

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 1. JULI 2021 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 medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

På valg:	Poul Boisen	Modtager genvalg
	Kurt Poulsen	Modtager genvalg

På valg:

 1. suppleant Arne Nielsen
 2. suppleant John Skovgaards
6. Valg af revisor
7. 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 opråbtes og godkendtes de tilstedeværende medlemmer af repræsentantskabet. I alt 36 repræsentantskabsmedlemmer var mødt.

Til stemmeudvalg valgtes: Hans Lund og Leif Bæk.

Til referent valgtes: Helle Jakobsen, adm.

Ad. 2: Beretning

Bestyrelsens mundtlige beretning for regnskabsåret 2020 blev aflagt:

Da vi mødtes til Repræsentantskabsmøde i 2020, var vi også ramt af corona restriktioner, og kravet til antallet som måtte mødes gjorde at vi først mødtes i juni måned 2020. Som alle ved, har perioden været præget af mange forskellige restriktioner, og det er selvfølgelig også årsagen til at vi først holder ordinært Repræsentantskabsmøde i dag den 1. juli 2021.

I den store sammenhæng er vi en mindre forening, og når vi for første gang skal håndtere en helhedsplan, som den vi er i gang med for Grøntofte, kommer det til at fylde meget for både afdelingsbestyrelsen og administrationen, men også for Organisationsbestyrelsen.

Det vil jeg vende tilbage til.

Men uanset den aktuelle helhedsplan, er der en forening som fortsat skal drives og fungere.

Organisationsbestyrelsen bestræber sig på at holde et bestyrelsesmøde om måneden.

Mail og sms bruges også mere til at kommunikere forskellige problemstillinger. Vores møder har ofte en stram dagsorden med beslutninger og derfor har vi behov for en bestyrelsesdag hvor vi kan diskutere lidt mere overordnede emner som ikke lige kræver en beslutning her og nu.

Vi holdt sådan en bestyrelsesdag den 1. oktober 2020 med følgende emner på dagsordenen.

Hvor ser vi Grønløkken om 10 år?

Handlingsplaner for røde og gule afdelinger?

Hjemmesiden

Det er en god dag hvor vi kan tænke lidt tanker, og husker på at vi som Organisationsbestyrelse ikke kun skal tage her og nu beslutninger, men tænke lidt mere langsigtet.

Fokus og handleplaner på de gule og røde afdelinger i effektiviserings oversigten, arbejder vi løbende med. De to andre punkter er stadig åbne, og vil være emner på kommende arbejdsdag igen.

Som Organisationsbestyrelse er det også vigtigt at vi har overblik og styr på økonomien, i både de enkelte afdelinger og i foreningen.

I det udleverede materiale kan I se regnskabet 2020 for foreningen, som udviser et overskud, samt revisionsprotokollatet. Her bliver også nævnt at alle afdelinger kommer ud med et overskud, primært drevet af mindre forbrug på konto 115 (alm. Vedligeholdelse) og flere renteindtægter end forventet. Alle afdelingers regnskaber kan ses på Landsbyggefondens hjemmeside.

Revisionen finder ingen anledninger til påtegninger eller uhensigtsmæssigheder.

Organisationsbestyrelsen er tryk ved revisionen og revisionsprotokolatet og det regnskab som er aflagt.

Dem af jer som har fulgt lidt med i nyhederne, har måske læst om en svindelsag i en boligforening i Århus. Sådan en sag giver selvfølgelig også anledning til øget fokus hos os, men også hos vores revisor.

I Danmark hører det heldigvis til sjældenhederne at der svindles med betroede midler. Og meget sjældent at vi hører om det i en boligforening.

Det lykkedes heldigvis at afholde de ordinære afdelingsmøder i sep. 2020, med de nødvendige Corona tiltag. Blandt andet var der denne gang en udvidet mulighed for at stemme med fuldmagt.

Generelt har de enkelte bestyrelser en god fokus på beboernes ønsker og hvordan de ser deres afdeling. Det lykkedes desværre ikke at få valgt en bestyrelse i afdeling 15. Interne samarbejdsvanskeligheder gjorde at formanden og et medlem trak sig og på det ordinære

møde lykkedes det ikke at få andre valgt. Organisationsbestyrelsen fungerer som bestyrelse for afdelingen, indtil det forhåbentlig lykkes at få valgt en ny bestyrelse.

Effektivisering af den Almene boligsektor har nu kørt struktureret siden 2014, og har samlet betydet store besparelser. Allerede med udgangen af 2019 viste opgørelsen besparelser for 1.7 milliard kr. og målet var 1.5 milliard kr. Vi skal dog altid huske at effektivisering, gerne skulle være, at vi får det samme eller noget tilsvarende, bare billigere!

