

# 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 12. JUNI 2019

### DAGSORDEN

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for 2018.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2018 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2019.
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 – Saugsstedlund 12 (modtager genvalg)  
Allan Høj - Betzyslyst 59 (modtager genvalg)  
Suppleanter: Palle Glasdam og Wickie E. Therkildsen.
9. Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg.
10. Eventuelt.

Tilstede var 26 repræsentanter ud af 30 mulige og statsautoriseret revisor Carsten møller og direktør Helle Jakobsen.

#### **Ad. 1: Velkomst**

Vibeke Harboe bød velkommen til repræsentanterne.

#### **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 dirigent.

#### **Ad. 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning**

Vibeke Harboe forelagde bestyrelsens beretning, som efterfølgende blev godkendt. Kopi af beretningen er vedlagt referatet.

#### **Ad. 5: Godkendelse af årsregnskab for 2018 og forelæggelse af budget for 2019.**

Helle Jakobsen gennemgik årsregnskab for 2018 og kommenterede forskellige regnskabsposter. Årsregnskaberne for 2018 blev godkendt.

Budget for 2019 for organisationen blev forelagt til orientering. Der var forslag om at forsyne oversigt over afdelingernes resultatopgørelser med navn på afdelingen. En god idé, der vil blive indført til næstkommende repræsentantskabsmøde.

# FAABORG BOLIGFORENING

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

---

## 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.

Landsbyggefonden er ansøgt om renoveringsstøtte til afdeling 8, Ringparken.

Efter Landsbyggefondens besigtigelse er der lavet supplerende undersøgelser og i 2018 blev der afslutningsvis lavet miljøundersøgelser. Vi afventer landbyggefondens tilbagemelding om, hvorledes de fysiske arbejder skal finansieres. Den fysiske helhedsplan vil herefter skulle godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 8, Ringparken og hos Faaborg Midtfyn Kommune. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at igangsætte den fysiske helhedsplan ved udarbejdelse af skema A (1. budget for projektet ) og 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.

Vi har den 8. april 2019 fået godkendt skema B for opførelse af 17 almene boliger på Jomfrulågen.

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 efter opklarende spørgsmål om pantsætning og tvangskonvertering. Helle Jakobsen oplyste at alle afdelinger er finansieret med realkreditlån. Ældre afdelinger betaler en fast årlig ydelse. I nyere afdelinger må ydelsen på lånet stige med prisudviklingen. Hvis renten er høj får afdelingen mere i statsstøtte. Er renten meget lav, tjener statens nærmest penge på almene afdelinger. Og det er staten, der har mulighed for at pålægge en afdeling, at tvangskonvertere et lån.

# 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 for 2 år.

## Ad. 8: Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Torben Larsen, Saugstedlund 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.

Wickie E. Therkildsen, Ringparken 7, 2. th. blev genvalgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsens sammensætning er følgende:

Formand Vibeke Harboe (2019-2021), Lars Iversen ( 2018-2020), Torben Larsen (2019-2021), Allan Høj (2019-2021), Karin Witt (2018-2020).

## Ad. 9: Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg

Der var genvalg til Ernst & Young P/S.

## Ad. 10: Eventuelt

Der var ønske om forskønnelse af de grønne områder fra repræsentant fra afdeling 16, Lysbjergvænget i Vester Åby. Da afdeling 16 ikke har valgt en afdelingsbestyrelsen varetages ledelsen af afdelingen af hovedbestyrelsen. Man har altid mulighed for stille forslag til afdelingsmødet.

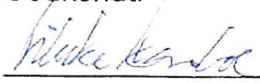
Der var spørgsmål til årsagen til at referater fra hovedbestyrelsesmøder ikke kan findes på hjemmesiden, således som vedtægternes § 13 stk. 3 foreskriver. Hovedbestyrelsen og Helle Jakobsen lovede at dette ville blive bragt på plads hurtigst muligt. Faaborg Boligforenings hjemmeside vil blive lagt over på hjemmesiden for Arbejdernes Boligforening på adressen [www.abodense.dk](http://www.abodense.dk).

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

Mødet hævet kl. 19.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

  
Vibeke Harboe, formand

  
Palle Glasdam, dirigent

## Bestyrelsens beretning for 2018.

En del af det, der vil blive omtalt nu, er ikke nyt for de fleste af jer. Vi har jo afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i dec. 2018, hvor der også blev redegjort for de aktuelle problemstillinger.

2018 startede – som I alle ved - med at vi i bestyrelsen måtte tage en beslutning, vi gerne ville have været foruden. Men ”rettidig omhu” tvang os til at opsigte vores mangeårige, vellidte og dygtige sekretær Karen Hansen grundet hendes længerevarende sygdom.

Efter drøftelser om hvordan kontoret fremtidigt skulle bemannes, blev vi enige om, at lidt af det arbejde, der under Karens sygdom havde været udført af Domhusgården, fortsat skulle udføres fra Odense, men at det øvrige arbejde skulle ”hjem” igen til udførelse af en nyansat kontorassistent.

Helle Banke blev fastansat 1. juni – udvalgt mellem rigtig mange ansøgere.

I slutningen af januar blev ”formandsmøde” for afdelingsbestyrelserne afholdt, hvor temaet var ”effektiv drift”. Hver enkelt afdeling kunne ved sammenligning med lignende afdelinger i landet, se, om der var steder, hvor der skulle sættes ind med evt. besparelser. Stort set alle afdelinger i F.B. Ligger imidlertid meget fint i sammenligningen.

Vi nåede imidlertid et ”formandsmøde” mere i 2018, idet vi i slutningen af nov. med tema omkring afdelingsbestyrelsernes forretningorden afholdt endnu et godt og hyggeligt møde i Fælleshuset i Betzyslyst.

I årets løb er der påbegyndt en del renoveringsopgaver i flere afdelinger – der kan nævnes et par eksempler: nye køkkener hos de, der ønsker det i afd. 12, Betzyslyst – og udskiftning af hoveddøre og vinduer på Svendborgvej mm.

D. 26. sept. kom choket. Efter et hyggeligt samarbejds møde med Faaborg /Midtfyns kommune fik jeg et brev i hånden fra Karin Bjerre. Det var hendes opsigelse til udgangen af december. Begrundelsen var, at hun havde for meget arbejde.

Bestyrelsen blev inviteret til et evalueringsmøde d. 8. okt. i Domhusgården.

Vi havde inden mødet været samlet i bestyrelsen for at drøfte vores situation og var enige om, at vi nu skulle lytte til deres forslag, men ikke tage nogen afgørende beslutning.

Ved mødet var der enighed om, at vi i Faaborg Boligforening havde været godt tilfredse med samarbejdet med Domhusgården, og der var stor tilfredshed med hjælpen i forbindelse med Karen Hansen sygdom og det videre forløb derefter – bl.a. med oplæring af vores nye medarbejder.

Domhusgården gjorde det klart, at de gerne fortsat ville administrere os, men de kunne ikke afse en person til at komme fast i Faaborg en gang om ugen og til diverse bestyrelsesmøder mv., som vi havde været vant til med Karin Bjerre. De var også villige til at hjælpe os i en overgangsperiode bl.a. med bygge- og renoveringsopgaver, vi var i gang med.

Vi blev også oplyst om, at Domhusgården ikke ville kunne acceptere, at en ny direktør kunne gøre brug af deres IT-system.

Vi i bestyrelsen var ikke længe om at træffe en enstemmig beslutning om at finde en anden løsning, som ville betyde, at vi kunne bibeholde vores eget kontor og personale i Faaborg. Vores revisor C.M. Redegjorde for, hvad vi havde af midler til brug for vores planer - dvs. hvad vi hidtil havde brugt i forbindelse med administrationen fra DG.

Efter et par hektiske måneder med utallige møder i bestyrelsen og med mulige emner til videreførelse af vores hidtidige administration valgte vi samstemmende ABO med direktør Helle Jacobsen. Midler til den nye administration vil stort set ligge på det samme som tidligere.

Helle Jacobsen og Heidi Hansen kommer skiftevis hver torsdag, hvilket fungerer rigtig godt.

Valget blev godkendt d. 4. december af jer i repræsentantskabet.

Og så er jeg begyndt lidt bagvendt denne gang vel vidende, at det I allerhelst vil høre om, er om nybyggeriet, og det kommer vi så til nu.

### **Banegårdspladsen.**

Banegårdspladsen hedder ikke længere Banegårdspladsen. Kommunen har

givet stedet nyt navn, som vi er meget tilfredse med. Nu hedder det Jomfrulågen, hvilket nok må siges at være et passende navn, da byggeriet fortrinsvis kommer til at ligge op ad Jomfrulågen.

