

Referat



Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 23. april 2024 kl. 18.00
i Fælleshuset, Dyvelåsen 46, 2765 Smørum**

Organisations- bestyrelsen	Per Husted Sørensen, Ida Hørlyk Cordtz, Peter Simonsen og Rita Hardenberg
KAB	Kundechef Steen Carlsson og driftschef Søren Martinussen
Afbud	Sara Elgaard, Janni Malene Geer, Annette Witt

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 23. april 2024
 Udsendt den 26. april 2024

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2023	3
3. Referat fra repræsentantskabsmødet den 29. november 2023	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
6. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
7. Afdelingernes budgetter 2024-2025	5
8. Opsigelse af bi-lejemål i Smørum Gårdhuse	7
Mailhøring siden sidst	7
9. Mailhøring – El-ladestandere	7
10. Mailhøring – Orientering vedrørende MgO-sagerne	8
Sager til orientering	12
11. Vores bidrag – opfølgning fra BL.....	12
12. Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger	13
13. Udlejningstal 2023.....	14
14. Investeringsforeninger.....	15
Status på byggesager	16
15. Fortroligt punkt	16
16. Nyt fra afdelingerne.....	17
17. Kommende møder	17
18. Eventuelt.....	18
19. Referat fra mødet.....	18
20. Referat fra mødet – fortrolighed	18
Bilag 1: 20240423_Dagsorden.....	3
Bilag 2: 53002 Budget 2024-25 underskrevet.....	7
Bilag 3: 53006 Budget 2024-25 underskrevet.....	7
Bilag 4: 53007 Budget 24_25 underskrifter fra AB.....	7
Bilag 5: 53008 Skibstedgård budget 2024_2025 underskrevet og godkendt	7
Bilag 6: 53009 Budget 2024-25_underskrevet.....	7
Bilag 7: 53010 Budget 2024-25.....	7
Bilag 8: VORES BIDRAG 2023_Egedal_udvalgte	13

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

1. Dagsorden

Dagsorden for mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 1: 20240423_Dagsorden

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 8. november 2023 er udsendt via First Agenda den 17. november 2023.

3. Referat fra repræsentantskabsmødet den 29. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af repræsentantskabsmødet afholdt den 29. november 2023 er udsendt på mail den 4. december 2023.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

4. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol. I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 95, stk. 6" fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2024
Næstformand	Ida Hørlyk Cordtz	2025
Medlem	Annette Witt	2024
Medlem	Janni Malene Geer	2025
Medlem	Rita Hardenberg	2024
Medlem	Sara Elgaard	2024
Medlem	Peter Simonsen	2025

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

6. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Sager til beslutning

7. Afdelingernes budgetter 2024-2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne, eller beslutter at afvente kommende afdelingsmødernes godkendelse af samme.

Beslutning

Budgetterne blev eftersendt umiddelbart inden mødet, da de ved en fejl ikke var fremsendt med dagsorden.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2024-2025.

53002 Smørum Gårdhuse

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 12.157.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 368.000 kr. svarende til en lejestigning på 3,34 %. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 984,65 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 2.650.000 kr., hvilket svarer til 228,94 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 18.489.780 kr.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

53006 Kløveren

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 1.569.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 71.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 1.316,64 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 162.000 kr., hvilket svarer til 140,98 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 1.420.851 kr.

53007 Irishaven

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 1.613.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 36.000 kr. svarende til en lejestigning på 2,45 %. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 1.094,70 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 290.000 kr., hvilket svarer til 210,51 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 442.611 kr.

53008 Skibstedgård

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 1.762.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 39.000 kr. svarende til en lejestigning på 2,45 %. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 1.047,53 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 270.000 kr., hvilket svarer til 173,41 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 623.404 kr.

53009 Amalieparken

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 6.416.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 164.000 kr. svarende til en lejestigning på 2,64 %. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 1.152,73 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 600.000 kr., hvilket svarer til 108,60 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 462.324 kr.

53010 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsbudgettet for 2024/2025 balancerer med 5.033.000 kr., budgettet balancerer, og der varsles derfor ingen huslejeændring. Lejen pr. 1. juli 2024 udgør herefter 1.266,40 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2024 udgør 887.000 kr., hvilket svarer til 250,73 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2023 udgør 3.464.185 kr.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

Bilag 2: 53002 Budget 2024-25 underskrevet
Bilag 3: 53006 Budget 2024-25 underskrevet
Bilag 4: 53007 Budget 24_25 underskrifter fra AB
Bilag 5: 53008 Skibstedgård budget 2024_2025 underskrevet og godkendt
Bilag 6: 53009 Budget 2024-25_underskrevet
Bilag 7: 53010 Budget 2024-25

8. Opsigelse af bi-lejemål i Smørum Gårdhuse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender en midlertidig opsigelse af 4 bi-lejemål på parkeringspladser i Smørum Gårdhuse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte en midlertidig opsigelse af 4 bi-lejemål på parkeringspladser i Smørum Gårdhuse.

