

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. juni 2013, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Tilstede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2013	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Samarbejde med KAB.....	3
4. Tilskud til luftfoto af vandstik.....	3
Sager til orientering:.....	4
5. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen	4
6. Lukning af BoligButikken	5
7. Overførsel af midler til dispositionsfonden.....	6
8. Forsikringsstatistik fra Willis.....	7
9. Nyt fra afdelingerne.....	7
10. Orientering om selskabets investeringer.....	8
11. Beboerklagenævns sager	9
12. Orientering om kommende møder	9
13. Eventuelt.....	9

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

Bilag 7: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning.....	7
Bilag 8: Forsikringsstatistik 2012	7
Bilag 11: Beboerklagenævnssstatistik.....	9

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2013

Referatet fra ovenfor anførte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Samarbejde med KAB

Overdragelsen af ansvaret for administrationen af Roskilde Nord Boligselskab til en ny forretningsfører er en oplagt mulighed til at drøfte forventninger til samarbejdet med administrationen og herunder den foretrukne kommunikationsform, tidsfrister og deadlines m.v. Derudover kan bestyrelsen redegøre for samarbejdsformen internt i bestyrelsen.

I et mere fremtidsorienteret perspektiv er fokus på målsætninger for boligselskabet og det kommende arbejde med forvaltningsrevision.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter forventninger til samarbejdet med administrationen.

4. Tilskud til luftfoto af vandstik

Grete Andersen orienterer under mødet.

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

Sager til orientering:

5. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen

Beboere i lejeboliger kan benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Tilskuddet er et såkaldt ligningsmæssigt fradrag på maksimalt 15.000 kr., som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget blev i første omgang igangsat som en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2012. Ordningen er nu som led i Regeringens Vækstplan DK genindført for en to årig periode i 2013 og 2014, og fungerer med tilbagevirkende kraft i 2013. Ordningen genindføres efter uændrede vilkår. Tilskuddet gives kun til lønudgifter, ikke til materialeudgifter.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført i perioden 1. januar 2013 til og med 31. december 2014.
- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Fradraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A)

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en husleje-forhøjelse

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

- almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles huslejeforhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren
- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget. Lønudgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at taste ind på skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6. Lukning af BoligButikken

På baggrund af en indstilling fra BoligButikkens bestyrelse blev det på BoligButikkens ordinære generalforsamlingen den 23. maj 2013 besluttet at lukke BoligButikken beliggende på Københavns Hovedbanegård. BoligButikken forventes afviklet med udgangen af 2013.

BoligButikken blev stiftet i 1997 af en række københavnske boligorganisationer. Formålet med BoligButikken har været at rådgive boligsøgende om deres muligheder for at få en almen bolig i det storkøbenhavnske område og gennem BoligButikken at lade sig opnotere på boligorganisationernes ventelister.

Medlemmer i BoligButikken er KAB, fsb, 3B, AAB, Domea og Boligkontoret Danmark. KAB er tilknyttet BoligButikken med ca. 36.000 boliger og er dermed den største indskyder af boliger i fællesskabet.

Baggrund for lukning:

Beslutningen om lukning af BoligButikken skyldes en række af faktorer. For det første er det aldrig lykkedes at få alle boligorganisationer i Storkøbenhavn med i samarbejdet. For det

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

andet har boligorganisationerne udviklet sig forskelligt gennem årene, og det har ikke været muligt at videreudvikle BoligButikken til en fælles udlejning med ens gebyrer.

For det tredje er der indgået mange aftaler om fleksibel anvisning, der gør det svært for BoligButikken at yde den samme gode service, som boligorganisationerne gør. Endvidere står BoligButikken over for en større tilpasning af IT-systemerne – og dermed over for en betydelig investering, for at kunne overføre data mellem BoligButikken og boligorganisationerne i en tilstrækkelig kvalitet.

I regi af Landsbyggefonden pågår nu en relancering af netportalen Danmark Bolig. Med portalen har boligsøgende mulighed for at finde boliger hos samtlige boligorganisationer i såvel hovedstadsområdet som hele landet. Dette er en væsentlig forbedring i forhold til BoligButikkens tilbud, hvor ikke alle boligorganisationer er repræsenterede.

De beløb, boligorganisationerne har indskudt i BoligButikken som ansvarlig kapital, forventes på nuværende tidspunkt udbetalt fuldt ud, men den endelige opgørelse afventer dog, at likvidationen af BoligButikken er gennemført.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7. Overførsel af midler til dispositionsfonden

Folketinget vedtog den 14. marts 2013 "L 114 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om boligbyggeri." Loven er trådt i kraft 1. april 2013. Loven indebærer en anderledes solidarisk fordeling af afdelingernes tab ved fraflytning. Udgifter til uforholdsmæssigt store tab skal fremover dækkes af dispositionsfonden i boligorganisationen. Risikoen for tab er fortsat placeret i afdelingerne.

