4: Selskabets budget 2015	8
Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning	8
Bilag 6: Skema for styringsrapport for Frederiksborg Boligselskab.....	13
Bilag 7: KAB's bæredygtighedsprofil.....	14
Bilag 8: Brev af 22. april 2014.....	14
Bilag 9: Organisationsdiagram	14
Bilag 10: Procesplan	14
Bilag 11: Tilbudsbrev til Hillerød Kommune	15
Bilag 12: Projektbeskrivelse.....	15
Bilag 13: Budget	15
Bilag 14: Valgresultat	18
Bilag 15: Statistik over beboerklagenævns sager 2011-2014	18

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 4. marts 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 4. marts 2014 er udsendt den 13. marts 2014.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende bliver underskrevet af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2013.

Albjerg Statsautoriseret revisionspartnerselskab vil deltage i mødet under dette punkt. Revisionsprotokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens påtegning.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.

Lars Rasmussen orienterede om skiftet fra Ernest & Young til Albjerg, og lagde vægt på, at det fortsat er de samme medarbejdere, der er på det almene område.

Revisionsprotokollat af den 1. maj 2014 blev gennemgået. Revisionen havde to specifikke bemærkninger til regnskaberne. Den ene bemærkning vedrørte Åholmhjemmet, hvor der er konstateret en saldo under andre debitorer. Det vedrører en forsikrings sag, og saldoen bliver udlignet i 2014.

Karen Lis Mohr påpegede, at Hillerødsholm har store henlæggelser, og der bør ikke henlægges yderligere nu.

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen, der efterfølgende blev underskrevet.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

3. Bestyrelsens sammensætning

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		På valg:
Formand	Anette Fogh	2015
Næstformand	Jette Nørskov	2014
Medlem	Karen-Lis Mohr	2014
Medlem	Klaus O. Larsen	2014
Medlem	Bertel Rønne	2015
Medlem	Erik Nielsen	2015
Medlem	Sten Lykke Clausen	2014
Suppleant	Dorte Davidsen	2014
Suppleant	Niels B. Schmidt	2014
Suppleant	Anna Marie Mason	2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har pr. 8. maj 2014 følgende sammensætning:

Anette Fogh
Jette Nørskov
Karen-Lis Mohr
Klaus O. Larsen
Bertel Rønne
Erik Nielsen
Sten Lykke Clausen
Anna Marie Mason
Øyvind Bakke
Dorte Davidsen
Niels B. Schmidt
Anders Hansen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formanden

Formanden vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden, Anette Fogh havde ingen meddelelser.

Lone Skriver orienterede om, at der den 8. maj 2014, var fællesmøde for alle boligselskaber i Hillerød Kommune. Borgmester Dorte Meldgaard deltog i dette møde.

Der var to emner på dagsordenen, som har interesse for afdelingerne i Frederiksborg Boligselskab. Det ene punkt var storskrald, hvor alle boligselskaberne var enige i, at de almene boliger betaler for storskraldsordning uden mulighed for at kunne bruge ordningen optimalt.

Herudover blev der drøftet affaldssortering, hvor kommunen gerne vil i dialog med boligselskaberne om sortering af madaffald m.v. På Beboerdemokratiets dag den 8. oktober 2014 vil emnet være affald og sortering. KAB's erfaringer med Molok-systemer bliver inddraget i mødet.

Hillerød Kommune har sendt en affaldsplan i høring. Hvis der skal tages initiativer til et fælles svar fra alle boligselskaber i Hillerød, sørger Lone Skriver for at orientere bestyrelsen om dette.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2013

Reviderede regnskaber for perioden 1. januar til 31. december 2013 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Regnskabet udviser følgende nøgletal:

4200-0 Frederiksborg Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 3.249.640 kr. og slutter med et overskud på 116.384 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 25.934.779 kr., og selskabets dispositionsfond udgør inkl. renter 1.146.526 kr., svarende til 2.537 kr. pr. lejemaal. Arbejdskapitalen udgør 1.918.278 kr.

4201-8 Hillerødsholm

Resultatopgørelsen balancerer med 2.286.361 kr. og slutter med et overskud på 95.028 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 2.965.797 kr.

Status balancerer med 10.130.696 kr.

4202-5 Stutterivænget

Resultatopgørelsen balancerer med 3.055.800 kr. og slutter med et underskud på 49.028 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 1.392.784 kr.

