



## REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 16. MAJ 2024 KL.18.00 I BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
  - 1 a. Repræsentantskabets godkendelse af mødets deltagere
  - 1 b. Forslag til forretningsorden for repræsentantskabsmødet
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af formand  
På valg: Flemming Lund Modtager ikke genvalg
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.  
På valg: Hans Lund Modtager genvalg  
Erik John Petersen Modtager genvalg  
På valg:
  1. suppleant Louise Pedersen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

---

Flemming Lund bød velkommen til repræsentanterne og Jacob Fog, Helle Jakobsen, Lene Olsen og Janne Lindhardt fra administrationen og gik straks til dagsordenen.

#### **Ad. 1: Valg af dirigent samt godkendelse af mødets deltagere**

Helle Jakobsen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og gennemgik herefter dagsorden.

Til referent valgtes: Janne Lindhardt, adm.

Herefter opråbtes og godkendtes de tilstedeværende medlemmer af repræsentantskabet. I alt 43 repræsentantskabsmedlemmer var mødt.

Til stemmeudvalg valgtes: Jacob Fog, Lene Olsen og Martin Rindom Sørensen

## Ad. 2: Beretning

Bestyrelsens mundtlige beretning for regnskabsåret 2023 blev aflagt af formand Flemming Lund.

Organisationsbestyrelsens beretning, for perioden fra sidste repræsentantskabsmøde og til den 16. maj 2024.

Jeg vil gerne starte med at ridse op, hvilket ansvar organisationsbestyrelsen har, således at I alle forstår eller i hvert fald får det at vide nu. Jeg gør det primært, fordi det ligger til grund for det arbejde og beslutninger, vi har foretaget i perioden og fordi enkelte i denne forsamling tvivler på vores kompetencer og ansvar.

Følgende fremgår af gældende lovgivning og cirkulærer.

*” Organisationsbestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen og dens afdelinger og er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele boligorganisationen. Det betyder at ansvaret for driften, udlejningen, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og daglig administration henhører under organisationsbestyrelsen.”*

Vi har forsøgt et leve op til dette ansvar i det arbejde vi har udført og vi har gjort vores bedste for foreningen.

Vi har her i april gennemgået vores revidere regnskab sammen med revisionsfirmaet PWC, og vi har fået en revisionsrapport uden anmærkninger. Det er væsentligt og betyder at vi på alle punkter har overholdt spillereglerne.

Men det betyder ikke, at der ikke kan være kommentarer eller anvisninger på ting som kan gøres bedre.

Foreningens resultat for 2023 blev 973.000kr.

Egenkapitalen er 18.210 000 kr.

Dispositionsfonden udgør 15.131.000 kr. af egenkapitalen. Den bundne del af dispositionsfonden udgør 14.778.000 kr. og består blandt andet af udlån til afdelingerne til køkkener og badeværelser på i alt 8.590.000 kr. og om indskud i landsbyggefonden (den såkaldte trækingsret) på 5.379.000 kr.

Den disponible dispositionsfond kom helt ned på 353.000 kr. som følge af aconto opkrævninger for 2021, 2022 og 2023 til den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte på 7.681.800 kr. Det betyder så, at vi er kommet under minimumskravet til dispositionsfonden, som er 4.446.000 kr. Det vil sædvanligvis betyde at der skal indbetales ekstra til dispositionsfonden, for at holde minimumskravet. For lige at opdatere, så er tilgangen til dispositionsfonden udamortiserede lån, dvs. lån som løber ud, men som nogle af jer oplever, så falder jeres husleje ikke, fordi beløbet nu sendes til dispositionsfonden med 33% og landsbyggefonden med 66% og ikke til realkreditforeningen.

Lidt indviklet og kun til jeres forståelse!

Vi er og har været i dialog med landsbyggefonden, fordi vi synes deres beregninger ikke er korrekte og vi er uenige i deres tolkning af regler i forbindelse med helhedsplanen i Grøntofte. Vi har hele tiden vidst, at vi selv skulle bidrage væsentlig til helhedsplanen, ud fra devisen "har vi selv penge skal vi også være med til at betale".

