

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 8. maj 2023 kl. 17.30 Egedal Centret 53C, 1 sal, 3660 Stenløse

Organisationsbestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Birgitte Bergman, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Jane Bernth, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogenssen, Mette Drewsen Andersen, Steffen Beck, Stefan Øllegaard, Sinne Munck Eliassen
Afbud	Connie Dyhr, Ea Brandt, Jane Bernth, Lene Søberg Knoblauch
Fravær uden afbud	Jens Sejberg Rasmussen, Frank Friis Pedersen, Kissy Tornsberg, Sinne Munck Eliassen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, økonomidirektør Mikkel Boel

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
4. Referat fra seneste møde.....	4
5. Revisionsprotokol.....	4



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

6.	Meddelelser fra formandskabet	5
	Sager til beslutning.....	5
7.	Afdeling 2, Vestervang - Call-In - Renovering af tage og vandinstallationer	6
8.	Afdeling 8, Stengården – udskiftning af tagbelægning og gasfyr	8
9.	Afdeling 14 - Stengården II/2+3 – Tagudskiftning	10
10.	Godkendelse af regnskaber for 2022	12
11.	Boligorganisationens budget for 2024	13
12.	Organisationsbestyrelsens årsberetning	14
	Sager til orientering	14
13.	Status på opnoterede på intern og ekstern venteliste i SØB.....	15
14.	Selskabets økonomiske situation	15
15.	investeringsforeninger.....	17
16.	Udlejningstal 2022.....	18
17.	Forsikringsstatistik 2019-2022.....	20
18.	Status og opdatering af igangværende sager.....	20
19.	Nyt fra udvalgene	23
20.	Emner til næste møde.....	25
21.	kommende møder	25
22.	Eventuelt.....	26
23.	Referat fra mødet.....	27
24.	Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	27
	Bilag 1: Dagsorden.....	3
	Bilag 1a: 2022_revisionsprotokol.....	5
	Bilag 2: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2013.....	8
	Bilag 3: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2015.....	8
	Bilag 4: Rapport fra rådgivende ingeniør Kim Olson 2020	8
	Bilag 5: Tidligere indstilling af den 02.03.2022	8
	Bilag 6: Tag. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021	8
	Bilag 7: Rør. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021	8
	Bilag 8: Tag og rør. Revideret budgetskema af den 11.04.2023.....	8
	Bilag 9: Tidligere indstilling af den 08.09.2022	12
	Bilag 10: Oprindeligt budget- og finansieringsskema af den 04.10.2022	12
	Bilag 11: Revideret budget- og finansieringsskema af den 21.03.2023	12
	Bilag 12: Referat af den 20.04.2023.....	12
	Bilag 13: Regnskab for afdelingerne og organisation 2022.....	12
	Bilag 14: Oversigt over hovedtal 2022.....	12
	Bilag 15: 57000 Boligorganisation Budget 2024	13
	Bilag 16: Årsberetning 2022	14
	Bilag 17: Ansøgere SØB	15
	Bilag 18: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022	20
	Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022.....	20



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Steen Carlsson blev valgt til dirigent.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2023	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2023	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2024	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2024	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2024	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2024	Medlem
Elsabeth Krøll	Afd. 28	2024	Medlem
Frank Friis Pedersen	Afd. 7	2023	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2024	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Jens Sejberg Rasmussen	Afd. 26	2024	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2023	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2023	Medlem
Kissy Tornsborg	Afd. 7	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2024	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2024	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2024	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

4. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 27. marts 2023 er udsendt den 11. april 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

5. Revisionsprotokol

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev den fremlagte revisionsprotokol.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2022.

Bilag

Bilag 1a: 2022_revisionsprotokol

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Nina oplyste, at Michael Hartmann Friis Hansen pr 1/5 2023 er startet som servicemedarbejder på ejendomskontoret i Stengården.