Status balancerer med 10.028.099 kr.

4203-2 Havrevangen

Resultatopgørelsen balancerer med 4.178.717 kr. og slutter med et underskud på 154.758 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 644.135 kr.

Status balancerer med 63.525.053 kr.

4204-0 Grønnegade Ældreboliger

Resultatopgørelsen balancerer med 3.498.506 kr. og slutter med et overskud på 326.001 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 1.437.900 kr.

Status balancerer med 51.162.793 kr.

4205-7 Nyhuse

Resultatopgørelsen balancerer med 4.204.366 kr. og slutter med et overskud på 528.250 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 215.424 kr.

Status balancerer med 69.350.996 kr.

4206-4 Mosehusene

Resultatopgørelsen balancerer med 5.251.084 kr. og slutter med et overskud på 198.552 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 1.678.605 kr.

Status balancerer med 91.948.284 kr.

4207-1 Løngangshuset

Resultatopgørelsen balancerer med 1.508.519 kr. og slutter med et overskud på 142.857 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 795.506 kr.

Status balancerer med 20.655.056 kr.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

4208-9 Ålholmhjemmet

Resultatopgørelsen balancerer med 4.280.024 kr. og slutter med et underskud på 166.398 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 558.179 kr.

Status balancerer med 49.207.901 kr.

4209-6 Sophienborgvænget

Resultatopgørelsen balancerer med 2.183.812 kr. og slutter med et underskud på 160.506 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 150.000 kr.

Status balancerer med 36.597.334 kr.

4210-6 Hammarshøj

Resultatopgørelsen balancerer med 2.357.097 kr. og slutter med et overskud på 5.221 kr.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse 200.000 kr.

Status balancerer med 49.603.871 kr.

Bilag 2: Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets regnskaber, som efterfølgende vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber og indstiller regnskaberne til repræsentantskabets godkendelse.

7. Forvaltningsrevision

KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

"Nøgletal for forvaltningsrevision", - som er vedlagt som bilag - og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling, udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger)
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder)
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager)

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær)

Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten, og herunder tager stilling til, om denne giver anledning til særlige tiltag.

Lone Skriver gennemgik forvaltningsrevisionsrapporten og påpegede de store forskelle, der er i forbindelse med henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen drøftede forvaltningsrevisionsrapporten, og besluttede at sætte fokus på henlæggelsesniveauet.

8. Selskabets driftsbudget 2015

Som bilag vedlægges selskabets budget for perioden 1. januar-31. december 2015.

Bilag 4: Selskabets budget 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2015.

Khesraw Rye Nayebkheil gennemgik budgettet for 2015, og bemærkede, at der er tale om en besparelse i bidraget til boligorganisationen i forhold til 2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2015.

9. Årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet af selskabets formand i samarbejde med administrationen. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmøde den 19. maj 2014.

Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udkast til årsberetningen, som efterfølgende bliver fremlagt til godkendelse i repræsentantskabet.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen og indstillede årsberetningen til repræsentantskabets godkendelse.

10. Solcelleanlæg

De seneste ændringer i lovgivning om solceller har betydning for rentabiliteten i at opsætte solcelleanlæg til produktion af el i almene boligafdelinger. KAB har derfor indgået en samlet rammeaftale for alle KAB-administrerede boligorganisationer om etablering af solcelleanlæg. Boligorganisationerne vil ved at tiltræde rammeaftalen opnå meget fordelagtige priser samtidig med, at kvaliteten på anlæggene sikres, både hvad angår ydelse og holdbarhed.

KAB forventer, at de sidste ændringer i love og bekendtgørelser på området vil blive sat i kraft i fuldt omfang primo 2014. Vi igangsætter derfor rammeaftalens ydelser nu, primo år 2014.

Benyttelse af aftalen

KAB rammeaftalen omfatter solcelleleverandørens individuelle rådgivning om og projektering samt efterfølgende etablering af solcelleanlæg på tag i den enkelte afdeling.

Når aftalerne skal aktiveres, skal der foretages en kortlægning af bebyggelsens konstruktive forhold og el-tekniske anlæg. Dette skal benyttes i miniudbuddet. Kortlægningen skønnes at kunne gennemføres for 5.000-8.000 kr., og skal udføres af en teknisk rådgiver.

