

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2016, kl. 16.00 Fælleshuset, Ryttergårdsvej 46, 3520 Farum

Til stede: *Gerd Karlsen, Anette Ågård Nielsen, Allan Vinje, Annelise Refshauge, Erik Moesby Nordstrøm, Michael Quist, Thomas Jensen, John Ehrbahn, Niels Bjerre Degn, Palle Rye og Boye Korndal*

Afbud: *Dea Maria Petersen*

Fra KAB: *Finn Larsen, Margrete Pump, Pia Søndergård, Jens Løth, Anne Brønnum og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til drøftelse og beslutning:	4
3. Organisationens og afdelingernes regnskab.....	4
4. Årsberetning.....	6
5. Forlængelse af aftale om udlejning af boliger i Farum Midtpunkt til Furesø Kommune	7
6. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab	7
7. Indkøb af hjertestartere til afdelingerne i Furesø Boligselskab	9
Sager til orientering:	10
8. Meddelelser fra formanden.....	10
9. Nyt fra byrådet	10
10. Studietur 2017	10
11. Investeringsfonden.....	11
12. Orientering om beboerklagenævns sager	12
13. Eventuelt.....	12
Bilag 2: Revisionsprotokollat 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Furesø Boligselskab.....	3
Bilag 3: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2015/2016	6
Bilag 3.1: Nøgletal for forvaltningsrevision for Furesø Boligselskab 2015/2016.....	6
Bilag 4: Udkast til årsberetning	6
Bilag 5: Forlængelse af aftale mellem Furesø Boligselskab og Furesø Kommune om udlejning af boliger	7

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Bilag 6: Oversigt over udlejning 1. januar 2016 til 15. november 2016.....	9
Bilag 7: Tilbud på indkøb af hjertestartere til afdelingerne i Furesø Boligselskab	9
Bilag 12: Oversigt over beboerklagenævns-sager i Furesø Boligselskab for perioden 2013-2016.....	12

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 26. oktober 2016 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.

2. Revisionsprotokol

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 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokollat 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Furesø Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Pia Søndergård gennemgik revisionsprotokollen. Hun knyttede nogle bemærkninger til lejetabet i Farum Midtpunkt, hvor der er søgt dispensation for, at dispositionsfonden skal dække tabet. Denne forudsætning er endnu ikke godkendt af kommunen. Der pågår imidlertid nogle undersøgelser af de reelle årsager bag lejetabet, da en væsentlig del af udgiften formentlig skal dækkes af byggesagerne i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning med ovenstående bemærkninger og underskrev den efterfølgende.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

Sager til drøftelse og beslutning:

3. Organisationens og afdelingernes regnskab

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 boligorganisationens 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:

4100-7 FURESØ BOLIGSELSKAB

Organisationens regnskab for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 42.123.020 kr. og slutter med et overskud på 1.340.780 kr., som henlægges til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 253.595.265 kr. Arbejdskapitalen udgør 12.363.086 kr.

Organisationens dispositionsfond udgør 15.794.323 kr., hvilket svarer til gennemsnitligt 6.767 kr. pr. lejemålsenhed og for den likvide del 3.181 kr. pr. lejemålsenhed.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

4101-4 SPORTSVÆNGET

Resultatopgørelsen balancerer med 2.667.341 kr. og slutter med et overskud på 160.067 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 15.112.279 kr.

4103-9 NORDVÆNGET I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.964.037 kr. og slutter med et overskud på 317.013 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 39.040.768 kr.

4104-6 NORDVÆNGET II

Resultatopgørelsen balancerer med 10.303.706 kr. og slutter med et overskud på 519.939 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

Status balancerer med 57.256.010 kr.

Regnskabet blev fremlagt på det ordinære afdelingsmøde den 19.10.2016, hvor det blev godkendt uden bemærkninger.

