

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 7. MARTS 2024 KL.13.30

DAGSORDEN

1. Gennemgang af regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2023.
2. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 8. februar 2024.
3. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
4. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
5. Godkendelse af boligsocial helhedsplan for afdeling 5, Bolbroparken.
6. Godkendelse af kandidater til kredsvalget den 17. april 2024.
7. Planlægning af ordinære afdelingsmøder i august / september 2024.
8. Mødeplan for 1. halvår 2024.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til hovedbestyrelsesmødet. Velkommen til statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, der deltager i dagsordenens punkt 1. Økonomichef Lene Olsen deltog også i dagsordenens punkt 1.

Ad. 1:

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2023 og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 3.420.348 kr. Der er indregnet byggesagshonorar for 3 fysiske helhedsplaner i Langeskov, Skt. Klemens og Faaborg, hvoraf honorar på 2.304.164 kr. skulle have været medtaget i regnskabet for 2022.

De samlede nettoadministrationsudgifter har været 2.390.098 kr., svarende til 1.251 kr. pr. lejemålsenhed. Der er opkrævet administrationsbidrag med 3.300 kr. pr. lejemålsenhed.

Der har i 2023 været realiserede og urealiserede kursgevinster på obligationer 2.411.043 kr. Kursgevinsterne, der svarer til 1,91%, er overført til afdelingerne og tillagt på konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Obligationsrenten er medtaget med 3,33% på konto 202 Renteindtægter i afdelingerne.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over udvikling i hoved- og nøgletal for 2023 og orienterede om, at årsagen til det meget store fald i dispositionsfonden er tab på byggesagen i afdeling 29, Bellinge Fælled og de fysiske helhedsplaner i afdeling 9, Lille Glasvej og afdeling 6, Skt. Klemensparken. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 14.297 t.kr pr. 31. december 2023. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 11.186 t.kr.

Når den disponible dispositionsfond kommer under minimumsgrænsen vil der ved kommende budgetlægning skulle foretages årlige henlæggelser til dispositionsfonden.

Henlæggelsesbeløbet udgør 661 kr. pr. lejemålsenhed i 2024-priser. Dog vil vi kunne udarbejde budgetter for 2025 for afdelingerne, uden at skulle indregne henlæggelser til dispositionsfond, da vores midler fortsat er over minimumsgrænsen.

Helle Jakobsen orienterede om alle afdelinger kommer ud af 2023 med overskud på regnskaberne for 2023. Renteindtægten på 3,33% af afdelingernes midler er den væsentligste årsag til de store overskud. Men der har også generelt været besparelser på konto 115 Almindelig vedligeholdelse og vandudgifter.

Mette Holy Jørgensen gennemgik revisionsprotokollat for 2023 og orienterede om der er givet en blank påtegning, som betyder at revisionen er enige i de regnskaber, der aflægges. Revisionen skal sikre sig at regnskabet er rigtigt, der skal laves kritisk revision, og revisionen kontrollerer om midlerne forvaltes rigtigt.

Vi har ikke revideret budgettal. Men det ser fornuftigt ud.

Mette Holy Jørgensen orienterede om revisors gennemgang af forretningsgange og interne kontroller. Der er ikke fuldstændig funktionsadskillelse. Dvs. at det er den samme medarbejder, der udfører og godkender. Mette Holy Jørgensen orienterede om at revisor kikker på forretningsgangene og at revisor ofte ser, at der ikke er indført fuldstændig funktionsadskillelse i mindre organisationer. Derfor gennemgår revisor de kontroller, der er indført og tager stikprøver.

Mette Holy Jørgensen nævnte at det generelt er vigtigt at holde øje med, hvad der sker i marken. Og det er vigtigt at i som bestyrelse forholder jer kritisk og stiller spørgsmål, hvis der er noget i undrer jer over.

Mette Holy Jørgensen forespurgte bestyrelsen om de havde mistanke til om nogen besvigelser. Bestyrelsen bekræftede at der ikke var mistanke om besvigelser.