Servicemedarbejder Teddy Jensen på ejendomskontoret i Veksø er fratrådt.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Formand Nina Møller vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Sager til beslutning



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

7. Afdeling 2, Vestervang - Call-In - Renovering af tage og vandinstallationer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Bemyndiger administrationen til at gå i dialog med kommunen om sagen for et evt. kommunalt påbud.
- Tager stilling til, om man skal gøre brug af Call-in bestemmelsen, med henblik på at udskifte tagene og vandinstallationerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Tagene og vandinstallationerne Vestervang afd. 2 er i dårlig stand, og da den dårlige tilstand allerede har medført vandskader, bestilte afdelingen derfor rådgivende ingeniør Gaihede til at udarbejde en rapport på tagene og vandinstallationerne i 2013, i 2015 og igen i 2020 fra rådgivende ingeniør Kim Olson.

På baggrund af rapporterne blev emnet om udskiftning af tagene og vandinstallationerne behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde 30. november 2021. På afdelingsmødet blev udskiftning af tagene og vandinstallationerne vedtaget.

Da licitationsresultatet indkom viste økonomien sig ikke at kunne holde, og derfor indkaldtes der til nyt ekstraordinært afdelingsmøde den 18. april 2023. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 18. april 2023 blev forslaget nedstemt med stemmerne 13 for-13 imod, på grund af huslejestigningen.

Rapporterne fra de rådgivende ingeniører viser at tagene og vandinstallationerne står til udskiftning nu, og at der er behov for akut vedligeholdelse af tagene og vandinstallationerne, og vedligeholdelsesudgifterne gradvist vil stige i de kommende år. Derudover vil de udgifter til vedligeholdelse, der afholdes, være spildte ved udskiftningen af tagene og vandinstallationerne, da det er hele tage og komplette vandinstallationer, der bliver skiftet.

Da afdelingsmødet har nedstemt forslaget om udskiftning af taget, kan det først bringes til afstemning på næste ordinære afdelingsmøde. Og først herefter kan der igen holdes ekstraordinært afdelingsmøde om forslaget.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Hvis tagene og vandinstallationerne skal skiftes snarest muligt, er der pt. følgende muligheder:

1. Sagen kan drøftes med kommunen, som har mulighed for at komme med et påbud om udskiftning.
2. Organisationsbestyrelsen kan anvende Call-in bestemmelsen i almenlejeloven og dermed tilsidesætte afdelingsmødets/urafstemningens beslutning. Det kræver, at alle andre muligheder er afprøvede, og anvendelsen af bestemmelsen skal indberettes til Boligministeriet via kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen er kun anvendt i ganske få tilfælde tidligere.

Sagens omfang

I Vestervang afd. 2 er bølgetagplader og vandinstallationer udtjente. Tagpladerne har revner, er delvist utætte og fremstår med nedslidte overflader. Brugsvandsrørene er med delvise gennemtæringer.

Partielle vedligeholdelsesreparationer er ikke længere rentabelt. Yderligere indeholder alle tagplader asbest og der skal derfor udføres miljøkorrekt demontering og bortskaffelse.

Afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget renoveringsforslaget, budget- og finansieringsforslaget, inkl. tilhørende huslejestigning. Licitationsresultatet er noget højere end forventet. Dette skyldes, at det af miljømæssige årsager er nødvendigt med stilladsoverdækninger. Dette medfører behov for udvidelse af budget, finansiering og huslejestigning.

Vestervang – Udskiftning af tage og brugsvandsrør

Al tagbelægning på familieboligerne og garager ønskes udskiftet.

- Tage på boliger udskiftes til fibercement bølgeplader. Samtidig efterisoleres loftrum, og der etableres nye zinktagrender og nedløb. Yderligere fjernes de skorstene, som ikke er i brug.
- Tage på garager udskiftes til fibercement skiferplader. Samtidig etableres nye zinktagrender og nedløb.

