

# 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 9. JUNI 2022

### DAGSORDEN

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for 2021.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2022.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, og suppleanter.  
På valg er - bestyrelsesmedlemmer:  
Lars Iversen – Engvej 25, st. (modtager genvalg)  
Karin Witt - Betzyslyst 141 (modtager genvalg)  
Suppleanter: Palle Glasdam og Leif Kurt Jensen
8. Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg.
9. Eventuelt.

Tilstede var 22 repræsentanter og statsautoriseret revisor Carsten Møller, og statsautoriseret revisor Michael Sig 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 2021 og forelæggelse af budget for 2022.**

Helle Jakobsen gennemgik årsregnskab for 2021 og kommenterede forskellige regnskabsposter. Årsregnskaberne er påvirket væsentligt af et negativt renteafkast på 2,73%, hvoraf minus 0,91% svarende til 487.970 kr. er udgiftsført i foreningens regnskab og minus 1,82% er overført til afdelingerne som negativt renteafkast, svarende til i alt 973.533 kr. Foreningen kommer ud af 2021 med et underskud på 358.437 kr. I afdelingerne kommer 2 afdelinger ud af 2021 med overskud på driftsregnskabet. I 16 afdelinger, realiseres der store underskud, som følge af det negative renteafkast.

# FAABORG BOLIGFORENING

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

---

Desværre fortsætter de stigende renter og den høje inflation i 2022, og den negative rente vil i 2022 blive markant højere end 2021, på grund af store kurstab på obligationer.

Årsregnskaberne for 2021 blev godkendt.

Budget for 2022 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.

Den fysiske helhedsplan for afdeling 8, Ringparken blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 28. oktober 2020. Kommunalbestyrelsen i Faaborg Midtfyn Kommune har godkendt den fysiske helhedsplan, lejeforhøjelse og låneoptagelse den 8. december 2022 og Landsbyggefonden har den 16. december 2020 givet tilsagn om renoveringsstøtte.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at igangsætte den fysiske helhedsplan ved udarbejdelse af skema B ( budget efter licitation ) for projektet.

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 2 bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Lars Iversen, Engvej 25, st. blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.  
Karin Witt, Betzyslyst 141 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 (2021-2023), Lars Iversen (2022-2024), Torben Larsen (2021-2023), Allan Høj (2021-2023), Karin Witt (2022-2024).

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

Der var genvalg til Ernst & Young P/S.

## Ad. 9: Eventuelt

Tage Christensen fra afdeling 5, Peter Hansensvej nævnte at man i afdelingen jævnligt oplever kloakproblemer og ville høre om dette var et generelt problem i flere afdelinger. Palle Glasdam foreslog at administrationen undersøger problemets omfang.

Der var en længere drøftelse af ønsker om overgang fra gasfyr til fjernvarme. Torben Larsen oplyste at tidshorizonten for ledninger til afdeling 12 og 14 i Bentzyslyst var 2-3 år. I afdeling 10, Lundevej i Korinth er der også gasfyr.

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 2021.

I år starter vi med det nemme – Jomfrulågen/Banegårdspladsen.

Byggeriet blev færdig til tiden, og vi kunne med glæde byde de nye beboere velkommen 1. juli.

Vi er stolte af byggeriet, og det blev ikke mindre af, at vi blev udvalgt til – og præmieret som det flotteste byggeri i DK i 2021.

I september blev det første beboermøde afholdt med stor deltagelse i vores nye afdeling, og der blev valgt en bestyrelse.

I Ringparken er der fortsat aktivitet. Kommunen blev færdig med deres lokalplan og det indebar, at de blev givet grønt lys til altaner.

Der opstod imidlertid et andet problem, idet der i lokalplanen ikke var taget højde for elevatortårnene, så de kunne ikke bare uden videre godkendes!

Heldigvis kom Sikkerhedsstyrelsen? os til undsætning ved at godkende, at tårnene kunne undværes.

Så manglede vi accept fra beboerne af, at huslejen steg grundet altanerne og nye køkkener i alle lejligheder.

Godkendelsen kom ved et ekstraordinært beboermøde.