Mette Holy Jørgensen orienterede om at it området bliver vigtigere og vigtigere. Og som bestyrelse skal i være opmærksomme på risikoen for cybercrime. Vi ser flere angreb. Det anbefales også at forsikringspolice tjekkes i forhold til cybercrime.

Mette Holy Jørgensen afsnit i revisionsprotokollen om henlæggelser. Der vil være behov for opjustering af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Der vil være en afvejning af behovet for at styrke henlæggelserne, da højere henlæggelser giver lejestigninger.

Mette Holy Jørgensen henviste til Helle Jakobsens gennemgang af udviklingen i de disponible dispositionsfondsmidler. De disponible midler i dispositionsfonden udgør 14.987 t.kr. og overstiger således stadig minimumskravet på 11.186 t.kr..

På side 640 i revisionsprotokollen er der lavet en opgørelse, der viser sikkerheden for afdelingernes opsparede midler. Der er en margin på 5.051 t.kr. og vurderingen er, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes opsparede midler.

Revisionens anbefalinger om en investeringsstrategi blev drøftet, nu hvor der foreligger en vejledning fra Landsbyggefonden.

Mette Holy Jørgensen orienterede om at den juridisk-kritiske revision har omfattet indkøb, løn og ansættelsesmæssige dispositioner, huslejeopkrævninger og afgørelse om tildeling af tilskud mv.

Tessa Johansen takkede Mette Holy Jørgensen for en god gennemgang.

Regnskaberne for 2023 for foreningen og afdelingerne med tilhørende protokol blev godkendt.

Ad. 2:

Referat fra hovedbestyrelsesmøder den 9. februar 2024 blev godkendt.

Ad. 3:

Der blev orienteret om status på færdiggørelse af byggeriet i afdeling 29, Bellinge Fælled. Der har i få boliger, været konstateret fugtproblemer ved det store vindue, der sidder højt.

Der blev orienteret om bekymringsbrev af 20. februar 2024 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 29, Bellinge Fælled og svar på bekymringsbrev af 23. februar 2024.

Endvidere blev der orienteret om brev af 28. februar 2024 afdelingsbestyrelsen har sendt til Odense Kommune. Svar til Odense Kommune er fremsendt 6. marts 2024 til brug for kommunens udarbejdelse af høringsvar.

Ad. 4:

Der blev henvist til seneste nyhedsbrev og tilhørende statusopdatering fra Preben Wibe fra C&W arkitekter. Renoveringen af gårdhusene er godt i gang. Der er ikke dukket væsentlige økonomiske overraskelser op. Vi er foran tidsplanen og forventer at de sidste boliger er klar til indflytning i december 2024.

Ad. 5:

Den boligsociale helhedsplan blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5, Bolbroparken den 6. marts 2023.

På afdelingsmødet orienterede Signe Porsmose-Andersen om den boligsociale helhedsplan, der nu kommer til at omfatte Højemarkskvarteret, som afdeling 5, Bolbroparken er en del af. Den boligsociale helhedsplan løber fra 1. oktober 2024 – 30. september 2028.

Der er 22 afdelinger med i den boligsociale helhedsplan. Udover Højemarkskvarteret er der afdelinger fra Vollsmose, Korsløkken, Rising og Ejerlykke. Højemarkskvarteret er et såkaldt forebyggelsesområde, så det er derfor at vi kan komme med i den boligsociale helhedsplan og dermed undgå at området udvikler sig i en forkert retning.

Udgiften til den 4 årige plan fordeles med 75% til landsbyggefonden, 12,5% til Odense Kommune og 12,5% til de boligorganisationer, der deltager. Det er dispositionsfondene i Fyns Almennyttige Boligselskab, Civica, Odense Boligselskab og Arbejdernes Boligforening, der betaler til den boligsociale helhedsplan. Derfor koster det ikke noget for beboerne i afdeling 5, Bolbroparken.

I Højemarkskvarteret vil der blive fokus på beskæftigelsesindsatser, familieindsatser og kriminalitetsforebyggelse.

Helle Jakobsen skønner at det årlige tilskud fra dispositionsfonden til en boligsociale helhedsplan for afdeling 5, Bolbroparken vil udgøre maksimalt 100.000 kr.