Økonomiske konsekvenser for budgetudvidelsen

Den udvidede anlægssum for tagrenovering og rørudskiftning er på kr. 586.026

Den udvidede anlægssum medfører en samlet yderligere huslejestigning er på:

Årlig huslejestigning (kr./m ² /år)	107,60 kr.
Månedlig huslejestigning (kr./md.)	726,00 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Den samlede huslejestigning er på (%) 12,05 %

Budgetudvidelsens finansiering indeholder også forøgelse af byggelånsrenter, samt øgede realkreditrenter i forhold til det oprindelige afdelingsgodkendte oplæg fra vedtagelsen i år 2021.

Samlet huslejestigning

Den samlede anlægssummen medfører en huslejestigning er på:

Årlig huslejestigning (kr./m ² /år)	356,92 kr.
Månedlig huslejestigning (kr./md.)	2.409,00 kr.
Den samlede huslejestigning er på (%)	39,76 %

Huslejestigningen varsles samlet for alle boliger, når byggeregnskabet afsluttes.

Husleje per m² per år i før projektet er 897,72 kr.
Husleje per m² per år i efter projektet er 1254,64 kr.

Bilag

- Bilag 2: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2013
- Bilag 3: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2015
- Bilag 4: Rapport fra rådgivende ingeniør Kim Olson 2020
- Bilag 5: Tidligere indstilling af den 02.03.2022
- Bilag 6: Tag. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021
- Bilag 7: Rør. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021
- Bilag 8: Tag og rør. Revideret budgetskema af den 11.04.2023

8. Afdeling 8, Stengården – udskiftning af tagbelægning og gasfyr

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender denne statusopdatering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte statusopdateringen.

Tagbelægningen i Stengården II afd. 8 er udtjent og trænger til udskiftning. Der forefindes afskalninger og revner, hvilket har medført indtrængning af regnvand i tagkonstruktionerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Der er store vedligeholdelsesudgifter på de eksisterende gasfyr, som evt. ønskes omlagt til fjernvarme eller udskiftet til varmepumper midlertidigt eller permanent. Solceller kan med fordel opsættes på nogle af afdelingens tagflader.

Yderligere ønskes den oprindelige pilot-byggesag økonomisk afsluttet, da det ikke har været muligt at gennemføre byggesagen pga. den ændrede finansieringsløsning, på baggrund af et meget højt licitationsresultat.

Sagsfremstilling

Den oprindelige pilotbyggesag, hvor boligafdelingen og dispositionsfonden skulle finansiere et højt licitationsresultat, var ikke muligt. For at afslutte finansieringen og det tidligere pilotprojekt, har KAB-administrationen været i dialog med Landsbyggefonden om en finansieringsløsning. Det samlede økonomiske forbrug på pilotprojektet og en tilhørende redegørelse er sendt til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har igen afvist at støtte med finansiering, dog kun hvis pilotprojektet gennemføres i hele boligafdelingen. Dette ses dog ikke økonomisk muligt og KAB-administrationen vil derfor udarbejde oplæg til finansieringsløsning i løbet af maj 2023.

Boligafdelingen er forsynet med gasfyr til varmforsyning og varmt brugsvand. Gasfyrene er udtjente og det vil først være muligt at boligafdelingen kan tilsluttes fjernvarmforsyningen i 2025/2026, når fjernvarmforsyningen bliver yderligere udbygget.

Boligafdeling har derfor behov for nogle midlertidige, eller permanente løsningsforslag som kan afhjælpe den nuværende situation. Organisationsbestyrelsen har, via dispositionsfonden stillet 200.000 kr. til rådighed, så der kan udarbejdes nogle løsningsforslag. Midlerne skal tilbageføres, hvis der bliver gennemført en byggesag for varmforsyningen. Der er udarbejdet et ingeniørnotat vedr. mulige varmforsyningsløsninger og et tillæg omhandlende tilslutningsregler og omkostninger for fjernvarmetilslutning.

