

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. maj 2022

Udsendt den 24. juni 2022

Repræsentantskabsmøde Mandag den 30. maj 2022, kl. 17.30 Oasen, Lokes Plads 1 3650 Ølstykke

Repræsentantskabet	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Allan Bølling Hansen, Anita Jensen, Anne Larsen, Birgit Bjørnbak, Birgitte Bergman, Bjarne Hansen, Bjørli Denbak, Bjørn Peter Saunte, Brian Andersen, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Le Fevre Rasmussen, Ea Brandt, Ea Fjeldsted, Elsebeth Krøll, Finn Hervø, Frank Friis Pedersen, Helle B Ternmark, Helle D Mahlert, Helle Hansen, Henry Arngren, Hugo Heinicke, Ingbritt Thirup, Jane Bernth, Jane Olsen, Jens Sejberg Rasmussen, John Kristensen, Karen Laursen, Kate Gadegaard, Katherina Bonnie Larsen, Keld Hansen, Kissy Tornsborg, Lars Alstrup, Lars Egede Bruhn, Lene Schandorph, Lene Søberg Knoblauch, Lilli Olsen, Lillian Jørgensen, Margitta Mogensen, Mette Drewsen Andersen, Preben Østberg Hansen, Sinne Munck Eliassen, Stefan Øllegaard, Steffen Bargholz, Steffen Beck, Susse Bargholz.
Afbud	Alan Bølling Hansen, Ea Fjeldsted, Helle D Mahlert, Ingbritt Thirup, Jane Olsen, Jens Sejberg Rasmussen, Kathe Gadegaard, Katherina Bonnie Larsen, Lars Bruhn, Mette Drewsen Andersen, Preben Østberg Hansen, Sinne Munck Eliassen.
Fravær uden afbud	Bjarne Hansen, Hugo Heinicke
Administrationen	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl.
KAB	Formand for KAB John Olsen, vicedirektør Lone Skriver, økonomisk teamchef Khesraw Rye Nayebkheil.
Revision	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/Pia Søndergaard, med praktikant.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. maj 2022

Udsendt den 24. juni 2022

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg	3
2. Repræsentantskabets sammensætning	3
3. Forretningsorden.....	4
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning.....	5
6. Godkendelse af regnskaber	6
7. Budget for boligorganisationen.....	8
8. Behandling af indkomne forslag	8
9. Beslutning om forretningsførelse.....	8
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer	9
11. Valg af suppleanter	11
12. Valg af revisor	11
13. Eventuelt.....	12

Bilag 1: 20200817 Forretningsorden for repræsentantskabet.....	4
Bilag 2: Revisionsprotokol	4
Bilag 3: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2021.....	5
Bilag 4: Regnskab for afdelingerne og organisation 2021.....	7
Bilag 5: Oversigt over hovedtal 2021.....	7
Bilag 6: Boligorganisationens budget for 2023	8



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger en dirigent, og et stemmeudvalg.

Beslutning

*John Olsen, KAB's formand, blev valgt til dirigent.
Bjørn Peter Saunte, Birgitte Bergman og Lars Simonsen blev valgt til stemmeudvalg.*

2. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabets sammensætning er som følger:

Formand	Nina Møller	Medlem	Ingbritt Thirup
Medlem	Alan Bølling Hansen	Medlem	Jane Bernth
Medlem	Anita Jensen	Medlem	Jane Olsen
Medlem	Anne Larsen	Medlem	Jens Sejberg Rasmussen
Medlem	Birgit Bjørnbak	Medlem	John Kristensen
Medlem	Birgitte Bergman	Medlem	Karen Laursen
Medlem	Bjarne Hansen	Medlem	Kate Gadegaard
Medlem	Bjørli Denbak	Medlem	Katherina Bonnie Larsen
Medlem	Bjørn Peter Saunte	Medlem	Keld Hansen
Medlem	Brian Andersen	Medlem	Kissy Tornsberg
Medlem	Brian Øllegaard	Medlem	Lars Alstrup
Medlem	Claus Beck	Medlem	Lars Egede Bruhn
Medlem	Connie Dyhr	Medlem	Lene Schandorph
Medlem	Dorte Le Fevre Rasmussen	Medlem	Lene Søberg Knoblauch
Medlem	Ea Brandt	Medlem	Lilli Olsen
Medlem	Ea Fjeldsted	Medlem	Lillian Jørgensen
Medlem	Elsebeth Krøll	Medlem	Margitta Mogensen
Medlem	Finn Hervø	Medlem	Mette Drewsen Andersen
Medlem	Frank Friis Pedersen	Medlem	Preben Østberg Hansen
Medlem	Helle B Ternmark	Medlem	Sinne Munck Eliasen



