

FAABORG BOLIGFORENING

Engvej 14 A – 5600 Faaborg – tlf. 6261 1312
Kontortid mandag-tirsdag kl. 10-12, torsdag kl. 15.30-17.00

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 25. MAJ 2023

DAGSORDEN

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for 2022.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2023.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
På valg er -
Vibeke Harboe – Betzyslyst 147 (modtager genvalg)
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, og suppleanter.
På valg er - bestyrelsesmedlemmer:
Torben Larsen – Saugstedslund 12 (modtager genvalg)
Allan Høj - Betzyslyst 59 (modtager genvalg)
Suppleanter: Palle Glasdam og Leif Kurt Jensen
9. Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg.
10. Eventuelt.

Tilstede var 24 repræsentanter og Lene Olsen og Helle Jakobsen fra administrationen.

Ad. 1: Velkomst

Vibeke Harboe bød velkommen til mødet.

Ad. 2: Valg af dirigent

Palle Glasdam blev foreslået og valgt som dirigent.

Ad. 3: Valg af referent

Helle Jakobsen blev foreslået og valgt som referent.

Ad. 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Vibeke Harboe forelagde bestyrelsens beretning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt og er vedlagt referatet.

Ad. 5: Godkendelse af årsregnskab for 2022 og forelæggelse af budget for 2023.

Helle Jakobsen gennemgik årsregnskab for 2022 og kommenterede forskellige regnskabsposter. Foreningens regnskab for 2022 udviser et overskud på 78.356 kr. som følge af besparelser på mødeudgifter, kurser og kontorholdsudgifter samt højere byggesagshonorarer. Afdelingernes midler er forrentet med 0,87%. Der har i 2022 været realiserede og urealiserede kurstab på 5.979.414 kr., svarende til minus 11,85%. Ændrede regler fra september 2022 medfører at kurstabet på 5.979.414 kr. skal overføres til afdelingerne og fratrækkes på konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

FAABORG BOLIGFORENING

Engvej 14 A – 5600 Faaborg – tlf. 6261 1312
Kontortid mandag-tirsdag kl. 10-12, torsdag kl. 15.30-17.00

9 afdelinger har overskud på regnskabet for 2022 og 8 afdelinger har underskud på regnskabet for 2022. Det er især udgifter til renovation og snerydning og saltning, der har været højere end budgetteret.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over udviklingen i arbejdskapital, disponibel dispositionsfond og egen trækningsret. Da Faaborg Boligforenings disponible dispositionsfond skal bidrage til ydelser på renoveringslån i afdeling 8, Ringparken vil det fremadrettet være fra midlerne på egen trækningsret, at der kan ansøges om tilskuds-midler. Pr. 31. december 2022 er saldoen på egen trækningsret 6.687.000 kr.

Årsregnskaberne for 2022 blev godkendt.
Budget for 2023 for foreningen blev forelagt til orientering.

Ad. 6: Indkomne forslag

Forslag 6a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Bestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Skema B (budget efter licitationen) for den fysiske helhedsplan for afdeling 8, Ringparken blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 17. april 2023.

Kommunalbestyrelsen i Faaborg Midtfyn Kommune har godkendt den fysiske helhedsplan, lejeforhøjelse og låneoptagelse den 10. maj 2023 og vi afventer nu det endelige tilsagn om renoveringsstøtte fra landsbyggefonden inden byggeriet igangsættes ultimo juni 2023.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at fortsætte arbejdet med at få igangsat den fysiske helhedsplan for afdeling 8, Ringparken.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Bestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.

Bestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis bestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder eller realkreditlån til finansiering af en ny afdeling.

Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder eller en tvangskonvertering af de oprindelige lån (det er staten, der vil kunne pålægge os, at tvangskonvertere lån).

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

FAABORG BOLIGFORENING

Engvej 14 A – 5600 Faaborg – tlf. 6261 1312
Kontortid mandag-tirsdag kl. 10-12, torsdag kl. 15.30-17.00

Ad. 7: Valg af formand for bestyrelsen

Vibeke Harboe, Betzyslyst 147 blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 8: Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Torben Larsen, Saugstedslund 12 blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Allan Høj, Betzyslyst 59 blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Palle Glasdam, Svendborgvej 117A blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år.

