

Frederiksborg Almene Boligforening

Referat af Frederiksborg Almene Boligforenings 72. ordinære generalforsamling
den 30. april 2025

Dagsorden

1. Valg af dirigent
 2. Valg af stemmetællere
 3. Valg af referent
 4. Godkendelse af forretningsorden
 5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
 6. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for boligorganisationen
 7. Forslag om vedtægtsændring vedrørende digital indkaldelse til generalforsamling og afdelingsmøder i FAB
 8. Eventuelt indkomne forslag
 9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 10. Valg af revisor
 11. Eventuelt
-

Formand Steen Knudsen bød på vegne af bestyrelsen, velkommen til FAB's 72. ordinære generalforsamling, som i år blev afholdt i beboerhuset i Langbjerg Park.

Ad punkt 1 – valg af dirigent

Christina Guldborg blev forslået men kunne ikke modtage valget, da et medlem blandt generalforsamlingen oplyste, at Christina selv på er valg. Ingen blandt generalforsamlingen ønskede valg til dirigent, hvorfor Steen Knudsen selv påtog sig dirigentrollen uden indvendinger,

Der var til generalforsamlingen mødt 22 husstande og i alt 44 stemmer.

Ad punkt 2 – valg af stemmetællere

Anne Skotte og Michael Lunde valgtes som stemmetællere

Ad punkt 3 Valg af referent

Anne-Merethe Bryder fra administrationen, blev valgt som referent.

Ad punkt 4 – Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden blev godkendt.

Ad punkt 5 – Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning

Steen Knudsen fremlagde bestyrelsens årsberetning.

Formanden orienterede om den store vandskade i Fredskovhellet i 2024 på grund af skybrud, hvilket forårsagede vandskader i flere kældre, beboerlokale og kontor. Forsikringen har dækket en del, men ikke det hele. Efterfølgende er der påtalt overfor Hillerød kommune om de planlagte separationer af regnvand og spillevand for hele Øst byen samt nedsivning af regnvand på egen matrikel om hvem der skal betale for dette.

Bestyrelsen har i det forgangne år deltaget i møder med Hillerød kommune sammen med administrationen til bl.a. styringsdialogmøde og møder imellem Hillerød kommune og boligorganisationer.

Bestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet en ny hjemmeside for www.fab-bolig.dk. Bestyrelsen er glad for den nye hjemmeside, der både er mere tilgængelig informationsmæssigt og hvor det er nemmere for de enkelte afdelingsbestyrelser selv at oploade relevante referater mm på afdelingens hjemmeside.

Steen har været rundt til alle afdelinger og er rigtig glad for at se hvor vel vedligeholdt ude arealer er og takker driftspersonalet for det fine arbejde og samarbejde, ligeså med administrationen fra VIBO med det daglige arbejde.

Med disse ord overlader jeg beretningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Steen Knudsen, formand for Frederiksborg Almene Boligforening.

Der var enkelt kommentar til beretningen omhandlende den nye hjemmeside som bestyrelsen godt kan være stolt af.

Der var ingen spørgsmål til beretningen og generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad punkt 6 – Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for boligorganisationen

Der var forud for generalforsamlingen indlagt foreningsregnskab samt afdelingsregnskab på foreningens hjemmeside www.fab-bolig.dk

Indledningsvis oplyses det, at alle regnskaber samt revisionsrapportering er gennemgået og godkendt af organisationsbestyrelsen på et organisationsbestyrelsesmøde i marts 2025.

Foreningens resultat for 2024 udviser et overskud på 147.683 kr. der er overført til arbejdskapitalen. Foreningen har i 2024 opnået positive renter og kursavancer på obligationsbeholdninger, hvor andel er overført til afdelingerne og dispositionsfond. Overskuddet i foreningen skyldes forrentning af arbejdskapital samt salg af Bolind aktier.

Petersborgvænget havde i 2024 et overskud på 380.372 kr. der primært skyldes billigere el end budgetteret, positive renter samt omlægning af et forbedringslån til en lavere ydelse.

Fredskovhellet havde i 2024 et underskud på 276.580 kr. der primært skyldes vandskade i 2024 hvortil der var udgifter til bl.a. beboerlokalet hvor alle skader ikke kunne dækkes af forsikringen.

