

Referat



Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

**Organisationsbestyrelsesmøde
den 8. november 2022 kl. 17.00
KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV.**

Til stede: Per Husted Sørensen, Ida Hørlyk Cordtz, Jan Winther, Peter Simonsen, Flemming Schandorff

Afbud: Annette Olsen Hussain, Sara Elgaard, driftschef Søren Martinussen,

KAB: Kundechef Steen Carlsson, vicedirektør Lone Skriver

Revisor: Søren Enøe Jensen, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 8. november 2022
 Udsendt den 21. november 2022

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	4
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2022	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
5. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	6
6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2021-2022	6
7. Organisationsbestyrelsens årsberetning	7
8. Selskabets driftsbudget.....	8
9. Bestyrelseshonorar	8
10. Sommerophold.....	9
11. Trivsels- og sundhedsydelse.....	11
Sager der er besluttet siden sidste organisationsbestyrelsesmøde	13
12. Fortroligt punkt	13
13. Smørum Gårdhuse – helhedsplan - mailhøring	14
Sager til orientering	16
14. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan	16
15. Nyt fra afdelingerne.....	18
16. Udlejningstal	18
17. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020	20
18. Investeringsforeninger.....	20
19. Kommende møder	22
20. Eventuelt.....	23
21. Referat fra mødet.....	23
22. Referat fra mødet – fortrolighed	23
Bilag 1: Revisionsprotokol	4
Bilag 2: Regnskaber.....	7
Bilag 3: Udkast til årsberetning.....	8
Bilag 4: Selskabets driftsbudget	8
Bilag 5: Basissundhedstjek (medarbejderinfo).....	13
Bilag 6: Basissundhedstjek (lederinfo).....	13
Bilag 7: Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo)	13
Bilag 8: Udvidet sundhedstjek (lederinfo)	13

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

Bilag 9: Diætistvejledning (medarbejderinfo)	13
Bilag 10: Diætistvejledning (lederinfo)	13
Bilag 11: Ergonomitjek (medarbejderinfo)	13
Bilag 12: Ergonomitjek (lederinfo)	13
Bilag 13: Influenzavaccination (medarbejderinfo)	13
Bilag 14: Influenzavaccination (lederinfo)	13
Bilag 15: skema B støttet etape 1	16
Bilag 16: skema B støttet etape 2	16
Bilag 17: skema B ustøttet	16
Bilag 18: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2018-2021	20
Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2018-2021	20
Bilag 20: Mødeplan 2023 – udkast	23

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

1. Dagsorden

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2022

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 26. april 2022 er udsendt på First Agenda 29. april 2022.

3. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Revisionsprotokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2020-2021.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2022
Næstformand	Ida Hørlyk Cordtz	2023
Medlem	Annette Olsen Hussain	2022
Medlem	Flemming Schandorff	2023
Medlem	Jan Winther	2022
Medlem	Sara Elgaard	2022
Medlem	Peter Simonsen	2023

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden havde ingen aktuelle meddelelser, og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formand Per Husted Sørensen vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Sager til beslutning

6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2021-2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og indstiller selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og indstillede selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse. Der er dog en fejl i dagsorden vedrørende afdelingen Irishaven, der ikke har et overskud men et underskud på 58.928 kr.

Der blev stillet et spørgsmål vedrørende afdeling 57010 note 13, og svaret er følgende:

Note 13 indeholder to typer indtægter, som er korrektion omkring PC pakke og Retur for ejendomsskat. Afd 53010 har fået penge retur vedrørende tidligere ejendomsskatter. Note 13 mangler derfor teksten "Tilbagebetaling for ejendomsskat".

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 5.275.729 kr. og slutter med et underskud på 845.332 kr., der overføres fra arbejdskapitalen.

Status balancerer med 38.633.741 kr., og dispositionsfonden udgør 9.479.824 kr. svarende til 33.403 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.430.567 kr. svarende til 5.041 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.420.567 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 12.875.507 kr. og slutter med et underskud på 1.402.563 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 90.794.225 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.572.012 kr. og slutter med et underskud på 152.142 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.842.035 kr.

