

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE I BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN  
DEN 30. JUNI 2020 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
    - 1 a. Repræsentantskabets godkendelse af mødets deltagere
    - 1 b. Forslag til forretningsorden for repræsentantskabsmødet
  2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år.
  3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
  4. Behandling af indkomne forslag.
  5. Valg af formand for bestyrelsen.  
På valg: Flemming Lund modtager genvalg
  6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.  
På valg: Erik Nielsen modtager genvalg  
Hans Lund modtager genvalg  
På valg:
    1. suppleant Arne Nielsen
    2. suppleant John Skovgaards
  7. Valg af revisor
  8. Eventuelt
- 

Flemming Lund bød velkommen til repræsentanterne og Glenn Jensen, Janne Ellegaard og Helle Jakobsen fra administrationen.

**Ad. 1: Valg af dirigent samt godkendelse af mødets deltagere**

Glenn Jensen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet. Herefter op-råbtes og godkendtes de tilstedeværende medlemmer af repræsentantskabet. I alt 38 repræsen-tantskabsmedlemmer var mødt.

**Ad. 2: Beretning**

**Organisationsbestyrelsens beretning for perioden fra forrige repræsentantskabsmøde til den 30. juni 2020.**

Det er meget anderledes og heldigvis ikke almindeligt, at vi mødes under disse forhold, og med de forholdsregler som det er nødvendigt at tage for tiden.

En verden som vel ingen af os kunne forestille os, da vi sidst holdt repræsentantskabsmøde i maj 2019.

Vi har hele tiden været nødt til at følge retningslinjer fra myndighederne, og det har selvfølgelig også været årsagen til, at repræsentantskabsmødet som normalt har været afholdt i maj måned, nu er flyttet til sidst i juni. Da vi fastsatte den 30. juni, og indkaldte jer til denne dato, var det stadig med en usikkerhed om at mødet kunne afholdes. Vi havde dog satset på at forsamlingsrestriktionen ville udvides fra 10 personer til minimum 50.

Det lykkedes og her er vi nu samlet.

Nogen er måske været utryg ved at forsamles her i dag, og bestyrelsen har været klar over denne risiko. Derfor er vi også valgt at flytte ud af de sædvanlige rammer. Først planlagt til aulaen på Langeskov skole, men nu her i Rønninge forsamlingshus, hvor hele pakken bedre kunne gå op.

Vi har alle mærket en anden hverdag her under Corona krisen. Alle vores medarbejdere og eksterne håndværkere, har også været underlagt forskellige restriktioner i deres daglige arbejde. Det har været lidt mere besværligt og anderledes, men det er mit indtryk at det trods alt har fungeret.

Det er også mit indtryk at beboerne har været med på den usædvanlige situation, og har været meget forstående. Jeg har i hvert fald ikke hørt andet.

Når jeg nu siger at jeg er rigtig glad for at se jer alle, så mener jeg det faktisk mere end jeg plejer at gøre. Ikke fordi jeg tidligere ikke har været glad for at se jer, men efter en periode hvor stort set alle fysiske møder har været aflyst, så glæder man sig til at se og være sammen med andre mennesker igen.

Hovedbestyrelsen har også prøvet sig frem med telefonmøder og almindelig kontakt via mail og telefon.

De nødvendige beslutninger er blevet taget, og heldigvis nåede vi at holde fysisk møde vedrørende regnskabsafslutning, hvor også revisionsfirmaet PWC deltager, inden Corona-krisen rigtig slog igennem.

Som sædvanlig fik vi en revisionsrapport uden påtegninger. Revisionen kigger også processer og intern kontrol igennem, og konklusionen er at vi har en veldreven administration. Vores administrationsomkostning for 2020 er uforandret i forhold til 2019.

Bestyrelsesmøder ude i afdelingerne har også været påvirket af begrænsningerne i at kunne mødes fysisk.

Så det er en anderledes tid vi lever i.

Kontrasten bliver meget tydelig når jeg tænker tilbage på juni måned 2019, hvor Almene boliger fejrede 100 års fødselsdag, med "Danmarks længste kaffebord". Der var fest i de to fælleshuse og en del beboere mødtes for at fejre dette og spise morgenmad sammen.