Herefter forestår en projektleder fra KAB miniudbuddet. KAB's projektleder udarbejder en indstilling til afdelingen med en samlet økonomioversigt over udbudsomkostninger, etableringsomkostninger samt udgifter til et teknisk bygherretilsyn sammenholdt med de forventede besparelser. Dette miniudbud udgør beslutningsgrundlaget for afdelingen.

Deltagelse og betaling for KAB rammeaftale om solcelleanlæg

Når den første boligafdeling træffer beslutning om at benytte aftalen om opsætning af solcelleanlæg, skal boligorganisationen betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales kun en gang pr. boligorganisation. Hvis ingen af boligorganisationens afdelinger ønsker at bruge rammeaftalen, skal boligorganisationen dermed ikke betale noget.

Herudover betaler de afdelinger, der benytter aftalen, det sædvanlige beløb på 12.750 kr. inkl. moms til KAB for at få adgang til at gennemføre et miniudbud. Beløbet finansieres i sagen.

Deltagelse i rammeudbuddet vil normalt forudsætte et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiverydelsen vil skulle finansieres i sagen.

Projektet skal bl.a. behandle:

- Myndighedsbehandling

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

- Placering af anlæg
- Tilslutning af anlæg
- Nødvendige statiske beregninger
- Indhentning af tilbud fra rammeaftalens leverandører

Det sparer afdelingerne

Der er krav om EU-udbud, hvis solcelleanlægget koster mere end 1,5 mio. kr. Et sådant udbud tager tid, og der er store krav til udbuddet for at få det ønskede anlæg. Prisen for et EU-udbud for et anlæg til 1,5 mio. kr. er ca. 60-65.000 kr. inkl. moms. Derudover kommer udgifter til projektering.

Deltagelse i KAB's rammeaftale vil samlet for boligorganisation og boligafdeling maksimalt koste 37.750 kr. inkl. moms. Beløbet udgør boligorganisationens engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms og afdelingens betaling for gennemførelse af et miniudbud på i alt 12.750 kr. inkl. moms. Hvis blot en af boligorganisationens boligafdelinger benytter KAB's rammeaftale, vil boligorganisationen og afdelingen tilsammen spare ca. 20.000 kr. inkl. moms i forhold til at gennemføre eget EU-udbud.

Før deltagelse i KAB rammeaftalen

Teknikområdet i KAB hjælper gerne afdelingen med en gennemgang af, om det kan betale sig at opsætte solceller. Gennemgangen omfatter bl.a. vurdering af ejendommens egnethed til installering af solceller, hvor stort et anlæg der kan installeres, anlægssum samt investeringens rentabilitet/tilbagebetalingstid. Teknikområdets ydelse afregnes efter anvendt tid.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtager at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i KAB's samlede rammeudbud om etablering af solceller. Organisationsbestyrelsen bevilgede 25.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til at deltage i rammeudbuddet, første gang en boligafdeling ønsker at deltage.

Sager til orientering

11. Nyt fra afdelingerne

4201-8 Hillerødsholm

I uge 19 bliver der asfalteret på p-plads ved nr. 24 og 26.

4202-5 Stutterivænget

Beskæringen af de store træer er udført. Der er anlagt nyt haveanlæg ud for nr. 3 til 7.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Der bliver malet og lagt nye tæpper i beboerlokalet.

Der er opsat hjertestarter ved opgang nr. 7.

4203-2 Havrevangen

Intet nyt fra afdelingen.

4204-0 Grønnegade Ældreboliger

Efter påske vil der blive rensset og malet facader og rensset altaner.

4205-7 Nyhuse

Intet nyt fra afdelingen. Der er dog opsat hjertestarter ved nedgangen til vaskeriet.

4206-4 Mosehusene

Intet nyt fra afdelingen.

4207-1 Løngangshuset

Intet nyt fra afdelingen.

4208-9 Ålholmehjemmet

Intet nyt fra afdelingen.

4209-6 Sophienborgvænget

Intet nyt fra afdelingen.

4210-8 Hammarshøj

Der holdes møde om 5-års eftersyn. Der afventes afklaring fra Nordicom i forbindelse med etablering af brandmur mellem Hammarshøj og sundhedscentret.

Generelt

Kim Olsen er nu deltidssygemeldt og under genoptræning. Kim skal til MR-scanning med hensyn til hans skulder, da den også blev skadet under styrtet.