Det er besluttet, at boligorganisationens dispositionsfond skal dække det tab ved fraflytning, der samlet set overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed i en afdeling, og som ikke dækkes af kommunen. Det gælder alle udgifter vedrørende fraflytning: Lejetab, istandsættelse ved fraflytning, inkasso m.v. Med andre ord den samlede fraflytterregning. Beløbet opgøres samlet for en afdeling og ikke pr. sag.

Rent praktisk vil afdelingerne have en større udgift end forudsat fra den forhøjede sats til dispositionsfonden opkræves og frem til ændringerne kan indarbejdes i det kommende budget. Boligorganisationen kan beslutte, om den solidarisk vil dække tab for hele det regnskabsår, hvor 1. april indgår eller kun dække de tab, der er konstateret efter 1. april 2013. Afdelingerne modtager refusionen for tab ved fraflytning fra dispositionsfonden i forbindelse med afslutning af regnskabsåret. Beløbet på 313 kr. reguleres én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af nettoprisindekset for april måned 2013. Med andre ord ved førstkommande budget derefter. Er der tale om nødlidende boligorganisationer, kan disse hæve satsen pr. den 1. april. De

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

pågældende boligorganisationer skal beslutte, om de ønsker at gøre brug af denne fremgangsmåde.

Bilag 7: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der skal dækkes af ispositionsfonden, og ligeledes beslutter, om det lovpligtige bidrag skal hæves allerede fra den 1. april 2013.

8. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikrings-skader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikrings-selskabet

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 5-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader.

Statistikken vedlægges som **bilag 8**.

KAB kører i 2010-2013 projekt Tryk Bolig bl.a. med henblik på reduktion af forsikrings-skaderne. De første positive resultater er begyndt at vise sig i 2012 og forventes at være endnu tydeligere i 2013.

Bilag 8: Forsikringsstatistik 2012

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Der har i en længere periode været gennemført forskellige initiativer for at finde fejlen vedrørende vandspild. Der er tilsyneladende en læk i midten, og det undersøges i øjeblikket om vi skal begynde at grave eller få taget et termografi billede fra luften for at finde lækagens nøjagtige placering.

Baunehøjparken

Der skal udskiftes vinduer i Baunehøjparken og Peter Friche Madsen er tilknyttet som projektleder.

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

Projektet forventes at blive påbegyndt omkring september måned 2013.

Der er udført reparationer af kloakker ved strengen fra blok 1 nr. 2-18 og mellemstikket mellem ejendomskontoret 32 A og nr. 92.

Sværdagergård

Der er gennemført årseftersyn på gaskedlerne. Der har i perioden været udskiftet nogle ekspansionsbeholdere, hvilket ikke er tilfredsstillende. Såfremt det sker igen, vil vi kræve det dækket af leverandøren.

10. Orientering om selskabets investeringer

Boligselskabet har indskudt en relativt stor andel af afdelingernes opsparede midler i investeringsforeningerne i KAB-fællesskabet. De tre investeringsforeninger administreres af hhv. Danske Capital, SEB og Nykredit, og forretningsføreren foretager løbende vurdering af hvor meget der kan indskydes og hvordan fordelingen skal være mellem de tre investeringsforeninger.

Roskilde Nord Boligselskab har i august 2012 foretaget indskud for i alt 4,2 mio. kr. og det er i øjeblikket ikke aktuelt at indskyde yderligere. Dette kan dog komme på tale senere i 2013.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så er der stadig ikke stor værdistigning på investeringsforeningerne. Vi forventer derfor at afkastet for hele 2013 bliver lavere end i 2012, men det vil dog formentlig være højere end den rente man kan få af bankindestående.

Kursværdier

	Nominal beholdning 10. juni 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 10. juni 2013	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	3.570.969	105,80	106,26	0,46 %-point	4,63 %-point
SEB	3.360.000	106,67	106,88	0,21 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	4.063.500	107,87	108,52	0,65 %-point	5,32 %-point

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 18. juni 2013

11. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 11** oversigt over beboerklagenævnsager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

12. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2013:

Tirsdag den 27. august 2013, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 26. november 2013, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2013:

Tirsdag den 10. december 2013, kl. 18.15, lokalt

13. Eventuelt