4106-0 FARUM MIDTPUNKT

Resultatopgørelsen balancerer med 164.719.394 kr. og slutter med et overskud på 8.926.373 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering af nyt affaldssystem med 3.010.846 kr., ombygning af servicecentral med 358.302 kr., nyt CTS-anlæg med 90.367 kr., LED-belysning i P-arealerne med 91.946 kr., Udskiftning af varme- og vandmålere med 1.893.589 kr., 2 stk. elevatorer med 768.851 kr., reguleringskonto tidligere år – renter m.v. med 1.874.198 kr. og overført til opsamlet resultat 838.274 kr.

Status balancerer med 2.584.784.864 kr.

4107-8 NORDVÆNGET II'S VUGGESTUE

Resultatopgørelsen balancerer med 583.182 kr. og slutter med et underskud på 103.122 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 4.167.501 kr.

4109-2 PLEJECENTER SKOVVANG, BOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 5.521.256 kr. og slutter med et overskud på 250.931 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 102.006.054 kr.

4172-0 SVANEPUNKTET, PLEJEBOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 7.594.405 kr. og slutter med et overskud på 4.559.608 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 161.453.891 kr.

4173-7 SVANEPUNKTET SERVICEAREAL OG GENOPTRÆNINGSCENTER

Resultatopgørelsen balancerer med 3.434.692 kr. og slutter med et overskud på 1.932.061 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 55.713.650 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af hhv. afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. november 2016
Udsendt den 13. december 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Revisionsbemærkninger:
Ingen bemærkninger.

Driftsbudgetter:
De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 23. november 2016.

Bilag 3: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2015/2016
Bilag 3.1: Nøgletal for forvaltningsrevision for Furesø Boligselskab 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber.

*De fremlagte regnskaber blev godkendt. Det bemærkes dog, at kundechef og revisor i for-
ening anbefaler, at boligorganisationens overskud henlægges til dispositionsfonden, såle-
des at denne styrkes, hvilket organisationsbestyrelsen godkendte.*

4. Årsberetning

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 4** til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på at godkende en endelig beretning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser.

Bilag 4: Udkast til årsberetning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 23. november 2016.

Den samlede bestyrelse roste beretningen, som blev godkendt uden ændringer til endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

5. Forlængelse af aftale om udlejning af boliger i Farum Midtpunkt til Furesø Kommune

I foråret 2015 blev der indgået aftale mellem Furesø Boligselskab og Furesø Kommune om udlejning af et antal boliger til Furesø Kommune til midlertidig boligplacering.

Kopi af aftalen med Furesø Kommune er vedlagt som **bilag 5**.

Aftalen udløber den 31. december 2016.

Der er udlejet 5 boliger i Farum Midtpunkt til Furesø Kommune i henhold til aftalen. Der er ikke udlejet boliger til Furesø Kommune i de øvrige afdelinger i boligselskabet.

Furesø Kommune har den 24. oktober 2016 rettet henvendelse og anmodet om, at aftalen for de boliger, der er lejet i Farum Midtpunkt, forlænges til den 31. december 2018.

Furesø Kommune har lejet følgende boliger:

Bybækterrasserne 103D

Bybækterrasserne 152F

Nygårdterrasserne 244A

Nygårdterrasserne 256A

Nygårdterrasserne 266E

I den ene bolig er der placeret 3 enlige, og i de 4 øvrige er der placeret familier med børn.

Bilag 5: Forlængelse af aftale mellem Furesø Boligselskab og Furesø Kommune om udlejning af boliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender en forlængelse af aftalen vedr. de 5 lejemaal i Farum Midtpunkt til den 31. december 2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

6. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab

Genudlejning af boliger i boligselskabet forløber tilfredsstillende.

Udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

I perioden 1. juni 2016 til 30. november 2016 er der ikke indberettet tomme familieboliger i Farum Midtpunkt med lejetab til Landsbyggefondens database.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

Udlejning Farum Midtpunkt 2016

2016 er det første år siden 2010 med helt almindelig genudlejning af boliger, der er opsagt af nuværende beboere.

Der har været få genudlejninger i 2016 sammenlignet med det seneste normalår 2010.