I skrivende stund, har det heldigvis vist sig at LBF, på vores opfordring, har udarbejdet en endelig opgørelse, hvor de har revurderet deres beslutning, og meddelt at de pr. 31/12-23 har opkrævet 4.681.800 kr. for meget fra vores dispositionsfond. Pengene vil blive returneret til dispositionsfonden i 2. kv. 2024. Dispositionsfondens andel er således nu opgjort til 3.000.000 kr. i stedet for 7.681.800 kr. for 2021, 2022 og 2023.

Det betyder så også, at dispositionsfonden ikke er under minimumsgrænsen, som ville have krævet ekstra indbetalinger. Det er ikke ensbetydende med, at det ikke kan blive nødvendigt i fremtiden, men for nu, ser det ud til at vi undgår det. Det har været meget vigtigt for Organisationsbestyrelsen, hvis det kunne undgås. Vi ved godt, at det kan være svært at kommunikere, at der gøres et svært indhug i dispositionsfonden og at den enkelte beboer skal indbetale ekstra.

Det giver mig så alligevel anledningen til at gøre opmærksom på, at almene boligforeninger er solidariske foreninger, som bidrager til at udbygge og forbedre den almene boligmasse. Som jeg fortalte, går kun 1/3 af udamortiserede lån til os selv og de øvrige 2/3 går til landsbyggefonden, som så kan bruge dem til renoveringer eller andre støttede aktiviteter rundt om i landet. Det er jo netop på denne måde Grøntofte har fået mere end 75 millioner fra landsbyggefonden, i rene støttede kroner til den kæmpe forbedring af deres lejligheder.

Og så er det lige, jeg vender tilbage til det jeg startede med. Som organisationsbestyrelse har vi ansvar og pligt til at gøre det så godt som muligt for hele foreningen. Helhedsplanen moderniserer en væsentlig andel af foreningens samlede antal lejemål og gør at vi kan tilbyde moderne lejemål, som kan konkurrere med private udbydere, også på prisen.

De fleste af afdelingerne kommer ud med overskud, som primært skyldes højere renteindtægt end budgetteret.

Afdeling 15 i Marslev og Birkende kommer ud med underskud, som skyldes at henlæggelsesmidlerne ikke har været tilstrækkelige. Der er tiltag i gang i afdelingen for at nedbringe omkostningerne. Det kan vise sig nødvendigt at yde en form til støtte til afdelingen. Samtidig arbejdes der på at få fjernvarme tilslutning, hvilket vil minimere nogle driftsomkostninger, samtidig med at det samlet vil gøre det billigere for den enkelte lejer at bo i afdelingen.

Den anden afdeling er Seniorfællesskabet i Dalby, som har haft en u-budgetteret omkostning til robotplæneklipper.

I revisionsrapporten nævnes også afdelinger som efter revisionens mening har for små henlæggelser. Det hænger helt sammen med de øgede krav til henlæggelser, som der kræves.

Disse forhold vil blive diskuteret med afdelingsbestyrelserne, når fremtidige budgetter skal lægges.

Som jeg nævnte, har helhedsplanen i Grøntofte haft stor indflydelse på dispositionsfonden og har generelt fyldt meget i foreningen de sidste par år.

Ultimo 2023 skete der indflytninger i de sidste områder. Der har været en enkelt eller to lejligheder på 120m<sup>2</sup> i blokkene, som har været lidt svære at udleje, men heldigvis er alle boligerne i Grøntofte nu udlejet.

I forbindelse med at boligerne blev klar til udlejning, blev der indrykket annoncer i Fyens Stiftstidende. Hvilken indflydelse det havde på efterspørgslen er svært at vurdere, men vi fik synliggjort Grøntofte og muligheden for nye lejeboliger.

Som nævnt har Grøntofte fyldt meget de senere år. Organisationsbestyrelsen glæder sig over de mange moderne boliger, som Grønløkken nu kan tilbyde.

Men inden vi er kommet dertil, har der været et forløb som vi godt kunne være foruden. Forsinkelser i byggeprocessen, har betydet forlænget genhusning for mange beboere. Der har også været fejl undervejs, som kunne være undgået. Fejlafhjælperingen af disse fejl har også i nogle situationer været langsommelig og kritisabel.