Det forventes, at der afholdes et førstehjælpekursus i august 2014.

På personalemødet om fredagen arbejdes der løbende videre med adfærdsprofilerne.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Karen Lis Mohr oplyste, at der nu er asfalteret, men der er problemer med en stor sø ved nr. 26 og døren ved cykelrummet.

I Stutterivænget starter etableringen af nyt vaskeri den 3. juni 2014.

Med ovenstående bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

12. Ny honorarftale med Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

De nuværende revisionshonorarer har hidtil været baseret på historisk indgåede individuelle aftaler. Disse erstattes nu af en fælles honorarftale, som følger KAB's prisblad, så der betales en fast pris for revision af et organisationsregnskab osv. De nye priser vil blive indført gradvist i 2014 og 2015 og vil i gennemsnit reducere de nuværende honorarer med ca. 25 %. Gennemsnitsprisen i 2015 lander på ca. 120 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed, hvorefter der på baggrund af den løbende effektivisering og digitalisering af samarbejdet med revisionen muligvis vil kunne opnås yderligere prisreduktioner.

Besparelsen på ca. 25 % er et gennemsnit, enkelte boligorganisationer vil ikke opleve et prisfald, men heller ikke en prisstigning, og andre vil opleve en prisreduktion på mere end 25 %. Konkret vil det fremgå af det næstkommende årsregnskab, hvor meget der er sparet i forhold til det budgetterede honorar.

I det seneste årsregnskab for jeres boligorganisation var det samlede udgiftsførte revisionshonorar 125.000 kr. Dette revisionshonorar forventes i 2015 at være 127.000 kr. med forbehold for tilkøb af specielle ydelser m.m.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Hillerød Kommunes godkendelse af regnskabet

Hillerød Kommune har ved brev af 7. marts 2014 meddelt, at Hillerød Kommune har taget årsregnskabet for 2012 for Frederiksborg Boligselskab til efterretning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Skemaer til styringsdialogmaterialet

På organisationsbestyrelsens møde den 4. marts 2014 blev der orienteret om det senest afholdte styringsdialogmøde med Hillerød Kommune.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Til styringsdialogen anvendes styringsrapportskemaer for Frederiksborg Boligselskab og oplysningskemaer for de enkelte afdelinger. Disse udarbejdes og fremsendes til kommunen inden mødet.

I de afdelinger, hvor der er valgt en afdelingsbestyrelse, sendes et skema til formanden, som sørger for, at input til skemaet bliver drøftet med afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsens input sendes til forretningsfører, Lone Skriver, der sørger for indtastning af materialet, som herefter danner baggrund for styringsdialogmaterialet.

Organisationsbestyrelsen opfordres til – på mødet at gennemgå og behandle styringsrapporten.

Bilag 6: Skema for styringsrapport for Frederiksborg Boligselskab

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen behandler styringsrapporten og tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen behandlede styringsrapporten og de bemærkninger, som forretningsføreren havde indføjet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris

KAB's bestyrelse har den 10. december 2013 godkendt KAB's bæredygtighedsprofil. Bæredygtighedsprofilen er udformet som en A3-folder, der med korte tekster og billeder formidler KAB's holdninger til at arbejde med bæredygtighed, og folderen giver en række eksempler på succesfulde bæredygtighedstiltag. Folderen er et kommunikationsværktøj, der kan anvendes i dialogen med boligorganisationer, afdelinger og øvrige omverden om igangsættelse af bæredygtighedstiltag i drift og byggeri.

KAB's bestyrelse har endvidere valgt at indstifte en bæredygtighedspris for at sætte fokus på potentialerne i at arbejde med den ressourcemæssige bæredygtighed i boligområder. Der uddeles én præmie á 10.000 kr., og det sker på repræsentantskabsmødet den 20. maj 2014 sammen med den almindelige KAB-pris.

Prisen uddeles efter følgende kriterier:

1. Prisen gives til en boligorganisation, afdeling eller gruppe af beboere i KAB-fællesskabet, der har gjort en særlig indsats for at fremme ressourcemæssig bæredygtighed.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

2. Prisen gives for initiativer i bestående boligområder.
3. Prisen kan tildeles på baggrund af en vifte af tiltag. Det kan være energirenoveringer i form af efterisolering, udskiftning af varmeanlæg, vinduesudskiftning m.m. Prisen kan også gives for bemærkelsesværdige ressourcebesparende tiltag eksempelvis brug af solceller, brug af alternative varmekilder, regnvandsopsamling, affaldssortering m.v. Endvidere kan prisen gives for en målrettet indsats for at fremme bæredygtig adfærd blandt beboerne.