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.507.253 kr. og slutter med et overskud på 58.928 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Status balancerer med 31.033.115 kr.

Skibstedgård

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.649.912 kr. og slutter med et underskud på 133.161 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 40.397.306 kr.

Amalieparken

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 6.219.448 kr. og slutter med et overskud på 671.974 kr., der overføres til disposition.

Status balancerer med 140.533.759 kr.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 5.103.511 kr. og slutter med et underskud på 165.385 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 63.428.860 kr.

Bilag 2: Regnskaber

7. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger den til godkendelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen med følgende ændring -"personer" ændres til "ressourcer":

I 2021-2022 har vi fået ansat en ny person til ejendomskontoret, hvilket har gjort, at der er kommet flere personer i marken, hvilket er godt.

Teksten er dermed ændret til:

I 2021-2022 har vi fået ansat en ny person til ejendomskontoret, hvilket har gjort, at der er kommet flere ressourcer i marken, hvilket er godt.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 29. november 2022.

Bilag 3: Udkast til årsberetning

8. Selskabets driftsbudget

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens driftsbudget således, at det efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget.

Budgettet balancerer med 4.095.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 45.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

Beløbet fremkommer ved en budgetteret netto-renteindtægt svarende til forrentningen af organisationens egenkapital - dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettets hovedposter

Forretningsførelse i alt	1.320.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	169.000 kr.
Samlede bruttoadministrationsudgifter	1.489.000 kr.

Afdelingerne 53004 Møllebo og 53005 Elmehøj er lagt sammen pr. den 1. juli 2019.

Bilag 4: Selskabets driftsbudget

9. Bestyrelseshonorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2023.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

Indledning

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre et samlet årshonorar på 18.624 kr.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. november 2016 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem formanden, næstformanden og de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

10. Sommerophold

KAB har i 2022 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-Fællesskabet. Nu planlægges

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

ferieophold for 2023, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Egedal Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan tildeles fire pladser á 1.050 kr.

Sagsfremstilling

De to sommerophold for familier blev gennemført til stor glæde for i alt 203 deltagere i KAB-Fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2023 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 110 deltagere på hvert ophold.

Senioropholdet bliver i 2022 afholdt på Rude Strand Højskole med 58 deltagere. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2023 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2022 deltog der ingen beboere fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2023. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.550 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.500 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. pr. person pr. døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2023, og der sættes deadline for tilmelding i april 2023, hvorefter pladser vil blive fordelt.

11. Trivsels- og sundhedsydelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager beslutning om og giver accept til, at boligorganisationen får tilbudt et eller flere af fremlagte trivsels- og sundhedsydelser samt beslutter den økonomiske ramme til afholdelse af udgifterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der bevilges følgende:

- Sundhedstjek (basis, 30 min.)
- Ergonomisk screening og forebyggelse (30 min.)
- Influenzavaccination

Sagsfremstilling

For KAB er det vigtigt at skabe gode rammer for et bæredygtigt arbejdsliv – helt i tråd med KAB's strategiske ramme: Lad det GRO.

En del af dette er at sætte trivsel og sundhed på dagsordenen, så det er en naturlig del af KAB-Fællesskabets hverdag og dermed også for medarbejderne. En trivsels- og sundhedsindsats er et vigtigt led i at:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

- **Nedsætte sygefraværet** – Både kortids- og langtidssygefravær.
- **Fastholde medarbejdere** – Fordi vi er en attraktiv arbejdsplads, der passer på vores medarbejdere.
- **Rekruttere medarbejdere** – Fordi vi tydeligt viser, at vi prioriterer sundhed og trivsel på arbejdspladsen.
- **Understøtte image** – Fordi vi er en moderne arbejdsplads, der følger tidens tendenser og de krav, der stilles til arbejdslivet

Alt i alt spiller en trivsels- og sundhedsindsats en væsentlig rolle i at gøre Egedal Boligselskab til en social bæredygtig arbejdsplads, hvor medarbejderne kan træffe sunde valg, trives og ønsker at være ansat.

