

## **BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.**

Bestyrelsesmøde den 12. april 2023 kl. 9.00.  
Mødet afholdes i Mellemeleddet 15, kld., Kerteminde.

Nr. 365.

- Dagsorden:
1. Gennemgang af regnskaber for 2022 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2022.
  2. Protokol nr. 364.
  3. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
  4. Opførelse af 56 almene boliger på Håndværkervej.
  5. Repræsentantskabsmødet den 8. maj 2023.
  6. Mødeplan for afholdelse af ordinære afdelingsmøder i august og september 2023.
  7. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
  8. Siden sidst.
  9. Eventuelt.

Deltagere: Flemming Lund, Poul Boisen, Erik Nielsen, Kurt Poulsen, Hans Lund og Helle Jakobsen. Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltog i punkt 1.

Udlev. Materiale:

- Regnskaber for 2022 for foreningen og afdelingerne.
- Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2022.
- Revisionsprotokollat vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering.
- Indkaldelse til repræsentantskabsmøde den 8. maj 2023.
- Forslag til repræsentantskabsmøde den 8. maj 2023.
- Mødeplan ordinære afdelingsmøder i august og september 2023.

Ad. 1

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2022 for foreningen og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et underskud på 12.575 kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Der er opkrævet 3.413 kr. i administrationsbidrag. I regnskabet for 2022 har det kostet 3.432 kr. at administrere en lejemålsenhed. Der har været merforbrug på konto 511 Personaleudgifter og konto 513 Kontorholdsudgifter.

Der har i 2022 været realiserede og urealiserede kurstab på obligationer på 5.155.326 kr., svarende til minus 10,93%. Ændrede regler medfører at kurstabet på 5.155.326 kr. er overført til afdelingerne, hvor kurstabet fratrækkes på konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Obligationsrenter skal fortsat medtages i den nettorenteindtægt, der overføres til afdelingerne. Afdelingernes midler er i 2022 blevet forrentet med 1,06%, der er medtaget på konto 202 Renteindtægter i afdelingerne.

Helle Jakobsen gennemgik udviklingen i konto 803 Dispositionsfonden og orienterede om, at opkrævning fra landsbyggefonden af driftsstøtte for 2021, 2022 og 2023 for den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte ville medføre en kraftig reduktion af de disponible midler i dispositionsfonden.

Mette Holy Jørgensen gennemgik revisionsprotokollen og orienterede indledningsvis om at regnskaberne er forsynet med en blank påtegning, der er fineste påtegning uden forbehold.

Mette Holy Jørgensen oplyste at revisionen omfattede 1) Finansiell revision, hvor regnskabet er gennemgået og 2) Juridisk/kritisk revision, hvor revisor kontrollerer om lovgivningen overholdes og 3) Forvaltningsrevision, hvor revisor vurderer, hvordan pengene bruges.

Mette Holy Jørgensen orienterede den manglende funktionsadskillelse. I mindre organisationer er det ofte således at der ikke i alle tilfælde er mulighed for funktionsadskillelse, så den person, der udfører, ikke også er den person, der kontrollerer. Stikprøvevise kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger.

Risikoen for besvigelser er steget. Og Mette Holy Jørgensen opfordrede generelt til at bestyrelsen altid stillede spørgsmål, hvis der skulle være noget man undrede sig over.

En anden ting, som vi er udfordret på, er cyber kriminalitet. De kriminelle bliver mere og mere professionelle, og man skal være meget opmærksomme og ikke trykke på dumme links.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser vil der være særlig fokus på. Der bliver rigeligt at bruge midlerne til. Der er stigende priser i forbindelse med inflationen, granskningsrapporter, hvor stigende henlæggelser anbefales, og negative kurstab, der er blevet modregnet i henlæggelsesmidlerne.

Der var spørgsmål til revisionens kontroller i forbindelse med en større byggesag som eksempelvis den fysiske renovering af afdeling 12, Grøntofte. Mette Holy Jørgensen orienterede om at revisionen årligt tager stikprøver og gennemgår de afholdte udgifter. Der udarbejdes også en såkaldt reguleringskonto, som gennemgås af revisor hvert år. Og endelig vil hele byggesagen blive gennemgået af revisionen, når der udarbejdes byggeregnskab ( skema C for byggeriet ).

Mette Holy Jørgensen gennemgik taloversigten på side 203 i revisionsprotokollatet. Mette Holy Jørgensen orienterede om at huslejen med 759 kr. pr. m<sup>2</sup> er meget på niveau med Region Syddanmark, hvor huslejen er 765 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Nettokapitaludgifterne er generelt højere i afdelingerne i Boligforeningen Grønløkken. Henlæggelserne er 292 kr. pr. m<sup>2</sup> og således langt højere end Region Syddanmark, hvor henlæggelserne er 192 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Helt generelt har revisionen ikke haft kritiske bemærkninger til regnskaberne. Mette Holy Jørgensen fik bekræftet at bestyrelsen ikke havde kendskab til nogen form for besvigelser.

Konklusionen har været at der ikke er nogen bemærkninger til den udførte revision. Flemming Lund takkede Mette Holy Jørgensen for en god gennemgang.

Regnskaberne for 2022 for foreningen og afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Ad. 2

Protokol nr. 364 blev godkendt.

Ad. 3

Den fysiske helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte blev drøftet.

Erik Nielsen gav udtryk for utilfredshed med at der ikke blev ryddet op ved blok 1. Endvidere var der bekymring for om boligerne i område 4 blev færdige til indflytning den 28. april 2023.

Der udarbejdes økonomiopfølgning efter færdiggørelse af område 4 og blokkene i område 1. Der skal i den forbindelse udarbejdes en redegørelse til landsbygge-fonden, med henblik på ansøgning om støtte til ekstraordinære udgifter i område 4 og område 1.

Ad. 4

Referat fra byggeudvalgsmødet den 9. marts 2023 blev drøftet. Der blev drøftet udhæng, facadeudtryk og ønske om væghængte toiletter.

Den 13. april 2023 er der planlagt besigtigelsestur til Andelsboligforeningen Holmegårdens bebyggelser i Remisegade i Nyborg. Her skal vi besigtige forskellige facadeudtryk ved skift i mørtelfarver og skift i mursten. Endvidere bliver der mulighed for at se en bolig i 2 plan med lukket indvendig trappe.

Næste møde i byggeudvalget er planlagt til den 10. maj 2023 kl. 8.30-10.30.

Ad. 5

Indkaldelse og forslag til repræsentantskabsmødet den 8. maj 2023 kl. 18.00 blev gennemgået og godkendt. Mødet afholdes hos Langeskov Idræftsforening på Børnøsevej 5 i Langeskov, og hvor der bliver sørget for en smørrebrødsplade til hver samt øl/vand.

Ad. 6

Mødeplan for afholdelse af afdelingsmøder i august og september 2023 blev drøftet.

Ad. 7

Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde:

- 1) Budget for 2024 for foreningen.

Der var et generelt ønske om at drøfte standarden i Boligforeningen Grønløkken. Eksempelvis standarden på hårde hvidevarer. Helle Jakobsen orienterede om at det var et emne, der fint kunne medtages, af den enkelte afdelingsbestyrelse i forbindelse med markvandring for afdelingen.

Ad. 8

Der var enighed om at et åbent hus arrangement i afdeling 12, Grøntofte først skulle afholdes når alle boligerne er blevet renoveret.

Ad. 9

Intet til referat.

---

Flemming Lund  
Formand

---

Poul Boisen  
næstformand

---

Erik Nielsen

---

Kurt Poulsen

---

Hans Lund