

## REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 14. SEPTEMBER 2022 KL. 17.00

### DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 8. marts 2022.
2. Orientering ved formanden.
3. Orientering ved forretningsfører.
4. Forretningsorden for hovedbestyrelsen.
5. Udkast til regnskaber for 2021/22 for foreningen og afdelingerne.
6. Udvikling i dispositionsfondsmidler, herunder godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til dækning af negativ forretning af afdelingernes midler.
7. Tilskud fra dispositionfonden
  - 1) Ansøgning fra afdeling 3, Drejerbanken om tilskud fra dispositionsfonden.
  - 2) Opsummering af status på bevilgede tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 2, Lundager og afdeling 5, Grønlunden.
8. Endelig godkendelse af budgetter for 2022/23 for afdelingerne.
9. Forvaltningsrevision, styringsdialog og effektiv drift.
  - a) Evaluering af målsætningsprogram pr. 30. juni 2022.
  - b) Nøgletalsanalyse for 2021/22.
  - c) Dokumentationspakke for Vissenbjerg Sogns Boligforening for 2020/21.
  - d) Redegørelse pr. 30. juni 2022 for økonomisk styring og egenkontrol.
10. Planlægning af repræsentantskabsmødet i november 2022.
11. Igangværende sager i afdelingerne.
12. Eventuelt.

Mark Emil Baaring bød velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen deltog Orla Steen Hansen, Sidsel Kappel, Birthe Brunbjærg, Peter Hansen og Mark Emil Baaring. Der var afbud fra Sonja Hansen.

Følgende afdelingsbestyrelsesmedlemmer deltog uden stemmeret: Ella Andersen, Neel Ekelund, Jacob Pelle Simonsen, Bo Kirchoff, Sanne Jørgensen, Inga Wittorff, Balder Asmussen og Charlotte Langeland.

**Ad. 1:**

Referat fra bestyrelsesmøde den 8. marts 2022 blev godkendt.

**Ad. 2:**

Mark Emil Baaring orienterede om proceduren for ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Afdeling 6, Gl. Grevegård har som den 1. afdeling haft besøg af ekstern gransker fra firmaet Ingeniørne den 8. september 2022.

**Ad. 3:**

Helle Jakobsen orienterede om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. , hvor kursreguleringer fremover skal henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Ændringen træder i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

**Ad. 4:**

Helle Jakobsen gennemgik udkast til ændringer af forretningsordenen for hovedbestyrelsen i Vissenbjerg Sogns Boligforening.

§ 9 stk. 3 ændres i overensstemmelse med vedtægtsbestemmelser om at referater skal gøres tilgængelige efter 4 uger.

§ 11 Årsregnskab udvides med afsnit 2, 3 og 4 om proceduren for aflæggelse og godkendelse af regnskaber.

Forretningsordenen fremlægges til underskrift af hele hovedbestyrelsen på næstkommende møde i hovedbestyrelsen.

**Ad. 5:**

Helle Jakobsen gennemgik udkast til regnskab for 2021/22 for foreningen. Der har været et underskud på 3.110 kr. Afdelingens midler foreslås forrentet med minus 7,34%, således at det negative afkast på 546.153 kr. på obligationer og bankindestående fordeles ud i afdelingerne. Det foreslås at det negative afkast på 546.153 kr. dækkes ved at yde et tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden på 546.153 kr.

Det blev godkendt at foreningen yder et tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden på 546.153 kr.

Helle Jakobsen gennemgik udkast til regnskaber for 2021/22 for de 6 afdelinger og der blev kommenteret på årsager til afvigelser fra budgetterne. Afdelingerne 1, 3, 4, 5 og 6 har overskud på driftsregnskabet, mens der er underskud i afdeling 2.

Tab ved lejeledighed har udgjort 13.372 kr. og tab på fraflyttere på 443 kr. dækkes lovmæssigt af dispositionsfonden.

Udkast til regnskaber for 2021/22 for foreningen og afdelingerne blev godkendt.

**Ad. 6 og 7:**

Oversigt over udviklingen i dispositionsfondsmidler fra 2015/16 – 2021/22, samt den forventede udvikling i dispositionsfondsmidler de næste 3 år blev gennemgået.

Der er 2021/22 ydet et tilskud til afdeling 2, Lundager fra dispositionsfonden på 332.021 kr. ud af et samlet bevilget tilskud på forventet 624.000 kr. Der ydes tilskud på 2/3, svarende til 624.000 kr. af den samlede udgift på 936.000 kr. til fritlægning af tagrender.

Der er 2021/22 ydet et tilskud til afdeling 5, Grønlunden fra dispositionsfonden på 647.500 kr. ud af et samlet bevilget tilskud på forventet 1.248.000 kr. Der ydes tilskud på 80%, svarende til 1.248.000 kr. af den samlede udgift på 1.560.000 kr. til udskiftning af vinuder.

Ansøgning fra afdeling 3, Drejerbanken om tilskud fra dispositionsfonden på 22.640,80 kr. til lejerafsnittets andel af udgifter til reparation af sydvendt mur på fælleshuset blev drøftet. Det blev besluttet at der ydes tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 3 på 22.640,80 kr.

Udviklingen i dispositionsfondsmidler blev drøftet i relation til de kommende års store udfordringer. Dels skal findes en anden varmekilde end naturgas til de 106 boliger i afdelingerne 1, 2, 4, 5 og 6. Dels vil der skulle kloaksepareres i afdeling 1, Lykkegårdsvej og i fælleshuset i afdeling 3, Drejerbanken.

