

FAABORG BOLIGFORENING

Den 23. maj 2022 afholdtes bestyrelsesmøde i Faaborg Boligforening i fælleshuset Betzyslyst 130, Faaborg.

- Dagsorden:
1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 19. april 2022.
 2. Orientering fra byggeudvalg / formand / administration.
 3. Fysisk helhedsplan for afdeling 8, Ringparken.
 4. Budget for 2023 for foreningen.
 5. Planlægning af ordinære afdelingsmøder i september 2022.
 6. Repræsentantskabsmødet den 9. juni 2022.
 7. Gennemgang af regnskaber for 2021 og revisionsprotokol for 2021.
 8. Eventuelt.

Tilstede var statsautoriseret revisor Carsten Møller, statsautoriseret revisor Michael Sig, formand Vibeke Harboe, næstformand Lars Iversen, Karin Witt, Torben Larsen, Allan Høj, Lene Olsen og Helle Jakobsen. Carsten Møller og Michael Sig deltog i punkt 8) Gennemgang af regnskaber for 2021 og revisionsprotokol for 2021.

Vibeke Harboe bød velkommen til mødet.

Punkt 1.

Referat fra bestyrelsesmøde den 19. april 2022 blev godkendt og underskrevet.

Punkt 2.

Forskellige muligheder for nybyggeri blev drøftet.

Der er desværre intet nyt om status på udlejningsaftalen.

Punkt 3.

Udvidelse af skema A ved etablering af 46 moderniseringskøkkener til 4.364.000 kr. og 56 altaner til 6.091.000 kr. blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 8, Ringparken den 28. april 2022. På mødet var der en orientering ved Rasmus Mathiessen fra C&W Arkitekter om projektet og herunder etablering af køkkener i alle boliger og altaner i de 56 etageboliger. Der blev også orienteret om tidsplan for projektet og genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen orienterede om genhusningsplanen.

Faaborg Midtfyn Kommune skal godkende yderligere lejestigning, låneoptagelse og garantistillelse ved udvidelse af projektet med 46 moderniseringskøkkener til 4.364.000 kr. og 56 altaner til 6.091.000 kr.

Punkt 4.

Helle Jakobsen gennemgik udkast til budget for 2023. Efter store kurstab i både 2021 og 2022 forventes der fra 1. januar 2023 positive afkast på obligationerne. Den stigende rente har medført store kurstab i 2021 og 2022. Til gengæld vil en markant højere rente betyde at vi kan forvente positive renteafkast fra 1. januar 2023. Der er budgetteret med et positivt afkast på 0,5% af afdelingernes midler i budgettet for 2023.

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er i budgettet for 2023 fastsat til 3.595 kr., hvilket er en stigning på 83 kr. i forhold til 2022, hvor administrationsbidraget var 3.512 kr.

Budget for 2023 for foreningen blev godkendt.

Punkt 5.

Oversigt over ordinære afdelingsmøder i september 2022 blev gennemgået og godkendt. Helle Jakobsen tilretter oversigten, så det fremgår hvilke afdelingsmøder vi hver især deltager i.

Punkt 6.

Indkaldelsen til repræsentantskabsmøde den 9. juni 2022 blev gennemgået og godkendt. Bestyrelsen forslag til repræsentantskabsmødet den 9. juni 2022 blev godkendt. Repræsentantskabsmøde afholdes den 9. juni 2022 kl. 17.30 på Hotel Faaborg Fjord. Efter mødet serveres der 2 retter mad og øl/vand/vin.

Punkt 7.

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2021 og kommenterede enkelte poster i regnskabet for Faaborg Boligforening. Det negative renteafkast udgjorde 2,73% i 2021 og heraf blev afdelingerne midler forrentet med minus 1,82%, svarende til 2/3 af det samlede negative renteafkast. 0,91% i negativ rente, svarende til 1/3 er udgiftsført i foreningens regnskab. Det negative renteafkast i foreningen på 487.970 kr. er årsag til at foreningen i 2021 kommer ud med et underskud på driftsregnskabet på 358.437 kr. Desværre har der i 2022 været markant høje rentestigninger på grund af situationen i Ukraine, stigende gas/olie/el priser og voldsomt stigende inflation. Pr. 19. maj 2022 er det negative afkast på obligationer opgjort til 7,03%. Hvis renten ikke stiger yderligere vil vi i bedste fald kunne forvente et samlet negativt afkast for hele 2022 på ca. 6%.

Carsten Møller gennemgik revisionsprotokollat af 23. maj 2022 til årsregnskab for 2021 og fremhævede følgende:

- Hovedtal for 2021 som årets resultat, aktiver og egenkapital.
- Der er en svaghed i forretningsgangene omkring lønudbetaling, som er omtalt i punkt 2.2. Det er muligt for en lønmedarbejder at køre en lønseddel igennem, uden at lønsedlen kontrolleres af en anden medarbejder. Det anbefales at der etableres en dobbeltkontrol inden lønkørsler og disponering i bank sker.
- Kassebeholdningen er nedlagt i 2020 og der er derfor ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i 2021.
- Ledelsen vurderer at der ikke er risiko for væsentlige fejl i årsregnskabet, revisor har ikke konstateret fejl, som følge af besvigelser og ved underskrift af revisionsprotokollen bekræfter bestyrelsen, at de ikke har kendskab til besvigelser eller væsentlige fejl i årsregnskabet.
- Der er udarbejdet oversigt over den udførte forvaltningsrevision de sidste 4 år.

- Revisor har gennemgået den udførte forvaltningsrevision, og er ikke stødt på forhold, der indikerer, at foreningen ikke lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
- Der benchmarkes på nøgletal, indhentes flere tilbud på køb og ydelser, og der rapporteres på målsætninger og egenkontrol.
- Der blev orienteret om manglende tilbudsindhentning ved udbedring af sætningsskade.
- Udvikling i bestyrelsesudgifter og bruttoadministrationsudgifter er oplistet i protokol.
- Det er vurderingen, at der er taget skyldige økonomiske hensyn med målsætninger til opfyldelse af god forvaltning og at der er fokus på styringsdialogen.
- Den juridisk-kritiske revision har ikke givet anledning til bemærkninger.
- Styringsrapport for 2020 er gennemlæst.
- Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.
- Det oplyses at dispositionsfonden udgør 13.173 t.kr.
- Henlæggelserne i afdelingerne udgør i gennemsnit 102.362 t.kr.(101.183 t.kr. i 2020) , mod landsgennemsnittet på 45.732 kr. i 2020.
- Spørgeskemaet har ikke resulteret i modifikationer i revisionspåtegningen.

Overordnet er regnskaberne forsynet med en såkaldt blank påtegning.

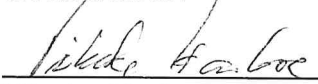
Vibeke Harboe takkede for en god gennemgang.

Regnskaber for foreningen og afdelingerne for 2021 for revisionsprotokol for 2021 blev godkendt. Årsregnskaber for foreningen og afdelingerne for 2021 og revisionsprotokollat af 23. maj 2022 til årsregnskab for 2021 vil blive fremsendt til digital underskrift i panneo.


Punkt 8.

Faaborg Boligforening har hidtil lavet forbrugsregnskaber på Vand. Med virkning fra 1. januar 2023 opkræves vandforbrug/vandskat og fast afgift direkte hos lejerne. Hovedbestyrelsen godkendte denne ændring af proceduren for opkrævning af vand.


Godkendt af:


Vibeke Harboe


Karin Witt


Lars Iversen


Torben Larsen


Allan Høj