

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 9. FEBRUAR 2023 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 12. oktober 2022.
2. Orientering ved formanden.
3. Orientering ved forretningsfører.
4. Økonomisk oversigt pr. 31. december 2022 for afdelingerne.
5. Budgetter for foreningen og afdelingerne for 2023/24.
6. Igangværende sager i afdelingerne.
7. Eventuelt.

Som nyvalgt formand bød Sidsel Sparre Kappel velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen deltog Orla Steen Hansen, Alice Toft Pedersen, Ella Andersen, Sonja Hansen, Balder Asmussen og Sidsel Sparre Kappel. Fra administrationen deltog Helle Jakobsen.

Herudover deltog Asta-Marie Christensen, Tom Ahlebæk, Neel Ekelund, Jacob Simonsen Pelle, Sanne Jørgensen, Bo Kirchoff og Mark Emil Baaring fra afdelingsbestyrelserne.

Ad. 1:

Referat fra bestyrelsesmøde den 12. oktober 2022 blev godkendt.

Ad. 2:

Sidsel Sparre Kappel takkede for valget og nævnte at hun glædede sig til at komme i gang med arbejdet.

Ad. 3:

Granskning af vedligeholdelsesplaner:

Helle Jakobsen orienterede om vedlagte orientering fra Landsbyggefonden, hvor at den lovpligtige granskning af alle almene afdelinger efter en del forsinkelser forventes at være afsluttet ved udgangen af 2023. Granskningen gennemføres hvert 5 år og dækkes de første 2 gange af Landsbyggefonden. Oprindeligt skulle granskningen være tilendebragt 1. januar 2022. Granskningsrapporter for de 6 afdelinger i Vissenbjerg Sogns Boligforening blev frigivet den 9. november 2022. Det er Ingeniørne, der har vundet den delaftale, som de 6 afdelinger i Vissenbjerg Sogns Boligforening er med i. Nicolai Sørensen er i dialog med Ingeniørne om granskningsrapporten. Helle Jakobsen gennemgik kort granskningsrapporten for afdeling 1, Lykkegårdsvej med henblik på at forsamlingen fik et overordnet overblik over granskningsarbejdet. Hovedbestyrelsen, hvor alle 6 afdelinger er repræsenteret vil blive indkaldt til et møde på kontoret på Rugårdsvej 52, hvor Nicolai Sørensen vil stå for en gennemgang af granskningsrapporter og herunder udkast til kommentarer til granskningsrapporterne. Der vil ikke blive rettet i de foreliggende granskningsrapporter, men vi vil inden 6 måneder have mulighed for at afgive kommentarer til granskningsrapporterne i det digitale system DCAB (Det Centrale Almene Bygningsregister).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab:

Med virkning fra 15. september 2022 blev det vedtaget at realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab skal medregnes under konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

I regnskabet for 2021/22 blev nettorenteudgiften i foreningen regnskab opgjort til 546.153 kr. I stedet for at medtage den negative rente på 546.153 kr. i afdelingernes årsregnskaber for 2021/22 besluttede hovedbestyrelsen, at yde et tilskud fra dispositionsfonden på 546.153 kr. til dækning af den negative nettorenteudgift. Kurstabet udgjorde for 2021/22 i alt 617.668 kr.

Halvårsregnskabet fra 1. juli – 31. december 2022 udviser et kurstab på 371.680 kr., som efter de nye regler vil skulle modregnes i konto 401 Henlæggelser i afdelingerne. Selve obligationsrenten, der er opgjort til 47.679 kr. vil derimod skulle medtages på konto 202 Renteindtægter i afdelingerne regnskaber.

Helle Jakobsen orienterede om at hun fandt reglerne særdeles uhensigtsmæssige. Baggrunden for reglerne, har været et ønske om at undgå større underskud på driftsregnskaberne for 2022, som vi få den konsekvens at huslejen ved kommende budgetlægning vil stige. Men her i en periode med 1) granskningsrapporter, der anbefaler stigende henlæggelser og 2) kurstab, der modregnes i henlæggelser vil udfordringerne komme alligevel. Afdelingen vil ikke blive rigere, når nu realiserede kursgevinster og kurstab pludselig ikke længere er en udgift / indtægt.