Vi har nu tal som viser udviklingen for de enkelte afdelinger i perioden 2014 og til 2019. Der er mange ting som kan spille ind i en afdelings omkostninger, og det er jo ikke Grønløkkens afdelinger som sammenlignes, men den enkelte afdeling sammenlignes med ni fra andre steder i landet.

Organisationsbestyrelsen vil gerne sikre at Grønløkkens afdelinger er enten gule eller grønne i denne opgørelse. Dvs. enten på mål eller tæt ved. Vi har pt. tre afdelinger som er røde og det er et løbende indsatspunkt i bestyrelsen at medvirke til at ændre dette.

Med baggrund i de forholdsvis store effektiviseringer som den første fase har givet, har kommunerne, staten og BL aftalt at fortsætte effektiviseringen i de kommende år. Så processen fortsætter med et ambitiøst mål på effektivisering for ca. 1.8 milliard i perioden 2021-2026. Så det er en jagt på såkaldt "uindfriet potentiale" fra tidligere, sandsynligvis udmøntet i handleplaner.

Sideløbende med dette, vil der også være en proces med at "granske" afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Den eksterne "granskning" af afdelingernes vedligeholdelsesplaner vil blive aktuel fra 2022. Omkostningen til den eksterne "gransker" vil blive betalt af Landsbyggefonden.

Renovationen i Kerteminde kommune er faktisk en af de poster som påvirker afdelingernes effektivitet negativt. Fordi Kerteminde kommunes pris for renovation, ligger markant højere i forhold til andre kommuner.

Renovation og sortering er en ting som fylder meget blandt jer som beboere og dermed også et emne som diskuteres i bestyrelsen.

Vi udsendte i foråret et nyhedsbrev, som erstatning for et af de fysiske infomøder vi plejer at holde, og efterfølgende holdt vi et teamsmøde med mulighed for at stille spørgsmål eller uddybe nogle af emnerne. En del af jer deltog, og så fik vi også denne mulighed afprøvet. Et af de ønsker der kom på dette møde, var netop at komme i bedre dialog med Kerteminde forsyning, og få deres syn på fremtiden og kunne komme af med vores ønsker.

Man skulle næsten tro at Kerteminde forsyning havde været med på en lytter, for umiddelbart efter fik vi en indbydelse til et dialogmøde. Glenn har deltaget i dette møde og vil informere løbende efterhånden som Forsyningen vender tilbage med svar på vores spørgsmål.

I samme nyhedsbrev redegjorde vi også for konsekvenserne for vores dispositionsfond i forbindelse med helhedsplanen for Grøntofte. Og inden jeg taler om det positive ved en helhedsplan kan jeg ligeså godt tage det mindre positive.

Når vi selv har nogle penge på bogen, så skal vi deltage i finansieringen af helhedsplanen. Det har vi i dispositionsfonden og derfor skal vi fra denne bidrage med indtil 2,7 mio. kr. årligt. Derfor har Bestyrelsen også været nødt til at træffe den beslutning, at de 15% af udgifterne til renovering af badeværelser og køkkener, som kunne blive ydet fra disp. fonden, ikke ydes efter den 1. januar 2022.

De enkelte afdelinger må derfor igennem nye budgetter for 2022, tage stilling til om egne hensættelser skal bære dette ekstra tilskud, eller det udmøntes i en lidt højere huslejestigning for beboeren som får en forbedring.

Tro ikke at Bestyrelsen synes det er super godt.

Samtidig med dette er vi også mødt med et krav om at lån af egne midler, som løber over 10 år, skal bindes i dispositionsfonden. Der har været tvivl og måske lidt uenighed om dette krav, men landbyggefonden mener det skal være sådan. Og det har vi ikke turde andet end følge. Det har heller ikke helt samme konsekvens for beboerne, som det jeg før nævnte.

Vi kan i stedet optage realkredit lån til de aktiviteter og om konvertere nogle af de nyeste projekter til realkredit, uden mærkbar konsekvens for beboerne. Denne øvelse, samt at vi er lidt tilbageholdende med tilskud fra dispositionsfonden, gør at vi kan sikre at beholdningen i disp fonden ikke kommer under minimumsbeholdning, og som kan udløse krav om ekstra indbetaling.

Og så til det positive ved helhedsplanen i Grøntofte.