Det kan ikke undgås at der er problemer i så stort et projekt, men i dette tilfælde har der været flere end ønsket.

Processen har desværre også betydet et dårligt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dele af afdelingsbestyrelsen trak sig fra byggeudvalget, hvilket ikke gjorde samarbejdet lettere.

Det er umuligt at beskrive alle de forskellige situationer som har givet anledning til konflikt, men jeg tror ikke nogen kan sige sig fri for at have fejl i dette forløb.

For Organisationsbestyrelsen blev målet dog fyldt, da formand for Grøntofte og medlem af Organisationsbestyrelsen gik til pressen og fortalte om sin utilfredshed med det hele. Jeg blev kontaktet af en journalist, som med henvisning til Erik Nielsen, stillede nogle spørgsmål til en artikel han ville lave. Spørgsmålene indeholdt en stor del inside-viden. Den efterfølgende artikel og stream på hjemmesiden, stillede Grønløkken i et helt urimeligt dårligt lys.

Som jeg startede med, har Organisationsbestyrelsen et ansvar og nogle pligter i forhold til at varetage foreningens interesser.

Det gælder også for det enkelte medlem.

Som formand blev jeg ikke varslet eller på nogen måde fortalt at han ville gå til pressen.

Den handle måde var illoyalt over for mig, den øvrige bestyrelse og for Grønløkken generelt.

Jeg så derfor ingen mulighed for et fremtidigt samarbejde med Erik Nielsen i Organisationsbestyrelsen. Den øvrige bestyrelse havde samme holdning.

Denne holdning forelagde vi Erik på et møde den 7. juni 2023  
Vi bad ham trække sig fra Organisationsbestyrelsen, hvilket Erik bekræftede skriftligt på samme møde.

En anden, men heldigvis mere glædelig ting, som har fyldt rigtig meget i perioden, er vores ønske om at bygge nye boliger på Håndværkervej i Langeskov.

Hele Organisationsbestyrelsen har været en del af byggeudvalget og har haft stor indflydelse på materiale valg og på det udtryk som boliger forhåbentlig kommer til at give.

Projektet består af 56 almene boliger, henholdsvis 43 familieboliger og 13 ældreboliger. Boligerne opføres som rækkehuse i 1-2 plan placeret omkring et indre fælles bilfrit gårdrum, i bebyggelsens fire boliggrupper.

Vi har nu underskrevet kontrakten og byggepladsen startes op fra ultimo maj 2024. Amstrup & Baggesen Entreprise, som er Hovedentreprenør, vil gerne i gang, så en stor del af byggeperioden kan blive hen over sommeren.

Den 1. nov. holdt vi også vores årlige dialogmøde med Kerteminde kommune. Som navnet siger, er det der vi har dialogen med kommunen. Vi berører stort som småt. Selvfølgelig både helhedsplanen i Grøntofte og nyt byggeri på Håndværkervej.

I år deltog også kommunens boligsociale medarbejder, så emner inden for det felt bliver også taget op.

Som altid har vi en god dialog på disse møder, men der er ingen tvivl om, at kommunerne i fremtiden skal bruge disse møder til at opfylde deres tilsynspligt mere. Her tænker jeg på størrelsen på henlæggelser, huslejestigninger ved forbedringer (køkken, bad). Odense kommune er allerede nu blevet meget mere restriktive omkring dette.

Medio 2023 lavede vi også en aftale med Taxera om at gennemgå de kommende ejendomsvurderinger og se den grundskyld vi betaler i de enkelte afdelinger igennem. Der er en risiko for at vi betaler for meget, og hvis vi ikke får professionel hjælp, har vi svært ved at søge om tilbagebetaling.

Den 21. nov. 2023 holdt vi "bestyrelsesarbejdsdag". Dagen hvor vi diskuterer og behandler emner som vi ikke når på de ordinære møder. Et af emnerne vi tog op i år, var "synlighed" og "tilgængelighed" til Grønløkken.