Ad. 4:

Helle Jakobsen gennemgik økonomiske oversigter pr. 31. december 2022 for foreningen.

De økonomiske oversigter pr. 31. december 2022 for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 blev gennemgået. Der er en merudgift på konto 109 Renovation. Desværre er bygningsforsikringen på konto 110 stigende, da vi er blevet varslet en stigning på 12% fra forsikringsselskabet. I afdeling 6, Gl. Grevegård har priserne på el og gas rettet sig en del. Så det ser ud til at de kraftige opjusteringer i budgettet for 2022/23 har været tilstrækkelige.

Ad. 5:

Budget for 2023/24 for foreningen blev gennemgået.

Administrationsbidraget udgør 3.850 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 250 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til 2022/23. Afdelingernes midler er forrentet med 0,00% i budgettet for 2023/24. Budgettet for 2023/24 for foreningen blev godkendt.

Budgetter for 2023/24 med tilhørende vedligeholdelsesplaner blev gennemgået afdeling for afdeling. Der er forslag om lejestigninger i de fleste afdelinger og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser foreslås opjusteret mest muligt.

I de afdelinger, hvor der er justeringer til vedligeholdelsesplanen bedes afdelingsbestyrelsen rette henvendelse til Nicolai Sørensen og Glenn Jensen i teknisk afdeling. Der er god tid, idet budget for 2023/24 med tilhørende vedligeholdelsesplan først skal omdeles til beboerne 1 uge før de planlagte afdelingsmøder.

Der var en drøftelse af om teksterne i vedligeholdelsesplanerne, blot kunne ændres fra gas-fyr til varmekilde. Dette fordi ny varmekilde i afdelingerne 1-2-4-5 og 6 bør afvente etableret af fjernvarme. I afdeling 3, Drejerbanken forsyner jordvarmeanlægget 70% af forbruget, mens de resterende 30% er gas.

Ad. 7:

Igangværende sager i afdelingerne:

Afdeling 1: Der er en spirende sag omkring skimmelsvamp. Ønske fra afdelingsbestyrelsen om at teknisk afdeling er behjælpelige med anvisninger omkring hensigtsmæssig brug af boligen, herunder udluftning mv.

Afdeling 2: Der er beboere, der ønsker opgradering, så der både kan bestilles individuelle køkkener og badeværelser mod en individuel stigning i huslejen. Helle Jakobsen redegjorde for reglerne for ansøgning om renoveringsstøtte i Landsbyggefonden. Og hvor ydelser på de lån, der optages i renoveringsstøtteordningen, vil blive finansieret fra både dispositionsfonden og landsbyggefonden. En større renovering af afdeling 2 Lundager vil derfor i nogen udstrækning blive betalt af dispositionsfonden.

Afdeling 3: Der arbejdes med opgradering af energianlæg. Der pågår undersøgelser om muligheden for opsætning af solceller.

Afdeling 4: Der arbejdes med hegn. Der har været en dyr fraflytningsbolig, og der kommer en mere.

Afdeling 6: Der arbejdes med spuling af kloakker. Generelt er der problemer med kloakker.

Ad. 8:

Helle Jakobsen orienterede om bemanningen i teknisk afdeling:


Driftschef Glenn Jensen overtog den 1. januar 2023 jobbet fra Lars Vølund, der gik på efterløn. Niels Jakob Stempel startede den 1. marts 2023 som inspektør.

Inspektør Nicolai Sørensen kender i da Nicolai står for synsfunktionen i Vissenbjerg Sogns Boligforening. Der vil hurtigst muligt komme lidt mere information om, hvorledes Glenn, Nicolai og Niels Jakob fordeler opgaverne imellem sig.

Mødet hævet kl. 20.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Sidsel Sparre Kappel