I følgegruppen er der udtrykt utilfredshed med, at afdelingsbestyrelsen ikke har deltaget i følgegruppens beslutninger og det endelige oplæg/bilag. Derfor fremsendes det endelige oplæg og bilag til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen kan så vurdere om der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde og hvornår.

Der afventes pt. budget fra ingeniør og tidsfristen for tilbagemelding til KAB sættes herefter til 01. juli 2023. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen vender tilbage med et rettidigt svar, bliver byggesagen lukket og afsluttet økonomisk af KAB-administrationen.

Økonomiske konsekvenser

Der er i forbindelse med denne statusorientering ingen yderligere økonomiske konsekvenser, end dispositionsfondens støtte på 200.000, til undersøgelse af varmforsyningsmulighederne.

Dog er driftsbudgettet pt. påvirket af øgede vedligeholdelsesudgifter, til service af de eksisterende ældre gasfyr og utætte tagplader.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Det tidligere pilotprojekts finansiering kører sideløbende og uafhængigt af tagudskiftningen og varmforsyningen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender statusorienteringen, vil administrationen afvente afdelingsbestyrelsens tilbagemelding inden 01. oktober 2023, eller alternativt lukke byggesagen i KAB-administrationen.

Finansieringsoplæg til den tidligere pilotbyggesag fremlægges selvstændigt i løbet af maj 2023.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender statusorienteringen, vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegruppen i dialog og orienteret om projektforslaget for varmforsyningen, tagudskiftningen og finansiel afslutning af pilotprojektet.

9. Afdeling 14 - Stengården II/2+3 – Tagudskiftning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Tagbelægningen i Stengården afd. 14 er udtjent og trænger til udskiftning. Der forefindes afskalninger og revner, hvilket har medført indtrængning af vand i tagkonstruktionerne. På baggrund af licitationsresultatet indstilles der til budgetudvidelse.

Sagsfremstilling

Stengården afd. 14 har tagbelægning af cementbaserede bølgetagplader. Den nuværende tagbelægning er fra 1997 og er nedbrudt med afskalninger og revner, som har medført indtrængning af regnvand og opfugtning af tagkonstruktionerne. Det kan ikke længere svare sig at vedligeholde/udskifte enkelte tagplader. Det er derfor tid til at udskifte tagbelægningen på alle familieboligerne.

Bygherrerådgiveren, Kim Olsson A/S har varetaget projektering, udbud og licitation.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Det laveste entreprisetilbud ligger en del over budgetrammen og tagrenoveringen kan derfor ikke gennemføres uden budgetudvidelse, øget finansiering og forhøjelse af huslejestigningen. Det har ikke været muligt at finde egnede besparelser, uden helt at fravælge emner i tagrenoveringen.

Der er udtaget asbesttest i tagrum og testresultatet viser at der ikke har været asbest i de tidligere tagplader.

Byggeriet forventes at starte efter sommerferien 2023 og forventes afsluttet i 2024.

I efteråret 2023 omdeles en beboerfolder og der indkaldes til et beboerorienteringsmøde, kort før byggestart, så beboerne kan få afklaret eventuelle spørgsmål vedrørende tagudskiftningen.

Økonomiske konsekvenser

Licitationsresultatet ligger en del over budgetrammen. Årsagen skyldes de uforudselige prisstigninger, som markederne er præget af pt. Hvis tagrenoveringen skal gennemføres, kræver det at budget-, finansieringsrammen og huslejestigningen øges en del.

Budgetudvidelse

Entrepriseudgifter	4.320.000 kr.
Omkostninger	876.850 kr.
Gebyrer	52.595 kr.
Samlet	5.249.445 kr.