Det er vigtigt, at potentielle nye beboere let kan finde en lejlighed og at Grønløkken også bliver tilbud i den skov af muligheder, der popper op når man søger en lejlighed.

Der skal stadig arbejdes med emnet, men foreløbig har en afledt handling været, at der lægges plantegninger af lejligheder ind på hjemmesiden, de steder hvor det er muligt.

I starten af April 2024 blev der holdt infomøde om tilbud fra henholdsvis Miele omkring driften af fællesvaskerierne og Clever om opsætning af lade standere i afdelingerne.

Umiddelbart to gode tilbud som jeg synes man skal sige ja tak til på afdelingsmøderne.

Vaskerierne har man jo nutidige økonomi-data for, som kan sammenlignes med den nye mulighed. Husk også de henlæggelser I har til nye maskiner, dem slipper I jo også for.

Clevers tilbud er så fordelagtigt, at hvis man siger nej til det, lukker man også øjnene for fremtiden!

I november 2023 startede Claus Sørensen som ny medarbejder. Han hjælper til i det grønne og med alm. Beboerservice. Claus er en erfaren håndværker og kan hjælpe med mange forskellige artede opgaver. Jeg får allerede nu mange positive meldinger på Claus og de opgaver han løser.

Fra 1. juli 2023 flyttede de grønne medarbejdere til et nyt mandskabsrum i Bøgeparken 69.

Jeg vil gerne slutte med at sige tak for denne gang. Det har været interessant at være formand for foreningen. Tak til mine bestyrelseskolleger og beboer valgte. Tak til Helle og resten af administrationen for et godt samarbejde.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget uden kommentarer.

### **Ad. 3: Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2023 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2023 og budgettet for 2024.

Regnskabet for 2023 for foreningen udviser et overskud på 973.282 kr. Årsagen til det store overskud skyldes byggesagshonorarer vedrørende den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte.

Afdelingernes midler blev i 2023 forrentet med 2,53%.

Realiserede og urealiserede kursgevinster på obligationer på 1.656.628 kr., svarende til 3,23% er blevet overført til afdelingerne, hvor kurstabet er tillagt henlæggelserne på konto 401.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over den disponible dispositionsfond, der udgør 353 t.kr. pr. 31. december 2023. Og gennemgik endvidere note til konto 541 Ekstraordinære udgifter, hvor der er ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 9.874 t.kr.

A conto opkrævningen fra landsbyggefonden for 2021-2023 har udgjort 7.681 t.kr. og er i forbindelse med den endelige opgørelse pr. 31. december 2023 opgjort til 3.000 t.kr. Der tilbagebetales derfor 4.681 t.kr. i 2. kvartal 2024 til dispositionsfonden.

Minimumskravet til dispositionsfonden var i 2023 på 6.205 kr. for hver af de 676,2 enheder, svarende til 4.229 t.kr.

I forbindelse med budgetlægningen for 2025, skal der efter den modtagne tilbagebetaling på 4.681 t.kr. ikke indbetales til dispositionsfonden. Men det forventes at dispositionsfonden om få år kommer under minimumsgrænsen, hvilket betyder at hver boligenhed skal betale 661 kr. pr. år (2024-priser) som skal henlægges til dispositionsfonden.

Oversigt over udviklingen i forrentning af afdelingernes midler blev gennemgået. Oversigt over afdelingernes resultater og opsparede resultater blev gennemgået.

Efter kort debat omkring byggesagshonorar, tilskud fra dispositionsfonden og ejendomsværdier, blev regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2024 med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2024 forelagt til orientering og budgettet blev taget til efterretning.

#### **Ad. 4: Behandling af indkomne forslag**

Hovedbestyrelsen havde stillet følgende forslag:

##### **Forslag 1.**

##### **Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.**

Skema B for den fysiske helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 12, Grøntofte, hovedbestyrelsen, Kerteminde Kommune og landsbyggefonden i december 2021. Der var indflytning i de sidste boliger ultimo november 2023.