September måned er jo tid for afdelingsmøder. Hovedbestyrelsen bestræber sig på at være repræsenteret på alle afdelingsmøder og det har vi stort set også været i 2019.

Der er selvfølgelig en vis forskel på hvordan de enkelte afdelingsmøder forløber. På mange af møderne har det gennemgående tema dog været den udvendige renholdelse.

Som bekendt har der både været et dødsfald og et længerevarende sygdomsforløb blandt personalet som har denne opgave. Det har selvfølgelig givet udfordringer med at holde den sædvanlige standard.

Der har været brugt ekstern hjælp til græsslåning og hækklipning, samt ansættelse af ejendomsfunktionær og en fleksjobber, men alligevel har man som beboer nok kunne opleve, at det ikke har været helt som sædvanligt.

Vi er alle interesseret i at vores boligområder ser pæne og velholdte ud, men jeg bliver alligevel nødt til at nævne, at noget af den kritik som fremkom, efter min mening, var ude af proportioner.

Man kunne få det indtryk, at det vigtigste der hvor jeg bor, var om hækken var klippet lige og græsset blev slået, inden det nåede at blive lidt for langt. Jeg kunne forstå, hvis det var almindeligt at det var sådan. Men det var undtagelsesvis, med en kendt årsag.

Der er selvfølgelig også noget økonomi, når vi som arbejdsgiver har medarbejdere som bliver alvorligt syge, og meget trist dør.

Vi har nogle forpligtigelser som vi skal overholde, samtidig med at det jo koster ekstra at bruge ekstern hjælp.

Denne ekstra omkostning, som nogle afdelinger mærkede mere end andre, er der blevet kompenseret for igennem et tilskud fra dispositionsfonden. Det er stadig en meromkostning samlet set for hele boligforeningen, men det er nu udlignet så ingen afdelinger blev belastet mere end andre.

De vedtagne budgetter for 2020 på de enkelte afdelingsmøder, viser at vi stadig formår at undgå for store huslejestigninger.

5 af afdelingerne vedtog et budget uden huslejestigning og de øvrige havde stigning varierende imellem 1-3%.

Dette skal også ses i lyset af, at der er forbedringsarbejder i gang i flere afdelinger. Her tænker jeg primært på køkken og bad.

I enkelte afdelinger ligger huslejen dog tæt på 900 kr. pr. m<sup>2</sup>

En sag som efterhånden har fyldt meget, også i en del år, er helhedsplanen for Grøntofte. Det er og har været en kompliceret sag, men endelig ser projektet ud til at blive mere konkret. Godt hjulpet af den politiske beslutning om at frigive milliarder fra Landsbyggefonden. Hele det byggetekniske projekt er efterhånden på plads og en skitse til finansieringen er også udfærdiget. Det er et projekt til over 100 millioner, som vil give et markant løft til hele Grøntofte.

Det er også en nødvendighed at vi i Grønløkken hele tiden er opmærksomme på at vi skal tilbyde tidssvarende boliger, og stadig til en pris som kan betales.

Rundt om os ser vi masse af lejeboliger skyde op. Private investorer ser her en mulighed for at få forrentet deres penge mest muligt.

Vi er endnu ikke i en direkte konkurrence situation med disse private udlejere, men vi skal undgå at denne udvikling i værste fald fører til tomgang i vores lejemål.

Der er stadig nogen udeståender vedr. helhedsplanen, og jeg vil helst ikke komme mere i detaljer end det, da jeg synes beboerne i Grøntofte skal høre det som de første, og det møde har vi ikke holdt endnu.

Men vi har aldrig været tættere på end vi er nu.

Kerteminde kommune skal godkende helhedsplanen og er helt orienteret om dette projekt. De skal også bidrage med en mindre sum penge.

Generelt har vi en god dialog med kommunen, og fortæller administrationen om vores planer på de årlige styringsdialogmøder.

Det kniber mere, når vi skal have politikerne til at se positivt på vores ønsker om at bygge alment. Vi har peget på flere forskellige muligheder, også Strandkilen i Kerteminde by. Vi bliver ved med at pege på muligheder og håber at vi på et tidspunkt også bliver tilgodeset.

Renovationsordning og sortering af affald er også et emne, som stadig er i sin indkøringsfase.