I 2021 har KAB og KAB-Fællesskabet afprøvet en række trivsels- og sundhedstiltag, der tilsammen har givet viden og erfaring i, hvordan trivsels- og sundhedsarbejdet gribes an i 2022. Dette har resulteret i et årshjul for KAB-Fællesskabet, der samler alle aktiviteter relateret til trivsels- og sundhedsområdet, hvor en del af aktiviteterne finansieres af KAB.

Som supplement til årshjulet, ønsker KAB at gøre det muligt for den enkelte boligorganisation at købe ekstra trivsels- og sundhedsydelser. Priserne for ydelserne afspejler KAB-Fællesskabets størrelse og er derfor forhandlet til en pris, der tager udgangspunkt i KAB-Fællesskabets volumen.

Ydelserne der tilbydes, er udelukkende tilbud, som den enkelte boligorganisation får mulighed for at vurdere, om de vil tilbyde deres ansatte eller ej. Det er med andre ord ydelser, der ligger udenfor trivselsordningen, der er en obligatorisk ydelse jvf. ydelseskataloget for 2022.

Økonomi

Nedenfor fremgår økonomien for ydelserne som enhedspriser.

Planlægning og koordinering sker i direkte relation med leverandøren og ved brug af leverandørens bookingsystem.

Aktiviteter	Pris pr. medarbejder	Leverandør
Vælg mellem: - Sundhedstjek (basis, 30 min.) - Sundhedstjek (udvidet, 50 min.)	460 kr. 710 kr.	Carelink
Ergonomisk screening og forebyggelse (30 min.)	460 kr.	Carelink
Undervisning af grupper i forebyggelse og ergonomi (hold på 15)	Pr. time 1.650 kr.	Carelink

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

Influenzavaccination	165 kr.	Carelink
Individuelt diætistforløb (medarbejdere med BMI på 30 og derover): - En konsultation á 60 min - En kostplan - 5 opfølgninger á 25 min.	3.385 kr.	Carelink heunder DiætistHuset
Gruppesessioner (8-10 personer)	250 kr.	Carelink herunder DiætistHuset
Kontorcykler	2.706 kr.	Ergopartner
Oplæg for organisationsbestyrelser eller medarbejdere (information og kick-off) 0-50 medarbejdere Over 50 medarbejdere	7.000 kr. 10.000 kr.	Carelink

- Priserne er ekskl. moms.
- Kørsel afregnes med et kørselstillæg på 500 kr. pr. udkørsel.
- Eventuelle yderligere tilbud og forløb, planlægges i samarbejde med leverandøren.

Bilag 5: Basissundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 6: Basissundhedstjek (lederinfo)

Bilag 7: Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 8: Udvidet sundhedstjek (lederinfo)

Bilag 9: Diætistvejledning (medarbejderinfo)

Bilag 10: Diætistvejledning (lederinfo)

Bilag 11: Ergonomitjek (medarbejderinfo)

Bilag 12: Ergonomitjek (lederinfo)

Bilag 13: Influenzavaccination (medarbejderinfo)

Bilag 14: Influenzavaccination (lederinfo)

Sager der er besluttet siden sidste organisationsbestyrelsesmøde

12. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til en fortrolig dagsorden.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

13. Smørum Gårdhuse – helhedsplan - mailhøring

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punktet har været behandlet i en mailhøring den 15. juni 2022, hvor fire ud af syv medlemmer af organisationsbestyrelsen godkendte helhedsplan og finansiering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender helhedsplanen og finansieringen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om sagen.

Baggrunden for helhedsplanen er, at boligerne har en række byggetekniske udfordringer, som skal afhjælpes. Boligerne har i mange år haft indeklimaproblemer som følge af fugt, træk og i mange tilfælde skimmel. Det er i høj grad krybekælderen, som er årsag til disse problemer, og det er derfor en nødvendig del af helhedsplanen, at krybekældrene nedlægges og erstattes af en moderne, energirigtig gulvkonstruktion.