Opsigelse af bi-lejemål i Smørum Gårdhuse

I Smørum Gårdhuse er en stor del af de fælles parkeringspladser blevet inddraget til byggeplads.

For at udnytte det resterende parkeringsareal optimalt ønsker bestyrelsen midlertidigt at opsig 4 bi-lejemål på parkeringspladser forbeholdt campingvogne og trailere. Eftersom organisationsbestyrelsen v/driften er udlejer, skal beslutning om opsigelse af lejekontrakter formeldt godkendes i organisationsbestyrelsen.

Mailhøring siden sidst

9. Mailhøring – El-ladestandere

KAB udsendte en mailhøring den 24. november 2023 og modtog 5 ud af 7 tilbagemeldinger på mail inden for tidsfristen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I mailhøringen stod følgende fra kundechef Steen Carlsson:

”Vi har nu et samlet overblik over afdelingernes stillingtagen omkring EL-ladestandere

Amalieparken – nej
Smørum Gårdhuse – ja, når helhedsplanen er færdig
Dyvelåsen – ja
Kløveren – nej
Skibstedgård – ja
Irishaven – ja

Det betyder at der er 2 afdelinger, der ikke ønsker at tilskuddet.

I bedes derfor tage beslutning om hvordan tilskuddet fra de afdelinger på 2 x 70.000 kr. skal fordeles.

Ud fra den snak vi har haft på møderne, lagde I op til at de i alt 140.000 kr. skulle deles ligeligt mellem de 4 afdelinger, der har sagt ja til en EL-ladestander.

I bedes derfor bekræfte dette, eller meddele hvis I har en anden holdning

Jeg har for god ordens skyld vedhæftet referatet fra april 2023, hvor emnet også har været behandlet.”

I opfølgende mailhøring den 27. november 2023 skriver kundechef Steen Carlsson følgende:

”OB har besluttet at stemme ja til nedenstående oplæg, tilskuddet vil blive omfordelt snarest med 420.000 kr : 4 afdelinger = 105.000 kr. per afdeling.”

10. Mailhøring – Orientering vedrørende MgO-sagerne

KAB udsendte den 11. januar 2024 en orientering vedrørende MgO-sagerne i Irishaven og Skibstedgård.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Orientering vedrørende Irishaven

Organisationsbestyrelsen i Egedal Boligselskab orienteres hermed om status på den igangværende udskiftning af MgO-vindspærreplader i afdeling Irishaven, samt om fornyede økonomiske perspektiver for gennemførelsen af projektet.

På baggrund af selskabets vedtagelse i februar 2017 gennemfører Byggeskadefonden i øjeblikket udskiftning af MgO-vindspærreplader i afdeling Irishaven. Arbejdet udføres af entreprenørfirmaet Georg Berg A/S.

Arbejdet startede op i august 2023 og var oprindeligt planlagt til at skulle afslutte i december 2023. Arbejderne er, på grund af en del nødvendige ekstraarbejder undervejs, blevet forsinkede og forventes nu først afsluttet primo april 2024. Beboerne i afdelingen er løbende blevet orienteret herom.

På baggrund af licitationsresultatet samt den honoraraftale, som Byggeskadefonden har indgået med Georg Berg, varsler Byggeskadefonden nu, at projektet bliver en del dyrere end estimeret i fondens tilsagnsbrev i 2017.

I 2017 blev projektet estimeret til at koste *ikke under* 2.000.000 kr. Nu forventer Byggeskadefonden en endelig anlægssum for projektet på 5.800.000 kr.

Stigningen skyldes primært, at man efter at være kommet i gang er blevet klogere på arbejdnernes omfang, men også – til dels – at den generelle byggepris er steget siden 2017.

Det reviderede økonomiske estimat for gennemførelsen af projektet får konsekvenser for Egedal Boligselskab, der som bygningsejer og jf. aftalen med Byggeskadefonden, skal afholde en selvrisko på 5 % af den endelige anlægssum.

Selvriskoen forventes således nu at blive på 290.000 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede, i forbindelse med igangsætningen af projektet i februar 2017, at afsætte 200.000 kr. til afholdelse af selvrisko, hvilket således ikke forventes at være tilstrækkeligt.