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

Medlem Helle D Mahlert
Medlem Helle Hansen
Medlem Henry Arngren
Medlem Hugo Heinicke

Medlem Stefan Øllegaard
Medlem Steffen Bargholz
Medlem Steffen Beck
Medlem Susse Bargholz
Medlem Torben Tingstrup

Beslutning

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3. Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har tidligere indstillet forretningsordenen for repræsentantskabet, der blev godkendt af repræsentantskabet på mødet den 17. august 2020.

Bilag 1: 20200817 Forretningsorden for repræsentantskabet

Beslutning

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

4. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager revisionsprotokollen til efterretning.

I forbindelse med revision af regnskaberne for 2021 har Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdet revisionsprotokollat, der er vedlagt som bilag. Protokollatet vil blive gennemgået på mødet.

Bilag 2: Revisionsprotokol



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

Beslutning

Revisionsprotokollem blev gennemgået af Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som også besvarede de spørgsmål der kom fra forsamlingen.

Revisionsprotokollen blev herefter taget til efterretning.

5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning.

Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2021 vedlægges som bilag.

Bilag 3: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2021

Beslutning

Følgende blev drøftet:

Udlejningsaftalen mellem SØB og Egedal Kommune ligger til behandling i Egedal Kommune, og et punkt i aftalen er et ønske om at fravige fra ventelisten hvor hver anden bolig tilbydes eksterne boligsøgende.

I forhold til pilotprojektet om intelligente tage i afd. 8, som ikke blev gennemført, mangler der at nedtage solcelletaget. Kundechef Steen Carlsson svarede, at udgiften til nedtagning af taget skal finansieres af dispositionsfonden, når der skal skiftes tage i afdelingen næste gang.

Der var en snak om effektiviseringer og besparelser, og det betyder også at driften i enkelte detaljer skal vurdere hvorvidt det er nødvendigt at få ekstern hjælp. Fx ved at tilkalde ekstern VVS' er.

Der blev spurgt til at selskabet har en udgift på 91.027 kr. til porto og gebyr. Steen Carlsson svarede, at det kun er meget lidt post, der bliver sendt med traditionel post, da det meste foregår elektronisk. Lone Skriver fortalte at man i KAB-fællesskabet arbejder på at blive total digitaliseret og derved belaste denne post endnu mindre.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

Efter repræsentantskabsmødet er kontoen blevet gennemgået, og de 91.027 kr. omhandler udover porto, også gebyrer til printning og serviceaftale til printer, derudover gebyrer til Danske Bank.

Det er besluttet at indkaldelser og dagsorden med bilag til repræsentantskabsmødet udsendes via e-mail til repræsentantskabsmedlemmerne. Hvis enkelte ønsker papirform og ikke selv har mulighed for at printe vil hovedkontoret naturligvis gerne hjælpe med dette.

Herefter godkendte repræsentantskabet organisationsbestyrelsens årsberetning.

6. Godkendelse af regnskaber

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender regnskaberne.

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021 slutter med et underskud på 628.136 kr. der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 111.691.425 kr.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2021 105.764.977 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 583 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed (2021 tal).

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

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2021

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 20.060.158 kr. pr. den 31. december 2021.

Den disponible likvide del er på 17.843.223 kr., hvilket svarer til 17.393 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

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 165 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed (2021-tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2021

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 6.782.127 kr. pr. den 31. december 2021. Den disponible del er på 6.619.537 kr., hvilket svarer til 7.085 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. den 31. december 2021 over en samlet trækingsret på 1.158.762 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Afdelingernes regnskaber for 2021

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 2021 samt angivelse af vandafgift de steder, der er fælles vandafregning.