Som konsekvens af nedlæggelsen af krybekælderen, vil det være nødvendigt at udskifte en række andre bygningsdele, som skal fjernes for at kunne udføre den nye gulvkonstruktion:

- Nedlæggelse af krybekælder og støbning af terrændæk.
- Boligerne får nye køkkener og nye badeværelser.
- Nye gulve, indvendige vægge, lofter og døre.
- Der kommer nye installationer for vand, afløb, varme og el.
- Ny mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Lette facader og vinduespartier mod haven udskiftes til nye og energirigtige.
- Der kommer el og vand i haverne.
- Hoveddøre udskiftes.
- Skure ved indgangssiden udskiftes til nye.
- Der udføres nye overdækninger over hoveddøre.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

- Ovenlys udskiftes til nye og energirigtige.
- Der udføres nyt tagpap og nye inddækninger omkring ovenlys og rørgennemføringer.
- Vandledninger og fjernvarmerør, der ligger i krybekælder, fjernes. I stedet graves nye rør ned i stierne mellem husene.

Der er ingen væsentlige ændringer i forhold til Skema A-projektet.

Den samlede anskaffelsessum efter licitation er	293.354.823 kr.
Herudaf udgør den støttede del af arbejdet	164.000.497 kr.
Og den ustøttede del af arbejdet udgør	129.354.326 kr.

Helhedsplanen giver en huslejestigning på 19,7 %. Helhedsplanen og økonomien er efter licitation vurderet og godkendt af Landsbyggefonden.

Helhedsplanen finansieres som følgende:

Støttet realkreditlån	164.000.497 kr.
Ustøttet realkreditlån	75.940.326 kr.
Fællespuljetilskud	2.740.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	920.000 kr.
Afdelingens egne henlæggelser	17.000.000 kr.
Reguleringskonto	<u>31.254.000 kr.</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>293.354.823 kr.</u>

Dispositionsfonden skal som engangsbeløb betale 300.000 kr. (andel kapitaltilførsel) og 920.000 kr. samt et årligt tilskud på 7.544.023 kr. Når dispositionsfonden kommer på minimumsgrænsen, overtager Landsbyggefonden den løbende støtte.

Herudover, pga. fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden, mister dispositionsfonden et årligt beløb på 928.000 kr. Finansieringen er i overensstemmelse med det, som organisationsbestyrelsen blev oplyst om ved Skema A.

Der er afholdt to informationsmøder, inden det ekstraordinære afdelingsmøde blev afholdt den 18. maj 2022, hvor det blev besluttet at sende helhedsplanen til urafstemning. Beboerne har ved urafstemning stemt for helhedsplanen.

Resultat af urafstemning:

Ja	128
Nej	70
Blank	2
Ugyldig	2

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

I alt 202 stemmer ud af 248 mulige.

Økonomiske konsekvenser

Jf. ovennævnte bedes organisationsbestyrelsen godkende medfinansieringen således:

Dispositionsfonden skal som engangsbetalt betale 300.000 kr. og 920.000 kr., samt et årlig tilskud på 7.544.023 kr.

Det videre forløb

Skema B, kommunal godkendelse	september 2022
Byggestart	oktober/november 2022
Aflevering (byggeperiode ca. 2,5 år)	ca. forår 2025

Bilag 15: skema B støttet etape 1

Bilag 16: skema B støttet etape 2

Bilag 17: skema B ustøttet

Sager til orientering

14. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B i juni 2022, hvorefter det blev sendt til Egedal Kommune, hvor Plan- og Byudviklingsudvalget, Økonomiudvalget samt Byrådet har godkendt.

I august 2022 udarbejdede rådgiver en tidsplan, som blev omdelt til beboerne. Det fremgår af tidsplanen, at ledningsarbejdet opstartes den 28. oktober 2022.

Beboerne i etape 1 begyndte at rydde skurene, men kort tid efter oplyste rådgiver, at der er mindst 10 ugers leveringstid på fjernvarmerør, og ledningsarbejdet kan derfor tidligst opstartes i februar 2023.

