

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 17. maj 2021
Udsendt den 20. april 2021

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 17. maj 2021, kl. 17.30 Oasen, Lokes Plads 1, 3650 Ølstykke

Organisationsbestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Gitte Espensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogensen, Martin Thim Nilsson, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard, Torben Tingstrup, Aase Brøndsted
Afbud	Kissy Tornsberg, Mette Drewsen
Fravær uden afbud	Gitte Espensen, Jens Kristensen, Martin Thim Nilsson
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, økonomisk teamchef Mick Holm Kristensen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Valg af dirigent til næste møde	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

5. Referat af seneste møde	4
6. Revisionsprotokol.....	5
7. Meddelelser fra formandskabet	5
Sager til beslutning.....	6
8. Godkendelse af regnskaber for 2020.....	6
9. Boligorganisationens budget for 2022	8
10. Organisationsbestyrelsens årsberetning	9
11. Dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital – revidering af regler.....	9
12. Genåbning af Hovedkontor	11
13. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag.....	12
14. Afdeling 24, Teglværksparken - udpegning af følgegruppe.....	13
15. Afdeling 5708, Stengården afd. 8 – afvikling af pilotprojekt.....	13
Sager til orientering.....	15
16. Selskabets økonomiske situation.....	15
17. Investeringsforeninger.....	16
18. Status og opdatering af igangværende sager	17
19. Nyt fra udvalgene	20
20. Emner til næste møde	21
21. Kommende møder	21
22. Eventuelt.....	21
23. Referat af mødet	22
24. Referat af mødet – eventuel fortrolighed.....	22
Bilag 1: Dagsorden	3
Bilag 2: Revisionsprotokol 2020.....	5
Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2020.....	8
Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2020	8
Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2022	8
Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2020.....	9
Bilag 7: Referat fra udvalgmøde den 11. marts 2019	11
Bilag 8: 20210419_Bilag 1_Byggeregnskab udkast Halkær.....	18



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Aase Brøndsted blev valgt på sidste møde som dirigent på dette møde, men da hun gerne ville fritages for dirigentrollen ved dagens møde, blev Steen Carlsson i stedet valgt til dirigent.

3. Valg af dirigent til næste møde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Det blev ikke valgt nogen dirigent til næste møde.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Nina Møller	(afd. 24)	2021	Formand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstformand
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2022	Næstformand
Claus Beck	(afd.16)	2022	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2021	Medlem
Dorte Rasmussen	(afd. 13)	2022	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2022	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Elsebeth Krøll	(afd. 28)	2022	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2021	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2022	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2021	Medlem
Jens Sejborg Rasmussen	(afd. 26)	2022	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2021	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2021	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2021	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2022	Medlem
Margitta Mogensen	(afd. 6)	2022	Medlem
Martin Thim Nilsson	(afd. 6)	2021	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2021	Medlem
Stefan Øllegaard	(afd.1)	2022	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2021	Medlem

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Referat af seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 12. april 2021 er udsendt den 15. april 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

6. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2020.

Bilag 2: Revisionsprotokol 2020

Beslutning

Mick Holm Kristensen, økonomisk teamchef i KAB, beklagede den sene modtagelse af revisionsprotokollen.

Økonomi i KAB har været hårdt ramt på mandskab pga. barsel, sygdom og fratrædelser. De er nu i gang med oplæring af nye medarbejdere.

Nina vil påtale dette for direktionen.

Mick Holm Kristensen gennemgik protokollen.

Alle afdelinger viser et overskud. Kun afd. 28 viser et mindre underskud på ca. 7.438 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev herefter den fremlagte revisionsprotokol.

7. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet.

Kære Hovedbestyrelse

I disse tider er der ingen af os der har mødtes og vi i formandskabet holder fortsat vores punktdagsordenmøde til hovedbestyrelsesmøderne via Microsoft Online Teams, de dage hvor vi normalt også har formandsmøde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

I har ikke fået nogle referater ud fra formandsmøderne, da der ikke har været noget. Det har kun været løse snakke om ingenting.