Finansieringsudvidelse

Realkreditlån, 30 år	5.249.445 kr.
----------------------	----------------------

Yderligere huslejestigning

Stigning alle boliger (kr./m ² /år)	61,50 kr.
Stigning alle boliger (%)	5,72 %

Samlet huslejestigning inkl. udvidelse

Stigning alle boliger (kr./m ² /år)	142,83 kr.
Stigning alle boliger (%)	13,29 %
Huslejeniveau efter reovering (kr./m ² /år)	1.218,00 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling, vil den udvidede økonomi ansøgning blive indsendt og forelagt Egedal byråd til godkendelse. Der søges om 100% kommunal lånegaranti for det øgede realkreditlån.

KAB forventer, at tagbelægningerne kan være udskiftet i løbet af 2024.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling, vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegruppen orienteret om tagudskiftning, indtil afslutning.

Bilag

Bilag 9: Tidligere indstilling af den 08.09.2022
Bilag 10: Oprindeligt budget- og finansieringsskema af den 04.10.2022
Bilag 11: Revideret budget- og finansieringsskema af den 21.03.2023
Bilag 12: Referat af den 20.04.2023

10. Godkendelse af regnskaber for 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

Regnskab for alle afdelinger samt boligorganisationen findes som bilag. Regnskabsopstillingen er i lighed med sidste år foretaget således, at der for afdelingerne kan foretages en sammenligning med den pågældende afdelings budget for regnskabsperioden samt efterfølgende års budgettal.

Der er derudover udarbejdet en samlet oversigt over hovedtal for alle afdelinger, som er vedlagt som bilag. Oversigten viser afdelingernes bruttoetageareal, årets resultat, opsamlet resultat i kr., henlæggelser på konto 120 i kr. og i m², henlæggelser på konto 401 i kr. og i m² og Leje pr. m² i kr. pr. 01.01.2022.

Bilag

Bilag 13: Regnskab for afdelingerne og organisation 2022
Bilag 14: Oversigt over hovedtal 2022



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

11. Boligorganisationens budget for 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens budget 2024, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2024, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Stenløse-Ølstykke Boligforening. Driftsbudgettet vedlægges som bilag. Specifikationer til budgettet fremgår af regnskabsafdelingens noter til budgettet. Driftsbudgettet balancerer med 23.165.000 kr. og slutter med en budgetreserve på 205.000 kr.

Driftsbudgettet er opstillet således, at sammenligning med tallene i de senest godkendte budgetter og senest forudgående regnskabsperiode er mulig.

Bilag

Bilag 15: 57000 Boligorganisation Budget 2024



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

12. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at de godkendte bevillinger, som tages fra dispositionsfondens midler, fremover vil blive overført til byggesagerne med det samme således, at man har et reelt overblik over den disponible del af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter udkast til årsberetning og efterfølgende fremlægges denne til godkendelse til repræsentantskabet.

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

Bilag

Bilag 16: Årsberetning 2022

Sager til orientering

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

13. Status på opnoterede på intern og ekstern venteliste i SØB

I forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning om at hjælpe SAB Bellahøj med genhusning, har der været et ønske om en orientering omkring ventelisterne i SØB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen giver en orientering vedrørende intern og ekstern venteliste, og her skal iagttages at man ikke direkte kan aflæse ventetiden og rækkefølgen til en bolig ud fra vedhæftede bilag, da der ikke er korrigeret for de opnoteredes individuelle søgekriterier, herunder ønsker til boligstørrelse, afdeling, kriterier mv.

Bilag

Bilag 17: Ansøgere SØB

14. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 slutter med et underskud på 3.266.541 kr. der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 96.444.196 kr.

Ultimo 2022 udgjorde kursværdien på obligationsbeholdningen 90.330.444 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

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 621 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 6.205 kr. pr. lejemålsenhed (2022 tal).

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

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2022

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 20.535.860 kr. pr. 31. december 2022.

Den disponibel likvide del udgør 16.371.154 kr., hvilket svarer til 15.958 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.

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 176 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.396 kr. pr. lejemålsenhed (2022 tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2022

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 3.390.983 kr. pr. 31. december 2022. Den disponible del udgør 3.227.393 kr., hvilket svarer til 3.146 kr. pr. lejemålsenhed.