Hovedbestyrelsen godkendte at afdeling 5, Bolbroparken indgår i den boligsociale helhedsplan fra 1. oktober 2024 – 30. september 2028.

Ad. 6:

Birgitte Normand blev godkendt som kandidat til kredsrepræsentantskabet i 3. kreds Fyn. Lisbeth Bech blev godkendt som kandidat til kredsrepræsentantskabet i 3. kreds Fyn.

Der afholdes kredsvalg den 17. april 2024 i Mødecenter Odense, Buchwaldsgade 48, %000 Odense C kl. 19.00 (der serveres sandwich fra kl. 18.00.).

Ad. 7:

Overordnet tidsplan for afdelingsmøderne i august / september 2024 blev drøftet. Afdeling 9, 11, 25 og 28 afventer september, idet ungdomsboligerne typisk har studiestart primo september.

Administrationen laver udkast til mødeplan, som kan drøftes på hovedbestyrelsesmøde og informationsmøde den 3. april 2024.

Ad. 8:

Mødeplan for 1. halvår 2024:

Hovedbestyrelsesmøde afholdes den 3. april 2024 kl. 13.30-16.00

Informationsmøde den 3. april 2024 kl. 17.00-19.30 på kontoret på Rugårdsvej 52.

Kredsvalgsmøde den 17. april 2024 kl. 19.00 i Mødecenter Odense, Buchwaldsgade 48.

Repræsentantskabsmøde den 14. maj 2024 kl. 18.00 i fælleshuset Storkeløkken 104.

Ad. 9:

I afdeling 8, Storkeløkken har det skiftende vejr med frost og meget nedbør medført at de resterende tage skal udskiftes hurtigst muligt. Tagene er utætte, og der bruges for mange ressourcer på reparationer. Mikkel Rasmussen fra C&W arkitekter er i gang med at udarbejde projektmateriale. Da opgaven med tagudskiftning er presserende, foreslås opgaven udbudt. Dette således at der kan afholdes ordinært afdelingsmøde, så snart vi har indhentet priser og kan lave oplæg til forventet huslejestigning som følge af tagudskiftningen.

Der er i 2023 ydet tilskud på 518 t.kr fra dispositionsfonden til dækning af 50% af ydelsen på lånet til tagudskiftningen. Et tilskud som løber i 10 år og blev ydet første gang i 2017. Afdeling 8, Kirkendrupparken vil derfor få behov for tilskud fra dispositionsfonden / og eller tilskud fra egen trækningsret , hvis huslejestigningen ikke skal blive alt for høj.

Tessa Johansen orienterede om reception den 1. marts 2024 hos Genbrugsbutikken Genbronz (tidligere bager på Hauges Plads). Gavekurv med kaffe og the faldt i god jord.

Annemarie Krogkør nævnte at hun var blevet interviewet til lokalhistorisk.

Annemarie Krogkær orienterede om sag med tyveri af 2 elløbehjul. Afdelingsbestyrelsen ser gerne at administrationen undersøger muligheder, for udsættelse af beboere, der begår kriminalitet i boligområdet.

Det kommende styringsdialogmøde den 11. marts 2024 blev drøftet.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 10 den 3. april 2024 kl. 19.00, hvor der skal stemmes om etablering af fibernet. Og hvor Miele gennemgår Pay Per Wash løsningen. Der har været en underskriftsindsamling imod løsningen, og Bent Skov oplyste at han var blevet kontaktet af beboere, der var utilfredse med Pay Per Wash løsningen.

Der udarbejdes oplæg til sammenlægning af afdeling 5, Bolbroparken og afdeling 4, Vestergården, som drøftes med afdelingsbestyrelserne. Beslutning om eventuel sammenlægning vil skulle godkendes på afdelingsmøder i afdeling 4 og afdeling 5 i august / september 2024.

Dirigentkurset den 19. april 2024 fra kl. 10.00-15.00 blev drøftet. Tinus Lassen anmodes om at flytte dirigentkurset til den 3. juni 2024, 4. juni 2024 eller 6. juni 2024.

Helle Jakobsen orienterede kort om bemanningen.

Ad. 10

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 16.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen