

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 13. JUNI 2024

DAGSORDEN

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for 2023.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2023 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2024.
6. Indkomne forslag.
7. 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
8. Valg af revisor. Afgående er PricewaterhouseCoopers – PwC.
9. Eventuelt.

Tilstede var 27 repræsentanter og Helle Banke 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 2023 og forelæggelse af budget for 2024.

Helle Jakobsen gennemgik årsregnskab for 2023 og kommenterede forskellige regnskabsposter. Foreningens regnskab for 2023 udviser et overskud på 460.084 kr. som følge af byggesagshonorar for den fysiske helhedsplan i afdeling 8, Ringparken. Afdelingernes midler er forrentet med 2,50%. Der har i 2023 været realiserede og urealiserede kursgevinster på 1.437.796 kr., svarende til 2,95%. 15 afdelinger har overskud på regnskabet for 2023 og 3 afdelinger har underskud på regnskabet for 2023. Udgifter til renovation, forsikring og G-indsud har været højere end budgetteret.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over udviklingen i arbejdskapital, disponibel dispositionsfond og egen trækingsret. Da Faaborg Boligforenings disponible

FAABORG BOLIGFORENING

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

dispositionsfond skal bidrage til ydelser på renoveringslån i afdeling 8, Ringparken vil det fremadrettet være fra midlerne på egen trækingsret, at der kan ansøges om tilskuds- midler. Pr. 31. december 2023 er saldoen på egen trækingsret 7.306.197 kr.

Årsregnskaberne for 2023 blev godkendt.
Budget for 2024 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 har nu fået det endelige tilsagn om renoveringsstøtte fra landsbyggefonden.

Byggeriet er igangsat ultimo juni 2023 og forventes afsluttet i december 2024..

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at fortsætte arbejdet med 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 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.
Martin Andersen, Ringparken 16 blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsens sammensætning er følgende:

Formand Vibeke Harboe (2023-2025), Lars Iversen (2024-2026), Torben Larsen (2023-2025), Allan Høj (2023-2025), Karin Witt (2024-2026).

Ad. 8: Valg af revisor. Afgående er PricewaterhouseCoopers, PwC

PricewaterhouseCoopers (PwC) blev genvalgt som revisor.

Ad. 9: Eventuelt

Helle Jakobsen gennemgik oversigt med inflationshjælp til følgende afdelinger:

Afdeling 1, Engvej

Afdeling 6, Peter Hansensvej

Afdeling 9, Klostergade

Afdeling 12, Betzyslyst

Afdeling 13, Vestergade

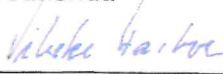
Beboerne i disse afdelinger skal ikke betale husleje i september 2024. Det er landsbyggefonden er ud fra oplysninger om indkomstforhold mv. har vurderet, hvilke afdelinger i landet der kunne få inflationshjælp i form af, at der ikke skal betales husleje i september 2024.

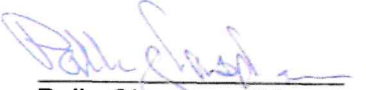
Vibeke Harboe takkede Palle Glasdam for en god mødeledelse og takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 18.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:


Vibeke Harboe, formand


Palle Glasdam, dirigent

Bestyrelsens beretning 2023

Ringparken

Traditionen tro starter vi med Ringparken. Det er som sædvanlig denne store renoveringsopgave, der er brugt mest tid på – i særdeleshed fra administrationen og Jens, men også fra bestyrelsen.

Jeg sætter normalt en ære i selv at skrive bestyrelsens beretning – naturligvis med indspark fra administrationen og resten af bestyrelsen.

I år har jeg imidlertid fået hjælp fra Vivi (vores dygtige genhusningsmedarbejder) og Kim, da de har fingeren på pulsen mht. Ringparken i langt højere grad, end jeg trods alt har.

Kim oplyser: (Citat fra Ledelsesberetning)

I Ringparken er støttede arbejder på 79.923mill.kr i den fysiske helhedsplan forhåndsgodkendt af Landsbyggefonden d. 31. marts 2023. Støttede og ustøttede arbejder på i alt 102.984 mill.kr. er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 8 d. 17. april 2023. der er ikke gennemført yderligere huslejestigninger pr.17. april 2023.

Faaborg/Midtfyns kommune har ved kommunalbestyrelsesmøde d. 10. maj 2023 godkendt skema B med støttede og ustøttede arbejder på i alt 102.984 mill.kr. Endvidere har Faaborg/Midtfyns kommune godkendt, at der optages støttede lån på 79.923 mill.kr. og ustøttede lån på 19.479 mill. Kr.

I forbinelse med den omfattende renovering vil de 76 boliger i afdelingen blive reduceret til 72boliger – 8 mindre og dårligt belyste boliger sammenlægges og bliver til 4 store boliger. – 22 boliger renoveres, så de bliver tilgængelige for kørestolsbrugere og handicappede. I forbindelse med den såkaldte tilgængelighedsrenovering bliver der også etableret elevator i de opgange, hvor 22 boliger bliver tilgængelighedsrenoveret.

I alle afdelingens 14 rækkehuse og 62 etageboliger (58 etageboliger efter sammenlægning) udskiftes der tage, vinduer og døre. Og der sker isolering af alle ydervægge.

Renoveringsarbejdet blev igangsat i juli 2023 og afsluttes i dec, 2024 .

Kim oplyser endvidere, at kommunen i forbindelse med byggetilladelse har pålagt Faaborg Boligforening at lave separation af regnvand og kloakvand i forbindelse med renoveringen. Det betyder, at der skal nedgraves en regnvandsledning langs rækkehusene. Derfor mangler rækkehusene stadig herefter 2 måneders indflytning at få lavet terrasser. Udførelsen af dette arbejde er nu halvvejs, så beboerne kan snart nyde sommeren på terrassen.

