

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2018, kl. 16.00 i Fælleshuset, Ryttergårdsvej 46, 3520

Tilstede: *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Annelise Refshauge, Allan Vinje, Erik Moseby Nordstrøm, Henrik Haugaard Pedersen, Sabine Dedlow Steffensen, Hans Lausten (gæst), Palle Rye og Taus Christiansen*

Afbud: *John Ehrbahn, Michael Quist og Dorthe Hald*

Fra KAB: *Anne Brønnum, Bettina Jarl Darlslund, Pia Søndergård (revisor), Jens Løth og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (A).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	4
4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A)	4
5. Årsberetning (A).....	6
6. Endelig godkendelse af udlejningsaftale (A).....	6
Sager til orientering:.....	7
7. Meddelelser fra formanden (A).....	7
8. Nyt fra Byrådet (A)	7
9. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	7
10. Afdeling Kajerødgrunden – familieboliger – status (B).....	7
11. Afdeling 41-4 - Nordvænget II - udskiftning af vinduer og altandøre samt efterisolering af facader – status (B).....	8
12. Afdeling 41-10 - Skovvang II – nyt demensplejecenter – status (B)	9
13. Afdeling 41-11 - Skovhusene Flyvestation Værløse – status (B).....	10
14. Investeringsfonden (B).....	11
15. Mødeplan 2019 (A).....	12
16. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	12
17. Planlagte møder 2019 (B).....	12
18. Eventuelt (B).....	13

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Furesø Boligselskab – <i>Bilaget eftersendes</i>	3
Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2017/2018	6
Bilag 5: Udkast til årsberetning 2017/2018 – <i>Bilaget eftersendes</i>	6
Bilag 14: 41 Mødeplaner 2019	12
Bilag 15: Oversigt over beboerklagenævnssager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2018.....	12

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. november 2018
Udsendt den 30. november 2018



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt med punktet "Endelig godkendelse af udlejningsaftale" som nyt punkt 6.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 24. oktober 2018 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, der efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol (A)

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 3**.

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Furesø Boligselskab – **Bilaget eftersendes**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Pia Søndergård gennemgik nøgletallene i revisionsprotokollen, som organisationsbestyrelsen tog til efterretning. Protokollen blev efterfølgende underskrevet af bestyrelsen.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A)

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

De enkelte regnskaber udviser følgende:

41000 FURESØ BOLIGSELSKAB

Organisationens regnskab for tiden 1.7.2017 til 30.6.2018 balancerer med 40.183.555 kr. og slutter med et overskud på 1.374.474 kr., som henlægges til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 293.973.737 kr. Arbejdskapitalen udgør 13.218.475 kr.

Organisationens dispositionsfond udgør 17.757.751 kr., hvilket svarer til gennemsnitligt 7.615 kr. pr. lejemålsenhed og for den likvide del 6.134 kr. pr. lejemålsenhed.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

41001 SPORTSVÆNGET

Resultatopgørelsen balancerer med 2.656.560 kr. og slutter med et overskud på 130.577 kr., som er overført til opsamlet resultat med 130.577 kr.

Status balancerer med 14.426.794 kr.

41003 NORDVÆNGET I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.778.310 kr. og slutter med et overskud på 228.352 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering på udskiftning af el med 9.102 kr. og legeplads med 219.251 kr..

Status balancerer med 38.274.448 kr.



Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

41004 NORDVÆNGET II

Resultatopgørelsen balancerer med 10.319.986 kr. og slutter med et overskud på 412.206 kr., som er overført til opsamlet resultat med 412.206 kr.

Status balancerer med 56.237.939 kr.

41006 FARUM MIDTPUNKT

Resultatopgørelsen balancerer med 183.319.618 kr. og slutter med et overskud på 1.103.152 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering af rotter i Blok 25 med 630,35 kr., videoovervågning forsøg Blok 34 med 725.335 kr., ombygning af Nygårdsterrasserne 228 med 285.000 kr. samt tryghedsfremmende foranstaltninger med 92.186 kr.

Status balancerer med 2.525.370.618 kr.

41007 NORDVÆNGET II'S VUGGESTUE

Resultatopgørelsen balancerer med 490.828 kr. og slutter med et overskud på 62.754 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 2.504.102 kr.

41009 PLEJECENTER SKOVVANG, BOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 5.408.107 kr. og slutter med et overskud på 92.650 kr., som er overført til opsamlet resultat med 92.650 kr.

Status balancerer med 100.807.615 kr.

41072 SVANEPUNKTET, PLEJEBOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 7.710.314 kr. og slutter med et overskud på 2.123.710 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 168.910.198 kr.

41073 SVANEPUNKTET SERVICEAREAL OG GENOPTRÆNINGSCENTER

Resultatopgørelsen balancerer med 4.464.127 kr. og slutter med et overskud på 366.077 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 56.354.277 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber med tilhørende revisionsbemærkninger.

5. Årsberetning (A)

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 5** til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på at godkende en endelig beretning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser.

Bilag 5: Udkast til årsberetning 2017/2018 – *Bilaget eftersendes*

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 21. november 2018.

Der var en del ros til den nye udformning med Egenkontrol (LIS). Årsberetningen blev herefter godkendt af organisationsbestyrelsen.

6. Endelig godkendelse af udlejningsaftale (A)

På sidste møde godkendte organisationsbestyrelsen nye prioriteringer af de fleksible udlejningsregler, som er fremsendt til kommunens godkendelse. I den forbindelse ønsker kommunen, at aftalen for en ny 4 års periode, således, at den træder i kraft 1. marts 2019 og er gældende til 28. februar 2022. Øvrige vilkår og aftaler i den tidligere godkendte aftale er uændrede.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter kommunens forslag til ny periode for anvisnings- og udlejningsaftale.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Sager til orientering:

7. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Thomas Jensen orienterede om møder med kommunen vedr. samarbejdet med kommune og politi. Der blev blandt andet orienteret om oplæg til et kursus, der er målrettet lederne i organisationerne. Det er emner som ungdoms- og bandekriminalitet med forskellige indfaldsvinkler til temaerne og de værktøjer, der kan anvendes. Politiet finansierer kurset, kommunen har ejerskabet til processen og Furesø Boligselskab er inviteret med som tredjepart. Der var enighed om, at boligorganisationen udvider bevillingen til forebyggelseskonsulenten med en engangsbevilling svarende til 37 timer. Beløbet tages af indeværende års budget. Tilmelding af deltagere skal ske til Thomas Jensen senest den 6. december 2018.

8. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

9. Orientering fra udvalg m.v. (B)

Organisationsbestyrelsen orienterer om aktuelle sager fra de udvalg, som de sidder i.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik Moesby Nordstrøm er indtrådt i et udvalg i BL-regi om aktivering af beboerdemokrater.

10. Afdeling Kajerødgrunden – familieboliger – status (B)

Der er ikke sket væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Afdeling 41-4 - Nordvænget II - udskiftning af vinduer og altandøre samt efterisolering af facader – status (B)

Følgende arbejder er indeholdt i projektet:

- Efterisolering af gavlene udføres med et hårdt isoleringslag, mekanisk fastgjort til gavlene og afsluttet med teglskaller, tilsvarende de eksisterende.
- Nedbrydning og flytning af trappenedgange til kældrene.
- Bortskæring af gamle betonaltankasser.
- Efterisolering af brystninger med facadeplader.
- Udskiftning af altandøre og vinduer i boligerne.
- Udskiftning af brandovenlysvinduer i alle blokke.

Sagsfremstilling

Byggeperioden blev påbegyndt i juni 2018, men allerede kort tid efter opstod de første udfordringer, som bestod i uenigheder omkring projektets omfang, beskrivelser og styring af byggepladsen. Det har siden hen udviklet sig til en lang række punkter, som byggesagens rådgiver Kim Olsson og entreprenøren Øens Murerfirma er uenige om.