I regnskabet for 2021/22 kan tilskud fra dispositionsfonden opsummeres således:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tilskud afdeling 2, Lundager til fritlægning af tagrender | 332.021 kr.          |
| Tilskud afdeling 5, Grønlunden Trævinduer                 | 647.500 kr.          |
| Tilskud til afdelingerne til dækning af negative renter   | <u>546.153 kr.</u>   |
| I alt   | <u>1.525.675 kr.</u> |

Herudover er tab ved lejeledighed og fraflytninger dækket af dispositionsfonden med 13.814 kr.

De oplyste tilskud fra dispositionsfonden blev godkendt.

#### **Ad. 8:**

Budgetter for 2022/23 for afdelingerne blev endeligt godkendt.

#### **Ad. 9:**

Evalueringsprogram af målsætningsprogram pr. 30. juni 2022 blev godkendt.

Nøgletalsanalyse for 2021/22 sendes ud sammen med referat fra dette møde.

Dokumentationspakken for organisationen og afdelingerne omfatter regnskabstallene pr. 30. juni 2021. Effektivitetstal er ligeledes lavet med udgangspunkt i regnskaberne for 2020/21. Helle Jakobsen henviste til fremsendte dokumentationspakke for organisationen, hvor det fremgår at effektivitetstallene for afdeling 1, 2, 3, 4 og 6 ligger i det grønne område fra 91-96%. Afdeling 5 er 87% effektiv og ligger dermed i gult område. Samlet set er Vissenbjerg Sogns Boligforening 92,8% effektiv, hvor gennemsnittet i Assens Kommune ligger på 87,1%. I regnskaberne for 2020/21 var der kritisk nøgletal for høj fraflytningsprocent i afdeling 3.

Redegørelse pr. 30. juni 2022 for økonomisk styring og egenkontrol blev gennemgået.

#### **Ad. 10:**

Repræsentantskabsmødet blev planlagt til tirsdag den 15. november 2022 kl. 19.00 i fælleshuset Gl. Grevegård 15 i Skalbjergh.

**Ad. 11:**

Afdeling 1: Der blev orienteret om indbrud i nr. 9 natten mellem lørdag og søndag. Der blev smadret vindue i forbindelse med indbruddet.

Afdeling 2: Der pågår arbejde med fritlægning af tagrender. Løbende tilsyn med arbejdets udførelse foretages af ekstern rådgiver.

Afdeling 3: Der er bestilt 21 vinduer til levering i næste uge.

Afdeling 4: Der blev redegjort for en del, sager der efter Sanne Jørgensens opfattelse var gået i stå. Træer skal stynes, uenighed med nabo om, hvorvidt der må fælles træer, sternbrædder, der skal skiftes. Problem med at Sanne Jørgensen ikke kunne bruge sin terrasse i 5 uger. Dårligt tømrerarbejde fra Morud Tømmerfirmas side.

Afdeling 5: Der var ros fra Birthe Brunbjerg for det arbejde Ole Larsen og Sønner udfører med udskiftning af vinduer. Assens Kommune har været på besigtigelse og beboerne i 8 boliger har fået besked på at skære hæk ned ind til hegnet.

Afdeling 6: Der pågår i øjeblikket renovering med nyt køkken og gulv i den sidste af de 4 ungdomsboliger. I afdeling 6 er der stor tilfredshed med samarbejdet med Morup Tømmerfirma. Generelt oplever afdelingen at det er rigtig svært at genudleje ledige boliger på grund af varmekilden.

**Ad. 12**

Der var en længere drøftelse af ønsker om at få fjernvarme i stedet for gasfyr. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 11. maj 2022 var der planer om at invitere Fjernvarme Fyn til at fællesmøde, hvor alle afdelingsbestyrelser deltog. Mødet blev udskudt som følge af at etableringen af fjernvarme er udskudt fra Fjernvarme Fyns side. Et flertal i hovedbestyrelsen mente at det stadig burde være således, at der arbejdes på fjernvarme som ny varmekilde. Jordvarme og varmepumper blev nævnt som alternative varmekilder.

Der var en drøftelse af forskellighederne i de 6 afdelinger i Vissenbjerg Sogns Boligforening. I nogle afdelinger er det afdelingsbestyrelsen, der rekvirerer alle håndværkere. Med undtagelse af de håndværkere, der bestilles i forbindelse med syn af boliger. I andre afdelinger er det administrationen, der rekvirerer alle håndværkere.

Der var ønske om at administrationsaftalen mellem Vissenbjerg Sogns Boligforening og Arbejdernes Boligforening sendes ud sammen med referat fra dette møde.

Samarbejdet med inspektør Per Gregersen blev drøftet. Helle Jakobsen orienterede om at Per Gregersen desværre er blevet sygemeldt. Inspektør Nikolaj Sørensen er synsmand i Vissenbjerg Sogns Boligforening.

Der blev planlagt et kort hovedbestyrelsesmøde den 12. oktober 2022 kl. 17.00 i fælleshuset Gl. Grevegård 15. Eneste punkt på dagsordenen er godkendelse af regnskaber for 2021/22 for foreningen og afdelingerne med tilhørende revisionsprotokollat for 2021/22.

Mødet hævet kl. 20.30  
Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

  
Mark Emil Baaring