Organisationsbestyrelsen godkendte i maj 2023 en ramme for honorar til KAB, á 110.000 kr. for den administrative gennemførelse af sagen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

Den samlede egenbetaling for Egedal Boligselskab for gennemførelse af projektet, forventes således på nuværende tidspunkt at ende med at udgøre 400.000 kr., jf. nedenstående:

Selvrisiko ved anlægssum på 5.800.000 kr.	290.000 kr.
Honorar til KAB	110.000 kr.
Egenbetaling i alt:	400.000 kr.

Allerede bevilliget fra selskabet:	310.000 kr.
<i>Foreløbigt forventet yderligere bevilling:</i>	<i>90.000 kr.</i>

Det endelige beløbsmæssige omfang af egenbetaling for Egedal Boligselskab kan først afklares ved udarbejdelse og godkendelse af byggeregnskab, når byggeriet er gennemført.

Det skal desuden oplyses, at Byggeskadefonden for tiden ligger i voldgiftssag om ansvaret for MgO-forholdet med entreprenørfirmaet, som har opført byggeriet, og som således har stået for at indbygge MgO-pladerne. Byggeskadefonden forsøger herigennem at opnå økonomisk dækning for fondens del af udgiften til den igangværende byggeskadeudbedring i Irishaven.

Hvordan voldgiftssagen afgøres, vides endnu ikke, men Byggeskadefonden har meddelt KAB, at man over for Egedal Boligselskab tager forbehold for at reducere i fondens 95 % dækning af udgifterne til udbedring – helt eller delvist -, såfremt det måtte afgøres, at boligselskabet – på given vis – selv har haft afgørende indflydelse på, at MgO-pladerne er anvendt på byggeriet og/eller hvis Byggeskadefonden af samme årsag måtte lide økonomisk tab som følge af voldgiftssagen.

Organisationsbestyrelsen holdes orienteret om sagen, og KAB forventer at fremlægge byggeregnskab til selskabets godkendelse i september 2024.

Beboerne i afdelingen er orienteret om ændringer i tidsplanen og holdes løbende orienteret om byggeriets fremdrift generelt.

Orientering vedrørende Skibstedgård

Organisationsbestyrelsen i Egedal Boligselskab orienteres hermed om status på den igangværende udskiftning af MgO-vindspærreplader i afdeling Skibstedgård samt om fornyede økonomiske perspektiver for gennemførelsen af projektet.

På baggrund af selskabets vedtagelse i maj 2018 gennemfører Byggeskadefonden i øjeblikket udskiftning af MgO-vindspærreplader i afdeling Skibstedgård. Arbejdet udføres af entreprenørfirmaet Georg Berg A/S.

Arbejdet startede op i oktober 2023 og var oprindeligt planlagt til at skulle afslutte i marts 2023. Grundet ekstraarbejder er byggeriet blevet forsinket og forventes nu først afsluttet i maj/juni 2024. Beboerne i afdelingen er løbende blevet orienteret herom.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

På baggrund af licitationsresultatet samt den honoraraftale som Byggeskadefonden har indgået med Georg Berg, varsler Byggeskadefonden nu, at projektet bliver en del dyrere end estimeret i fondens tilsagnsbrev i 2017.

I 2017 blev projektet estimeret til at koste *ikke under* 4.400.000 kr.
Nu forventer Byggeskadefonden en endelig anlægssum for projektet på 7.000.000 kr.
Stigningen skyldes primært, at man efter at være kommet i gang er blevet klogere på arbejdernes omfang, men også til dels, at den generelle byggepris er steget siden 2017.

Det reviderede økonomiske estimat for gennemførelsen af projektet får konsekvenser for Egedal Boligselskab, der som bygningsejer og jf. aftalen med Byggeskadefonden, skal afholde en selvrisiko på 5 % af den endelige anlægssum.

Selvriskoen forventes således nu at blive på 350.000 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede, i forbindelse med igangsætningen af projektet, at anvende de 322.000 kr. som i byggeregnskabet for nybyggerisagen netop var afsat til afklaring af MgO-forholdet. De 322.000 kr. vil således umiddelbart ikke være helt nok til at afholde selvriskoen, sådan som sagen står nu og her.

Organisationsbestyrelsen godkendte i september 2023 en ramme for honorar til KAB, á 110.000 kr. for den administrative gennemførelse af sagen.