Bilag 4: Regnskab for afdelingerne og organisation 2021

Bilag 5: Oversigt over hovedtal 2021

Beslutning

Økonomisk teamchef Khesraw Rye Nayebkheil i KAB svarede på spørgsmålet fra Afd. 25 om ydelsessikring, som er en garanti staten stiller i forbindelse med bygge og renoveringssager. Afdelings udgifter til nettokapitaludgifter stiger hvert år, fordi afdelingens ydelsessikring nedtrappes i takt med at renteudgifterne løbende er faldet. Afdelingens renteudgifter er lige nu negative, hvorfor afdelingen også betaler negative ydelsesstøtte som vil være stigende fra år til år.

Herefter godkendte repræsentantskabet regnskaberne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

7. Budget for boligorganisationen

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager boligorganisationens budget for 2023 til efterretning.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Driftsbudgettet balancerer med 22,845,000 og udviser en budgetreserve på 0 kr. under forudsætning af en markedsrente svarende til 0,93 %.

Bilag 6: Boligorganisationens budget for 2023

Beslutning

Repræsentantskabet tog boligorganisationens budget for 2023 til efterretning.

8. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

9. Beslutning om forretningsførelse

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet beslutter, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.

I henhold til organisationens vedtægter § 5, skal repræsentantskabet hvert år på det ordinære møde i foråret forholde sig til forretningsførelsen. Repræsentantskabet skal forholde sig til, hvorvidt organisationen fortsat skal lade sig administrere af en almen forretningsførerorganisation. Formandskabet indstiller, at repræsentantskabet fastholder nuværende administrationsform.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. maj 2022

Udsendt den 24. juni 2022

Beslutning

Der var et spørgsmål fra repræsentantskabet om hvorvidt Egedal Kommune stadig stiller krav til at selskabet skal administreres af en forretningsførerorganisation? Administrationen vil undersøge dette, og maile besked ud til repræsentantskabet.

Repræsentantskabet besluttede, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.

10. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen opfordrer til at kandidaterne skriver nogle få linjer om deres be-
væggrunde til at opstille deres kandidatur til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning:

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2023	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2023	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2022	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2022	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2022	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2022	Medlem
Elsebeth Krøll	Afd. 28	2022	Medlem
Frank Friis Pedersen	Afd. 7	2023	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2022	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	Afd. 26	2022	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2023	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2023	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2022	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. maj 2022

Udsendt den 24. juni 2022

Margitta Mogensen	Afd. 6	2022	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2022	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

På organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2021 har følgende bekræftet, at de ønsker genvalg:

Torben Tingstrup
Claus Beck
Ea Brandt
Elsebeth Krøll
Dorte Rasmussen
Jane Bernth
Jens Sejberg Rasmussen
Lene Søberg Knoblauch
Margitta Mogensen
Stefan Øllegaard

Øvrige opstillede kandidater:

Bettina Alstrup
Bjørn Peter Saunte
Brian Andersen
Lars Alstrup
Jannie Cannings

Beslutning

Organisationsbestyrelsens sammensætning efter repræsentantskabet afstemning:

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. maj 2022

Udsendt den 24. juni 2022

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

11. Valg af suppleanter

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet skal vælge 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Følgende 3 suppleanter blev valgt efter repræsentantskabets afstemning:

<i>Bjørn Peter Saunte</i>	<i>Afd. 11</i>		<i>1. Suppleant</i>
<i>Brian Andersen</i>	<i>Afd. 12</i>		<i>2. Suppleant</i>
<i>Lars Alstrup</i>	<i>Afd. 7</i>		<i>3. Suppleant</i>

12. Valg af revisor

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. maj 2022
Udsendt den 24. juni 2022

Formandskabet indstiller, at Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som organisationens revisor for indeværende års regnskab.

Beslutning

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som organisationens revisor for indeværende års regnskab.

13. Eventuelt

Administrationen vil imødekomme ønske fra forsamlingen om, at det tidligere indkøbte højtaleranlæg tages i brug ved repræsentantskabsmøderne. Dette er for at de bageste rækker også kan høre hvad der bliver sagt.