For at understøtte sorteringen, besluttede vi at yde tilskud fra dispositionsfonden til et affaldssystem i de enkelte lejemål. Det er et engangstilskud og fremadrettet er det afdelingerne som har omkostningen.

I marts måned holdt vi også et informationsmøde for afdelingsbestyrelserne, hvor en repræsentant fra Kerteminde forsyning fortalte om affaldets vej igennem systemet. Et godt møde med nyttig information og dialog.

Generelt synes jeg vi har et velfungerende beboerdemokrati i Grønløkken. Vi har afdelingsbestyrelser i alle afdelinger undtagen en. Vi ser heldigvis også at der træder nye ind i afdelingsbestyrelserne, når der er behov.

Uanset om man er ny eller gammel i bestyrelsesregi, er viden om det der sker vigtigt. Et helt væsentligt omdrejningspunkt i en almen boligafdeling, er budgetlægning og forståelse for budget/regnskab i en afdeling. Det er der man som beboer, har en mulighed for at få indflydelse på sin egen boligsituation.

Blandt andet derfor holdt vi februar 2020 et budgetkursus i fælleshuset i Langeskov. Der var god tilslutning og Helle var en kompetent underviser.

Det er vigtigt at I som afdelingsbestyrelser har denne viden. Der kan jo være ting som undrer jer i regnskabet, eller der har måske indsneget sig en fejl. Så er det jo rart, på et kvalificeret grundlag, at kunne stille nogle spørgsmål.

Så jeg kan kun opfordre til at man tilmelder sig kurset, næste gang det er muligt.

Et eks. på en budgetmæssig finurlighed, er den ændring der er sket med "Saldo på konto 403, Henlæggelser på tab ved fraflytning".

Tidligere blev dette tab dækket af Dispositionsfonden. Nu har Landsbyggefonden udsendt retningslinier, som betyder at den enkelte afdeling altid først skal betale 328. kr pr. bolig i afdelingen, inden der ydes tilskud fra dispositionsfonden. Hvis der ikke opstår tab ved fraflytning i budgetåret, skal der ikke budgetlægges til dette det næste budgetår.

Vedligeholdelsesplaner er også noget der laves budget for, og vigtige planer som er med til at sikre en løbende vedligeholdelse af vores boliger. Dette budget og disse planer har direkte indflydelse på huslejen, og det er nok derfor, at vi også i vores forening ser en lidt forskellig holdning til, hvor meget der skal hensættes til løbende vedligeholdelse.

Det er fint nok at tænke på den nuværende husleje, men det er ikke acceptabelt, hvis en manglende vedligeholdelse nu, vil betyde markante udgifter til vedligeholdelse for kommende beboere.

Jeg ved ikke om det kun er derfor, men der er varslet nye retningslinjer for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Der skal også være en ekstern granskning af vores planer. Første gang inden 1. februar 2022 og derefter hver 5 år. Hvordan det bliver i praksis vides endnu ikke, men der sker en ændring.

Men bortset for det, er alle afdelinger, på nær erhvervslejermålet "Bog og Ide", kommet ud af 2019 med overskud på driftsregnskabet. Primært pga. en lidt højere rente og mindre forbrug på almindelig vedligeholdelse.

Som tidligere sagt, har der været godt gang i forbedring og renovering i flere afdelinger. Der har været ydet tilskud fra dispositionsfonden til nogen af de aktiviteter der har været i gang. Som eksempler kan jeg nævne nogen af dem.

Køkken/bad afd. 2-7-8-14-16	593.932 kr.
Tilskud kviste afd. 14	75.000 kr.
Tilskud tage afd. 14.	97.671 kr.
Tilskud langtidssygemeldinger	389.134 kr.
Affaldsspande i boligerne	445.849 kr.
Tilskud blafretag i afd. 32	21.283 kr.

Af andre økonomiske forhold som vi skal forholde os til løbende, kan jeg nævne minus renter på indestående i pengeinstitut, samt mulighederne for at konvertere bestående lån, til lån med lavere rente.

Jeg synes selv at Hovedbestyrelsen har en proaktiv tilgang til dette sammen med administrationen, og de rådgivere vi bruger.

I forhold til ovennævnte blev en del likvide midler flyttet til obligationer, fordi Arbejdernes Landsbank indførte en negativ rente på 0,25% på indeståenderne over 1 mil. Kr. Det gjorde andre banker for øvrigt også!