Den samlede egenbetaling for Egedal Boligselskab for gennemførelse af projektet i Skibstedgård, forventes således på nuværende tidspunkt at ende med at udgøre 460.000 kr., jf. nedenstående:

Selvrisiko ved anlægssum på 7.000.000 kr.	350.000 kr.
Honorar til KAB	110.000 kr.
Egenbetaling i alt:	460.000 kr.

Allerede bevilliget fra selskabet:	432.000 kr.
<i>Foreløbigt forventet yderligere bevilling:</i>	<i>28.000 kr.</i>

Det endelige beløbsmæssige omfang af egenbetaling for Egedal Boligselskab kan først afklares ved udarbejdelse og godkendelse af byggeregnskab, når byggeriet er gennemført.

Det skal desuden oplyses, at Byggeskadefonden for tiden ligger i voldgiftssag om ansvaret for MgO-forholdet med entreprenørfirmaet, som har opført byggeriet, og som således har stået for at indbygge MgO-pladerne. Byggeskadefonden forsøger herigennem at opnå økonomisk dækning for fondens del af udgiften til den igangværende byggeskadeudbedring i Skibstedgård.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

Hvordan voldgiftssagen afgøres, vides endnu ikke, men Byggeskadefonden har meddelt KAB, at man over for Egedal Boligselskab tager forbehold for, helt eller delvis, at reducere i fondens 95 % dækning af udgifterne til udbedring, såfremt det måtte afgøres, at boligselskabet – på given vis – selv har haft afgørende indflydelse på, at MgO-pladerne er anvendt på byggeriet og/eller, hvis Byggeskadefonden, af samme årsag, måtte lide økonomisk tab som følge af voldgiftssagen.

Organisationsbestyrelsen holdes orienteret om sagen, og KAB forventer at fremlægge byggeregnskab til selskabets godkendelse i september 2024.

Beboerne i afdeling Skibstedgård er orienteret om ændringer i tidsplanen og holdes løbende orienteret om byggeriets fremdrift generelt.

Sager til orientering

11. Vores bidrag – opfølgning fra BL

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelse har tidligere besluttet at tilmelde sig *Vores Bidrag* fra BL, og resultatet er udarbejdet:

For fjerde gang præsenterer BL *Vores Bidrag*. Kortlægningen er tidligere udkommet i 2019, 2020 og 2021. Siden 2021 er udgivelsen overgået til en 2-årig kadence.

I 2023 har i alt 210 boligorganisationer indberettet til kortlægningen. Til sammen repræsenterer de 363.500 boliger svarende til 61 pct. af den almene boligmasse, og de udgør 42 pct. af de almene boligorganisationer.

Formålet med *Vores Bidrag* er at indsamle data og viden om den almene sektors bidrag til verdensmålene og formidle dem til omverden.

Resultaterne formidles dels til den brede offentlighed via en landerapport og dels til de boligorganisationer, som har bidraget med oplysninger i form af individualiseret materiale, som fortæller boligorganisationens egen historie. I 2023 udgøres det af vedlagte Power-Point.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

På hver slide vil der i hovedreglen være præsenteret en figur, som viser resultatet for den samlede almene sektor. Derudover er det tilpasset efter jeres egne resultater.

Mere information kan findes på <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/vores-bidrag-2023/>

Bilag 8: VORES BIDRAG 2023_Egedal_udvalgte

12. Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger

En gang om året skal udlånsrenten mellem boligorganisation og afdelinger fastsættes. Det sker i forbindelse med godkendelsen af budgettet.

KAB anbefaler, at boligorganisationens udlånsrente som udgangspunkt budgetteres til diskontoen plus 1 procentpoint, og at dette princip gælder fremad.

Anbefalingen begrundes i, at renterne er steget markant gennem en længere periode og ved at følge den maksimale udlånsrente i forhold til lovgivningen, vil renterne reguleres i takt med, at diskontoen bevæger sig og dermed vurderes det, at boligorganisationens og afdelingernes midler sikres bedst muligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Baggrund og lovgivning

Udlån mellem boligorganisation og afdelinger sker på grund af en afdelings midlertidige negative mellemregning med boligorganisationen. Den negative mellemregning opstår ofte grundet et midlertidigt finansieringsbehov i forbindelse med større renoveringssager eller nybyggerier, indtil finansieringen er endeligt afsluttet.

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 52 stk. 3. kan udlån fra boligorganisationen til en afdeling højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 procentpoint.

Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger.

Disse skal dækkes via anvendelse af dispositionsfonds midler § 43 stk. 3.