Leif Kurt Jensen, Betzyslyst 76 blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsens sammensætning er følgende:

Formand Vibeke Harboe (2023-2025), Lars Iversen (2022-2024), Torben Larsen (2023-2025), Allan Høj (2023-2025), Karin Witt (2022-2024).

Ad. 8: Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg

Helle Jakobsen orienterede om baggrunden for bestyrelsens indstilling, om at vælge PricewaterhouseCoopers (PwC) som ny revisor.

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltog i punkt 8 og orienterede om lidt om hvad PwC kunne tilbyde Faaborg Boligforening, hvis repræsentantskabet pegede på PwC som revisor for Faaborg Boligforening.

Repræsentantskabet valgte PricewaterhouseCoopers (PwC) som ny revisor.

Ad. 9: Eventuelt

Rene Burch fra afdeling 4, Fruens Løkke og Løkkebovej nævnte at der vil blive lagt fibernet i alle boliger i Faaborg. På sigt vil koaks blive lukket helt ned. Det vil ikke komme til at koste noget at få fibernet.


Helle Jakobsen lovede at eventuelle informationer om fibernet vil blive fremsendt til repræsentantskabet når der er nyt om fibernet.

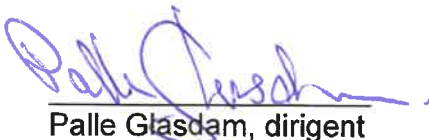
Vibeke Harboe takkede Palle Glasdam for en god mødeledelse og takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 18.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:


Vibeke Harboe, formand


Palle Glasdam, dirigent

Bestyrelsens beretning 2022

Ringparken:

Ja, vi kan lige så godt først som sidst starte med det, der har været mest tidskrævende i 2022 - og fortsat i 2023 - naturligvis renoveringen af Ringparken.

Der har været forskellige forhandlinger med Faaborg-Midtfyns Kommune, men kun et enkelt krav fra kommunen er fastholdt: Der vil være 5 boliger, der ikke kan få altaner grundet trafikstøj fra Svendborgvej.

Det er besluttet, at der skal laves lofter med dampspærre i samtlige rækkehuse og i moderniseringsboliger.

Det betyder, at genhusningsplanen ændres, da der bliver brug for genhusning af samtlige lejere. Der bliver derfor stop for udlejninger ved fraflytninger i samtlige afdelinger i boligforeningen pr. 31. jan. 2023.

Det er tidligere meldt ud, at man godt kunne udleje internt, men det har vi desværre måttet afvige fra.

Udvælgelse af fag entreprenører er sket, og vores skræk for store afvigelser i tilbud – p.gr. af stigninger på materialer, håndværksudgifter mm., viste sig at holde stik, men vores direktør tog en tur til hovedstaden sammen med byggeledere fra C&W arkitekterne og ingeniør fra Rambøll og fik et konstruktivt møde med vores sagsbehandler i Landsbyggefonden, så alt faldt trods alt på plads.

Ved et ekstraordinært beboermøde i april blev hovedprojekt, udbudsresultat, tidsplan og byggepladsplan enstemmigt vedtaget.

Faaborg-Midtfyns Kommune har ved seneste kommunalbestyrelsesmøde godkendt projektet, så nu starter byggeriet med klargøring af byggepladsen i juni 2023, og alle beboere i rækkehusene vil blive genhuset i juli.

D. 22. maj kom den endelige godkendelse også fra Landsbyggefonden.

Byggeriet starter således i rækkehusene.

Renoveringen udføres af 10 fagentrepriser.

Den daglige byggeledelse varetages af C&W arkitekterne og ingeniør fra Rambøll med Kim som byggeudvalget og administrationens forlængede arm.

Endelig efter ca. 12 års kamp er der lys for enden af tunnelen – og nej det er ikke et modkørende tog!

Samarbejde med Faaborg-Midtfyns Kommune:

Samarbejdet med kommunen er ikke kun centreret om Ringparken.

I okt. Afholdtes det årlige styringsdialogmøde med jurist og økonomikonsulent, hvor vi også fik lejlighed til at fremvise to lejemål i vores nye afdeling.