Persondataloven har stor indflydelse på hvordan vi udveksler og gemmer data om hinanden. Også for Grønløkken.

Og det er rigtigt, at nogle de bestemmelser som er indført, kan virke tåbelige og uden mening. Men de er indført for at beskytte forbrugere og almindelige mennesker imod misbrug af data. Vi kan ikke ændre loven og vi kan faktisk risikere uforholdsvist store bøder, hvis vi ikke overholder loven. Så hvis I som afdelingsbestyrelse, er frustreret over at I ikke kan se samme data om beboerne som tidligere, skal I ikke rette skytset imod administrationen, men mod lovgiverne.

Hovedbestyrelsen bestræber sig på at holde et møde om måneden, dog med en pause i sommerferien, samt med respekt for de af medlemmerne som arbejder på forskellige tidspunkter af døgnet. Umiddelbart er denne mødefrekvens passende og nødvendige beslutninger bliver taget rettidigt.

Vi har dog savnet at kunne komme lidt mere rundt om emnerne, og få en lidt mere tid til en snak som ikke var bundet af den sædvanlige dagsorden.

Derfor prøvede vi at holde en daglang bestyrelsesarbejdsdag i fælleshuset i Kerteminde. Vi fik taget emner op som vi ikke lige får gjort på de ordinære møder, og alle synes det var en succes. Det har vi tænkt at gentage minimum en gang om året.

Det giver mig også anledning til at takke mine bestyrelseskolleger for godt samarbejde. Jeg vil også takke alle jer afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som gør et stort frivilligt arbejde.

Tak til administrationen fordi de passer deres arbejde, og leverer varen på en god og effektiv måde. Når man først kommer tæt på den almene boligsektor og den lovgivning, og løbende ændring af retningslinjer som der er, så kræver det en velfungerende administration.

Også tak til vores ansatte, som passer bygninger og udeområder. I er dem som er tættest på beboerne i dagligdagen, og derfor også tættest på, når der uddeles ris og ros.

Beretningen blev sendt til afstemning og godkendt.

### **Ad. 3: Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2019 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2019.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2019 med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2020 forelagt til orientering og budgettet blev taget til efterretning.

### **Ad. 4: Behandling af indkomne forslag**

Hovedbestyrelsen havde stillet følgende forslag:

#### **Forslag 1.**

**Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig omforandring af afdelingernes ejendomme.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag 2.**

**Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag 3.**

**Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er, at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder i en afdeling. Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag 4.**

##### **Ændring af vedtægter.**

Ændring af normalvedtægter pr. 1. oktober 2019, vedrørende digitale indkaldelser er indarbejdet i vedtægterne for Boligforeningen Grønløkken. Tilføjelser til vedtægterne er markeret med blå/grøn skrift og slettede tekster er markeret med rød skrift.

Helle Jakobsen gennemgik forslag til ændring af vedtægter og orienterede om årsagen til de foreslåede ændringer.

Da over 2/3 af de i alt 47 repræsentantskabsmedlemmer var mødt frem, ville forslag om ændring af vedtægter kunne vedtages, hvis mindst 2/3 af de fremmødte 38 repræsentanter var for forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5: Valg af formand for bestyrelsen.**

Flemming Lund blev genvalgt for 2 år.

#### **Ad. 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter**

##### **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Erik Nielsen blev genvalgt for 2 år.

Hans Lund blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Flemming Lund	(afdeling 2)
Bestyrelsesmedlem	Poul Boisen	(afdeling 1)
-	Hans Lund	(afdeling 16)
-	Erik Nielsen	(afdeling 12)
-	Kurt Poulsen	(afdeling 31)

##### **Valg af suppleanter:**

Følgende blev valgt for 1 år:

Arne Nielsen	1. suppleant
John Skovgaards	2. suppleant

#### **Ad. 7: Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers (pwc) blev genvalgt.

#### **Ad. 8: Eventuelt**

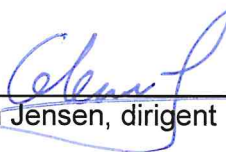
Intet til referat.

Flemming Lund takkede alle de fremmødte medlemmer for et godt møde. Tak til dirigenten.

Godkendt:



Flemming Lund, formand



Glenn Jensen, dirigent