Dette princip sikrer også, at afdelingsmidler i fælles forvaltning iflg. § 52 ikke udhules, og afkast af de samlede fællesforvaltede midler sikres.

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 23. april 2024
 Udsendt den 26. april 2024

13. Udlejningstal 2023

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.

Udlejninger 2023 for Egedal Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2023 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2023 i alt indgået 7.566 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Egedal Boligselskab er der i 2023 indgået 44 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
16	8,3	0	27,0	0	39,3	0,0	5,3	0,0	9,3

Anvisninger 2020 - 2023

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2020 - 2023 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste - Almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2020	63	4.577	4,84	14,7	11,29	23,2	80,65	27,9	0	6,05	4,84	5,3	0
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
2022	14	4.442	23,8	17,9	15,38	22,5	69,23	19,6	0	11,4	0	5,1	0	25,0
2023	44	4116	9,09	16,6	0,00	18,9	20,45	17,8	56,82	12,6	11,36	4,8	2,27	24,8

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 4.221 i 2022 til 3.319 i 2023. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 23. april 2024
 Udsendt den 26. april 2024

For Egedal Boligselskab er der i 2023 ingen boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2020 - 2023

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	
2020	272	58.182	0	177	0	45
2021	275	58.559	0	147	0	38
2022	275	58.880	0	162	0	38
2023	275	57.717	1	178	1	44

*(familie, ældre og ungdom)

14. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Investeringsstatus for Egedal Boligselskab

Året 2023 har været et rigtig positivt år for investeringerne i KAB-fællesskabet. Det har også været et år, hvor vi særligt i 4.kvartal har genereret et utroligt flot afkast. Det skyldes primært, at markedet er præget af optimisme om, at inflationen kommer under kontrol, men samtidig ser vi også et marked, hvor de geopolitiske spændinger stadig har en påvirkning på det finansielle marked.

Et positivt 2023 for obligationsinvestorer

Afkastet for året 2023, for de investerede midler for KAB-fællesskabet, endte med et flot resultat på 5,76%. Resultatet skyldes hovedsageligt et utrolig stærkt 4.kvartal, hvor vi for alvor så, at kerneinflationen faldt både i Danmark og Europa. Samtidig har både den amerikanske centralbank Federal Reserve (FED), og Europæiske Centralbank (ECB) kommunikeret ud til markedet, at rentestigningerne i denne omgang er slut, og at begge centralbanker ikke udelukker mulige rentenedsættelser i løbet 2024, hvis rentestigningerne effekt kan ses på inflationstallene. Udmeldingerne fra centralbankerne har gjort, at kurserne på obligationerne i KAB-fællesskabets investeringsforening er steget, hvilket har

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

været medvirkende til det flotte afkast. Samtidig er renteindtægten også højere end vi har set de foregående år.

I starten af 2024 er kurserne på obligationerne stort set uændrede, eftersom centralbankerne fortsat fastholder renten, da effekten af rentestigningerne endnu ikke har vist sig på inflationstallene. På trods af det er optimismen stadig stor, og investorerne forventer fortsat at se rentenedsættelser i løbet af 2024.

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

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Kursværdier:

	Kursværdi pr. 13.03.2024	Indre værdi (Kurs) 30.06.2023	Indre værdi (Kurs) pr. 13.03.2024	Udvikling fra 01.03.2023 til 01.03.2024
Danske Capital	11.080.241 kr.	106,55	113,73	5,20 %
SEB Invest	8.959.904 kr.	106,47	112,82	4,42 %
Nykredit Port	9.224.874 kr.	110,13	115,79	3,70 %

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

Status på byggesager

15. Fortroligt punkt

Punktet tages ud for fortroligt.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

16. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Driftschef Søren Martinussen orienterede om, at den nyetablerede ladestander til elbiler i Dyvelåsen endnu ikke er i drift. Det skyldes, at Carpow som valgt operatør er gået konkurs. Der pågår dialog med Monta om at overtage opgaven som operatør på afdelingens ladestander.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Driftschef Søren Martinussen vil give aktuelle meddelelser eller berette om relevante be-
givenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

17. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at ændre lokationen til repræsentantskabsmødet den 26. november 2024 til Dyvelåsen 46, 2765 Smørum.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 5. november 2024 kl. 18.00
Fælleshuset, Dyvelåsen 46, 2765 Smørum

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 26. november 2024 kl. 18.00
Fælleshuset, Dyvelåsen 88, 2765 Smørum

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2024
Udsendt den 26. april 2024

18. Eventuelt

19. Referat fra mødet

20. Referat fra mødet – fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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