

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde mandag den 25. november 2024, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Ella Andersen, Torben Pedersen, Natasha Nyborg, Sidsel Sparre Kappel, Jacob Simonsen Pelle, Sonja Hansen, Birthe Brunbjerg og Balder Asmussen.

Formand Sidsel Sparre Kappel bød velkommen til de tilstedeværende repræsentanter og til Helle Jakobsen fra Arbejdernes Boligforening.

- 1. Valg af dirigent** Helle Jakobsen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dagsordenen blev godkendt.
- 2. Godkendelse af forretningsorden** Forretningsordenen blev godkendt.
- 3. Hovedbestyrelsens beretning** Sidsel Sparre Kappel aflagde hovedbestyrelsens beretning: Se vedlagte Beretningen blev enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2023/24** Foreningens og afdelingernes regnskaber blev gennemgået af Helle Jakobsen med særlig fokus på foreningens resultatopgørelse og balance samt udviklingen i nøgletal og hovedtal for de seneste 5 år.

Regnskaberne for 2023/24 blev enstemmigt godkendt.
Budget for foreningen for 2024/25 blev forelagt til orientering.
- 5. Indkomne forslag** Ingen indkomne forslag.
- 6. Valg af formand** Sidsel Sparre Kappel, afdeling 3 blev genvalgt for 2 år.
- 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Orla Steen Andersen, afdeling 1 blev genvalgt for 2 år.
Ella Andersen, afdeling 2 blev genvalgt for 2 år.
Balder Asmussen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
Torben Pedersen, afdeling 2 blev valgt for 1 år.
- 8. Valg af suppleanter** Natasha Nyborg, afdeling 2 blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
- 9. Valg af revisor** Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

10. Eventuelt.

Der blev drøftet individuelle udskiftninger af badeværelser og køkkener, idet priserne er steget når godkendelserne modtages fra Assens Kommune.

Kloakseparering ved de 16 boliger i afdeling 1, Lykkegårdsvej og i fælleshuset Drejebanken 21 blev drøftet.

Kloakseparering forventes udført i 2027/28.

Mødet sluttede med formandens tak for et godt møde.

26. november 2024
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:

Formand

Dirigent

Hovedbestyrelsens årsberetning

VSØ - Repræsentantskabsmøde, mandag, den 25. november kl. 19.00

Fælleshuset Grønlunden, Skallebølle.

Når man udefra ser på Vissenbjerg Sogns Boligforening, ser den gamle boligforening robust og solid ud... måske sådan lidt stillestående..., men det er den langt fra - altså stillestående!

Vissenbjerg Sogns boligforening har oplevet et stabilt økonomisk år. Vores mål har været at sikre en sund økonomi samtidig med, at vi har kunnet investere i nødvendige vedligeholdelsesprojekter og forbedringer af vores ejendomme.

Hovedbestyrelsen har den 11. november sammen med AB gennemgået regnskaber for 2023/2024 for foreningen og afdelingerne samt gennemgået budget for 2024/2025 og kan notere os, at vi kan afslutte regnskabsåret med et tilfredsstillende resultat, der giver os mulighed for at fortsætte vores langsigtede planlægning.

Gennem det forløbne år, er fjernvarmeinstallationen i Grønlunden blevet færdiggjort og frakoblingstilskud af gas opnået. Det er vores håb, at fjernvarmen efterhånden også kan nå frem til Bred og dermed give afd. 2, Lundager mulighed for en anden varmekilde. Vi håber også, at fjernvarmen med tiden kan nå frem til Skalbørg.

Ladestanderne er blevet etableret af Clever til elbiler både i afdeling 2, 3, 4, 5 og 6.

Der er blevet udskiftet døre og vinduer i flere af afdelingerne. Desuden er der gang i individuel udskiftning af køkkener og badeværelser i flere afdelinger.

Det var blot noget af den rent praktiske del. Økonomisk har alle seks afdelinger realiseret pæne overskud på driftsregnskabet. Altså robust og solid kan vi konstatere. Det skyldes primært besparelser på konto 115, almindelig vedligeholdelse, og en renteindtægt på 3,50%.

I afdeling 5, Grønlunden, forventes der en stor tilbagebetaling af ejendomsskat. VSØ har, i samarbejdet med AB, givet Taxera fuldmagt til at påklage vurderingen af ejendomsskatten i afdelingen. Desuden er der mulighed for at hente besparelser i afdelingerne 3, 4 og 6.

I juni måned 2024 indsendte AB ansøgninger til Assens Kommune om godkendelse af individuel lejestigning ved udskiftning af bad og køkken i afdeling 1, Lykkegårdsvej, samt ansøgning om tilladelse til individuel udskiftning af køkkener i afdeling 2, Lundager, og en ansøgning om huslejestigning ved individuel udskiftning af køkken og bad i afd. 4 Stærmoseshuse. På styringsdialogmødet på rådhuset i Assens, som jeg deltog i sammen med Helle Jacobsen, torsdag, den 21. november, forespurgte Helle, Jesper Nicolaisen til de indsendte ansøgninger. Jesper Nicolaisen vil gennemgå ansøgningerne inden for en kort tidshorisont.

Fremtidigt arbejde:

Vi ser frem til de kommende år med flere projekter i pipeline.

Der skal udarbejdes en investeringsstrategi, fordi der er åbnet mulighed for, at almene boligorganisationer kan få lov til at investere i op til 30% aktier. De midler, der er i VSB, placeres fortsat i såvel aktier som obligationer, men det er den procedure, der skal indskrives i investeringsstrategien.

Så er der pålægget om henlæggelser, der fremover skal deles op i 0-3 år og 4-30 år. Det er således, at der fremadrettet gradvis skal henlægges mere, faktisk mellem 2 til 3 procent mere end det, der henlægges i dag. Henlæggelserne skal alene bruges på planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Desuden er der yderligere renoveringer af tage og moderniseringer/udskiftning af køkkener og badeværelser i nogle af vores afdelinger.

Der skal kloaksepareres i blandt andet i afdeling 1, Lykkegårdsvej, og afdeling 3, Drejerkirken ved fælleshuset - muligvis i 2027/2028.

Og så håber vi, at der politisk bliver taget endelig stilling til en yderligere udvidelse af fjernvarmemulighederne for hhv. Bred og Skalbjerget.

Med denne beretning vil jeg på Vissenbjerg Sogn Boligforenings vegne takke AB - Helle Jacobsen og resten af administrationen mange gange for det store stykke arbejde I lægger i vores boligforening. Og tak til VSB's bestyrelse for deltagelse og engagement i foreningen.

Sidsel Sparre Kappel

Fmd. VSB