

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde mandag den 23. november 2015, kl. 19.15.

Deltagere: Birger Christiansen, Peter Bogaard, Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Anna Krüger, Ulf Larsen, Heidi Dyrbøl og Peter Hansen.

Fraværende med afbud: Birthe Brunbjerg og Stephen Wagstaffe.

Fraværende uden afbud: Ella Andersen, Lene Søby, Dennis Bo Hansen, Liselotte Tøndering, Mona Hansen, Fin Alex Larsen, Helle Christensen, Ingelise Dybmose.

Formand Birger Christiansen bød velkommen til de tilstedeværende repræsentanter og til Helle Jakobsen fra Arbejdernes Boligforening.

- 1. Valg af dirigent** Peter Bogaard blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dagsordenen blev godkendt.
- 2. Godkendelse af forretningsorden** Forretningsordenen blev godkendt.
- 3. Hovedbestyrelsens beretning** Formand Birger Christiansen aflagde hovedbestyrelsens beretning. Se vedlagte. Efter kort debat blev beretningen enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2014/15** Foreningens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsprotokollat blev gennemgået af Helle Jakobsen med særlig fokus på foreningens resultatopgørelse og balance samt udviklingen i nøgletal og hovedtal for de seneste 5 år. Regnskaberne for 2014/15 blev enstemmigt godkendt. Herefter blev foreningens budget for 2015/16 forelagt til orientering.
- 5. Målsætningsprogram** Birger Christiansen gennemgik evaluering af målsætningsprogrammet for 2014/15.
- 6. Indkomne forslag** Ingen indkomne forslag.
- 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Peter Bogaard, afdeling 3 blev genvalgt for 2 år.
Orla Steen Hansen, afdeling 1 blev genvalgt for 2 år.
Asta-Marie Christensen, afdeling 1 blev genvalgt for 2 år.
Heidi Dyrbøl, afdeling 2 blev valgt for 1 år.
- 8. Valg af suppleanter** Birthe Brunbjerg blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
Anna Krüger blev valgt som 2. suppleant for 1 år.
- 9. Valg af revisor** Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

10. Eventuelt.

Fugtproblemerne på Lykkegårdsvej blev drøftet. Ønske om at der indhentes pris på badeværelse til lejer på Lykkegårdsvej.

Ønske fra lejer om individuel reovering af bryggers kan ikke finansieres af afdelingen, hvis der ikke foreligger beslutning herom på et afdelingsmøde.

Drøftelse af indvendig og udvendig vedligeholdelse i relation til reglerne om boligsikring.

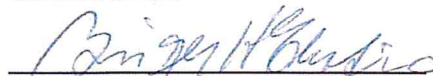
Ønske fra flere repræsentanter om at administrationen sender information ud til beboerne om, hvordan der luftes ud.

Orientering fra afdeling 3, Drejebanken om det afsluttede jordvarmeprojekt. Projektet omfatter både de 10 ejerboliger og de 10 lejeboliger. Der er etableret jordvarme og udskiftet fjernvarmerør og varmtvandsbeholdere. En stor del af lejestigningen i forbindelse med anlægsudgiften vil blive opvejet af årlige besparelser på forbrugsafgifter.

Mødet sluttede med dirigentens og formandens tak for et godt møde og for god ro og orden under mødet.

26. november 2015
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:


Formand Birger H. Christiansen

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s repræsentantskabsmøde mandag den 23. november 2015

Inden en årsberetning skrives er der altid en række overvejelser. Hvordan er det gået, har der været udfordringer, hvordan er de blevet tacklet, gør vi det godt nok. Og sådan er der sikkert mange andre spørgsmål der kan stilles.

Svaret på nogle af spørgsmålene finder vi i det materiale der er sendt til alle repræsentanter, og I har haft god tid til at se det igennem op til i dag.

Vissenbjerg Sogns Boligforening er en lille boligforening med de fordele og udfordringer det medfører. Vores målsætning er som alle andre boligorganisationer at udleje gode attraktive og velfungerende boliger til en husleje beboerne finder rimelig. Så længe vi er i stand til det, er der basis for at føre foreningen videre, men der er udfordringer, og det vil der blive ved med at komme. Det er vigtigt at vi har afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, at afdelingsbestyrelserne er i dialog med beboerne og tager sig af afdelingens drift, i samråd med, eller samarbejde med ejendomsinspektørerne i AB. For at styrke afdelingsbestyrelserne holde BL Kreds 3 – Fyn flere kurser årligt for afdelingsbestyrelser. Bl.a. kan nævnes: Ny i afdelingsbestyrelsen, Regnskab og budget samt Råderetsregler. Jeg vil kraftigt anbefale at bestyrelserne tager imod disse tilbud. Dels for at lære nyt og dels for at styrke bestyrelsesarbejdet ved at blive klogere sammen. Er der repræsentanter her tilstede, der sidder med en opfattelse af at de aldrig er blevet præsenteret for disse tilbud, kan jeg kun sige de må tale med deres afdelingsformand, eller kontakte Helle vedrørende tilmelding. Det er ikke dyrt at deltage, og argumenter om manglende økonomi vil jeg ikke høre tale om, selvom flere afdelinger i år har fået en mavepuster, i form af større eller mindre underskud. Hvilket jeg senere kommer ind på.

