



## TIL REPRÆSENTANTSKABET

28. februar 2024

Herved indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde

**Torsdag den 7. marts 2024 kl. 19.00 i selskabslokalet, Foderstofgården 143.**

### DAGSORDEN:

1. Velkomst v/formanden samt præsentation og navneopråb
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Aflæggelse af årsberetning
4. Årsregnskab og budget
5. Valg af revisor
6. Indkomne forslag (se vedlagte)
7. Valg til bestyrelsen:
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer: (På valg for 2 år)  
Kira Svedstrup. Modtager genvalg  
Thomas Hansen. Modtager genvalg  
Hans Peter J.N. Holm. Modtager ikke genvalg
  - b. Valg af 2 suppleanter
8. Eventuelt

Der vil være et let traktament efter mødet.

Fravær bedes venligst meddelt kontoret på tlf. 4731 0631 i telefontiden alternativt på mail: [fab@fabfrederikssund.dk](mailto:fab@fabfrederikssund.dk).

Med venlig hilsen

Mona Nielsen  
formand

## 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 vandør. 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

# Repræsentantskabsmøde den 7. marts 2024

---

## ØKONOMI

---

Frederikssund Andels Boligforening har i 2022-2023 et overskud på 265.691 kr.

### Egenkapital

År:	Egenkapital	Medlemsandele	Arbejdskapital	Dispositionsfond
2022/2023	<b>29,3 mill. kr.</b>	646.455,- kr.	-1.247.496,- kr.	29,9 mill. kr.
2021/2022	<b>29,1 mill. kr.</b>	646.455,- kr.	-1.670.156,- kr.	30,1 mill. kr.
2020/2021	<b>27,9 mill. kr.</b>	646.455,- kr.	88.752,- kr.	27,1 mill. kr.
2019/2020	<b>23,9 mill. kr.</b>	646.455,- kr.	61.452,- kr.	23,1 mill. kr.
2018/2019	<b>20,6 mill. kr.</b>	645.805,- kr.	366.413,- kr.	19,6 mill. kr.
2017/2018	<b>16,7 mill. kr.</b>	641.155,- kr.	667.690,- kr.	15,4 mill. kr.
2016/2017	<b>13,5 mill. kr.</b>	634.904,- kr.	780.098,- kr.	12,1 mill. kr.

### Bemærkning

Egenkapitalen er fra 2016 til 2023 vokset fra 13,5 mill. kr. til 29,3 mill. kr.

Dispositionsfonden er fra 2016 til 2023 vokset fra 12,1 mill. kr. til 29,9 mill. kr.

Underskuddet i arbejdskapitalen skyldes kurstab som beskrevet i sidste års ledelsesberetning. Der forventes en positiv arbejdskapital efter næste regnskabsår.

Regnskabet vil blive gennemgået på repræsentantskabsmødet. Ønskes yderligere materiale, er du velkommen til at rette henvendelse til administrationen.

### Revisionsprotokollat

Citat fra protokollat ”Godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligorganisationen og afdelingerne i den nuværende form, vil vi forsyne regnskaberne med *påtegninger uden forbehold og uden omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift*”.

# FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING



## BUDGET 2024/25 FOR FORENINGEN

### UDGIFTER

Bestyrelsesvedlag m.v.	55.000
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	140.000
Personaleudgifter og fremmed assistance	3.850.000
Kontorholdsudgifter	475.000
Lokaleudgifter	160.000
Afskrivninger driftmidler	0
Revision	150.000
Renteudgifter	650.000
	<hr/>
	5.480.000

### INDTÆGTER

Forvaltningsbidrag (990 lejemaal á 3.880)		3.841.200
Indmeldelsesgebyrer		30.000
Ventelistegebyrer		20.000
Ajourneringsgebyrer		600.000
Restancegebyrer		25.000
Renter		963.800
		<hr/>
BALANCE	5.480.000	5.480.000

### 990 LEJEMÅLSENHEDER

Arbejdskapital		161.370
----------------	--	---------

Frederikssund, d. 4. februar 2024

### Forslag til vedtægtsændring på repræsentantskabsmødet 07.03.24

Som det er lige nu, står der ikke helt klart i vores vedtægter noget om, hvordan vi forholder os, hvis en formand eller et bestyrelsesmedlem for afdelingsbestyrelsen eller hovedbestyrelsen træder tilbage inde i en valgperiode.

