



Frederikssund, d. 9. januar 2024

## **BEBOERMØDE**

**AFD. 4 + 6 + 8  
AFHOLDES:**

**Onsdag den 17. januar 2024 kl. 19.00 i selskabslokalet,  
Foderstofgården 143**

Kom og mød andre beboere fra afdelingen, få en hyggelig aften og gør din indflydelse gældende. Det drejer sig om din afdeling og din bolig.

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Registrering af antal lejemål der er repræsenteret.
4. Formandens beretning.
5. Regnskab og budget.
6. Indkomne forslag (se vedlagte).
7. Valg til afd. bestyrelsen:
  - A. Valg af formand
  - B. Valg til bestyrelsen:  
Johnny Laursen – modtager genvalg
  - C. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Efter mødet bliver der serveret smørrebrød.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

## BERETNING 2022/2023

### FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

#### **Højt aktivitetsniveau:**

Det har været et meget begivenhedsrigt år for FAB.

Her er et lille udpluk af de sager der har fyldt: De længe ventede granskningsrapporter er kommet og er nu indarbejdet i afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner.

Vi har fået ny hjemmeside og næsten alle afdelinger har fået fibernet. Nye vand- og varmemålere har også stadig været et stort projekt i mange afdelinger. Afdeling 3,5 og 7 er godt i gang med etablering af nye faldstammer, der er lagt ny asfalt i afdeling 1, 3, 5, 7 og 13. Afdeling 14 har fået etableret plads til nye affaldscontainere og sat hæk og træer op. Nye legepladser er taget i brug i afdeling 1 og 9. Råderetskatalog til afdeling 4,6 og er lavet og vedtaget. Afdeling 3 har fået nyt varmerør og ordnet taget. Mange lejemaal har fået nye gulve. Der er lavet fuger i afdeling 5, afdeling 11 har fået nye stophaner, ny gavl og nye trapper. I afdeling 15 er der lavet vejbump, der er skiftet kviste og udskiftet mange vandrør. Afdeling 20 har fået lavet udfyldning med beton og grus af kælder der gik under vejen.

Det er voldsomt for et boligselskab af vores størrelse. Specielt når man som os har meget fokus på huslejen og derved omkostningsniveauet, kræver det meget af alle. Så stor tak til alle, såvel beboere som personale der har fået det til at lykkes.

#### **Økonomi:**

Foreningen har i regnskabsåret 2022/2023 et overskud på 265.691,- kr.

De samlede ordinære udgifter er steget med 1,4 mill. kr., primært på grund af væsentlig lavere renteudgifter men langt højere tilskud til afdelingerne.

Egenkapitalen er 29,3 mill. kr. hvilket er 0,2 mill. kr. højere end året før.

Boligforeningens økonomi anses for at være rigtig god, hvilket vores revision er enig i.

Den lovpligtige egenkontrol som blev indført i 2017 viser igen i år, at vores udgiftsniveau ligger blandt de absolut laveste i forhold til de boligselskaber vi bliver sammenlignet med.

Hvis vi skal have et højere udgiftsniveau vil det påvirke huslejen.

Det er nemt at ønske mere og forlange mere, men der er kun os lejere til at betale, så vi skal sammen hele tiden have for øje hvad vi ønsker, hvad vi forventer og hvilke omkostninger det har.

Som tidligere beskrevet er vores ejendommene af ældre dato og selvom vi løbende har vedligeholdt dem, er der mange omkostninger til at opretholde deres standard og til at honorere lovens krav. Det kan vi ikke ændre på.

Alle afdelingerne har de seneste år fået øget deres henlæggelser, men bl.a. myndighederne mener stadig de er lave, så det vil fortsat have stor fokus.

#### **Afdelingerne:**

Dispositionsfonden har i regnskabsåret givet tilskud på i alt 3,4 mill. kr. fordelt på en del afdelinger.

Der kan stadig benyttes kollektiv råderet til etablering af nyt køkken m.m. Du kan læse mere om dette på hjemmesiden eller rette henvendelse til kontoret.

#### **Et godt sted at bo:**

Når vi sammenligner os med andre lejeboliger er det stadig rigtig billigt at bo i FAB og vi har gode boliger, skønne omgivelser og en god service, som vi kan være rigtig stolte af og glade for.

I det seneste år har der både været afholdt kursus for beboervalgte og juletræsfest. Skønne arrangementer, tak for opbakningen. Vi er som beboere sammen med personalet alle med til at gøre Frederikssund Andels Boligforening til et rigtig godt sted at bo. Tak for det.

