

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. JUNI 2020

DAGSORDEN

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for 2019.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2020.
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 Wickie E. Therkildsen.
8. Valg af revisor. Afgående er Ernst & Young P/S, Svendborg.
9. Eventuelt.

Tilstede var 28 repræsentanter ud af 37 mulige og statsautoriseret revisor Carsten Møller og Heidi W. Hansen 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 dirigent.

Ad. 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Vibeke Harboe forelagde bestyrelsens beretning. Der var en kort debat om den kommende helhedsplan for afdeling 8, Ringparken og spørgsmål til muligheden, for at få dækket nogle af udgifterne til udskiftning af vinduer og døre af afdelingernes henlæggelsesmidler. Helle Jakobsen opfordrede til at spørgsmål om afdelingernes henlæggelser kunne drøftes på de kommende afdelingsmøder i september 2020.

Beretningen blev enstemmigt godkendt og er vedlagt referatet.

Ad. 5: Godkendelse af årsregnskab for 2019 og forelæggelse af budget for 2020.

Helle Jakobsen gennemgik årsregnskab for 2019 og kommenterede forskellige regnskabsposter. Årsregnskaberne for 2019 blev godkendt.

Budget for 2020 for organisationen blev forelagt til orientering.

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 Midtbyn 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.

Opførelse af 17 almene boliger på Jomfrulågen påbegyndes i april 2020 og forventet indflytning sker den 1. juli 2021.

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.

Forslag 6d. Ændring af vedtægter.

Tilføjelser til vedtægter for Faaborg Boligforening er markeret med blå/grøn skrift og markeringer med rød skrift slettet. Ændringerne sker fordi vedtægterne for Faaborg Boligforening skal være i overensstemmelse med gældende normalvedtægter.

FAABORG BOLIGFORENING

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

Ændring i normalvedtægterne pr. 1. oktober 2019 vedrører digitale indkaldelser og ændring i normalvedtægterne pr. 1. juli 2016 vedrører muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder, justering af hvilke beføjelser repræsentantskabet kan uddelegere til bestyrelsen og præcisering af tegningsreglen.

Da mere end 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne var mødt kunne forslaget om ændringer vedtages på dette møde, hvis mere end 2/3 var for forslaget. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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.
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 (2020-2022), Torben Larsen (2019-2021), Allan Høj (2019-2021), Karin Witt (2020-2022).

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

Der var genvalg til Ernst & Young P/S.

Ad. 9: Eventuelt

Intet til referat.

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 2019

Beretningerne minder efterhånden lidt om den ene gentagelse efter den anden, men sådan kan det jo kun være, når vores projekter ikke er afsluttede.

Jomfrulågen, har atter skiftet navn – frem og tilbage er lige langt – til Banegårdspladsen, fordi indgangen til vores nye lejligheder ligger på Banegårdspladsen.

Mens vi ventede på bygge tilladelsen blev de gamle bygninger revet ned og grunden ryddet. Grunden blev oprenset for lidt forurening, og arkæologerne var stort set også færdige.

Som I sikkert har bemærket, er byggeriet langt om længe kommet i gang.

Vi har ventet meget længe på en byggetilladelse, og da den endelig kom, ramte vi lige ind i nedlukningen af DK grundet Coronakrisen. Det betyder således også, at vi ikke fik lov til at festligholde 1. spadestik. I stedet glæder vi os meget til at kunne invitere jer til rejsegilde, når den tid kommer.

Byggeriet er af ovennævnte grunde så forsinket, at vi sandsynligvis

først kan byde nye beboere velkomne i slutningen af juni 2021.

Vi har besluttet, at lejlighederne kan søges fra 1. januar 2021, hvis der ikke sker ændringer i tidspunktet for færdiggørelsen.

Og så til Ringparken

Vi blev lidt begejstrede, da der blev meldt ud, at midler til renovering af boliger, der var i kø, ville blive frigivet således, at arbejderne snarest kunne påbegyndes.

Desværre holdt begejstringen ikke så længe, da det viste sig, at det, vi troede stort set var færdigbehandlet i Landsbyggefonden, stadig manglede en endelig godkendelse grundet uenighed om, hvor mange af renoveringsarbejderne vi kan få støtte til og hvor mange m², det drejer sig om.

Vi er således stadig i dialog med Lbf.

2019 har været hårdt arbejde for vores medarbejdere. Især har det betydet et stort pres på Kim i samarbejde med Heidi, at få ændret vores IT-systemer, så vi "talte samme sprog" som Arbejdernes Boligforening.