Vi foreslår derfor, at det skrives ind i vedtægterne således:

Vedr. hovedbestyrelsen:

Efter vedtægternes §12 stk. 5 indsættes – her skrevet med rødt:

§12 stk. 5. Afgår et hovedbestyrelsesmedlem, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder hovedbestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af hovedbestyrelsesmedlem og suppleanter. **Suppleanten indtræder for resten af valgperioden. Afgår formanden i utide, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for valg af formand for resten af valgperioden. Afgår formanden i utide, men på et ordinært repræsentantskabsmøde, vælges en ny formand for en 2-årig periode.**

Vedr. afdelingsbestyrelsen:

Efter vedtægternes §20 stk. 3 indsættes – her skrevet med rødt:

§20 stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet. **Såfremt et afdelingsbestyrelsesmedlem afgår i utide, indkaldes en af de valgte suppleanter. Suppleanten indtræder for resten af valgperioden. Er det afgående bestyrelsesmedlem formand valgt af afdelingsbestyrelsen, vælger afdelingsbestyrelsen en ny formand. Såfremt det afgående bestyrelsesmedlem er formand er valgt af afdelingsmødet, konstituerer afdelingsbestyrelsen et afdelingsbestyrelsesmedlem som formand. Nyvalg af formand skal foretaget på det førstkommande ordinære afdelingsmøde for en 2-årig periode.**

Med venlig hilsen  
Hovedbestyrelsen

### Forslag til vedtægtsændring på repræsentantskabsmødet 07.03.24

Da vi på beboermødet for afdelingene 4 – 6 og 8 i år blev forbudt af dirigenten at registrere antallet af lejemål, der var repræsenteret, fordi der ikke stod noget i vedtægterne om, at det skulle gøres, foreslås det, at vi får indskrevet i vores vedtægter, at dette skal gøres.

Dirigenten tillod dog at der blev valgt en referent, selv om der heller ikke stod noget om dette i vedtægterne. For ikke at risikere at komme til at stå i en lignende situation fremover, foreslås det, at det også bliver indskrevet i vedtægterne.

Ligeledes var det også med nød og næppe, at regnskabet blev gennemgået i store træk, for det står der heller ikke noget om i vedtægterne. Men det er der altså nogle beboere, der godt vil høre lidt om, så det foreslås også at få med i vedtægterne.

Dirigenten på mødet forlangte også, at der skulle et punkt med om valg af repræsentantskabsmedlemmer. Dette punkt var ikke med på dagsordenen, da afdelingen tidligere har valgt at afdelingsbestyrelsen selv vælger disse. Ifølge Danmarks Almene Boliger skal dette punkt kun med på dagsordenen, såfremt det af beboermødet er besluttet, at det er beboermødet, der skal vælge disse. Når det en gang er besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen selv, der vælger repræsentantskabsmedlemmer, skal punktet først på, hvis en dag, der er kommet forslag om – og vedtaget, at det er beboermødet, der skal vælge dem.

Det foreslås derfor, at der i vedtægternes §15 stk. 2 kommer til at stå følgende – skrevet med rødt:

**Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:**

- 1) Afdelingsbestyrelsen registrerer ved håndsoprækning antallet af lejemål, der er repræsenteret.
- 2) Valg af dirigent.
- 3) Valg af referent.
- 4) Valg af stemmeudvalg
- 5) Formandens beretning.
- 6) Let gennemgang af afdelingens regnskab.
- 7) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 8) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 9) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 10) Valg af repræsentantskabsmedlemmer. (Sættes kun på såfremt afdelingen har besluttet, at det er afdelingsmødet, der skal gøre det.)
- 11) Eventuelt

Med venlig hilsen  
Hovedbestyrelsen

**Forslag til repræsentantskabsmøde 07.03.24 – Håndtering af depositum i konkret sag.**

I afdeling 4 – 6 og 8 er der lavet et råderetskatalog, så alle kan se, hvad man kan få lov til at lave – efter skriftlig ansøgning og skriftlig tilladelse fra kontoret.

Her skelnes mellem forbedringer, blivende forandringer og forandringer, der skal reetableres.

Når en godkendt forbedring eller blivende forandring er lavet, vil den altid høre til lejemålet og skal vedligeholdes og evt. udskiftes af afdelingen. Derfor skal den enkelte lejer betale husleje af forbedringen/forandringen til vedligeholdelse og udskiftning – også selv om de selv har bekostet forbedringen.

Når det er en forandring, der skal reetableres ved fraflytning, skal lejeren betale et depositum til reetableringen.

Alt dette står beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 85.

Så er der bare det ved det, at en del beboere før vedtagelsen af råderetskataloget havde bygget carporte, udhuse, træterrasser, hønsehuse og meget andet uden at have fået skriftlig tilladelse til det, som der ellers står i loven, at man skal have.

Faktisk vil administrationen i disse tilfælde kunne forlange det byggede nedrevet straks.

Det har både administration og hovedbestyrelsen dog ikke skønnet var hensigtsmæssigt, hvorfor vi i stedet forlanger at den enkelte lejer skal betale depositum til reetablering ved fraflytning, så det ikke bliver de øvrige lejere, der kommer til at bære reetableringen. Såfremt den enkelte beboer selv har reetableret ved fraflytning eller tidligere, tilbagebetales depositummet.