Rådgiver fremsender ny tidsplan, når endelig dato for levering af fjernvarmerør kendes.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

Rådgiver oplyste på efterfølgende følgegruppemøde, at der ikke er andet arbejde, som entreprenør kan gå i gang med. Dette har vist sig ikke at holde stik, da entreprenøren har oplyst, at det er muligt at gå i gang med bl.a.

- Etablering af byggestrøm til genhusningsboliger
- Opstart af prøvebolig
- Geotekniske undersøgelser
- Opstart af byggepladsindretning

For at hele byggesagen ikke skal gå i stå på grund af leveringstiden på fjernvarmerør, arbejdes der derfor på at få igangsat ovennævnte.

Når prøveboligen står færdig, vil der blive afholdt åbent hus for alle beboere.

Genhusningspavilloner

Genhusningspavillonerne etableres i to etager og overstiger den maksimale bebyggelsehøjde med 0,7 m.

Lokalplanens krav er, at der kun må opføres i én etage, og højden må ikke overstige 6,0 m. Da dette ikke kan overholdes, har kommunen valgt at sende opstilling af pavilloner i nabohøring.

Egedal Kommune har modtaget tre bemærkninger/indsigelser, den ene fra Grundejerforeningen Blomsterhaven og de to øvrige fra beboere i Irishaven.

Der afventes nu kommunens endelig stillingtagen.

Udfordringer med totalrådgiver/Wissenberg

Det opleves, at Wissenberg ikke leverer den nødvendige rådgivning i forbindelse med sagen. Det drejer sig om fejloplysninger, informationer der ikke kommer frem til følgegruppen/KAB, regnefejl m.m.

Dette er drøftet i følgegruppen, og KAB er ved at undersøge, hvilke sanktionsmuligheder der er overfor Wissenberg.

Det videre forløb

Det undersøges om prøveboligen kan opstartes hurtigst muligt.

Foreløbig tidsplan:

Opstart af ledningsarbejder	ca. februar 2023
Opstart indvendige arbejder	ca. maj 2023
Aflevering	ca. sommer/efterår 2025

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Kommunikation

Der afholdes følgegruppemøder, og der omdeles med jævne mellemrum nyhedsbreve om helhedsplanen.

15. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Administrationen orienterede om følgende:

Jan Abel havde 20-års jubilæum i sidste uge, der blev fejret med fælles frokost på kontoret.

Brandskade i Irishaven 96 - Status lige nu er, at en brandtekniker undersøger om betonen har fået så meget varme, at den ikke kan genbruges. Når resultat af undersøgelsen forligger, kan entreprenøren afgive tilbud på genopretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Driftschef Søren Martinussen vil på mødet orientere om seneste nyt fra afdelingerne.

16. Udlejningstal

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

Udlejninger 2021 for Egedal Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2021 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2021 i alt indgået 7.900 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Egedal Boligselskab er der i 2021 indgået 12 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
4,4	9,1	0	27,7	0	44,7	0	3,9	0	7,6

Anvisninger 2018 - 2021

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2018 - 2021 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste -		Venteliste -		Venteliste		Andet*		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
			Almindelig (%)		oprykning (%)		fleksibel (%)		(%)					
2018	10	3.224	30,00	15,5	40,0	32,8	10,00	15,4	0	5,5	10,00	6,2	10,0	25,5
2019	11	4.840	36,36	17,4	9,09	27,5	18,18	19,9	0	4,6	18,18	4,8	18,18	26,7
2020	63	4.577	4,84	14,7	11,29	23,2	80,65	27,9	0	6,05	4,84	5,3	0	24,2
2021	12	4.636	50,00	14,8	0,00	27,7	33,33	22,6	1	8,8	8,33	6,4	0	22,1

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.281 i 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Egedal Boligselskab er der i 2021 ingen boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2018 - 2021

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

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2018	217	45.200	0	187	0	23
2019	217	57.699	0	194	0	50
2020	272	58.182	0	177	0	45
2021	275	58.559	0	147	0	38

*(familie, ældre og ungdom)

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

17. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader 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 18: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2018-2021

Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2018-2021

18. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Temperaturen på økonomien

