

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 12. april 2021 kl. 8.30.

Mødet afholdes på teams og fra fælleshuset Sybergs Have 13.

Nr. 345.

- Dagsorden:
1. Gennemgang af regnskaber for 2020 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2020.
 2. Protokol nr. 344.
 3. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
 4. Planlægning af møder.
 - 4a) Informationsmøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
 - 4b) Planlægning af repræsentantskabsmøde.
 - 4c) Ordinære afdelingsmøder i september 2021.
 5. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
 6. Siden sidst.
 7. Eventuelt.

Deltagere: Flemming Lund, Poul Boisen, Erik Nielsen, Kurt Poulsen, Hans Lund og Helle Jakobsen. Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltog i punkt 1.

Udlev. Materiale:

- Regnskaber for 2020 for foreningen og afdelingerne.
- Revisionsprotokol for 2020.
- Analyse af årsagsforklaringer til budgetafvigelse for 2020 for afdelingerne.
- Udkast til plan for afholdelse af ordinære afdelingsmøder i september 2021.

Ad. 1

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2020 for foreningen og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 109.757 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Der er opkrævet 3.336 kr. i administrationsbidrag. I regnskabet for 2020 har det kostet 3.180 kr. at administrere en lejemålsenhed. Den lavere administrationsudgift skyldes primært besparelser på kontorholdsudgifter, kontorlokaleudgifter og personaleudgifter i forhold til budgettet.

Afdelingernes midler er i 2020 blevet forrentet med 1,16%, hvilket er markant højere end den budgetterede rente på 0,50%.

Desværre er der i 1. kvartal 2021 realiseret et kurstab, der overstiger forretningen for hele 2020. Årsagen hertil er kraftigt stigende renter i 1. kvartal 2021.

Forrentningen af afdelingerne midler i 2020 på 1,16% samt besparelser på udgifter til almindelig vedligeholdelse, er den primære årsag til at alle 16 afdelinger er kommet ud af regnskabsåret for 2020 med overskud på driftsregnskabet.

Mette Holy Jørgensen gennemgik revisionsprotokollen og orienterede indledningsvis om at regnskaberne er forsynet med en blank påtegning, der er fineste påtegning uden forbehold. I påtegningen oplyses det også at budgetterne ikke er revideret.

Mette Holy Jørgensen oplyste at revisionen omfattede 1) Finansiell revision, hvor regnskabet er gennemgået og 2) Juridisk/kritisk revision, hvor revisor kontrollerer om lovgivningen overholdes og 3) Forvaltningsrevision, hvor revisor vurderer, hvordan pengene bruges.

Mette Holy Jørgensen orienterede om revisionens gennemgang af udvalgte forretningsgange og interne kontroller. I mindre organisationer er det ofte således at der ikke i alle tilfælde er mulighed for funktionsadskillelse, så den person, der udfører, ikke også er den person, der kontrollerer. Stikprøvevise kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger. Mette Holy Jørgensen anbefalede at administrator indhenter en 3402-erklæring vedrørende generelle it-kontroller hos leverandøren af Web-bolig.

Mette Holy Jørgensen fik bekræftet at bestyrelsen ikke havde kendskab til nogen form for besvigelser.

I forbindelse med revisionen kikker vi, som revisor, på risikoen. Vi har ikke konstateret nogle fejl. Den konkrete bedragerisag i Østjysk Bolig blev drøftet. Mette Holy Jørgensen nævnte at omkostningsniveauet generelt er lavt i Boligforeningen Grønløkken. Man skal dog altid forholde sig kritisk og spørge, hvis der er noget der ser mærkeligt ud.

Mette Holy Jørgensen fremhævede punkt 21 på side 159 i protokollen, hvor det anføres at de fleste afdelinger har realiseret overskud gennem de sidste 3 regnskabsår.

I punkt 27-29 på side 159-160 er det bemærket at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige i alle afdelinger.

I punkt 30 på side 160 bemærkes det at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

I punkt 31 på side 160 bemærkes det, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning til at dække de maksimale tab i 2021 i alle afdelinger, bortset fra afdeling 2, 8, 12 og 23, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige.