Såfremt beboeren ikke har reetableret inden fraflytning, står afdelingen for reetableringen. Hvis udgiften til dette er mindre end det indbetalte depositum, refunderes differencen.

I de tilfælde, hvor det er en tidligere lejer, der har opført det, kræves der ikke noget depositum af nuværende lejer, da det i disse tilfælde er afdelingens ansvar at få vedligeholdt og reetableret.

For at få ryddet op i det, der allerede var opført, før råderetskataloget blev vedtaget, har vi haft en gennemgang af alle haverne, så vi har et overblik over det opførte.

Vi har herefter sendt en opkrævning på depositum til den enkelte lejer på det, de selv har bygget. Her har de også fået mulighed for at meddele, hvis de ønsker at fjerne noget af det, de har bygget, så de ikke skal betale depositum for det.

Dette er nogle lejere ret utilfredse med. De mener ikke, at de skal betale depositum.

Såfremt de ikke skal betale depositum, vil det blive afdelingen, der betaler for reetableringen – og dermed alle de øvrige lejere i afdelingen, der kommer til at betale via huslejen.

Det synes beboerne også er urimeligt, så de mener, at dispositionsfonden – og dermed alle de øvrige lejere i FAB skal betale.

Vi har i hovedbestyrelsen besluttet, at det er den enkelte lejer, der må betale depositum for egne forbedringer/forandringer, men da utilfredsheden blandt nogle af beboerne er vældig stor, vil vi høre repræsentantskabet om, hvem de synes, der skal betale for reetableringen.

Vi har derfor 3 forslag:

- 1) Er det den enkelte lejer, der skal betale?
- 2) Er det afdelingen, der skal betale?
- 3) Er det dispositionsfonden, der skal betale?

Med venlig hilsen  
Hovedbestyrelsen



Forslag til Repræsentantskabsmøde 7. marts 2024

Forslag: Vedtægtsændring ift. valgprocedure til Repræsentantskabet.

Vi ønsker en afstemning om en vedtægtsændring ift. Kapitel 3, §6, stk. 2, for at styrke beboerdemokratiet.

Vedtægtsændring/tilføjelse: Vi ønsker, at der kun kan vælges 1 medlem til Repræsentantskabet pr. afdeling.

Vi ønsker at ændringen også skal gøre sig gældende for Hovedbestyrelsen. I fald at det ikke er muligt at stemme om til Repræsentantskabsmødet er forslaget også sendt specifikt til Hovedbestyrelsen.

På vegne af afdelingsbestyrelsen i afdeling 4-6-8

15. februar 2024:

Susan Christensen

Johnny Laursen

Helle Fusager



Fr.sund d. 20-2-2024

## Til Repræsentantskabsformanden

Jeg skal hermed, i henhold til FAB's vedtægt § 9, stille forslag om en ændring i vedtægtens § 12 stk. 1.

Ændringen angår en udvidelse af Hovedbestyrelsen fra de nuværende 7 medlemmer inklusive formanden, til i fremtiden at bestå af 9 medlemmer inklusive formanden.

Forslaget skal ses som en forbedret mulighed for at repræsentantskabet kan sammensætte hovedbestyrelsen med en så bred og balanceret demokratisk repræsentation som muligt, henset til FAB's afdelingsstruktur.

Udvidelsen vil også åbne for muligheden for et mere smidigt og problemfrit "generationsskifte", hvilket flugter 100% med Boligselskabernes Landsforenings aktuelle fokus på bl.a. denne udfordring i deres "Almene mål 2024 – 2026" under overskriften "Levende demokratiske fællesskaber".

Vh. Repræsentantskabsmedlem

Kim Larsen, Foderstofgården

Hej Mona.

Jeg har et forslag til repræsentantskabsmødet, den 7. marts.

I fremtiden skal kravet til en handicapparkering alene baseres på et handicapparkerings kort, og ikke kræve en lægeerklæring oven i.

Begrundelsen er, at for at oppebære et handicapparkerings kort, kræver det dels en lægeerklæring, så det giver ingen mening at den handicappede skal stille med to lægeerklæringer. En sådan koster 650 kroner.

Hvis mødet kan beslutte om hvem, der kan få bevilget en handicapparkering, så er det for snævert at kun personer, der er visiteret til en handicapbil kan få en p-plads. De fleste berettiget har ikke en sådan bil, dels fordi det ikke er nødvendigt, og er en dyr løsning. Derfor foreslår jeg at alle med et handicap kort, er berettiget til en p-plads.

Forslagene er stillet af Jan Vogel, fra afd. 9. på Heimdalsvej.