

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde tirsdag den 15. november 2016, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Maja Hansen, Ulf Larsen, Heidi Dyrbøl, Ella Andersen, Dennis Bo Hansen, Peter Bogaard, Birthe Brunbjærg, Birger H. Christiansen, Peter Hansen, Dorrit Vogn og Mark Baaring.

Fraværende med afbud: Anna Krüger og Ingelise Dybmose.

Fraværende uden afbud: Lene Søby, Liselotte Tøndering, Mona Hansen, Fin Alex Larsen.

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 2015/16** 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 2015/16 blev enstemmigt godkendt. Herefter blev foreningens budget for 2016/17 forelagt til orientering.
- 5. Målsætningsprogram** Birger Christiansen konstaterede at der ikke var bemærkninger til evalueringen af målsætningsprogrammet for 2015/16.
- 6. Indkomne forslag** Ingen indkomne forslag.
- 7. Valg af formand** Birger H. Christiansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
- 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Ulf Larsen, afdeling 3 blev genvalgt for 2 år.
Heidi Dyrbøl, afdeling 2 blev genvalgt for 2 år.
Peter Hansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
- 9. Valg af suppleanter** Birthe Brunbjærg blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
Dorrit Vogn blev valgt som 2. suppleant for 1 år.
- 10. Valg af revisor** Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

11. Eventuelt.

Helle Jakobsen orienterede kort om proceduren for lån af egne midler.

De store udgifter til tab på fraflyttere blev drøftet.

Herefter var der en kort orientering fra afdelingerne.

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

17. november 2016
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:



Formand



Dirigent

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s repræsentantskabsmøde tirsdag den 15. november 2016

Spredt over hele Danmark er der ca. 7.000 boligforeningsafdelinger med tilsammen 560.000 boliger hvor der bor ca. 1 million mennesker svarende til næsten en femtedel af Danmarks befolkning. I det lys fylder Vissenbjerg Sogns Boligforening med 6 afdelinger og 116 boliger ikke meget på det store Danmarkskort. Der findes sikkert dem der vil mene at en så lille boligorganisation ikke er berettiget og straks bør lægges sammen med en stor boligorganisation for at være effektiv.

Effektivitet er nøgleordet i dag. Effektivitet betyder besparelser, benchmarking og offentligt tilsyn med om driften er effektiv. Den 4. oktober 2016 var Udlændinge- Integrations- og Boligministeriets effektiviseringsudvalg på Fyn for at give kreds 3 et indblik i hvordan ministeriets regnefolk vil tjekke om vi er effektive. Den samlede almene boligsektor skal spare 1,5 mia kr. inden 2020. Det kan nok få en og anden organisationsformand til at ryste i bukserne og tænke: Er det os der ikke gør det godt nok, kan vi tåle sammenligning med andre der ligner os, eller bliver vi prikket ud og må stå skoleret. Jeg er glad for at det er den samlede sektor der skal finde besparelserne. Det er min opfattelse at vi i Vissenbjerg Sogns Boligforening er meget effektive i den måde vi driver boligforeningen på, og kun i begrænset omfang kan bidrage til besparelser, hvor der andre steder er ganske betydelige beløb at spare. Når jeg læser om sager der har været rullet ud andre steder i landet, vidner det om uvidenhed og inkompetence fra både administrationer og valgte beboerdemokrater.

Heldigvis kan jeg her erklære at Vissenbjerg Sogns Boligforening ledes af en både kompetent og oplyst administration, alle afdelinger har valgte bestyrelser, hovedbestyrelsen har kendskab til forholdene i alle afdelinger og sætter ind med hjælp hvis der er brug for det. Vi der er her til stede har påtaget os et stort ansvar for at lede og forvalte afdelingernes boliger så beboerne har gode og velfungerende boliger til en husleje der modsvarer boligens standart. Det er en stor mundfuld der kræver stor viden. Derfor vil jeg atter på det kraftigste opfordre til at deltage i de kurser der bliver udbudt for valgte beboerdemokrater. F.eks. Intro kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og budgetkursus, der afholdes flere gange om året i regi af kreds 3. Desuden er vi den 24. november inviteret til et konflikthåndteringskursus som AB holder. Der er tilmeldingsfrist den 18. så det kan nås endnu.

Jeg oplyste på repræsentantskabsmødet sidste år at Helle Jakobsen og jeg havde været til styringsdialogmøde med Assens kommune den 18. november. Så sent som midt i august i år modtog vi et referat fra mødet. Både referatet og den sene modtagelse tyder på at Assens kommune også er udfordret. Der er ikke på nuværende tidspunkt indkaldt til dialogmøde for 2016.

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 betryggende og vi kan derfor regne med at tallene holder. Foreningen har givet et beskedent overskud på 7.417 kr. Afdelingerne 1, 3, 5 og 6 har i regnskabsåret 2015/16 haft overskud. I afdelingerne 2 og 4 har der været beskedne underskud. Der har været en del skjulte rørskader i 2015/16. Rørskader er dækket af forsikringen med 50% i afdeling 1 og 2 og 75% i afdeling 3, 4, 5 og 6. I afdeling 1, 2 og 3 er udgifter i ikke forsikringsdækkede rørskader medtaget på konto 115 Almindelig vedligeholdelse med 129.896 kr. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden på restudgiften til rørskaderne på 129.896 kr. Herudover er der fra

dispositionsfonden ydet tilskud på 224.000 kr. til afdeling 1 til udbedring af fugtarbejder på Lykkegårdsvej 18. Endvidere er der fra dispositionsfonden ydet til afdeling 6 på 114.000 kr. til tagrenovering og tilskud til afdeling 3 på 30.000 kr. til fugtarbejder ved fraflytning.

Desværre har vores forsikringselskab Concordia opsagt samarbejdet med virkning fra 1/1 2017. Vores forsikringsmægler Nordflex er derfor igang med at indhente priser på forsikring af ejendommene fra 1/1 2017.

I afdeling 1 ansøges der om tilskud fra egen trækingsret til etablering af 2 badeværelser. Der ydes også tilskud fra henlæggelserne og huslejstigningen fastlægges til 750 kr. pr. måned i 20 år.

I afdeling 3 er der i regnskabsåret etableret jordvarmeanlæg og der er udskiftet fjernvarmerør og varmtvandsbeholdere. Der pågår i øjeblikket undersøgelser af problemer med skimmelsvamp i fælleshuset.

I 2015/16 har der været tab ved lejeledighed og fraflytning på i alt 157.353 kr., hvilket primært skyldes større tab på 5 fraflytninger. I indeværende år har der allerede været tab på fraflyttere på 183.000 kr. fordelt på 4 fraflytninger.

Afd. 2 og 3 har fået store udbetalinger fra Landsbyggefonden fra genberegninger af rentesikring og indbetaling til landsdispositionsfonden tilbage fra 2009 – 2012. Det er stadig usikkert om disse udbetalinger holder, og ud fra et forsigtighedsprincip er pengene ikke indtægtsført endnu. Det vil være klogt at vente med at bruge dem til der er vished for at beregningerne holder vand. Desværre er der ingen i Landsbyggefonden der vil tage stilling til det.

Jeg vil atter gøre opmærksom på at alle afdelingsbestyrelser skal have øje for afdelingens stand og standart. Det er vores ansvar at sætte vedligehold og renoveringer i gang for at sikre boligernes kvalitet og for at sikre fremtidig udlejning.

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