Langbjerg Park havde i 2024 et underskud på 73.191 kr. der primært skyldes øget udgifter til ydelser på lån til skuerne på grund af rentestigninger.

Elver Alle havde i 2024 et underskud på 4.434 hvilket må betragtes som et balanceret resultat med små udfald på poster imellem regnskab og budget.

Fælles for alle 4 afdelingsregnskaber er, at disse gennemgås yderligere sammen med nye huslejobudgetter på de kommende beboermøder efter sommerferien.

Alle foreningens regnskaber er revideret uden bemærkninger fra revisor.

Der blev spurgt til hvad den samlede omsætning er i FAB i relation til overskud/underskud i afdelingerne for regnskabsåret 2024. Hertil blev svaret, at afdelingerne er selvstændige økonomiske enheder hvorfor et resultat målt op imod en samlende omsætning ikke vil give mening, idet alle afdelingers budgetter fastsættes ud fra balanceleje princippet i den enkelte afdeling, og at der altid vil være forskel på huslejen i de enkelte afdelinger imellem. I afdelingernes budgetter der er op loadet på afdelingerne hjemmesider er oplyst hvor meget 1% i husleje udgør i kroner. Dette kan årets overskud/underskud for 2024 sammenlignes med.

Foreningens budget 2026 er udarbejdet efter indgået administrationsaftale med VIBO, hvor administrationsbidraget pr. afdeling i FAB er det samme som administrationsbidraget for VIBOs afdelinger, dog tilladt moms for FAB.

Årsregnskab for foreningen 2024, budget 2026 for foreningen samt årsregnskaberne 2024 for afdelingerne blev godkendt.

Ad punkt 7 – Forslag om vedtægtsændring vedrørende digital indkaldelse til generalforsamling og afdelingsmøder i FAB

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har for at fremme digital kommunikation tilbage i 2019 foretaget ændring af bekendtgørelse om normalvedtægter for almene boligorganisationer.

Med de foretagne ændringer af normalvedtægterne vil boligorganisationer kunne benytte sig af muligheden for at indkalde digitalt til generalforsamlinger og afdelingsmøder. Dog kræves det, at boligorganisationen ændrer egne vedtægter, så de tilpasses de foretagne ændringer i normalvedtægterne.

Hvis generalforsamlingen vedtager ændring af FABs vedtægter ift. digital indkaldelse, er det et lovkrav, at der efterfølgende udsendes/omdeles et fysisk brev til de enkelte beboere med meddelelser om, at FAB fremover vil indkalde digitalt og med orientering til beboerne om mulighed for at blive fritaget for digital indkaldelse. Fritagelse kan ske, hvis beboerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Det indstilles, at FAB ændrer sine vedtægter således, at der fremadrettet kan indkaldes digitalt til generalforsamling og afdelingsmøder.

Forslaget til vedtægtsændring blev godkendt af generalforsamlingen, men ifølge vedtægterne skal mindst halvdelen af stemmeberettigede beboere være mødt til generalforsamlingen hvilket ikke er tilfældet, hvorfor der er indkaldt og omdelt til ekstraordinære generalforsamling den 14. maj kl. 18.30 i beboerhuset i Langbjerg Park.

Ad punkt 8 – Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad punkt 9 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Petersborgvænget

Lone Hammer Nielsen er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Henrik Nielsen er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Valg af bestyrelsessuppleant for 1 år, Finn Hansen blev valgt som suppleant for 1 år.

Fredskovhellet

Günes er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Valg af bestyrelsessuppleant for 1 år, Susan Knudsen blev valgt som suppleant for 1 år.

Langbjerg Park

Christina Guldborg er på valg og blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Valg af bestyrelsessuppleant for 1 år, Steen Moestrup blev valgt som suppleant for 1 år.

Elver Alle

Inger-Lise Clausen er på valg og blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Valg af bestyrelsessuppleant for 1 år, Kirstine Larsen blev valgt som suppleant for 1 år.

Af punkt 10 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet RI blev genvalgt.

Ad punkt 11 – Eventuelt

Kaffe og kage og tak for i aften.

Dirigent den 30. april 2025
Steen Knudsen