Lovgivningsmæssigt er det lagt ud til kommunerne at føre tilsyn med boligorganisationerne. Dette tilsyn gennemføres bl.a. gennem det årlige dialogmøde, hvor boligorganisationen bl.a. skal redegøre for hvordan den selv ser på forretningen. Går det godt, eller er der områder f. eks. af boligsocial karakter, hvor der skal samarbejdes mellem kommune og boligforening.

Onsdag den 18. november var Helle og jeg til årets dialogmøde med Assens Kommune, hvor vi fremlagde vores syn på driften og dagligdagen. Som tidligere år var det alt i alt et godt møde, men nu med den drejning, at der ikke skulle skrives et egentligt referat fra mødet, men udfærdiges et aftaledokument med nogle mål for det kommende år. Vi fremførte at vi i Vissenbjerg Sogns Boligforening vil holde fokus på driften og på energiforbrug og energireoveringer.

Den 21. september var Helle Jakobsen og jeg til en Styringsdialogkonference for at blive klædt bedre på til de årlige dialogmøder med kommunen.

Den 2. og 3. oktober deltog jeg i en kredskonference med disse emner: Aktuel boligpolitik – hvad kan vi forvente. Fremtidens boligformer – hvordan ser fremtidens bolig ud, og hvordan vil vi bruge den. Fra bolig til hjem – om at bo, hvad skaber et hjem og hvad gør hjemmet ved os. Forstå fremtiden, den teknologiske

udvikling, hvad betyder det og hvad skaber det af forandringer for dig og for samfundet. Og til slut. Hvordan kan følelsen af og stoltheden ved at bo alment styrkes? En god weekend, hvor jeg selv styrker mine fagligheder på boligområdet og ikke mindst styrker mine sociale relationer i boligforeningsammenhæng.

Med hensyn til regnskab og revision fremgår det at de statsautoriserede revisorer Line Hedam og Mette Holy Jørgensen finder regnskabet tilstrækkeligt belyst, samt at der ikke er anledning til forbehold. Det er trods alt betryggende, især da resultaterne ikke er særlig opløftende. Vi har i år måtte indkassere alvorlige kurstab på nogle værdipapirer. Tabet holdes i hovedforeningen og har medført et underskud på 54.000 kr. Alligevel mærkes i alle afdelingsregnskaber idet afdelingernes kapital ikke har givet renter, hvilket har medvirket til underskud i nogle af afdelingerne. Af revisionsprotokollatet fremgår det at afd. 1 kommer ud med et underskud på 22.000. Afd. 2 med 74.000 i underskud. Afd. 3 får et beskedent overskud på 477 kr. Afd. 4 og 5 med hhv. 53.000 og 8.000 i underskud. Samt at resultatet i afd. 6 er et overskud på 30.000 kr. Hvordan det vil påvirke afdelingerne budgetlægning for det kommende år beror på afdelingens over/underskuds konto, idet såvel over som underskud skal fordeles over tre år. Nøgletallene vil blive gennemgået under et senere punkt.

Ud over løbende vedligehold i afdelingerne, har der i afd. 1 igen været arbejdet med fugtproblemer. I et hus er beboerne fraflyttet og i et andet hus er beboerne genhuset under udbedringsarbejdet. Beboerne har, som det er deres ret, haft kontakt til Assens kommune vedrørende sagen, ligesom ingeniørfirmaet OBH har foretaget målinger og udarbejdet rapporter. Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til arbejdet. Der skal ikke herske tvivl om at boligerne skal være i orden, men det er også et spørgsmål om brug og adfærd fra beboerne side i forhold til hvordan boligens fugt og indeklime udvikles. Status på sagen nu, er at sagen er afsluttet og beboerne er flyttet tilbage, men at beboerne har varslet en sag vedrørende refusion af for meget betalt husleje idet boligen efter deres mening ikke kunne bebos. Vi afventer og forholder os til det, hvis det bliver aktuel.

I afd. 3 er der udført et større energirenovierungsprojekt. Der er etableret jordvarmeanlæg, lagt nye varmerør og opsat nye varmtvandsbeholdere. Der er givet tilskud fra dispositionsfonden. Desuden er der renoveret efter en fugtskade, også med tilskud fra dispositionsfonden. Afd. 6 har udskiftet et tag og i samme omgang efterisoleret. Her er der også givet tilskud til fra dispositionsfonden.

I det hele taget skal alle afdelinger og afdelingsbestyrelser have øje for afdelingens stand og standart. Er der behov for at sætte større renoveringer i gang til glæde for beboerne, for at sikre boligernes kvalitet og for at sikre fremtidig udlejning.

Når der i afdelingerne sættes større eller mindre arbejder i gang, er det vigtigt at det sker i samråd, eller samarbejde med administrationen og ejendomsinspektørerne i AB.

Jeg vil som altid slutte beretningen med at rette en tak til bestyrelsen samt til de ansatte på kontoret på Rugårdsvej.