Dog kan vi fortælle, at vi har haft et Microsoft Online Teams møde med Finn Larsen som er udlejningskonsulent fra KAB. Finn Larsen har holdt møde med Egedal Kommune og de har i fællesskab udarbejdet et udkast/forslag til en ny rammeaftale. Der var både gode og ikke så gode forslag i rammeaftalen. I første omgang har vi sendt den retur, med forespørgsel om rettelser og forslag til hvad vi gerne vil. Om kommunen vil godtage det ved vi ikke, men det vil være bedst, om vi sammen kan få en god aftale om udlejning i stand og ikke mindst fordi vi stadigvæk har en ansøgning liggende om, at hver anden bolig skal tilbage på intern listen. Så snart vi hører noget, skal vi nok give lyd fra os.

Alle afdelinger skulle nu være igennem markvandringerne og Steen er ved at lægge nye projekter ind i vores budgetter for 2022.

Ligeledes skulle alle regnskaber fra 2020 nu være udsendt.

Der er ved at blive åbnet i samfundet og nu må vi være 25 samlet til dette møde. Og selv om vi stadigvæk er udsatte håber vi at se alle.

Vi håber også meget på at forsamlingsforbuddet ikke bliver ændret, så vi kan få afholdt vores repræsentantskabsmøde til tiden i år.

Vi er kun 48 medlemmer i repræsentantskabet her i 2021, så det skulle kunne lade sig gøre med et forsamlingsforbud på Max 50 personer.

Vi håber meget på at vi ses,
På Formandskabet vegne, Nina

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.

Sager til beslutning

8. Godkendelse af regnskaber for 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2020 til 31.12.2020 slutter med et overskud på 686.002 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 106.226.037 kr.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2020 103.162.446 kr.

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Afdelingerne er lovmæssigt forpligtiget til at indbetale et bidrag, der udgør 578 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.774 kr. pr. lejemålsenhed (2019 tal).

Hvis dispositionsfondsmidlerne bringes under dette beløb, skal beboerne indbetale til dispositionsfonden.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2020

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 17.425.602 kr. pr. den 31. december 2020.

Den disponible likvide del er på 14.542.786 kr., hvilket svarer til 14.217 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning.

Blandt andet til diverse udlæg samt til opstart af projekter til imødegåelse af tab og tilskud til afdelingerne.

Reglerne for brug af midler fra arbejdskapitalen blev fastsat af organisationsbestyrelsen på mødet den 13. maj 2019. Følgende blev vedtaget:

- At arbejdskapitalen skal bruges til delvis dækning af en afdelings eller administrationens uforudsete udgifter i forbindelse med blandt andet renovering.
- At minimumsbeholdningen for arbejdskapitalen er 1.000.000 kr.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan desuden vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 163 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.160 kr. pr. lejemålsenhed (2020-tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2020

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 7.411.262 kr. pr. den 31. december 2020. Den disponible del er på 7.247.673 kr., hvilket svarer til 7.085 kr. pr. lejemålsenhed.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Egen trækingsret

Trækingsretten er en slags opsparingskonto, som 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag - i form af A eller G bidrag - overføres til. Fra trækingsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifter til forbedringsarbejder.

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. den 31. december 2020 over en samlet trækingsret på 1.007.456 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Afdelingernes regnskaber for 2020

Regnskab for alle afdelinger findes som bilag. Der er derudover udarbejdet en samlet oversigt over hovedtal for alle afdelinger, som er vedlagt som bilag.

Oversigten viser afdelingernes areal, årets resultat, opsamlet resultat i kr. og i m2, henlæggelser på konto 120 i kr. og i m2, henlæggelser på konto 401 i kr. og i m2, husleje kr. pr. m2 ultimo 2020 samt angivelse af vandafgift de steder, der er fælles vandafregning.

Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2020

Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2020

Beslutning

Mick Holm Kristensen gennemgik regnskaberne.

Organisationsbestyrelsen godkendte efterfølgende regnskaberne for 2020.