De 76 boliger i afdelingen reduceres til 72, fordi 8 mindre og dårligt belyste lejligheder sammenlægges til 4 store lejligheder. 22 boliger renoveres så de kan bruges af kørestolsbrugere og

handicappede. Samtidig etableres elevatorer i de opgange, hvor de 22 tilgængelighedsrenoverede lejligheder ligger.

I alle afdelingens 14 rækkehuse og 58 etageboliger udskiftes der tage, vinduer og døre og alle ydervægge isoleres.

Renoveringsarbejderne forventes igangsat i feb. 2023 og afsluttes i april 2024.

Berørte beboere vil blive genhuset, mens renoveringen står på.

Salah Zada har sammen kommunale medarbejdere lavet arrangementer for børnene i projektet "Sammen i Ringparken"

– senest en påskefest med fin deltagelse af børn og unge.

Det har været succesfulde begivenheder, som børnene har været glade for.

Der har som sædvanlig været forskellige vedligeholdelses opgaver bl.a. kan nævnes udskiftning af døre og vinduer i Parkvænget - i afd. 14 Betzyslyst er udskiftning af køkkener færdigmeldt – desuden har der været en del udskiftninger af hække i forskellige afdelinger.

Børnehaven har etableret 12 vuggestuepladser, som tages i brug efter sommerferien i år.

Der har også her været et par vedligeholdelsesrenoveringer.

Samarbejdet med Faaborg/Midtfyns kommune har fungeret godt i flere afdelinger.

Der har været afholdt styringsdialogmøde, hvor bl.a. mulighed for opførelse af nybyggeri blev drøftet. Kommunen har dog fortsat ingen midler afsat til dette formål, så vi afventer og vurderer løbende diverse muligheder.

Aftalen med kommunen vedr. samarbejdet omkring boliger til boligløse, og en nemmere indgang for os til kommunen, er så vidt vides nedskrevet og færdiggjort, men vi mangler at få det ud til godkendelse og underskrift.

Vi havde planlagt et "Formandsmøde", som vi desværre måtte skyde en hvid pind efter, da Coronaen igen lavede benspænd for gennemførelsen.

Der er derimod afholdt et budgetkursus for bestyrelserne i indeværende år - dog med ringe deltagelse.

#### Forvaltningsrevision, økonomistyring og egenkontrol.

Citat fra revisionsprotokollatet:

".....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."

Vi arbejder på at fremtidssikre afdelingerne og fastholde en høj vedligeholdelse i vores lejemål.

Revisionen har konstateret, at der er sparet 17% på forsikringer, hvilket er et par procent bedre, end vi havde regnet med og det var et af de steder, hvor vi lå for højt i forhold til lignende boligforeninger, så det er vi meget tilfredse med.

Vi er imidlertid ikke så tilfredse med, at vi er kommet ud af 2021 med store underskud på regnskabet, men det er desværre ikke noget, vi har kunnet spare os ud af – mere herom under årsregnskabet.

### Personalet

Vi tillader os at medtage vores dygtige, udholdende - gennem mange år- revisor Carsten Møller under dette punkt. Carsten har fået den forbavsende dårlige idé (set fra vores synspunkt) at gå på pension.

Vi vil benytte lejligheden til at sige dig tak for en række gode år og især tak for din hjælp, da vi skulle vælge ny administrator.

Vi ønsker dig alt godt i fremtiden.

Og tak skal også lyde til vores dygtige medarbejdere.

Kim får mere og mere travlt nu, hvor renoveringen af Ringparken snart begynder. Der har dog været tid til opdatering af os i hovedbestyrelsen om, hvad der foregår i afdelingerne og til de sædvanlige markvandring m.m.

Jens farer fortsat rundt og når i fin stil, alt hvad han pålægges.

Helle Banke har en fin dialog med beboerne – passer tlf. og åbningstider – udlejninger osv.

Lene ser vi også med jævne mellemrum, når hun altid smilende kommer på kontoret og laver vores regnskaber.

Sidst men ikke mindst vores altid nærværende direktør Helle Jacobsen, der tilsyneladende aldrig holder fri. Hun har det store forgyldte overblik og kan stort set svare på -og nå alt.

Det var så et år mere, der meget kort blev ridset op.

Tak for ordet