

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 26. OKTOBER 2020 KL. 17.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 24. februar 2020.
2. Orientering ved formanden.
3. Orientering ved forretningsfører.
4. Regnskaber for 2019/20 for foreningen og afdelingerne.
5. Endelig godkendelse af budgetter for 2020/21 for afdelingerne.
6. Forvaltningsrevision, styringsdialog og effektiv drift.
 - a) Evaluering af målsætningsprogram pr. 30. juni 2020.
 - b) Nøgletalsanalyse for 2019/20.
 - c) Dokumentationspakke for Vissenbjerg Sogns Boligforening for 2018/19.
 - d) Fraflytterstatistik for 2019/20.
7. Repræsentantskabsmødet den 25. november 2020.
 - a) Indkaldelse til repræsentantskabsmøde.
 - b) Forslag til ændring af vedtægter, som følge af ændring i normalvedtægter af 1. oktober 2019.
8. Igangværende sager i afdelingerne.
9. Eventuelt.

Birger H. Christiansen bød velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen Asta-Marie Christensen, Birthe Brunbjærg, Mark Emil Baaring, Peter Hansen og Birger H. Christiansen. Der var afbud fra Orla Steen Hansen og Sonja Hansen. Herudover deltog følgende afdelingsbestyrelsesmedlemmer uden stemmeret: Sidsel Sparre Gøtke og Bo Kirchhoff.

Ad. 1:

Referat fra bestyrelsesmøde den 24. februar 2020 blev godkendt.

Ad. 2:

Birger H. Christiansen orienterede om at han havde valgt ikke at genopstille som kredsrepræsentant til kredsvalget den 29. september 2020. Efter 8 år i kredsrepræsentantskabet skal tiden bruges på andre ting.

Birger H. Christiansen orienterede om rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål, som er indberettet i april 2020.

Ad. 3:

Helle Jakobsen orienterede om boligforliget af 19. maj 2020, hvor det er blevet besluttet at afvikle køen i landsbyggefonden, således at projekter for 12 mia. kr. får renoveringsstøtte i 2020 og projekter for 6,2 mia. kr. får renoveringsstøtte i 2021.

I boligforliget er der afsat midler til grønne tiltag og der foreslag om at bringe en nybyggerifond i spil til at bygge små billige almene boliger. Endvidere fortsætter arbejde med effektiviseringer i den almene sektor. Det betyder at effektiviseringsenheden, der finansieres af landsbyggefonden forlænges frem til 2026.

Helle Jakobsen orienterede om der skal gennemføres en ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner inden 1. januar 2022. Ekstern granskning udføres hvert 5. år og de første 2 gange vil udgiften til den eksterne granskning blive dækket af landsbyggefonden. Ca. 70 % af arbejdet med granskningen vil kunne udføres som en intern granskning. Inspektør Per Gregersen har udarbejdet vedligeholdelsesplanerne. Og derfor vil det være en anden inspektør fra Arbejdernes Boligforening, Boligforeningen Grønløkken eller Faaborg Boligforening, der gennemfører den interne granskning. Ved således at "bytte" vedligeholdelsesplaner skulle der kunne spares udgifter til den eksterne del af granskningen. Lidt ligesom når revisionen gennemgår de regnskaber, som administrationen har lavet.

Ad. 4:

Helle Jakobsen gennemgik regnskab for 2019/20 for foreningen. Der har været et overskud på 12.932 kr. Der blev orienteret om udviklingen i hoved- og nøgletal for de sidste 5 år. Foreningens midler er i 2019/20 blevet forrentet med minus 0,23%. Afdelingernes midler ligeledes forrentet med 0,00%.

Helle Jakobsen gennemgik regnskaberne for 2019/20 for de 6 afdelinger og der blev kommenteret på årsager til afvigelser fra budgetterne. Tab ved lejeledighed og fraflytninger har udgjort 154.944 kr. Helle Jakobsen orienterede om at især afdeling 5, Grønlunden har haft store tab ved fraflytninger af 3 boliger.

I afdeling 3, Drejerbanken har der været udgifter til istandsættelse ved fraflytning på 86.538 kr., som følger af fraflytninger i 4 af afdelingens 10 boliger.

Revisionsprotokollen for 2018/19 blev gennemgået. Revisionen bemærker at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytninger har været utilstrækkelige i afdeling 3, Drejerbanken. Revisionen bemærker endvidere at den 10 årige drifts- og vedligeholdelsesplan for afdeling 5, Grønlunden ikke hænger helt sammen. Der er behov for anden kapital til blandt andet udskiftning af vinduer.

Regnskaberne for 2018/19 for foreningen og afdelingerne med tilhørende revisionsprotokollat blev godkendt.

Ad. 5:

Evalueringsprogram af målsætningsprogram pr. 30. juni 2019 blev godkendt.

Dokumentationspakken for organisationen og afdelingerne omfatter regnskabstallene pr. 30. juni 2018. Effektivitetstal er ligeledes lavet med udgangspunkt i regnskaberne for 2017/18. Nøgletal for 2017/18 og 2018/19 udarbejdes pr. m² og pr. lejemålsenhed.

Styringsdialogmøde med Assens Kommune afholdes den 28. oktober 2019, hvor Birger H. Christiansen og Helle Jakobsen deltager.

Udover gennemgang af dokumentationspakke, effektivitetstal og målsætningsprogram har vi anmodet om en drøftelse af muligheden for opførelse af almene boliger.

Fraflytterstatistikken for 2018/19 blev gennemgået.

Overslag fra Per Gregersens over den skønnede ressourceforbrug pr. syn blev gennemgået. Prisen for 1 syn blev skønnet til ca. 4.500 kr. incl. moms.

Der blev henvist til den længere drøftelse af administrative ydelser på bestyrelsesmødet den 27. februar 2019. Helle Jakobsen gav udtryk for et ønske om en forhøjelse af administrationshonoraret på 200 kr. pr. lejemålsenhed plus moms og foreslog i den forbindelse at forhøjelsen af administrationsbidraget fint kunne ske over flere år.

Der var en længere drøftelse af, hvorledes de enkelte afdelinger kunne få et overblik over økonomien for "need to have arbejder" og "nice to have arbejder". Der var enighed om at afdelingsbestyrelserne anbefales at have fokus på dette ved den kommende markvandring forud for udarbejdelse af udkast til budgetter for 2020/21.

Ad. 6:

Repræsentantskabsmøde afholdes den 27. november 2019 kl. 19.30 i fælleshuset Grønlunden 25, Skallebølle.

Ad. 7:

Afdeling 1: Ikke de store ting. Der pågår arbejde udskiftning af 2 badeværelse. Og yderligere 1 badeværelse er på vej.

Afdeling 2: Der er udskiftet vinduer.

Der var en drøftelse af status for afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde og valg af afdelingsbestyrelse. Helle Jakobsen og Birger H. Christiansen tager kontakt til Nicolai Frandsen, der er kontaktperson for afdelingen.

Afdeling 3: Industrimaskine blev repareret efter uheldigt forløb, hvor unødigt udskiftning blev foreslået. Der arbejdes på at få lukket kattelomme.

Afdeling 4: Vinduesudskiftning er afsluttet. Der har været problemer med rotter.

Rottespærre etableret i hovedkloak. Arbejder lidt med at få gang i dræn.

Afdeling 5: Vi mangler at få lavet både på ny p-plads. Vi har haft et par dyre fraflytninger.

Afdeling 6: Vi har rotter. Vi har fået lavet værksted. Der er lavet ny hovedtrappe.

Ad. 8

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 20.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Birger H. Christiansen