

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2017, kl. 16.00 i Servicecentralen, Paltholmterrasserne 15, 3520 Farum

Til stede: *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Anne Harrysson, Erik Moesby Nordstrøm, Allan Vinje, Annelise Refshauge, Niels Bjerre Degn, Palle Rye og Boye Korndal*

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

Fra KAB: *Pia Søndergaard (Albjerg), Bettina Jarl Darlslund, Jens Løth, Anne Brønnum, Camilla Norup Andersen 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. 360° analyse (B).....	6
7. Evaluering af KAB's studietur 2017 (A).....	7
Sager til orientering:.....	7
8. Meddelelser fra formanden (A).....	7
9. Nyt fra Byrådet (A)	7
10. Farum Midtpunkt – renovering af gangstrøg (B)	8
11. Investeringsfonden (B).....	9
12. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	9
13. Eventuelt (B).....	10

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Furesø Boligselskab.....	3
Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2016/2017	6
Bilag 4.1: Nøgletal for forvaltningsrevision for Furesø Boligselskab 2016/2017	6
Bilag 5: Udkast til årsberetning 2016/2017	6
Bilag 6: Furesø Boligselskab - organisationens og afdelingernes rapporter vedr. 360° analyse	6
Bilag 6.1: Benchmarking for Furesø Boligselskab	6
Bilag 12: Oversigt over beboerklagenævnssager i Furesø Boligselskab for perioden 2014- 2017.....	9

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 25. oktober 2017 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 2016 - 30. juni 2017 for Furesø Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisor Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen, som blev taget til efterretning og efterfølgende underskrevet af bestyrelsen.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

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:

4100-7 FURESØ BOLIGSELSKAB

Organisationens regnskab for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 32.402.334 kr. og slutter med et overskud på 821.696 kr., som henlægges til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 264.467.150 kr. Arbejdskapitalen udgør 11.594.002 kr.

Organisationens dispositionsfond udgør 17.326.378 kr., hvilket svarer til gennemsnitlig 7.426 kr. pr. lejemålsenhed og for den likvide del 6.013 kr. pr. lejemålsenhed.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

4101-4 SPORTSVÆNGET

Resultatopgørelsen balancerer med 2.614.679 kr. og slutter med et overskud på 92.599 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering på Udskiftning af hovedøre, låsesystem m.v. med 186 kr. og overført til opsamlet resultat med 92.413 kr.

Status balancerer med 14.556.051 kr.

4103-9 NORDVÆNGET I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.617.820 kr. og slutter med et overskud på 317.013 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering på udskiftning af el med 223.025 kr. og overført til opsamlet resultat med 63.802 kr.

Status balancerer med 38.411.601 kr.



Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

4104-6 NORDVÆNGET II

Resultatopgørelsen balancerer med 10.136.606 kr. og slutter med et overskud på 390.113 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering på isolering af facader og gavle, samt nye vinduer med 45.000 kr. og overført til opsamlet resultat med 345.113 kr.

Status balancerer med 56.456.613 kr.

Regnskabet blev fremlagt på det ordinære afdelingsmøde den 18.10.2017, hvor det blev godkendt uden bemærkninger.

4106-0 FARUM MIDTPUNKT

Resultatopgørelsen balancerer med 158.225.868 kr. og slutter med et overskud på 1.426.475 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering af ombygning af servicecentral med 612.069 kr., solcelleanlæg og elmålere med 233.532 kr., rotter i Blok 25 med 115.883 kr. og E-sport arrangement med 9.738 kr., samt overført til opsamlet resultat 456.253 kr.

Status balancerer med 2.584.700.747 kr.

4107-8 NORDVÆNGET II'S VUGGESTUE

Resultatopgørelsen balancerer med 490.283 kr. og slutter med et overskud på 76.783 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 2.484.976 kr.

4109-2 PLEJECENTER SKOVVANG, BOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 5.237.499 kr. og slutter med et overskud på 137.401 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering til nyt låsesystem med 61.449 kr. og overført til opsamlet resultat med 75.952 kr.

Status balancerer med 100.478.253 kr.

4172-0 SVANEPUNKTET, PLEJEBOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 7.612.117 kr. og slutter med et overskud på 2.534.681 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 171.929.585 kr.

4173-7 SVANEPUNKTET SERVICEAREAL OG GENOPTRÆNINGSCENTER

Resultatopgørelsen balancerer med 4.621.851 kr. og slutter med et overskud på 2.653.804 kr., som er overført til driftssaldo.

Status balancerer med 60.355.523 kr.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2016/2017

Bilag 4.1: Nøgletal for forvaltningsrevision for Furesø Boligselskab 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

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 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 22. november 2017.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til beretning, som efterfølgende forelægges repræsentantskabet til godkendelse.

6. 360° analyse (B)

Kundesupportchef Lone Skriver vil gennemgå principperne i konklusionerne i de udarbejdede 360° analyser til Furesø Boligselskab og de enkelte afdelinger, som oplæg til det videre arbejde med rapporterne i boligorganisationen og afdelingerne.

Bilag 6: Furesø Boligselskab - organisationens og afdelingernes rapporter vedr. 360° analyse

Bilag 6.1: Benchmarking for Furesø Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Lone Skriver gennemgik, dels principperne i de udarbejdede rapporter, dels anbefalingerne i boligorganisationens rapport. Orienteringen blev taget til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

7. Evaluering af KAB's studietur 2017 (A)

KAB's studietur 2017 gik i år til Bruxelles. Der var arrangeret en tur i foråret og en tur i efteråret. Furesø Boligselskab deltog i efterårsturen, som blev afholdt i dagene den 9. oktober 2017 til om med den 13. oktober 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen evaluerer studieturen.