I den forbindelse med mødet blev vi spurgt, om vi ville være interesserede i at etablere ungdomsboliger på en given adresse.

Oplægget fra kommunen var efter vores mening ikke spiseligt, men efter en gennemgang af muligheder, som vores direktør udarbejdede, blev et forslag sendt til kommunen.

Vi har ikke fået svar på det!

Aftalen om samarbejdet vedr. boliger til hjemløse og udsatte borgere - og en lettere indgang for os til kommunen - var endelig blevet godkendt og underskrevet fra samtlige almene boligorganisationer i kommunen blev foretaget ved en lille sammenkomst på Rådhuset i Ringe.

Vedligeholdelse af boliger samt kontakt med beboerne

I september 2022 afholdtes beboermøder i alle afdelinger. Der var stort set fint fremmøde, og små og store problemer blev drøftet.

Endelig spærrede coronaen ikke ben for os længere, så i feb. 2023 kunne vi atter afholde et velbesøgt "Formandsmøde" i Fælleshuset i Betzyslyst.

I året, der er gået, har der været renoverings- og vedligeholdelsesarbejde i en hel del af afdelingerne. Der er etableret nye køkkener, udskiftet vinduer og døre været udvidelse af carporte og lavet dyr udbedring af sætningsskader.

Vores afdeling Børnehaven har fået etableret 12 vuggestuepladser efter en længere proces.

Nogle af jer har givetvis bemærket, at der gik et par fremmede mænd rundt og kiggede interesseret på vores boliger – alle afdelingerne har haft besøg, og enkelte af jer har godkendt besøg inden døre.

Det var eksterne granskere, der efter et lovkrav skal gennemgå vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. De første 2 gange betaler Landsbyggefonden. Vi har modtaget rapporter for alle afdelinger, hvor det opsummeres, hvor meget der er henlagt til 20 udvalgte bygningsdele de næste 25 år.

Granskerne er ofte nået frem til et højere behov for henlæggelser, end de henlæggelser vi har i vores vedligeholdelsesplaner, men selv om der er fejl i granskningsrapporterne kan vi ikke få dem rettet – dog har Kim en mulighed for at komme med sine kommentarer.

Forvaltningsrevision, økonomistyring og egenkontrol

Vi holder øje med vores økonomi bl.a. ved at sammenligne vores udgifter med andre boligforeninger af samme størrelse. Vi mener, at vi lever op til krav om sparsommelighed samtidig med, at vi fremtidssikrer afdelingerne ved at fastholde en høj vedligeholdelsesstandard.

Revisionsprotokolatet udtrykker det således ".....er det vores vurdering, at foreningen generelt i forvaltningen har taget skyldige økonomiske hensyn, at der arbejdes med målsætninger til opfyldelse af god forvaltning og at foreningen har fokus på styringsdialogen."

Personalet

Stor tak skal lyde til vores dygtige og hårdtarbejdende medarbejdere.

Helle Banke får overdraget flere opgaver efterhånden som Kim får mere og mere travlt med Ringparken.

Det er dog ikke noget problem, hun klarer det fint med support fra AB, Odense, når det er nye områder, hun skal lære at kende.

Hun sidder samtidig på en udsat post, da det er hende, der skal fortælle boligsøgende, at der næppe bliver ledige lejemål før 4. kvartal 2024!

Kim skal allerførst roses for sine opdateringer til bestyrelsen af, hvad der foregår i afdelingerne. De er meget fyldestgørende og ganske uundværlige.

Derudover farer han rundt til byggemøder, ”markvandring”, vedligeholdelser i alle afdelinger, besvarelser af klager mmm.

Jens går ikke rundt, han småløber rundt, hvilket er meget forståeligt, da han har 18 afdelinger, han skal servicere, men han ser ud til at klare det hele i fin stil!

Lene har vi fornøjelsen af ca. hver 14.dag, hvor hun kommer og som sædvanlig storsmilende sørger for vores regnskab.

Vores direktør Helle Jacobsen kan vi kun sige det samme om, som sidste år. Kvinden med det store forgyldte overblik, der tilsyneladende kan svare på alt og stadig nå alt.

Så gik der lige et år mere – tak for ordet.