#### **Tak for indsatsen:**

Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for et vellykket samarbejde, ligesom jeg vil takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

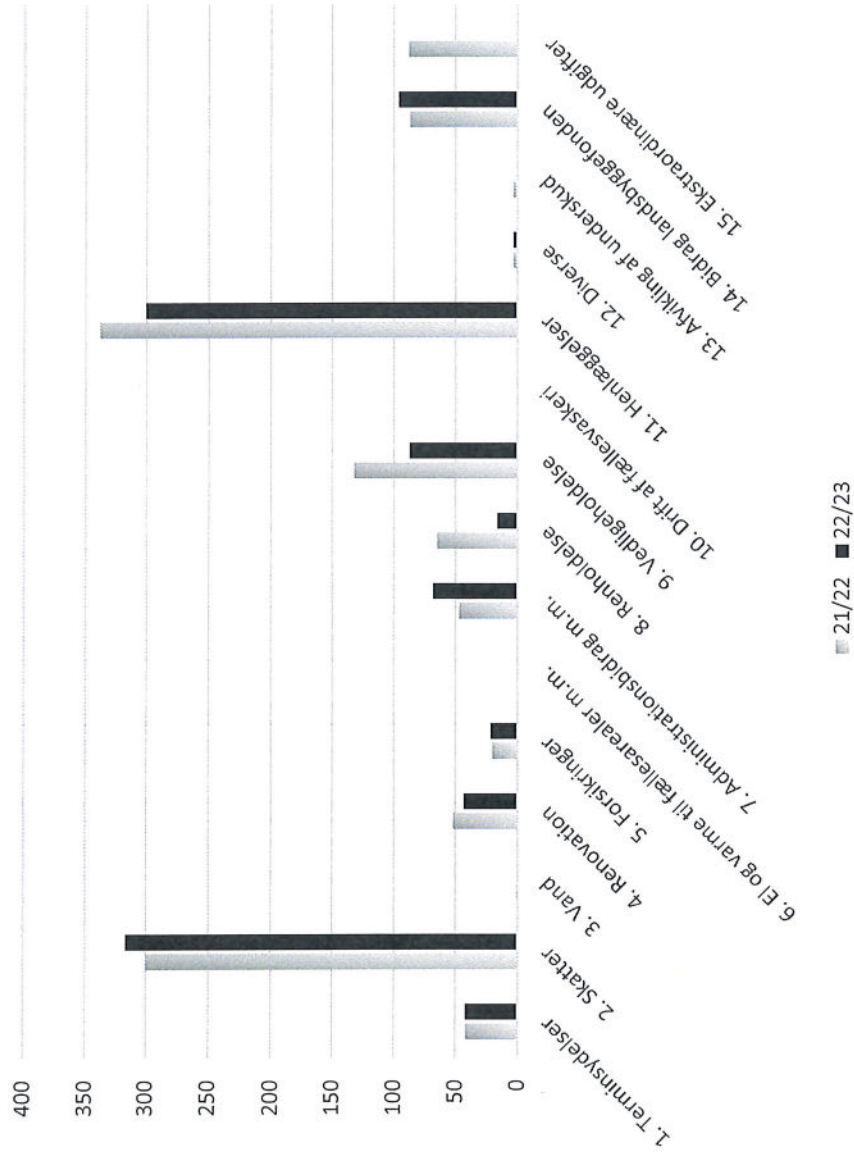
Med venlig hilsen



Mona Nielsen

formand

Frederikssund Andelsboligforening  
Afdeling 6  
Regnskab 2022/2023



1. Terminsydelsler
2. Skatter
3. Vand
4. Renovation
5. Forsikringer
6. El og varme til fællesarealer m.m.
7. Administrationsbidrag m.m.
8. Renholdelse
9. Vedligeholdelse
10. Drift af fællesvaskeri
11. Henlæggelser
12. Diverse
13. Afvikling af underskud
14. Bidrag landsbyggefonden
15. Ekstraordinære udgifter

	21/22	22/23
Samlede indtægter	972.429	954.564
Samlede udgifter	1.180.380	1.031.232
<b>Resultat</b>	<b>-207.951</b>	<b>-76.668</b>

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.24-30.09.25

**FREDERIKSSUND**  
**ANDELS BOLIGFORENING**  
Lundeparken 2, st.tv.  
3600 Frederikssund  
tlf. 47 31 06 31

**Afdeling 6**  
**Rugskellet**

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1959	Antal lejemål	15 stk.	stk.	8 stk.
Bruttoareal m <sup>2</sup>	Areal i boliglejemål	1.275 m <sup>2</sup>	Areal i erhvervslejemål	m <sup>2</sup>

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>	2024-2025	2023-2024	
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>			
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)	42.000	42.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	42.000	42.000	
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>			
106 Ejendomsskatter	315.000	300.000	
107 Vandafgift			
109 Renovation	45.000	50.000	
110 Forsikring	20.000	20.000	
111.1 El og varme til fællesarealer			
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.			
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	65.960	65.960	
112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål	2.445	2.445	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF	96.000	90.000	
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>544.405</b>	<b>528.405</b>	
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	20.000	30.000	
114.2 Trappevask			
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	65.000	100.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	2.000	2.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	1.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	1.000	1.000	
119.8 Telefon			
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>89.000</b>	<b>134.000</b>	



