

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 22. april 2024 kl. 9.00.
Mødet afholdes i fælleshuset Bøgeparken 85, Langeskov.

Nr. 375.

- Dagsorden:
1. Gennemgang af regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2023.
 2. Protokol nr. 374.
 3. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
 4. Opførelse af 56 almene boliger på Håndværkervej.
 5. Brev af 1. april 2024 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 14 vedrørende fordeling af værkstedstimer, ferietimer m.v.
 6. Ansøgning fra afdeling 2 om etablering af altaner mod en individuel huslejestigning i de 12 berørte lejemål jf. referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 4. april 2024.
 7. Repræsentantskabsmødet den 16. maj 2024.
 8. Mødeplan for 1. halvår 2024.
 9. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
 10. Siden sidst.
 11. Eventuelt.

Deltagere: Flemming Lund, Kurt Poulsen, Hans Lund, Erik John Petersen og Helle Jakobsen.

Udlev. Materiale:

- Regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2023.
- Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 2 den 4. april 2024 samt materiale vedr. forslag til etablering af altaner.
- Brev af 1. april 2024 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 14.
- Fordelingsregnskab for 2023 over direkte timer og indirekte timer (værkstedstimer).
- Landsbyggefondens tilsagn om driftsstøtte af 16. marts 2023 til afdeling 12, Grøntofte for 2021, 2022 og 2023.
- Fordeling fra Landsbyggefonden af 16. marts 2023 af årligt driftslån på 2.856 t.kr. mellem landsbyggefonden og dispositionsfonden.

Ad. 1

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2023 for foreningen og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 973.282 kr., hvilket skyldes byggesagshonorar vedrørende den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte.

Der har i 2023 været realiserede og urealiserede kursgevinster på obligationer på 1.656.628 kr., der er overført til afdelingerne og tillagt konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Afdelingernes midler er forrentet med 2,53%.

Helle Jakobsen gennemgik udviklingen i konto 803 Dispositionsfondens og orienterede om, at opkrævning fra landsbyggefondens af driftsstøtte for 2021, 2022 og 2023 for den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte havde medført en kraftig reduktion af de disponible midler i dispositionsfondens.

Helle Jakobsen orienterede i den forbindelse om dialog med landsbyggefondens: Landsbyggefondens vil når der foreligger en godkendelse af regnskab for 2023, udarbejde en endelig fordeling af de årlige opkrævninger på driftslån på 2.856 t.kr. Landsbyggefondens andel af driftslåne forventes forhøjet væsentligt.

Mette Holy Jørgensen gennemgik revisionsprotokollen og orienterede indledningsvis om at regnskaberne er forsynet med en blank påtegning, der er fineste påtegning uden forbehold. Det fremgår af påtegningen at budgettet ikke er kontrolleret, for det kan vi ikke.

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. Stikprøvevis kontrol har ikke givet anledning til bemærkninger.

Mette Holy Jørgensen orienterede om at der er fokus på it. Vi ser flere cyber angreb og sikkerheden omkring it-systemerne skal være på plads.

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.

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 og granskningsrapporter, hvor stigende henlæggelser anbefales. Derfor er det en god idé at opjustere henlæggelserne ved kommende budgetlægning.

Mette Holy Jørgensen orienterede om at dispositionsfonden var under pres, nu hvor der skal ydes driftsstøtte til afdeling 12, Grøntofte.

Mette Holy Jørgensen orienterede om, at der, som det fremgår på side 220 i revisionsprotokollen er tilstrækkeligt med likvide midler.

Fremadrettet er det muligt at investere i op til 30% aktier. Der skal laves en investeringsstrategi. Der er opstået en uafklaret problemstilling om den skattemæssige behandling, som pt. afklares ved at BL-Danmarks Almene Boliger kører 2 sager.

Den juridisk kritiske revision går ud på at revisor tager stilling til om regler for aflæggelsen af regnskabet overholdes. I den forbindelse er proceduren for indkøb, løn, opkrævning af husleje og ydede tilskud gennemgået og kontrolleret. Og alt er som det skal være.

Forvaltningsrevisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

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 2023 for foreningen og afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Ad. 2

Protokol nr. 374 blev godkendt.

Ad. 3

Der pågår fortsat mangelafhjælpning i boligerne i henhold til indflytningsrapporter.

Udkast til byggeregnskab skema C er fremsendt til Peter Skov Hansen fra Rambøll og Mikkel Rasmussen fra C&W arkitekter. Vi skal have fordelingen af støttede arbejder og ustøttede arbejder på plads, og der skal ansøges om brug af reguleringskonto midlerne.

Først efter landsbyggefondens foreløbige godkendelse af brug af reguleringskonto midlerne, kan der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde. Herefter skal byggeregnskab skema C behandles og godkendes i Kerteminde Kommune.

Støttede realkreditlån og ustøttede realkreditlån er den 11. marts 2024 udbetalt med 116 mio. kr. Herefter er byggelånskrediten blevet indfriet.

Ad. 4

Jens Krauthammer fra Kuben Management har på vegne af Boligforeningen Grønløkken fremsendt skema B med tilhørende bilagsmateriale til Kerteminde

Kommune den 14. marts 2024. Skema B forventes godkendt på byrådsmøde i Kerteminde Kommune den 25. april 2024.

Vi modtog den 5. april 2024 4 tilbud på finansieringen af de 56 almene familieboliger. Tilbuddene omfatter realkreditlån og byggelånskredit på 100 mio. kr. Vi har takket ja til tilbuddet fra Nykredit og Arbejdernes Landsbank.

Efter licitation og forhandlingsrunde og endnu en licitation, er økonomien faldet på plads. Der er aftalt kontraheringsmøde med Hovedentreprenøren den 1. maj 2024.

Ad. 5

Brev af 1. april 2024 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 14 blev besvaret. Hovedbestyrelsen bad Helle Jakobsen om at fremsende svaret til afdelingsbestyrelsen i afdeling 14.

Ad. 6

Ansøgning fra afdeling 2 om etablering af altaner på Grønningen 9-10-11 mod en huslejestigning i de 12 berørte lejemål blev gennemgået og godkendt.

Ad. 7

Repræsentantskabsmødet den 16. maj 2024 blev planlagt.

Ad. 8

Fastlæggelse af næste hovedbestyrelsesmøde afventer repræsentantskabsmødet den 16. maj 2024, idet der skal vælges ny formand for hovedbestyrelsen.

Andre møder:

Dirigentkursus afholdes den 3. juni 2024 kl. 9.00-15.00.

Ad. 9

Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde:

- 1) Budget for 2025 for foreningen
- 2) Orientering om webzonen på særskilt møde i Odense.
- 3) Tilretning af tekster på webzonen.
- 4) Orientering om udlejningsregler og ventelistedadministration.

Ad. 10

Informationsmøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter den 9. april 2024 gik fint.

Der var oplæg ved Miele om Pay Per Wash, som medtages på afdelingsmøderne i september 2024.

Og oplæg om Clevers tilbud på etablering af ladestandere til elbiler ved inspektør Niels Jakob Stempel. Desværre var der enkelte afdelinger, der syntes at ideen om et samlet ekstraordinært afdelingsmøde om ladestandere til elbiler var dårlig.

Derfor bliver vi nødt til at afvente afdelingsmøderne i september 2024, før der tages stilling til forslag fra Clever om etablering af ladestandere til elbiler.

Flemming Lund blev den 17. april 2024 genvalgt kredsrepræsentantskabsmedlem i 3. kreds Fyn.

Kurt Poulsen orienterede om en sag vedrørende genudlejning af en bolig i afdeling 31, Hovbanken.

Ad. 11
Intet til referat.

Flemming Lund
Formand

Annemette Justesen
næstformand

Kurt Poulsen

Hans Lund

Erik John Petersen