I punkt 45-46 på side 162 beskrives det, at den disponible dispositionsfond udgør 2.809 t.kr. pr. 31. december 2020, og dermed kommer under minimumskravet på 3.897 t.kr. til dispositionsfondens størrelse.

Mette Holy Jørgensen var enig i at den foreslåede model, hvor realkreditlån fremover optages i puljer à 1 mio kr. var en god model.

Den juridisk/kritiske revision er beskrevet på side 163 og har omfattet gennemgang af forretningsgange vedrørende indkøb, kontrol af om lønnen er udbetalt korrekt, om huslejerne er opkrævet i henhold til godkendte budgetter, om gebyrer opkræves i overensstemmelse med lovgivningen og kontrol af tilskud fra dispositionsfonden.

Forvaltningsrevisionen er beskrevet på side 164 og omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Altså om midlerne bruges bedst muligt og billigst muligt. Der er ingen bemærkninger hertil og i kan være trygge ved administrationen.

Konklusionen har været at der ikke er nogen bemærkninger til den udførte revision. Flemming Lund takkede Mette Holy Jørgensen for en god gennemgang.

Regnskaberne for 2020 for foreningen og afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol med godkendt.

Ad. 2

Protokol nr. 344 blev godkendt.

Ad. 3

Den fysiske helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte blev drøftet.

Arbejdsgruppemøder den 5. marts 2021 om køkkener og badeværelser blev drøftet. Helle Jakobsen orienterede om, at Glenn Jensen har videregivet diverse gode idéer og input fra møderne den 5. marts 2021 til projektleder Peter Skov Hansen fra Rambøll. Der arbejdes på fuldtryk på projekteringen. Så snart der foreligger materiale på køkkener, badeværelser, ramper og altaner vil der blive indkaldt til møde i byggeudvalget. Efter afholdelse af møde i byggeudvalget vil der blive indkaldt til beboermøder, med henblik på yderligere dialog med beboerne. Af hensyn til forsamlingsforbuddet foreslås møderne afholdt i små grupper udendørs.

Vi har på møder den 17. marts 2021 og 24. marts 2021 haft kontakt til rigtig mange beboere, og vi har modtaget ca. 70 skemaer med ønsker til midlertidig eller permanent genhusning.

C&W arkitekterne er pt. i gang med at gennemgå tegningsmaterialet, således at m2 opgørelserne for de enkelte boliger, bliver opgjort i overensstemmelse med BBR reglerne. Desværre var der fejl i de første sæt tegninger, som vi modtog forud for mødet den 17. marts 2021.

Ad. 4a)

Nyhedsbrev af 12. april 2021 blev gennemgået og tilrettet. Der var enighed om at lave en ret detaljeret information, som følge af at vi ikke har mulighed for at afholde et fysisk informationsmøde. Vi afholder i stedet et digitalt "hilse på møde" den 29. april 2021 fra kl. 16.00-18.00, hvor afdelingsbestyrererne kan spørge ind til emner i

nyhedsbrevet, og hvor vi kan drøfte andre emner, der måtte være ønske om en dialog om.

Ad. 4b)

Forsamlingsforbuddet gør det desværre ikke muligt at indkalde til ordinært repræsentantskabsmøde. Vi håber meget at forsamlingsforbuddet gør det muligt at afholde repræsentantskabsmødet inden sommerferien. Eventuelt i uge 26 – den 30. juni 2021 eller 1. juli 2021. Alternativt må vi afvente med at afholde repræsentantskabsmødet til august 2021.

Ad. 4c)

Udkast til plan for afholdelse af ordinære afdelingsmøder i september 2021 blev drøftet.

Ad. 5

Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde:

- 1) Budget for foreningen for 2022.

Ad. 6

Der var utilfredshed med, at der ikke var udsendt information til afdelingsbestyrelserne om opsætning af spritdispensere i opgange og fælleshuse mv.

Ad. 7

Mødeplan for 1. halvår 2021:

Bestyrelsesmøde:

Mandag den 17. maj 2021 kl. 9.00 i fælleshuset Sybergs Have 13

Flemming Lund
Formand

Poul Boisen
næstformand

Erik Nielsen

Kurt Poulsen

Hans Lund