KAB's formandskab og direktion udvælger prismodtageren. Beløbet, der følger med, skal bruges til videreførelse af projektet eller et initiativ i forbindelse med dette. Midlerne skal dermed benyttes til at videreføre andre bæredygtighedstiltag.

Bilag 7: KAB's bæredygtighedsprofil

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Tilbud på nybyggeri

20 almene ældreboliger

På organisationsbestyrelsens møde den 4. marts 2014 besluttede organisationsbestyrelsen, at Frederiksborg Boligselskab har interesse i at indgå i projektet om opførelse af 20 almene ældreboliger. Efterfølgende er Frederiksborg Boligselskab inviteret til møde med kommunen, og det blev aftalt, at KAB på vegne af Frederiksborg Boligselskab skulle fremsende yderligere materiale.

KAB har den 22. april 2014 fremsendt brev, organisationsdiagram og procesplan til kommunen. Materialet vedlægges til orientering. Herefter afventes der en tilbagemelding fra kommunen.

Bilag 8: Brev af 22. april 2014

Bilag 9: Organisationsdiagram

Bilag 10: Procesplan

Stauns Hjørne

På organisationsbestyrelsens møde den 4. marts 2014 besluttede organisationsbestyrelsen, at Frederiksborg Boligselskab skal byde på projektet. Der er efterfølgende udarbejdet projektmateriale, og den 21. marts 2014 blev materialet afleveret til kommunen.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges tilbudsbrev, projekt og budget som bilag, hvilket er det materiale, som kommunen har modtaget.

Hillerød Kommune er vendt tilbage og har anmodet om supplerende oplysninger, og bedt om et møde med KAB den 13. maj 2014. Formanden Anette Fogh deltager i dette møde.

Bilag 11: Tilbudsbrev til Hillerød Kommune

Bilag 12: Projektbeskrivelse

Bilag 13: Budget

På organisationsbestyrelsesmøde vil der blive orienteret yderligere om sagen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om de to sager til efterretning.

Formand, Anette Fogh orienterede om mødet med kommunen omkring ældreboligerne og oplyste, at der var tre boligselskaber, der havde ønsket at bygge ældreboligerne. Der er ikke tale om ældreboliger til ældre, men til unge der bor i et psykisk bofællesskab.

Den 13. maj 2014 er der afholdt møde med Hillerød Kommune om Stauns Hjørne. Det var et meget positivt møde. Byrådet træffer beslutning om bygherre på deres møde ultimo juni 2014.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. 5-års eftersyn – Hammarshøj

KAB har modtaget Byggeskadefondens 5-års eftersynsrapport vedrørende ombygningen af Hammarshøj. KAB fremsendte 26. marts 2014 reklamation over de registrerede forhold til ansvarlig hovedentreprenør Ole Jepsen A/S og til ansvarlig totalrådgiver Tegnestuen Mølles træde. Den 2. maj 2014 blev der afholdt 5-års eftersynsmøde med de involverede parter, hvor de reklamerede forhold blev drøftet.

Foreløbig afklaring på de reklamerede forhold er som følger:

Pkt. 4.4.1. Der er registreret mangelfuld ventilation af paralleltage samt af tagrum

Der er usikkerhed om, hvad det er, som Byggeskadefonden finder, er udført forkert. Det er KAB's og totalrådgiverens opfattelse, at den ventilation af paralleltagene, som er udført, er udført efter de regler, som var gældende på daværende tidspunkt. Dialog med Byggeskadefonden pågår.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

Pkt. 5.3.1. Det er registreret, at der er installeret elinstallation for regulering af gulvvarme i brusenicher

Der er tvivl om, hvorvidt det udførte er ulovligt. Dialog med Byggeskadefonden pågår.

Pkt. 5.5.1. Der mangler dokumentation for, at nye badeværelser er udført med vådrums-sikring

En destruktiv undersøgelse er under forberedelse. Undersøgelsen skal klarlægge, hvad der er udført.

Pkt. 5.9.1. Der mangler ventiler for tilgang af friskluft til badeværelser

Det blev på mødet afklaret, at den nødvendige tilgang af friskluft til badeværelserne er til stede via spalter under og omkring dørene. Reklamationen frafalder, og forholdet er dermed afklaret.