9. Boligorganisationens budget for 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2022, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2022–31. december 2022 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Driftsbudgettet balancerer med 22.501.000 kr. og udviser en budgetreserve på 0 kr. under forudsætning af en markedsrente svarende til 0,93 %.

Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2022



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Grundet Covid-19 nedlukning har man ventet med at ansætte en ejendomsteknikker elev. Pengene er ikke afsat i budget 2022, og beslutning om ansættelse af en ejendomsteknikker elev udskydes til senere.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter selskabets budget 2022.

10. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning og efterfølgende fremlægger denne til godkendelse i repræsentantskabet.

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for det seneste regnskabsår er vedlagt som bilag.

Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2020

Beslutning

Renovering af badeværelser i Boelholm forventes ikke færdige i 2022, som beskrevet i årsberetningen. Renoveringssagen forventes færdig i løbet af 2023. Dette bliver rettet.

Organisationsbestyrelsen godkendte efterfølgende udkastet til årsberetningen.

11. Dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital – revidering af regler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om de nuværende regler for brug af midler fra dispositionsfonden, egen trækingsret og arbejdskapitalen skal afskaffes fra dags dato, og beslutter om der skal nedsættes et udvalg for udarbejdelse af et nyt regelsæt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Det har vist sig at, de tidligere vedtagne regler for brug af midler fra dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital er uhensigtsmæssige, og trænger til at blive udarbejdet på ny. Der stilles derfor forslag om at afskaffe de nuværende regler fra dags dato og nedsætte et udvalg, der skal arbejde videre med et nyt regelsæt.

De vedtagne regler er rigide, og begrænser mulighederne for at understøtte afdelingerne i deres behov for at renovere. Dette skal sammenholdes med, at Landsbyggefonden nedsætter og helt fjerner deres tilskud til renoveringssager, da den likvide beholdning i dispositionsfonden er for høj.

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. maj 2019 blev følgende vedtaget:

Udvalget bestående af Nina Møller, Brian Øllegaard, Mette Drewsen og Lene Knoblauch har afholdt to møder og er nået frem til en række retningslinjer for uddeling af dispositionsfondsmidler samt egen trækingsretsmidler. Principperne er beskrevet i vedlagte referat fra udvalgmøde nr. 2.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender retningslinjer for uddeling af dispositionsfondsmidler samt egen trækingsretsmidler samt eventuelle ændringer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forslagene. Formanden orienterede om, at hun ingen problemer har med, at der minimum skal stå 10 mio. kr. på dispositionsfonden som foreslået, men derimod ikke mener, at et minimum på 500.000 kr. på arbejdskapitalen er nok, hvis der skulle opstå uforudsete begivenheder. Formanden mener desuden, at der burde være et minimum for indestående på egen trækingsretskontoen.

Nina Møller orienterede om, at der i beskrivelsen af arbejdskapital skal tilføjes, at der skal være midler til uforudsete udgifter for administrationskontoret.

Det blev desuden bemærket, at for alle forslag gælder det, at der kun gives tilskud til arbejder, der vedrører hele afdelingen.

Derefter stemte organisationsbestyrelsen om forslagene et ad gangen.

- Dispositionsfond – enstemmigt vedtaget
- Arbejdskapital – ændres til "... bruges til delvis dækning af afdelings/administrationens uforudsete udgifter..." og der sættes et minimum på 1 mio. kr. for indestående. Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.
- Egen trækingsret – forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for, 1 imod og 1 blank stemme.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Bilag 7: Referat fra udvalgsmøde den 11. marts 2019

Beslutning

Man har tidligere haft et ønske om at indestående på dispositionsfonden minimum skulle udgøre 10. mio. kr. bl.a fordi man havde et ønske om at bygge nye boliger. Egedal Kommune har dog indtil videre meddelt byggestop de næste 8 år.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afskaffe nuværende regler om brug af midler fra dispositionsfonden, egen trækingsret og arbejdskapitalen fra dags dato.