Projektet belastes yderligere af, at Øens Murerfirma leverer en særdeles ukoordineret og mangelfuld styring af byggepladsen. Beboerne varsles ikke ordenligt, håndværkerne forlader pladsen, og der bliver ikke fulgt ordenligt op.

Desuden har Øens Murerfirma fremsendt adskillige krav om merbetaling for nogle ekstraarbejder, som de ikke mener, er beskrevet i projektmaterialet. Kravene om ekstrabetaling har været forsøgt debatteret flere gange, men desværre uden held. Det har resulteret i, at der er gjort en række tiltag, som forhåbentligt vil rette op på byggesagen.

- Alle uenighederne omkring økonomi og projektmateriale fremsendes til en uvildig opmand for en objektiv vurdering. Vurderingen ved en opmand er et smidigt alternativ til den mere tidskrævende og omkostningstunge voldgiftssag. Ved at løfte alle "uenighederne" over til en uvildig instans giver det forhåbentligt ro til at fokusere på byggeledelse og styring af byggepladsen.
- Øens Murerfirma har tilført flere ressourcer til byggeledelsen hvilket forhåbentlig vil hjælpe med organiseringen.
- Rådgiver Kim Olsson har i den seneste tid været mere tilstede på byggepladsen, således at der bliver taget hånd om varslinger, beboerhenvendelser og kvalitet generelt.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Økonomi

Der er på nuværende tidspunkt ikke et præcist overblik over økonomien. De mange uenigheder om omfang og ekstrabetaling gør det vanskeligt at udarbejde en præcis budgetopfølgning.

Når sagen er blevet vurderet af opmanden, vil der kunne udarbejdes en mere retvisende økonomioversigt.

Det videre forløb

Der skal udpeges en opmand, som alle parter kan acceptere og er villige til at rette sig efter. Kammeradvokaten har bistået med udarbejdelse af aftalegrundlaget hertil.

Indstilling Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Afdeling 41-10 - Skovvang II – nyt demensplejecenter – status (B)

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 12. september 2018.

Forretningsføreraftaler

Er underskrevet af alle parter.

Købs- og samarbejdsaftale

Købs- og samarbejdsaftalen er nu indgået af alle parter.

Entreprisekontrakt

Er underskrevet af alle parter.

Lokalplanarbejde

Lokalplanen blev vedtaget den 22. marts 2018 på byrådsmødet.

Proces

Totalentreprenøren er i fuld gang med projektering, og der vil løbende blive afholdt møder for følgegruppen samt Allerød Kommune i forhold til deres stillingstagen omkring forhold, som disse parter har medindflydelse på. I den kommende periode vil der fremkomme flere emner, som følgegruppen skal forholde sig til, da totalentreprenøren er ved at udarbejde en beslutningsliste, som følgegruppen og kommunen skal beslutte ud fra.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Tids- og procesplan

Projektering	oktober 2018 – maj 2019
Byggefase	februar 2019 – april 2020
Forventet indflytning	1. maj 2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Afdeling 41-11 - Skovhusene Flyvestation Værløse – status (B)

Status

Kuben har på nuværende tidspunkt ikke indgået endelig grundkøbsaftale for deres del af projektet, idet man endnu ikke har opnået det ønskede boligsalg. Kuben har derfor, i første omgang, forlænget deres option frem til årsskiftet.

Af samme årsag bliver der brugt meget energi på at afdække eventuelle økonomiske risici, ifald Kubens projekt ikke bliver realiseret.

Som nævnt på byggeudvalgsmødet den 3. september 2018 er der på vegne af Furesø Boligselskab foretaget et ekstra teknisk og juridiske forbehold i købsaftalen.

Under henvisning til købsaftalens pkt. 29.3.3. og 29.3.4 skal det meddeles, at det er en forudsætning for køber, at det ikke medfører fordyrelser til vejanlæg, hvis Kuben ikke opnår endelig købsaftale og dermed bebygger og udvikler nabomatriklen.