Pkt. 6.2.1. Nogle boliger har haft problemer med kloaklugt fra gulvafløb

Forholdet er afhjulpet af ejendomskontoret. Reklamationen frafalder og forholdet er dermed afklaret.

Pkt. 7.2.1. Der er registreret overfladerust på enkelte fittings på vandinstallationen

Forholdet er kun fundet ét sted. Entreprenøren har påtaget sig at udskifte de ødelagte fittings.

Pkt. 7.4.1. Der mangler dokumentation for, at rørføring for varme skjult i skunke er korrekt udført

En destruktiv undersøgelse er under forberedelse. Undersøgelsen skal klarlægge, hvad der er udført.

Pkt. 7.6.1. Vinduer i 6 boliger mangler friskluftventiler

Ifølge loven skal der være ventiler, men de er ikke leveret med de nye vinduer. Nu bliver ventiler til ca. 19.000 kr. eftermonteret, og der skal tages stilling til, hvem der skal betale. Det forventes, at entreprenør, byggherre og rådgiver deler udgiften med 1/3 til hver.

Der forventes at være endelig afklaring på forholdene ca. den 1. juni 2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering om selskabets økonomiske situation

Værdiudviklingen for investeringsforeningerne var i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Der er dog noget, der tyder på, at der er udsigt til et lidt bedre

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

resultat i 2014, idet der i første kvartal alene har været en stigning på ca. 2 % -point. (Se nedenstående tabel).

Kursværdier

	Nominal beholdning 30. april 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 30. april 2014	Værdiud- vikling hidtil 2014	Værdiudvik- ling hele 2013
Danske Capital	5.613.069	106,37	108,50	2,13 %- point	0,57 %-point
SEB	5.564.536	106,97	109,45	2,48 %- point	0,30 %-point
Nykred- dit Port.	5.572.059	108,47	111,08	2,61 %- point	0,60 %-point

Dette skal naturligvis tages med visse forbehold, da der kan forekomme store kursudsving (også negative) hen over året, afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal her pointeres, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode. Vi er derfor stadig fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Der foretages jævnligt vurdering af, om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse tider, hvor man ikke kan opnå særlig store renteindtægter af bankindestående (p.t. 0,2 % p.a.). Ved vurderingen tages der endvidere hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter mv.

Det foreslås i den forbindelse, at Frederiksborg Boligselskab investerer yderligere 3 mio. kr. For så vidt muligt at sprede risikoen/muligheden foreslås investeringen fordelt med 1 mio. kr. til hver af de tre investeringsforeninger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender at investere 3 mio. kr. fordelt med 1 mio. kr., til hver af de tre investeringsforeninger, og derefter tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og besluttede at investere yderligere 3 mio. kr.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

19. Valg til BL's 2. kreds

BL har afholdt valg til 2. kreds den 26. marts 2014. Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges valgresultatet som bilag.

Bilag 14: Valgresultat

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Beboerklagenævnsager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnsager i Frederiksborg Boligselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 15: Statistik over beboerklagenævnsager 2011-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Mødeplanlægning

Organisationsbestyrelsesmøde: mandag den 3. november 2014 kl. 17.00 på ejendomskontoret, Grønnegade 4B.

Forslag til mødedato i 2015: mandag den 18. maj 2015 kl. 17.00 - organisationsbestyrelsesmøde og mandag den 18. maj 2015 kl. 19.00 til repræsentantskabsmøde

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender mødedatoerne for 2015 samt tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte mødedatoerne og besluttede at mødet den 18. maj 2015 afholdes i Havrevangen. Herudover besluttede bestyrelsen at repræsentantskabet også inviteres til kl. 17.00.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 19. maj 2014

Udsendt den 23. maj 2014

22. Eventuelt

Lone Skriver orienterede om, at fremtidssikringsanalyserne for Nyhuse og Mosehusene er forsinket på grund af medarbejderressourcer, da en medarbejder har valgt at gå på pension, og en medarbejder er sygemeldt. Arbejdet med fremtidssikringsanalyserne startes op primo juni 2014 og forventes at være afsluttet i september 2014.

23. Referat fra mødet – 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.

Det indstilles,

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

Mødet indeholdt ikke personfølsomme oplysninger.