Samtidig blev det besluttet at der i fremtiden minimum skal stå 8. mio. kr. på dispositionsfonden.

12. Genåbning af Hovedkontor

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om hovedkontoret åbnes 25. maj, eller om hovedkontorets åbning skal udskydes til at medarbejderne er vaccinerede, i praksis formentligt mandag den 9. august.

Efter den seneste opdatering af Corona restriktioner, er der nu mulighed for at åbne hovedkontoret efter den 21. maj, i praksis 25. maj. Men da der er forhøjede smittetal i samfundet efter lempelserne af restriktionerne i april og maj, og da sikring af hovedkontorets funktioner er fuldstændig afhængig af at medarbejderne ikke bliver smittet, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til om hovedkontoret skal holde lukket for personlig henvendelse uden forudgående aftale indtil alle medarbejderne på kontoret er vaccinerede. På samme måde som det har været gældende siden december.

Dette medfører at hovedkontoret estimeret vil genåbne mandag den 9. august.

Smitterisikoen kommer formentlig i mindre grad fra ekspedition af beboerne, da der jo er afskærmning, men fordi vores 4 medarbejdere alle har børn og bor i hvert deres områder. Hvis først én kommer smittet på arbejde risikerer vi, at alle bliver syge, og så lukker alt ned. Det vil være en katastrofe for SØB.

Af samme årsag overrender vi heller ikke hinanden i formandskabet og på hovedkontoret, og formandskabsmøder afvikles digitalt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at hovedkontorets åbningstid udskydes til 9. august 2021.

Organisationsbestyrelsen vedtog at dette også skal gælde for de 3 ejendomskontorer.

13. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag

Indledning

KAB fyldte som bekendt 100 år den 26. maj 2020. Dette skulle naturligvis have været festligt holdt på forskellige vis. Men for som så mange andre fødselsdage betød Covid-19 - og den deraf følgende nedlukning - at 100-års festen i KAB blev aflyst.

Alligevel er der flere, der har ønsket at give den "gamle dame" en gave i anledning af fødselsdagen. Skulle der være flere, der har lyst til det, så er "noget grønt" til det nye KAB-Hus højt på ønskesedlen.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der ønskes indkøbt en gave, herunder pris og evt. specifik plante.

Sagsfremstilling

Landskabsarkitekterne SLA, der står for beplantning af udearealer og taghave i det nye KAB-Hus, har lavet en liste med forslag til velegnede planter. På træerne er det muligt at få lavet et lille skilt, hvor navnet på gavegiveren står. Og dermed kan der sættes et lille præg på det nye hus.

Planterne findes i mange prisklasser fra 700 kr. inkl. skilt.

Det videre forløb

Skulle en boligorganisation have lyst til at give en plantegave til KAB, kan kundechefen oplyse om mulige plante/træsarter samt meddele Sekretariatet i KAB, der sørger for indkøb af såvel plante som skilt, hvad der ønskes givet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at give KAB en plantegave inkl. skilt til maksimalt 2.500 kr. inkl. moms.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

14. Afdeling 24, Teglværksparken - udpegning af følgegruppe

Udskiftning af taget starter nu op efter ibrugtagning af call-in bestemmelsen. Egedal Kommune og ministeriet er orienteret, og har ingen kommentarer hertil.

Der skal derfor nedsættes en følgegruppe til gennemførelse af projektet.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen udpeger medlemmer til følgegruppen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede følgende medlemmer til følgegruppe:

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

15. Afdeling 5708, Stengården afd. 8 – afvikling af pilotprojekt.

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 15. marts 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning vedrørende afholdelse af udgifterne til fjernelse af pilot-anlægget i Stengården afd. 8.

Sagsfremstilling

Da projektet i Stengården afd. 8 ikke bliver gennemført, ønsker afdelingen at få dække udgifterne til fjernelsen af pilot-anlægget. Derefter at få reetableret tag, gasfyr og elinstallationer.