Afdeling 6, Rugskellet

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	2024-2025	2023-2024	
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>			
201.1 Beboelse	982.205	909.108	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	19.200	19.200	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)			
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	10.000	8.000	
202.1 Renter	20.000	10.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri			
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.6 Afvikling af overskud		0	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	1.031.405	946.308	
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
204 Driftssikring			
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	0	0	
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	1.031.405	946.308	
210 Nødvendig merindtægt	89.000	73.097	
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	1.120.405	1.019.405	

LEJE-FORHØJELSE	Forhøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Forhøjelse gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejeforhøjelse
-----------------	---------------------	--	--	--	-----------------------------

Beboelse	9,06	770	69,80	840,16	89.000
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

#### BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2024		69,80 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 6					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
0	4 vær.	85,0 m <sup>2</sup>	494	15	89.000
				15	89.000

## Forslag fra afdelingsbestyrelsen til beboermøde 17. januar 2024

### **Forslag 1:**

*Baggrund for forslaget:*

Da vi i afdelingsbestyrelsen blev spurgt om/bedt om at udforme et råderetskatalog var vi alle positive stemte overfor idéen. Vi synes, det var en god idé at få skabt gennemsigtighed ift. regler og rammer omkring vores haver efter mange års rod og usikkerhed om rammerne.

Vi oplever ikke, at vi i afdelingsbestyrelsen blev ordentligt informeret omkring de bagvedliggende tanker og overvejelser fra hovedbestyrelsen og administrationens side ift. udarbejdelsen af råderetskataloget.

### **Derfor stiller vi følgende forslag til afstemning:**

Vi ønsker råderetskataloget fjernet i sin nuværende form for at udarbejde et nyt råderetskatalog på baggrund af alle informationer om de bagvedliggende overvejelser fra hovedbestyrelsen og administrationen.

### **Forslag 2**

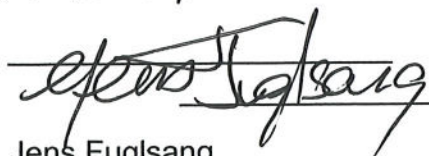
*Baggrund for forslaget:*

Med afsæt i forslag 1 synes vi kun at det er rimeligt, at de lejere der allerede, i god tro, har betalt de tilsendte regninger får deres penge retur indtil der er skabt den nødvendige gennemsigtighed over hele processen, blandt andet ift. udregningerne af beløbene og ift. om der er opkrævet penge for sekundære bebyggelser der stod på lejemålet ved indflytning.

### **Derfor stiller vi følgende forslag til afstemning:**

De lejere, der allerede har betalt deres regninger for sekundære bebyggelser – gebyr og depositum - får deres penge retur; inklusiv boet efter den nyligt afdøde lejer.

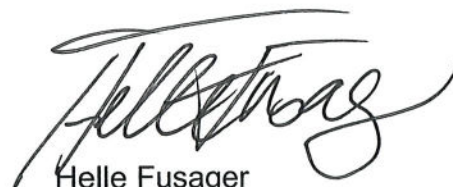
3/1-2024



Jens Fuglsang



Johnny Laursen



Helle Fusager

Rugskellet 7  
Rugskellet 18

Rugskellet 20



## FORSLAG TIL AFSTEMNING

1. 2. Vi ønsker at afdelingsbestyrelsen for afdeling 4-6-8, skal arbejde på en ændring af vedtægterne vedrørende valg til hovedbestyrelsen. Dette vil muliggøre, at beboerne fremover kan udpege den kandidat, der bedst repræsenterer deres interesser og taler på deres vegne.

Formålet med denne ændring er at sikre en mere demokratisk proces og give flere beboere mulighed for at deltage i de vigtige beslutninger, der træffes på deres vegne. Den nuværende opfattelse er, at hovedbestyrelsen opfattes som en lukket enhed, der udpeger hinanden som medlemmer, og ikke inddrager afdelingsbestyrelserne i de afgørende beslutninger, som har stor betydning for beboerne.

For øjeblikket reduceres vores bestyrelses rolle til at arrangere begivenheder som julefest og fastelavn. Dette skaber en opfattelse af pseudodemokrati, som bør ændres til gavn for alle beboere.

Susan Christensen, Markleddet 38

Sanne Nielsen, Markleddet 35



Helle Buhl, Rugskellet 6



Pia Schwartz, Rugskellet 8



Vi ønsker råderetskataloget i sin nuværende form forkastet, med ønske om udarbejdelse af et nyt, hvor beboernes ønsker om hvad det skal indeholde bliver hørt.

Mvh

Sanne Nielsen Markleddet 35 

Susan Christensen Markleddet 38 

Helle Buhl Rugskellet 

Pia Schwartz Rugskellet 8 