Dansk økonomi befinder sig med al sandsylighed i slutningen af en højkonjunktur. Vi har gennem de sidste mange år oplevet faldende renter og ekstremt lave renteniveauer, lav inflation og faldende arbejdsløshed. Vi befinder os nu i en helt anden økonomisk fase. Renterne er banket i vejret, inflationen har historisk store stigninger og de geopolitiske spændinger er steget voldsomt, særligt efter Rusland invaderede Ukraine. Samtidig ses

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. november 2022

Udsendt den 21. november 2022

der også tegn på krise i den kinesiske økonomi. Her er det særligt frygten for at en eller flere af de store ejendomsinvesteringsselskaber går konkurs, som øger risikoen på det finansielle marked. Den kinesiske ejendomssektor udgør tre procent af den globale økonomi.

Centralbankernes balance

Centralbankerne forsøger at bekæmpe inflationen ved at hæve renterne. Det er en svær manøvre, som centralbankerne er i gang med. Det skyldes at mange lavindkomstlande er i, eller tæt på, en uholdbar gældssituation. Strammer man renterne for lidt, vil inflationen bide sig fast i samfundsøkonomien. Hæves renterne for meget, kan samfundsøkonomien blive påvirket for negativt, hvilket kan medføre en ny finanskriser og dermed høj arbejdsløshed.

Flere rentestigninger i vente

Den amerikanske centralbank (FED) har ved tre møder i træk hævet renten med 0,75 procentpoint. Den høje inflation gør, at der med al sandsynlighed kommer endnu en rentestigning på 0,75 procentpoint på rentemødet i november 2022. Den europæiske centralbank (ECB) har afholdt topmøde, hvor det forventes at mødet ender ud i rentestigning på 0,75 procentpoint. Fra ECB's side har vi også i 2022 set markante renteforhøjelser i forsøget på at dæmpe inflationen. Dog har de ikke hævet renterne så meget og så hurtigt som FED, hvilket skyldes, at flere sydeuropæiske lande er presset økonomisk.

Udvikling på obligationsmarkedet

Obligationsmarkedet har i 2022 været under voldsomt pres. Det skyldes særligt de voldsomme rentestigninger, som ikke har været set i flere årtier, der har presset kurserne på realkreditobligationer ned. Hen over sommeren lignede det, at den stingende rentekurve var knækket. Desværre har vi i løbet de sidste par måneder igen set stigninger for både de korte og lange renter. Rentestigningerne har også været med til at presse de danske realkreditobligationsrenter op, hvilket har medført at et fast forrentet 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed nu optages med en kuponrente på 6 %.

Før vi får et mere stabilt og positivt finansielt marked, skal ECB og FED vise at de kan bringe inflationen ned, uden at hive bunden ud af de sydeuropæiske landes økonomier. Samtidig vil en fredsaftale mellem Rusland og Ukraine også have en positiv indvirkning på det finansielle marked.

På den positive side har rentestigningerne på realkreditobligationer givet gode muligheder for højere forrentning af opsavede midler i 2023 og årene frem.

Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkredit obligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

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. 21. oktober 2022	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2021	Indre værdi (Kurs) pr. 21. oktober 2022	Udvikling i hele 2022
Danske Capital	7.608.638,54 kr.	118,58	105,47	- 11,06 %-point
SEB Invest	12.153.964,04 kr.	119,07	104,84	- 11,95 %-point
Nykredit Port.	11.771.218,06 kr.	124,33	108,26	- 12,92 %-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.

19. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Peter Simonsen vender tilbage med lokation for møderne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kommende møder i 2022:

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 29. november 2022 kl. 18.00

Forslag til datoer i 2023:

Organisationsbestyrelsesmøder

Tirsdag den 25. april 2023 kl. 17.00

Tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 28. november 2023 kl. 18.00

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 8. november 2022
Udsendt den 21. november 2022

Bilag 20: Mødeplan 2023 – udkast

20. Eventuelt

21. Referat fra mødet

22. Referat fra mødet – fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Punkt 12 er behandlet i fortroligt referat.

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.