Såfremt køber måtte blive pålagt meromkostninger i den henseende, herunder til anlæggelse af hele eller dele af det vejstykke, der er projekteret på Skovhusene 2's matrikel, skal købesummen reguleres ned med omkostningen.

Det er dog næppe forventeligt, at kommunen vil stille (bekostelige) krav til vejanlæg, men da købers økonomi/budget er stramt, er køber nødsaget til at tage forbeholdet.

Økonomi

Der arbejdes i øjeblikket på at kvalificerer Skema B-budgettet. Totalrådgiveren gransker i det samlede projekt i forhold til at identificere eventuelle besparelsesmuligheder. Der afleveres revideret byggebudget medio november 2018.

Der arbejdes sideløbende med at afklare diverse forsyningsforhold i håb om at kunne finde besparelser.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Tidsplan for projektet

Det forventes, at vi vil kunne indsende Skema B i starten af 2019. Samlet ansøgning fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Investeringsfonden (B)

Forløbet om Italiens statsbudget fortsætter med at præge stemningen på obligationsmarkedet, som også er påvirket af nyt omkring handelskrigen mellem USA og Kina samt tidens andre makroøkonomiske temaer.

I USA er der fortsat gang i det økonomiske tandhjul. Der er skabt 250.000 nye job i oktober, langt flere end de omkring 200.000 nye job, markedet havde forventet. Det viser den nye jobrapport fra USA, der også er kendt som kongen af nøgletal. Den meget stærke jobrapport fra USA fortæller, at amerikansk økonomi kører på højtryk. På baggrund af den stærke jobrapport steg de amerikanske renter.

I denne uge er alles fokus på midtvejsvalget i USA, som starter tirsdag den 6. november. De endelige resultater forventes onsdag den 7. november. Valgets resultat er meget vigtigt for Trump. Forventningerne for valget er, at det ender med en delt Kongres, og dette vil kraftigt begrænse præsident Trumps muligheder for at gennemføre yderligere stimulustiltag.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Indre værdi (Kurs) 5. nov. 2018	Værdiudvik- ling hele 2018	Værdiudvik- ling hele 2017
Danske Capital	27.358.717	116,53	116,87	0,30 %-point	+1,79 %-point
SEB Invest	88.265.253	118,35	119,44	0,92 %-point	+3,05 %-point
Nykredit Port.	80.235.900	121,08	121,90	0,68 %-point	+2,63 %-point

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Erik Nordby Nordstrøm foreslog, at Furesø Boligselskab trækker sine investeringer i Danske Capital. Der var enighed om at afvente KAB's udmelding, som blev vedtaget på KAB's repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Mødeplan 2019 (A)

Der vedlægges, som **bilag 14**, mødeplan for Furesø Boligselskab for 2019. Mødeplanen viser kendte punkter på kommende møder i boligorganisationen. Mødeplanen vil tilbagevendende blive taget op og revideret i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøderne.

Bilag 14: 41 Mødeplaner 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender mødeplanen for 2019.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte mødeplanen.

16. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2018.

Bilag 15: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Planlagte møder 2019 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 9. januar 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 27. februar 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 10. april 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – tirsdag den 4. juni 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 11. september 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 23. oktober 2019, kl. 16.00 i KAB

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. november 2018

Udsendt den 30. november 2018

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 20. november 2019, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde – onsdag den 20. november 2019, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget I – torsdag den 21. februar 2019 - *ny dato*

Sportsvænget – tirsdag den 5. marts 2019

Nordvænget II – onsdag den 6. marts 2019

Plejecenter Skovvang – tirsdag den 9. april 2019

Nordvænget II (regnskab) – onsdag den 16. oktober 2019

Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – onsdag den 10. april 2019, kl. 15.00 i KAB

Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 20. november 2019, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Lørdag den 16. marts 2019 i servicecentralen Farum Midtpunkt kl. 9.00 – 15.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Eventuelt (B)

Intet til referat.