Vivi oplyser:

Alle række husene er færdigrenoverede, og det samme er gældende for opgang 25, 10, 9 og halvdelen af opgang 8. De næste boliger forventes færdige i slutningen af august, og hele projektet skal efter planen være færdigt i starten af december.

Der er ikke flere beboere tilbage i Ringparken i de gamle lejligheder. Alle er enten genhuset eller kommet hjem i fine nyrenoverede lejligheder. Der med er størstedelen af mit arbejde overstået. Tilbage er kun at sende de sidste beboere hjem.

Det har været en omfattende proces at finde en passende bolig til alle, men det er efter min overbevisning lykkedes i alle tilfælde, selvom der selvfølgelig altid er nogle, der er skuffede over ikke at få deres første prioritet. Dog er flere beboere blevet så glade for deres genhusningsbolig, at de har valgt at blive boende permanent.

Generelt har der været meget lidt brok fra beboerne i forhold til renoveringen og genhusningen. Naturligvis har der været bekymringer og uro omkring flytning mv., men beboerne har hele vejen igennem

haft ja-hatten på – også selvom man i en længere periode har boet meget tæt på støj og bygge rod. Stor tak til beboerne.

Det er p.t. 33 lejligheder, der er i tomgang, og de vil løbende blive sat i udlejning efterhånden som de renoveres. Det betyder, at der kommer en del nye beboere i Ringparken i løbet af efteråret/vinteren.

Stor tak til Vivi og Kim for gode gennemgange af, hvad der er sket i Ringparken.

I Ringgårdens Børnehus (afd. 19) er der etableret 12 vuggestuepladser.

Samarbejde med Faaborg – Midtfyns kommune

Der har naturligvis været et godt samarbejde med kommunen i forbindelse med Ringparken, og derudover har vi som sædvanlig deltaget i det årlige styringsdialogmøde med jurist og økonomikonsulent, hvor vi bl.a. oplyste om, hvordan renoveringen af Ringparken skred frem.

Aftalen om samarbejdet vedr. boliger til boligløse og andre udsatte borgere, samt en lettere indgang til kommunen, er ikke noget, vi har oplevet ret meget gang i. Der har været indkaldt til et møde på rådhuset, men det er blevet udskudt til sept.

Mht. Ringgårdens Børnehus kom det som lidt af et chok, at kommunen overvejede evt. at lukke børnehaven i forbindelse med besparelser. Heldigvis viste det sig ved et møde med embedsmænd fra kommunen, bestyrelsen i børnehaven og vores direktør – Helle – og Kim, at det givetvis ikke blev aktuelt.

Vedligeholdelse af boliger og kontakt med beboerne

I efteråret 2023 afholdes de sædvanlige beboermøder med god tilslutning. der blev drøftet store og små problemer i en rolig og hyggelig stemning.

I marts 2024 afholdes det årlige "formandsmøde" med stort fremmøde.

Afdelingsbestyrelserne fortalte, hvordan det gik i deres afdelinger, og der var kun positive udmeldinger.

Niels Jakob Stempel deltog med et oplæg vedr. Clevers tilbud til boligforeningen om gratis at opsætte ladestandere til elbiler. Afdelingerne 8, 10, 12 og 14 kan komme på tale, men det skal afgøres på afdelingsmøderne i sept.

Vedr. for sikring af vores boligforening er der indgået en ny samarbejds- og honoraraftale med Søderberg & Partners. Vores forsikringsmægler Nordflex er fusioneret med Søderberg & Partners, og derfor er der behov for fornyelse af tidligere aftaler.

Formidlingshonoraret til forsikringsmægleren har desværre været opkrævet med 15% i stedet for 10% i nogle år. Vi har fået tilbagebetalt for meget opkrævet honorar for 2021, 2022 og 2023.

Der har været diverse vedligeholdelser i året løb bl.a. udskiftning af køkkener samt vinduer og døre.

Forvaltningsrevision, økonomistyring og egenkontrol

Vi holder fortsat 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.

På repræsentantsskabsmødet i maj 2023 deltog Mette Holy Jørgensen fra PricewaterHouseCoopers under dagsordenens punkt 8 – Valg af revisor.

Mette Holy Jørgensen fortalte lidt om, hvad PwC kunne tilbyde Faaborg Boligforening. Bestyrelsen anbefalede skiftet, og PwC valgtes som nyt revisionfirma.

Mette Holy Jørgensen deltog i bestyrelsesmøde d. 29. april 2024, hvor regnskaber og revisionsprotokolat for 2023 blev gennemgået. Vi fik en god gennemgang, og det er vores indtryk, at Mette Holy Jørgensen har stor indsigt i de mange regler, der gælder for almene boligorganisationer.

I 2023 har vi fået et positivt afkast både af obligationer og bankindestående efter et meget dårligt år 2022.

Afdelingernes midler er blevet forrentet med 2,5%, og der har i 2023 været realiserede og urealiserede kursgevinster på 1.437.796 kr. svarende til 2,95%. Gevinsterne er overført til afdelingerne og tillagt på konto 401 ”henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Personalet

I år er det besluttet, at takke medarbejderne under et.

Det har været et krævende år for medarbejderne pga. renoveringen af Ringparken. Hver enkelt har måttet yde noget ekstra og det har de gjort uden sure miner, og det skal I alle have 1000 tak for.

Med en sådan medarbejderstab gør det arbejdet i hovedbestyrelsen en hel del nemmere,

Endnu en gang: Tak for et godt år.

Allersidste nyt: Der er tildelt inflationshjælp til afdelingerne 1, 6, 9, 12 og 13 oplyses det fra Landsbyggefonden.

Det betyder, at der ikke skal betales husleje i sept. I år.