Endeligt byggeregnskab for projektet skal forhåndsgodkendes af landsbyggefonden. Herefter skal byggeregnskab skema C godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 12, Grøntofte, hovedbestyrelsen og Kerteminde Kommune. Der er hjemtaget realkreditlån, svarende til de budgetterede støttede og ustøttede arbejder i skema B på i alt 116 mio. kr. Ved endelig godkendelse af byggeregnskab skema C og brug af reguleringskontomidler, vil den endelig finansiering ligeledes blive bragt på plads.

Forslaget blev gennemgået og det sædvanlige spørgsmål om hovedbestyrelsens mulighed for at "bestemme over afdelingsmødet" blev drøftet. Beslutninger om forandringer på afdelingernes ejendomme godkendes typisk på både afdelingsmøde og i hovedbestyrelsen og forslaget vedtages normalt for 1 år ad gang, således der ikke skal indkaldes til repræsentantskabsmøde hver gang, for endelig godkendelse.

Forslaget blev vedtaget.

## **Forslag 2.**

**Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.**

Som følge af bemyndigelsen på repræsentantskabsmødet 18. maj 2022 har hovedbestyrelsen ansøgt Kerteminde Kommune om kvote til opførelse af 56 almene boliger på Håndværkervej. Skema A, som er det 1. budget for byggeriet blev godkendt i december 2022 og grunden er købt i marts 2023.

Efter projektering og udbud af projektet i hovedentreprise er der i marts 2024 fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B til Kerteminde Kommune. Skema B forventes godkendt den 25. april 2024, og opstart på byggeriet af de 56 almene boliger forventes 1. juni 2024.

Forslaget blev vedtaget.

## **Forslag 3.**

**Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er, at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder i en afdeling. Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder.**

Forslaget blev vedtaget.

### **Ad. 5: Valg af bestyrelsesformand**

Poul Boisen blev valgt for 2 år

### **Ad. 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter**

#### **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Hans Lund blev genvalgt for 2 år.  
Erik John Petersen blev genvalgt for 2 år.

#### **Valg af suppleanter:**

1. suppleant  
Louise Pedersen blev genvalgt for 1 år
2. suppleant  
Ulf Jeppesen blev valgt for 1 år



**Bestyrelsen består herefter af:**

Formand	Poul Boisen	(afdeling 1)
Bestyrelsesmedlem	Annemette Justesen	(afdeling 32)
	Kurt Poulsen	(afdeling 31)
	Hans Lund	(afdeling 16)
	Erik John Petersen	(afdeling 1)
Suppleant 1	Louise Pedersen	(afdeling 16)
Suppleant 2	Ulf Jeppesen	(afdeling 29)

**Ad. 7: Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers (pwc) blev genvalgt.

**Ad. 8: Eventuelt**

Poul Poisen takkede for valget som formand og glæder sig til at komme i gang og fortsætte det gode samarbejde.

Martin Rindom udtrykte en stor tak til Flemming for varetagelse af formandsposten.

Annemette Justesen takkede Flemming for samarbejdet og overrakte en buket fra hovedbestyrelsen.

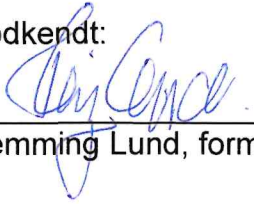
Helle Jakobsen overrakte en vingave fra administrationen med tak for et utrolig godt samarbejde. FL har været bredt favnende, engageret, har tænkt på hele organisationen og været med til flest muligt møder ude i afdelingerne. HJ udtrykte en stolthed over samarbejdet, hvor man, på trods af forskellige indgangsvinkler og meninger, altid har kunnet snakke sig tilrette og fundet fælles løsninger, som alle har kunnet bakke op omkring. Ligeledes har personalet altid fået en god opbakning og har haft et tillidsfuldt samarbejde med Flemming.

Flemming takkede og fortalte, at formandsskabet har været lærerigt og interessant. Lovede desuden ikke at blande sig, men stadig være formand for afd. 2.

Helle afsluttede mødet med en velkomst til Poul Boisen og ser frem til et godt samarbejde.

Flemming Lund takkede alle de fremmødte medlemmer for et godt møde.

Godkendt:

  
\_\_\_\_\_  
Flemming Lund, formand

  
\_\_\_\_\_  
Helle Jakobsen, dirigent