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. 31. december 2022 over en samlet trækingsret på 614.348 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

15. investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Efter kort orientering fra Mikkel Boel, økonomidirektør i KAB, tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Centralbankernes udmeldinger

Det vigtigste tema for den global økonomi og de finansielle markeder i 2023 har været de store geopolitiske spændinger, og centralbankernes kamp for at nedbringe inflationen. I marts 2023 blev de finansielle markeder rystet, da den amerikanske bank Silicon Valley Bank krakkede, samt UBS opkøbte Credit Suisse.

Status på inflationen

Både i USA, Europa og Danmark har vi set en aftagende inflation i 2023, hvilket er positivt. I USA har Federal Reserve (FED) med deres markante rentestigninger i 2022 og 2023 formået at få kerneinflationen til at falde. Kerneinflationen er renset for udsving i energi- og fødevarerpriser. Den Europæiske Centralbank (ECB) har endnu ikke set tegn på, at inflationen er aftagende i Europa. I marts 2023 steg kerneinflationen til 5,7 %. Det er med til at lægge yderligere pres på ECB for at hæve renten yderligere samt at fastholde det høje renteniveau i en længere periode. ECB-renten med 0,5 % den 16. marts og den Danmarks Nationalbank fulgte trop og hævdede indskudsbevisrenten (NIB) med 0,5 % til 2,6 %.

Investeringerne i KAB-fællesskabet

Efter et historisk hårdt investeringssår i 2022, med kraftigt stigende og meget urolige renter på det danske realkreditmarked, er 2023 startet positivt ud. Det er på trods af de store geopolitiske spændinger og den høje inflation, som centralbankerne stadig kæmper med at få under kontrol. Investeringerne i KAB-Fællesskabets kapitalforening er generelt set steget med ca. 1,68 % i 2023. De høje renter på realkreditobligationer giver gode muligheder for højere forrentning af opsparede midler i 2023 og årene frem.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Nyt regnskabsprincip

I efteråret blev introduceret en ny regnskabstilgang til investeringerne. Ændringerne vil gælde for regnskaber med afslutning pr. 30. september 2022 eller senere. Ændringerne er lavet for at undgå store udsving af driftsresultatet og dermed huslejen grundet kursreguleringer af investeringer. Efter ændringerne vil kursreguleringerne alene påvirke størrelsen af henlæggelserne og ikke årets resultat, hvorimod renterne vil påvirke driften og dermed størrelsen af årets resultat. Ved kursreguleringer medregnes både realiserede samt urealiserede kursreguleringer.

Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed. KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Kursværdier

	Kursværdi pr. 5. april 2023	Indre værdi (Kurs) 1. januar. 2023	Indre værdi (Kurs) pr. 5 april 2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 05.04.2023
Danske Capital	30.822.274 kr.	106,80	108,57	1,66 %
SEB Invest	30.674.221 kr.	106,78	108,33	1,36 %
Nykredit Port.	30.350.534 kr.	110,16	112,30	1,93 %

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

16. Udlejningstal 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Stenløse-Ølstykke Boligforening, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2022 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2022 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2022 i alt indgået 7.719 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2022 indgået 124 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/Kolleger (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,2	8,7	0	32,4	66,7	33,3	0	4,2	15,9	8,5

Anvisninger 2019 - 2022

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2019 - 2022 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2019	89	4.840	15	17,4	33	27,5	35	19,9	0	4,6	3,4	4,8	15
2020	79	4.577	7	14,7	28	23,2	48	27,9	0	6,05	6	5,3	11	24,2
2021	83	4.636	6	14,8	24	27,7	33	22,6	3	8,8	0	6,4	17	22,1
2022	79	4.442	6	17,9	25	22,5	46	19,6	9	11,4	2,5	5,1	13	25,0