Afdelingen søger hermed om midler til fjernelse af pilot-anlæg, Lokes Plads 38. Model: PVT- (solfanger) og PVT-E (solceller) paneler fjernes på tag, og der lægges nyt eternittag svarende til det oprindelige tag. Al teknik i det udvidede teknikskur fjernes og skuret bevares. Nyt gasfyr monteres, og boligens elafregning tilbageføres til normal afregningsmåler.

Økonomiske konsekvenser

Stengården afd. 8 oversigt over udgifterne til fjernelse af pilot-anlægget.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Økonomisk oversigt	Overslagspris
Nyt gasfyr	50.000 kr.
Nedtagning af PVT- og PVT-E paneler på taget, lægning af eternit som øvrigt tag inkl. stillads.	245.000 kr.
Nedtagning af teknik, rørføring og ændring af el-tilslutning	75.000 kr.
Samlet	370.000 kr.

Det videre forløb

Afdelingen ønsker hurtigst muligt at få fjernet pilot-anlægget.

Beslutning

Efter tidligere forespørgsel fra formandskabet orienterede administrationen om de kompensationer, der har været udbetalt til beboeren i projektperioden.

Den foreløbige opgørelse er følgende:

Huslejekompensation 30.000kr.

Anden kompensation, b.la. for håndværker ifm. udtørring efter en vandskade på loftet og andet 40.000 kr.

Derudover kompensation for ødelagt dykkerudstyr pga. skimmel ved opbevaring i en container efter vandskade 4500 kr.

Ligeledes har der været kompenseret for øget EL forbrug i forhold til indregulering af pilotanlægget.

Organisationsbestyrelsen vedtog at det nuværende pilot-anlæg ikke skal fjernes, da dette vil påføre dispositionsfonden en unødigt merudgift. Det nuværende tag skal blive liggende indtil der sker tagudskiftning i hele afdelingen. Det nuværende anlæg til forsyning af varme og varmt vand beholdes indtil der sker udskiftning af tag og gasfyr i afdelingen.

Dog skal afdelingen ikke samlet set belastes af en serviceaftale på det nuværende pilotanlæg.

Organisationsbestyrelsen vedtog derfor at give administrationen bemyndigelse til at udarbejde en rentabel løsning, hvor der oprettes en mellemkonto hvori de relevante udgifter og indtægter modregnes.

Beboeren skal afregne for en EL og varme der forbruges og afdelingen skal svare den besparende udgift til service på gasfyr, ud af dette betales udgifterne til service og vedligeholdelse af det nuværende anlæg.

Såfremt en rentabel løsning på det eksisterende pilotanlæg ikke kan findes, eller anlægget ikke kan understøttes teknisk, reetableres El og varme forsyning, men ikke tag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Sager til orientering

Bemærk! Uddybende spørgsmål til orienteringspunkter bedes sendt til kundechef Steen Carlsson sca@kab-bolig.dk senest 5 dage inden mødets afholdelse.

16. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienteres normalt om status på boligselskabets dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret ud fra seneste årsregnskab. Dagsordenspunktet omkring godkendelse af regnskaber er udskudt til dette møde og der henvises derfor til punkt 8 - Godkendelse af regnskaber 2020.

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2020 til 31.12.2020 slutter med et overskud på 686.002 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 106.226.037 kr.

Obligationsbeholdning

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2020 103.162.446 kr.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2020

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 17.425.602 kr. pr. den 31. december 2020.

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2020

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 7.411.262 kr. pr. den 31. december 2020. Den disponible del er på 7.247.673 kr., hvilket svarer til 7.085 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækingsret

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. den 31. december 2020 over en samlet trækingsret på 1.007.456 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I 2021 har viruskurven været stærkt faldende. Det gælder for USA, Europa og dele af Asien. Udviklingen følger dermed det forventede mønster, som ligger i kølvandet på nedlukningerne af den samfundsøkonomiske aktivitet. På den økonomiske front har vi set kraftigt stigende opjusteringer til forventninger til vækstforløbet for indeværende år. De optimistiske toner, skal dels ses i kølvandet af gennembruddene på vaccinefronten samt godkendelsen af American Rescue Plan. Den amerikanske redningsplan er en redningspakke designet til at lette USA's genopretning fra de ødelæggende økonomiske og sundhedsmæssige virkninger af COVID-19-pandemien. Redningsplanen er en af de dyreste i USA's historie, og forventes ligeledes at have positiv indvirkning på Europa.