I efteråret 2016 har der dog været en stigning i antallet af opsigelser, der ligger noget over gennemsnittet for resten af året.

	2010	Indtil 15. november 2016
Udlejet i alt	237	129

Vurdering af udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

Det går tilfredsstillende med udlejningen. Der har de seneste par år været en støt efterspørgsel på boliger i Farum Midtpunkt, og en del har ladet sig skrive op på ventelisten.

Aktuelt er der følgende omtrentlige ventetider på boliger i Farum Midtpunkt:

- 1 rums - 2 år
- 2-3 rums - 5 år
- 4 rums - 1½ år

Venteliste

Pr. 1. januar 2016 var der ca. 750 opnoterede direkte til boligselskabet. Der ca. 800 af alle opnoterede både til boligselskabet og fællesventelisterne i KAB-fællesskabet, der har de fleksible koder for selskabet på deres venteliste.

Åbent hus

Der har igennem flere år været afholdt åbent hus to gange om året i Farum Midtpunkt, senest den 1. oktober 2016 i forbindelse med afslutningsfesten for byggesagerne.

Arrangementerne har bidraget væsentligt til, at alle boliger er lejet ud, og at der er et pænt antal opnoterede til selskabet.

Der har sædvanligvis været mange besøgende ved disse arrangementer. Ved det seneste arrangement var der dog kun meget mådeholdent fremmøde af boligsøgende.

Der er aktuelt ikke planlagt flere åbent hus arrangementer. Det bør drøftes, om der skal planlægges åbent hus arrangementer i 2017 eventuelt i forbindelse med afholdelse af markedsdag. I givet fald skal der træffes beslutning om, der skal planlægges 1 eller 2 åbent hus arrangementer.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

Fremvisningsboliger

Der er etableret 2 fremvisningsboliger i Farum Midtpunkt. De koster afdelingen ca. 230.000 kr. om året i manglende lejeindtægt.

Der skal tages stilling til, om disse 2 fremvisningsboliger skal fastholdes, eller om de skal lejes ud.

Såfremt fremvisningsboligerne fastholdes, konteres den manglende lejeindtægt på markedsføringsbudgettet.

Bilag 6: Oversigt over udlejning 1. januar 2016 til 15. november 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer beslutning om afholdelse af åbent hus arrangementer i Farum Midtpunkt i 2017, og om fremvisningsboligerne skal lejes ud eller fastholdes.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede følgende:

- *Der bevares 2 fremvisningsboliger i Farum Midtpunkt. Udgiften hertil betales af Farum Midtpunkt og bogføres som markedsføringsudgifter. Boligerne skal ikke registreres som tomgangslejemål.*
- *Der holdes 1 årligt åbent hus-arrangement betalt af Furesø Boligselskab. Arrangementet placeres sommer/sensommer.*
- *Forslag til ændring af bytteregler i Furesø Boligselskab medtages på næste bestyrelsesmøde.*

7. Indkøb af hjertestartere til afdelingerne i Furesø Boligselskab

Det blev aftalt på organisationsbestyrelsesmødet den 26. oktober 2016, at Palle Rye og Boye Korndal skulle indhente tilbud på indkøb af hjertestartere til afdelingerne i Furesø Boligselskab. Tilbud fra Falck Danmark A/S på indkøb af 6 hjertestartere er vedlagt som **bilag 7**.

Bilag 7: Tilbud på indkøb af hjertestartere til afdelingerne i Furesø Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter tilbuddet og godkender indkøb af 6 hjertestartere til opsætning i afdelingerne i Furesø Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der anskaffes 6 hjertestartere jf. tilbud. Der indgås en leasingaftale i henhold til det fremlagte tilbud.