Det er imidlertid lykkedes til alles tilfredshed.

I samme forbindelse har vi fået installeret nye pc'ere og internetopkobling via Stofa, hvilket har givet en meget større hastighed og ingen nedbrud.

Måske har I også været inde at besøge vores nye hjemmeside, som ligger under ABO.

Samarbejdet med Faaborg/Midtfyns kommune har været større end det var været tidligere. Vi afholdte det formelle møde med 2 repræsentanter fra kommunen vedr. økonomien mm. I boligforeningen.

Helle J. og jeg blev senere indkaldt til et møde vedr. mulighed for boliger til hjemløse, som ved seneste optælling lå på 79.

Vi indgår gerne i et samarbejde med kommunen om at stille boliger til rådighed for udsatte borgere.

Da vi dog ikke mente, at vi i Faaborg Boligforening skulle bære hele læsset, blev vi dog enige om, at alle almene boligforeninger i kommunen skulle indkaldes til stormøde.

Dette blev et meget positivt møde med mange fremmødte og et positivt resultat bl.a. var der bred enighed om, at vi i boligforeningerne også havde brug for hjælp fra kommunen ved at de etablerede en kendt indgang til hjælp, hvis vi stod med en problemstilling, som kommunen skulle hjælpe med.

Det fik vi en meget positiv respons på.

Ligeledes skulle der også en drøftelse vedr. placering af en hjemløs, så vi ikke pludselig stod med en afdeling beboet udelukkende af tidligere hjemløse.

Vi har haft et par møder med Domea – senest angående kommunens affaldsplan. Vi blev enige om at være medunderskrivere af en kommentar i forbindelse med den offentlige høring.

Vi er også enige om at mødes, hvis der er andre aktuelle emner, der kan drøftes.

Vi havde igen i år – medio januar – et hyggeligt "formandsmøde" i Betzyslysts fælleshus. Der var som sædvanlig stort fremmøde, og temaet var om organisering af en almen boligorganisation (repræsentantskab – organisationsbestyrelse – og afdelingsbestyrelse).

Udskiftninger af køkkener er færdiggjort i afdelingerne 12 og 1 – afd. 14s udskiftning gik i stå grundet Coronaen men er i gang igen.

Der arbejdes på udbudsmateriale til pris på nye vinduer og døre i afd. 2 .

Der udskiftes i øjeblikket døre og vinduer i den "gamle" del af afd. 12.

Økonomistyring og Egenkontrol

Vi har løbende fokus rettet mod sparsommelighed, effektivitet og god styring af økonomien.

Jeg citerer lige fra revisionsprotokolatet for 2019: "Boligforeningen har

Levet op til kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Bruttoadministrations udgifter ligger fint i sammenligning med tilsvarende boligforeninger.
Der er taget skyldige økonomiske hensyn, og der arbejdes med målsætninger og styringsdialog.
Der er sikkerhed for henlagte midler”

Personale

Først og fremmest stor tak til både nye og gamle ansatte.

Jens får stadig plænerne i Betzyslyst til at ligne en golfbane, og står omgående uden for din dør, hvis du har kaldt ham – grundet et lille eller stort problem.

Kim og Helle er kommet igennem omstillingen af fra det ene IT-system til det andet.

Det har været mest hårdt for Kim, der skulle stille hele sit arbejdsområde om til et nyt program, men det er lykkedes på bedste måde.

Vores to dygtige medarbejdere - direktør Helle J. og Heidi H har i den grad levet op til vores forventninger om ny administrator – dog må jeg på egne vegne sige, at jeg er blevet væsentlig mere inddraget i arbejdet og beslutninger, end jeg var tidligere, så formandsposten er blevet lidt hårdere – men også mere spændende!

Til slut er der en god og en dårlig nyhed:

Vi tager den dårlige først: Heidi forlader os 1. jan. 2021. Det er vi meget kede af, men vil gerne sige dig mange tak for den tid, vi nu har haft sammen med dig og ønske dig alt godt i din efterlønstilværelse.

Den gode nyhed er, at vi har opgraderet Kim fra at være varmemester til Inspektør.

Den titel passer langt bedre til de arbejdsområder, han bestrider.

Det var vist stort set et kort resume over, hvad der er sket i det seneste år.

Tak for ordet!

Faaborg, d. 25. juni 2020

Vibeke Harboe

Formand