På rentefronten har årets første kvartal budt på stigende renter. Det skyldes en kombination af meget ekspansiv finanspolitik og meget lempelig pengepolitik, hvilket har fået forventningerne til økonomisk vækst og inflation til at stige betydeligt. Stigende renter har resulteret i faldende obligationskurser, hvilket har betydet negativ afkastudvikling i afdelingerne under Kapitalforeningen. KAB/Lejerbo Invest er blevet ramt af de stigende renter, der har resulteret i faldende kurser.

I nedenstående ses afkastudvikling for kalenderåret 2021.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2020	Indre værdi (Kurs) pr. 22. april 2021	Værdiudvik- ling pr. 22. april 2021	Værdiud- vikling hele 2020
Danske Capital	28.405.210	121,47	119,45	-1,46 %-point	1,56 %-point
SEB Invest	28.319.337	123,18	120,47	-2,21 %-point	1,42 %-point
Nykredit Port.	25.646.300	125,84	124,29	-1,23 %-point	1,04 %-point

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Afdeling 5703. Halkær – Udskiftning af tag – loftlemme og fremlæggelse af regnskab

Indledning

Status på sagen om tagudskiftningen blev senest fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 12. april 2021.

Sagsfremstilling

Arbejderne blev igangsat i slutningen af november 2019 og aflevering blev foretaget den 26. juni 2020. Manglerne er udbedret.

Placering af loftlemme i bryggerset.

Der er et mindre antal loftlemme, som er placeret et andet sted i bryggersloftet end oprindeligt aftalt. Den ændrede placering blev valgt, fordi man derved udgik ekstraudgifter til eksempelvis ændring af loftkonstruktionen eller installationsføringer i loftet. Stigen på disse loftlemme kan i nogle boliger være svære at benytte på grund af de nuværende beboeres indretning af bryggerset. Entreprenørens arbejde er imidlertid afleveret og dermed godkendt, så hvis der skal findes en anden placering af disse loftlemme, må det forventes, at afdelingen selv skal betale for flytningen af loftlemmen.

Byggeregnskab.

Byggesagens regnskab er udført og ligger til godkendelse hos revisoren.

Af nedenstående opstilling fra regnskabet ses det, at byggesagen blev gennemført med et mindre forbrug på 3.086.625 kr. i forhold til det budgetterede, som tidligere blev godkendt af afdelings- og organisationsbestyrelsen.

Regnskabet er vedlagt. Det afventer endelig godkendelse hos revisoren.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	13.311.503	15.908.775	-2.597.272
Omkostninger	2.770.453	3.259.806	-489.353
Gebyrer	192.541	192.541	0
Samlet anskaffelsessum	16.274.497	19.361.122	-3.086.625

Det videre forløb

1-års gennemgang afholdes inden den 26. juni 2021.

Bilag 8: 20210419_Bilag 1_Byggeregnskab udkast Halkær

Beslutning

I 6 lejemål gælder det, at loftlemmene er lavet lovmæssigt korrekt, men er placeret forkert. Det anslås at en udbedring vil koste ca. 20.000 kr. pr. lejemål fordi en udbedring vil medføre en ændring i tagkonstruktionen.

Lene Søberg Knoblauch undrer sig over at byggesagen er afsluttet. Hun ytrer stor utilfredshed med projektlederen, da de i følgegruppen op til adskillige gange har gjort opmærksom på, at disse lemme ikke var monteret korrekt.

Steen Carlsson vil indkalde projektleder og rådgiver for besigtigelse af loftlemmene.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Afdeling 5705 og 5706, Boelholm I og II – nye badeværelser.