Sager til orientering:

8. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der har været afholdt et møde med kommunen og politiet omkring forholdene i Farum Midtpunkt. Mødet foregik i en god og konstruktiv dialog. Mødet endte dog uden synlige aftaler.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Nyt fra byrådet

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

10. Studietur 2017

KAB's studietur 2017 går til Bruxelles. Efter aftale med Anette Ågård Nielsen er der reserveret pladser til organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab samt til de sædvanlige nøglemedarbejdere både lokalt og i KAB på efterårsturen, der er planlagt til den 9. oktober 2017 – 15. oktober 2017 (begge dag inkl.). Det er i uge 41.

Bestyrelsens medlemmer bør allerede nu reservere turen i deres kalendere samt vende tilbage med et bindende svar på deltagelse på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Gerd Karlsen opfordrede alle til hurtigst muligt og senest på næste organisationsbestyrelsesmøde at meddele KAB v/Dorthe Hald om deres deltagelse i studieturen. Anette Ågård Nielsen bemærkede, at hendes deltagelse bliver som KAB-bestyrelsesmedlem. Ud over be-

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

styrelsens medlemmer reserverer Furesø Boligselskab 5 pladser til daglige samarbejdspartnere på ejendomskontorerne og i administrationen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Investeringsfonden

Som nævnt tidligere er der udsigt til, at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger end 2015 var.

Den seneste tid har der været en vis stagnation i modsætning til den meget positive udvikling som var i første halvår 2016. Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger i de første ti måneder af 2016 således været +3,78 %-point, hvilket trods alt er betydeligt højere end sidste år og også højere end på forhånd forventet.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 7. nov. 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital	82.815.917	110,86	114,19	+3,33 %-point	-0,01 %-point
SEB	77.024.054	111,03	114,85	+3,82 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	64.240.900	113,28	117,48	+4,20 %-point	-0,14 %-point

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016

12. Orientering om beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 12: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 11.01.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Budgetmøde</i>	
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 22.02.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 07.06.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 13.09.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 25.10.2017, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>Onsdag den 22.11.2017, kl. 16.00 i Farum</i>
<i>Repræsentantskabsmøde</i>	<i>Onsdag den 22.11.2017, kl. 18.30 i Farum</i>

Forvaltningsrevisionsseminardag: Lørdag den 4. marts 2017, kl. 10.00 i Farum

Afdelingsmøder:

<i>Nordvænget I</i>	<i>Onsdag den 01.03.2017, kl. 19.00</i>
<i>Nordvænget II</i>	<i>Onsdag den 08.03.2017, kl. 19.00</i>
<i>Sportsvænget</i>	<i>Onsdag den 15.03.2017, kl. 19.00</i>
<i>Plejecenter Skovvang</i>	<i>Onsdag den 05.04.2017, kl. 14.00</i>
<i>Nordvænget II</i>	<i>Onsdag den 18.10.2017, kl. 19.00</i>

Ejerforeningsmøder:

<i>Ejerforeningen Skovvang</i>	<i>Tirsdag den 18.04.2017, kl. 15.00 i Farum</i>
<i>Ejerforeningen Farum Midtpunkt</i>	<i>Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB</i>

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 23. november 2016

Udsendt den 13. december 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Kurt Rytter oplyste, at Bettina Jarl Darlslund tiltræder som ny driftschef den 1. januar 2017 i forbindelse med, at Frank Carlsen har valgt at søge nye udfordringer uden for KAB.

Boye Korndal oplyste, at de ledende funktionærer i de almene boligafdelinger er blevet indkaldt til et møde med Furesø Kommune om jobplacering af flygtninge. Kurt Rytter bemærkede, at dette er en del af den aftale, der er indgået med kommunen på flygtningeområdet med hensyn til jobtræning af flygtninge.

Kurt Rytter oplyste, at Furesø Boligselskab opfordres til at godkende en tiltrædelsesoverenskomst med ESL vedrørende medarbejdere, der er deltidsbeskæftiget i ejerforeninger med private aktører/ejere. Dette er nødvendigt for at sikre, at medarbejderne kan opretholde de løn- og ansættelsesvilkår, der er gældende i deres ansættelse i Furesø Boligselskab. Organisationsbestyrelsen godkendte dette.