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Udsættelser 2019 – 2022

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Stenløse-Ølstykke Boligforening og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
	2019	1006	57.699	4	194	0
2020	1006	58.182	4	177	1	45
2021	1006	58.559	6	147	2	38
2022	1006	58.880	2	162	0	38

*(familie, ældre og ungdom)



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

17. Forsikringsstatistik 2019-2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 18: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022

Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022

18. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Afdeling 5 og 6, Boelholm I og II – badeværelser

Badeværelserne i Boelholm I og II (afd. 5 og 6) har udfordringer med fugt og skimmel. Dette skyldes at der ikke er nogen fugtmembran og kun minimal gulvisolering. Badeværelserne bør derfor renoveres, inkl. ny gulvisolering og nye rør.

Sagsfremstilling

Iht. organisationsbestyrelsesorientering den 27. marts 2023, blev det meddelt at badeværelsesrenoveringerne samles i en byggesag, med et samlet EU-udbud. Udbudsproceduren er lidt længere, da den indeholder prækvalifikation af de bydende. Desværre udelukker et EU-udbud de mindre entreprenører, da de kan have svært ved at stille den nødvendige garantistillelse. Egedal kommune har godkendt økonomiansøgningen på byrådsmødet den 26. oktober 2022.

Da der er projektmateriale fra de to prøvebadeværelser, forventes det, at badeværelserne kan udbydes i sommeren 2023. Licitationsresultatet skal efterfølgende indarbejdes i budgetter, således at den endelige finansieringsløsning kan afklares. Dette vil blive behandlet i en efterfølgende indstilling i efteråret 2023.

På baggrund af licitationsresultatet udarbejder KAB-administrationen et revideret budget og finansieringsoplæg. Der vil herefter være behov for en ny afdelingsbeslutning og tilsvarende accepter fra organisationsbestyrelsen og Egedal Byråd.

Det forventes at badeværelsesrenoveringerne kan gennemføres i 2024, med afslutning i starten af 2025.

Økonomiske konsekvenser

Denne orientering har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da den tidligere afdelingsgodkendte huslejestigning forventes overholdt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, vil KAB gennemføre udbud, fremlæggelse af revideret budget- og finansieringsforslag, samt renoveringen i samarbejde med bygherrerådgiver.

KAB forventer, at badeværelserne kan være renoveret ved udgangen af 2024, eller starten af 2025.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil projektering, udbud og licitation fortsætte hen over sommeren 2023 i samarbejde med bygherreprådgiveren.

Afdeling 24, Teglværksparken – tag

Sagsfremstilling

KAB-administrationen har modtaget Egedal kommunes godkendelse af byggesagens økonomiansøgning. Da kommunens sagsbehandling har forløbet fra juli 2022 – februar 2023, har byggesagen været sat på pause i mellemtiden.

Der pågår nu detailprojektering for byggefasen. Samtidig udarbejdes detailtidsplan frem mod byggefasens afslutning.

Der er afholdt følgegruppemøde den 27. april 2023, hvor fremdriften, tidsplan og detaljer fremlægges.

Da byggesagen er et "Call in" via organisationsbestyrelsen, bliver beboerne kun orienteret via varslinger om adgang til boliger, loftrum og haver, informationsmøde, beboerfolde, samt afslutningsvis varsling vedr. huslejestigningen. Beboerne bliver således ikke en del af beslutningsprocessen, ud over deltagelse af følgegruppen.

Den forventede byggetidsplan er ikke ændret. Det forventes stadig at tagudskiftningen kan afsluttes i 2023 eller starten af 2024. Tidsplanen er dog afhængig af leveringstider på byggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Egedal kommunes udskydelse af sagsbehandlingen, får umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, for tagudskiftningen.