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 12. april 2021.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har læst materialet igennem og bedt om yderligere materiale, som fremskaffes. Det drejer sig b.l.a. om, hvor mange henvendelser ejendomskontoret har haft på fugtproblemer i badeværelserne de sidste 10 år. Derudover et par rettelser til vores Skema A, primært omkring fordelinger af støtte.

Materiale er ved at blive samlet ind og vil blive fremsendt til Landsbyggefonden i maj måned.

Det vurderes, at vi kan få Skema A-tilsagn fra Landsbyggefonden inden sommerferien, hvor efter det skal godkendes i SØB og kommunen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Vi har ikke påbegyndt prøvebadeværelserne endnu, men der arbejdes på en model med et badeværelse i hver afdeling.

Det videre forløb

Vi afventer den endelige sagsbehandling hos Landsbyggefonden.

Beslutning

Efter prøveboring i 4 badeværelser er der desværre sket en større vandskade i et enkelt lejemål.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 5707, Stengården I – Nye badeværelser

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2021.

Sagsfremstilling

Renoveringen er nu i fuld gang, og referencebadeværelset er færdiggjort.

Der bliver løbende afholdt følgegruppemøder, hvor sagens tidsplan, beboerinformation og økonomi drøftes.

Der har været problemer med nøglehåndtering fra entreprenørens side – dette er nu blevet påtalt, og der strammes op.

Sagen forløber som planlagt indtil videre.

Det videre forløb

Udbudstidsplanen med renovering af badeværelserne overholdes, og der arbejdes videre som planlagt.

Kommunikation

Beboerne vil løbende blive varslet om adgang til boligerne, samt få omdelt beboerinformationer.

Beslutning

15 stk. badeværelser er nu færdig renoverede.

Projektet er ca. 14. dage forsinket i henhold til tidsplanen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

19. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Følgegruppe - Afdeling 3. Halkær – tag:

Tovholder Steffen Bargholz, Lene Søberg Knoblauch, Bente Nielsen.

Følgegruppe - Afdeling 5. og 6. Boelholm - badeværelser:

Tovholder Jane Bernth, Aase Brøndsted, Margitta Mogensen, Ea Brandt, Martin Thim Nilsson, Søren Christiansen, Steffen Beck.

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

Fra organisationsbestyrelsen: Tovholder Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Torben Tingstrup.
Fra afdelingen: Formand for afdelingsbestyrelsen Lars Alstrup, Lene Schandorph, Marion Sørensens.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Tovholder Bjørli Denbak, Anja Denbak, Jette Olsson, Claus Pommer, Connie Dyhr, Jens Rasmussen.

Tilsyn med afdeling 12. og 19. Halkærgård:

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Martin Thim Nilsson.

Tilsyn med afdeling 13. Veksølund:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Tilsyn med afdeling 20. Kelstedgård:

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Claus Beck.

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Jubilæums udvalg:

Tovholder Aase Brøndsted, Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Kursusudvalg.

Følgende kurser er tidligere vedtaget:

Regnskab og budget på organisationsbestyrelses niveau.

El-lade standere, firmaet Karpov

Endvidere foreslog Nina Møller, kursus ved renoveringssager.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Emner til næste møde

21. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 27. september 2021 kl. 17.30.

Mandag den 29. november 2021 kl. 17.30.

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 31. maj 2021 kl. 17.30.

Konstitueringsmøde i organisationsbestyrelsen

Mandag den 14. juni 2021 kl. 17.30.

22. Eventuelt

Claus Beck spørger til om det er muligt at ændre i layoutet i regnskaberne. Kan linjerne gøres mere tydelige ved at hver anden linje skiftevis har en mørk og lys farve. Steen Carlsson vil følge op på dette.

Nye retningslinjer vedr. covid-19 test til møder under 25 personer.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 17. maj 2021

Udsendt den 15. april 2021

23. Referat af mødet

24. Referat af mødet – eventuel fortrolighed