Vi får renoveret en af vores store afdelinger central beliggende i Langeskov. Det er et projekt til samlet over 100. mio. kr. og vil skabe renoverede lejligheder med øget tilgængelighed, bedre indeklima og en generel forbedring af hele bygningsskallen.

De dyreste beboelser vil koste lidt over 8000 kr. pr. måned, og for nuværende skal vi nok heller ikke så meget højere op.

Sådan en helhedsplan er et stort projekt og kræver beboer involvering og accept til projektet. Det gav beboerne den 1. oktober 2020 ved et møde i Rønninge forsamlingshus med overvældende flertal.

Der har efterfølgende været holdt møder med beboerne vedr. indretning af køkkener, badeværelser og i det hele taget hvordan de synes det skal være. Tilslutningen har været svingende og ikke overvældende. Det er afdelingsbestyrelsen som driver på sagen og er aktive.

I starten af januar 2021 var byggeplanen klar til kommentering, og den 31. maj 2021 blev hele projektet gennemgået for beboerne i Rønninge forsamlingshus

Forventet opstart på projektet er Januar 2022.

Det er planen, men selvfølgelig har vi i bestyrelsen talt om det nu kan holde. Der er tryk på byggemarkedet både hvad angår hænder og materialer.

Der er mange ting som skal passe sammen. Genhusning er en ting som naturligt fylder meget hos den enkelte beboer. Den proces er i gang og det mærker de omkringliggende afdelinger også, når ledige boliger reserveres til genhusning.

Det har været vigtigt at styre denne proces godt igennem. Det er det råd vi har fået fra andre med erfaring og på de webmøder vi har deltaget på om emnet.

Derfor har vi også i samarbejde med AB og Fåborg Boligforening ansat en genhusningskonsulent, som skal styre hele denne proces igennem.

Som sædvanligt holder vi også årligt dialogmøde med Kerteminde kommune, hvor vi taler om styringsrapport, målsætningsprogram og effektiv drift. Det gjorde vi den 10. nov 2020 og vi talte også om helhedsplan i Grøntofte, samt vores muligheder og ønske om at bygge nyt i Kerteminde kommune. Vi havde bla. medbragt et skitseforslag til tre mulige nye almene byggerier.

Afslutningsvis tak til alle beboervalgte, administrationen og de grønne folk, for godt samarbejde.

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 2020 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2020.

Afdelingernes midler blev i 2020 forrentet med 1,16%, og i den forbindelse oplyste Helle Jakobsen at der desværre var en negativ forretning for 1. halvår 2021 på 1,82% af obligationerne i Arbejdernes Landsbank. Årsagen til det forventede negative afkast i 2021 er, at en større rentestigning har medført store kurstab på vores obligationer.

Der var spørgsmål til, hvorledes det manglende tilskud fra dispositionsfonden på 15% til køkkener og badeværelser skal håndteres i de enkelte afdelinger. Helle Jakobsen orienterede om at der i eksempelvis afdeling 14 ville ske det, at et manglende tilskud fra dispositionsfonden på 15% ville koste ca. 100 kr. pr. måned. På et kommende afdelingsmøde vil der skulle tages stilling til 1) om beboeren, der får nyt køkken/bad fra 1. januar 2022 skal betale 100 kr. mere om måneden eller 2) om de 100 kr. mere pr. måned skal dækkes af afdelingens henlæggelser.

Konsekvenserne af at den disponible dispositionsfond udgør 2.809.095 kr., og dermed er under minimumsgrænsen blev drøftet.

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

Herefter blev foreningens budget for 2021 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.

Ad. 5: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Poul Boisen blev genvalgt for 2 år.
Kurt Poulsen 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:

John Skovgaards	1. suppleant
Annemette Justesen	2. suppleant

Ad. 6: Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers (pwc) blev genvalgt.

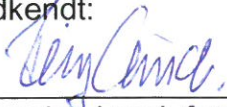
Ad. 7: Eventuelt

Der var en drøftelse om, at Boligforeningen Grønløkken skal have fokus på FN's verdensmål. Bæredygtighed, biodiversitet og affaldshåndtering blev nævnt som punkter, hvor Boligforeningen Grønløkken kunne bidrage.

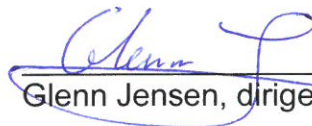
Flemming Lund nævnte at det var gode input, som bestyrelsen ville arbejde videre med. Helle Jakobsen oplyste at Boligforeningen Grønløkken i både 2020 og seneste i maj 2021 har udarbejdet rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål.

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

Godkendt:



Flemming Lund, formand



Glenn Jensen, dirigent