De tidligere prisstigninger, på byggematerialer ser ud til at være stagneret.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender statusorienteringen, vil detailprojektering, kontrahering og renoveringsarbejde, fortsætte i foråret og sommeren 2023. Renoveringsarbejdet forventes udført og afsluttet i 2023 eller starten af 2024.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil følgegruppen blive løbende holdt orienteret, når der sker ændringer i byggesagen. Der bliver afholdt faste følgegruppemøder under detailprojekterings- og byggefasen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, hvis der sker ændringer i forhold til det godkendte budget- og finansieringsforslag.

19. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

De oplyste følgegrupper og tilsyn i denne dagsorden er desværre forkerte.

Nedenstående oplyste følgegrupper og tilsyn er gældende inden dagens organisationsbestyrelsesmøde:

Kursus for beboerdemokrater:

Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Følgegruppe – Afdeling 2. Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer:

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ralf Baggesen, Ulla Petersen, Jens Sejberg Rasmussen, Lars Simonsen.

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

Ea Brandt, Aase Brøndsted, Frank Friis Pedersen, Steffen Beck, Jane Bernth, Margitta Mogensen, Martin Nilsson, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

Kissy Tornsberg, Lars Alstrup, Lene Schandorph, Marion Sørensen, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Bjørli Denbak, Connie Dyhr, Jens Sejberg Rasmussen.

Følgegruppe – afdeling 14. Stengården – tag:

Tenna Knudstrup, Betina Alstrup, Johnny Kold, Claus Beck, Stefan Øllegaard, Steen Carlsson.

Følgegruppe – Afdeling 24. Teglværksparken – tag:

Nina Møller, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard, Steen Carlsson.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Tilsyn med afdeling 19. Halkærgård - ungdomsboliger:

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

Tilsyn med afdeling 13. Veksølund:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Jubilæums udvalg:

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

På organisationsbestyrelsesmødet besluttede organisationsbestyrelsen følgende:

Følgegruppe – Afdeling 2. Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer:

Ralf Baggesen udtræder, Nina Møller indtræder.

Følgegruppen består således af følgende medlemmer:

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ulla Petersen, Jens Sejberg Rasmussen, Nina Møller, Lars Simonsen.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Følgegruppe – Afdeling 2. Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer:

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Preben Ø Hansen, Tine Langbak, Ralf Baggesen, Jens Sejberg Rasmussen.

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

Tovholder Jane Bernth, Margitta Mogensen, Ea Brandt, Martin Thim Nilsson, Søren Christiansen, Steffen Beck, Frank Friis Pedersen.

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 8. maj 2023

Udsendt den 16. maj 2023

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

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

Følgegruppe – Afdeling 14. Stengården – tag:

Tenna Knudstrup, Betina Alstrup, Johnny Kold, Claus Beck, Stefan Øllegaard.

Følgegruppe – Afdeling 24. Teglværksparken – tag:

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Tilsyn med afdeling 12. og 19. Halkærgård:

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

Tilsyn med afdeling 13. Veksølund:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Tilsyn med afdeling 20. Kelstedgård:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Jubilæums udvalg:

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

20. Emner til næste møde

21. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 25. september 2023 kl. 17.30
Mandag den 27. november 2023 kl. 17.30

Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 12. juni 2023 kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 22. maj 2023 kl. 17.30

22. Eventuelt

Hvilke organisationsbestyrelsesmedlemmer genopstiller til organisationsbestyrelse på repræsentantskabsmødet?

Følgende er på valg:

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2023	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2023	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Frank Friis Pedersen	Afd. 7	2023	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2023	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2023	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2023	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

Frank Friis Pedersen fra afdeling 7 genopstiller ikke.

Beslutning

Følgende ønsker genvalg:

Nina Møller, Brian Øllegaard, Birgitte Bergman, Connie Dyhr, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Mette Drewsen Andersen, Steffen Beck.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 8. maj 2023
Udsendt den 16. maj 2023

Sinne Munck Eliassen har endnu ikke tilkendegivet.

23. Referat fra mødet

24. Referat fra mødet – eventuel 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.

Indstilling

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