Der var en generel erfaringsudveksling fra studieturens deltagere. Samlet set fandt alle, at det havde været en god og udbytterig tur med et veltilrettelagt program.

Sager til orientering:

8. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet aktuelt.

9. Nyt fra Byrådet (A)

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet aktuelt. Niels Bjerre Degn oplyste, dog, at han havde opnået valg til kommunalbestyrelsen, forsamlingen ønskede ham tillykke med valget.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

10. Farum Midtpunkt – renovering af gangstrøg (B)

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen på møde den 14. september 2016.

I efteråret 2016 blev der udført et prøvefelt. De eksisterende fliser og grusunderlaget er fjernet, og der er udlagt trykfast isolering, armering og støbt betonlag. Derpå er der lagt nye fliser med tætte fuger. I loftet er belysningen nedtaget, og der er opsat et felt af træbetonplader, der også har en lydæmpende funktion. Mellem loftspladerne er opsat skinner af cortenstål, hvori der er monteret lysbånd. Der er også opsat lysskinne i den modsatte side af gangstrøget. Belysningen er opdelt i en permanent belysning, og en styret belysning, der tænder via bevægelsefølere.

Prøvefeltet giver et indtryk af udformningen af det nye gangstrøg med ny belysning, nye fliser og dæmpede støjforhold.

Undervejs i arbejdsprocessen blev der indhøstet værdifulde erfaringer omkring selve udførelsen af projektet. Det kræver god planlægning at udføre arbejdet, da flere af processerne medfører, at der ikke kan være adgang for andre end håndværkerne. Det gælder f.eks., når betonen tørrer, eller af sikkerhedshensyn, når der bruges stort materiel. Der blev udlagt gangbroer, så beboerne kunne færdes sikkert til og fra boligerne uden for arbejdstiden.

Beboerne i prøvefeltet tog udfordringerne fint. En enkelt beboer havde hjemmearbejdsplads. Her blev der tilbudt plads i afdelingens servicecentral. Før projektet igangsættes, vil der være mulighed for, at beboere med særlige behov kan henvende sig, så der kan findes løsninger i forbindelse med f.eks. hjemmehjælp, beboere med natarbejde m.m.

Erfaringer fra prøvefeltet er brugt til justering af både tidsplaner og budget. Det forventes, at arbejdet i en blok vil vare cirka 6 måneder. Det samlede projekt vil vare 1½-2 år. Anlægsudgiften for det samlede projekt forventes at være 145,8 mio. kr., der forventes finansieret ved lån. Låneydelsen dækkes delvist af nedsættelse af henlæggelserne. Den resterende ydelse medfører en lejestigning på 1,6 %.

I foråret 2017 blev der afholdt informationsmøde om projektet. Prøvefeltet var åbent for alle beboere. Projektet blev fremlagt på et blokrådsmøde i november 2017. Det er planen at fremlægge projektet til beslutning på blokrådsmødet i december 2017 – og i organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Furesø Boligselskab

Møde den 22. november 2017

Udsendt den 19. december 2017

11. Investeringsfonden (B)

Fjerde kvartal startede med ECB-mødet i oktober 2017, hvor markederne blev overrasket over, at ECB fortsat holder døren åben for den lempelige pengepolitik, hvilket fik renterne til at faldet. Samtidig skuffede inflationen i eurozonen i oktober 2017, og der er ikke forventninger om, at inflationen kommer i nærheden af ECB's inflationsmål på 2 %.

Det danske realkreditmarked er fortsat præget af udenlandske investorer interesse for en højere kupon, som det har været tilfældet i et stykke tid, hvilket fortsætter med at smitte positivt af på afkastene i porteføljerne. I år er det anslået at tre ud af fire af de toneangivende 30-årige realkreditobligationer, er blevet solgt til udlændinge i takt med, at de er blevet udstedt.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 2. nov. 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	68.406.400	114,46	116,41	+1,71 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	77.307.000	114,84	117,98	+2,73 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	69.518.000	117,96	120,75	+2,36 %-point	+4,13 %-point

Indskud i investeringsforeningerne skal anses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Orientering om beboerklagenævns sager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 12: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Eventuelt (B)

Organisationsbestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder i 2018:

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 10.01.2018, kl. 16.00 i KAB
Budgetmøde
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 21.02.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 18.04.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 13.06.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 12.09.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 24.10.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - onsdag den 21.11.2018, kl. 16.00 i Farum
Repræsentantskabsmøde - onsdag den 21.11.2018, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget I - onsdag den 28.02.2018, kl. 19.00
Nordvænget II - onsdag den 07.03.2018, kl. 19.00
Sportsvænget - tirsdag den 06.03.2018, kl. 19.00 – *ny dato*
Plejecenter Skovvang - onsdag den 04.04.2018, kl. 14.00
Nordvænget II (regnskab) - onsdag den 17.10.2018, kl. 19.00

Ejerforeningsmøder:

Ejerforeningen Skovvang - tirsdag den 17.04.2018, kl. 15.00 i Farum
Ejerforeningen Farum Midtpunkt - onsdag den 18.04.2018, kl. 16.00 i KAB