Det har taget lang tid med kommunens behandling– først med lokalplan, dernæst planen i høring + borgermøder, dernæst indsendelse og godkendelse af skema A og bagefter skema B.

Hvorom alting er, så er alt godkendt af Faaborg-Midtfyns kommune og i teorien kunne vi bare begynde med nedrivning mv., men så nemt skulle det ikke vise sig at være.

Det viste sig, at der var en lille matrikuleringsfejl, der gjorde, at vi byggede en lille bid inde på en anden matrikel. Den fejl skulle først behandles i Geodatastyrelsen, og der er lang behandlingstid, men ikke desto mindre er projekteringen påbegyndt, og vi har deponeret grundkøbssummen på 4.919.602 kr. hos sælgers advokat.

Vi regner med, at første spadestik bliver taget i begyndelsen af oktober. Udviklingselskabet har oplyst, at de forventer byggeriet afleveret 30. september 2020.

Vi krydser fingre for, at vi til den tid har 17 splinternye lejligheder til udlejning.

## **Ringparken**

Der er foretaget diverse undersøgelser vedr. miljøskadelige stoffer ved en renovering.

Kommunen har oplyst, at de ikke kan godkende altanerne, da disse ikke er tilladt iflg. Lokalplanen.

Nu venter vi på reaktion fra LBF og kommunen.

## **Andre mulige tiltag**

Helle og jeg har holdt et lille møde med ø-repræsentanterne fra Lyø, Avernakø og Bjørnø.

De ville gerne have et ja fra Faaborg Boligforening til at vi vil bygge nogle almene boliger på øerne.

Det var dejligt at opleve deres entusiasme, men vi kunne ikke give dem tilsagn om byggeri. Vi lod dog en lille kattelerm være åben, idet vi måske ville bygge, hvis kommunen nikkede ja til en leje garanti.

Vi lurer fortsat lidt i vandskorpen mht. at bygge et seniorbofællesskab, men kommunen har ikke p.t. flere kvoter, vi kan søge.

## **Økonomistyring**

Vi er fortsat meget opmærksomme på, hvad vi bruger vores midler på. Vi følger udviklingen i dispositionsfonden inden der bevilges tilskud til afdelingerne.

Lige som sidste år gennemgik vores revisor regnskaberne vedr. 2018 og oplyste, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, samt at dispositionsfondens og afdelingernes midler i nødvendigt omfang til enhver tid kan gøres likvide.

Det oplystes også, at der ikke er foretaget dispositioner der efter revisors opfattelse ligger uden for rammerne af normale økonomiske hensyn.

Mere om økonomi, når regnskabet forelægges.

## **Egenkontrol**

Bestyrelsen har løbende fokus rettet mod sparsommelighed, effektivitet og god styring af økonomien til gavn for beboerne.

Vores nye direktør har udarbejdet et Målsætningsprogram for boligforeningen – kort fortalt et værktøj til at se på, hvad vores målsætning er for de enkelte områder, hvor er vi nu og hvor vil vi hen. Det er et glimrende redskab til at holde øje med, om vi når de mål, vi har sat os. Det er endnu ikke endeligt færdigstemplet, så det er givetvis noget, vi kan fortælle mere om næste år.

## **Personale**

Stor tak til vores medarbejdere, som med kun ganske lidt brummen, har modtaget de meget store omstillingsopgaver og har arbejdet målrettet med dem.

Også stor tak til ABO direktør Helle Jacobsen og bogholder Heidi W.

Hansen, som overtog administrationopgaven efter Domhusgården. Det har heller ikke været nemt, og der er fortsat en del at gøre inden alt er på plads.

Jens har atter i 2018 arbejdet støt og upåklageligt med sine mange opgaver til beboernes store tilfredshed – fuld fart frem og med et smil på læben..

Og sidst men ikke mindst tak til vores revisor Carsten Møller for råd og vejledning.

Markvandringen vil i år blive udskudt til efteråret, da Kim ikke kan overkomme det i øjeblikket p.gr. af overgangen til nyt IT-system – og det er ikke fordi hans er langsommere end de andre, der er bare større udfordringer i hans arbejdsområde.

Det var stort set det, jeg havde valgt at medtage i bestyrelsens beretning for 2018.

Tak for ordet.

Vibeke Harboe, 12. juni 2019