

Referat af bestyrelsesmøde den 14. marts 2024 kl. 16:15

Fremmødte:

Dorte Sørensen (DS), Leif Andreasen(LA), Mette Pedersen(MP)

Fra administrationen:

Christof H. Kristensen (CHK)

Afbud:

Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Charlotte Bærndt(CB)(suppleant).

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 329 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Regnskaber 2023

Ved mødet fik bestyrelsen udleveret et hæfte hvori alle årsregnskaber er vedlagt. Desuden en oversigt over årets resultater i de enkelte afdelinger. Endvidere en oversigt over de seneste 3 års effektiviserings resultater, samt fremtidsbudgetter med effektivisering for øje.

Det er vigtigt at pointere, at vi ikke blot effektivisere for vores blå øjnes skyld, men at det er på baggrund af ikke at gå på kompromis med servicen og vedligeholdelsen af lejemålene.

Alle årets resultater blev gennemgået. Foreningens resultat for 2023, viser et underskud på t.kr. 95, det skyldes primært krav til investering i software og en ualmindelig høj revisionsregning, grundet strengere krav til revisionen.

Kapitalselskabet giver også et mindre underskud, men er stadig Going Concern, det forventes at der i 2025 generes et overskud.

Alle afdelinger giver fine overskud – dette skyldes primært, at vi er gået fra negative renter til positive renter. D.v.s der har været en dobbelt effekt, der var budgetteret med negative renter, hvilket giver en ”mer” indtægt, samtidig viste opgørelse af renter samlet at give omkring 0,5 mio til fordeling i de enkelte afdelinger.

De opsavede resultater bliver tilbage betalt over huslejen i de kommende år, hvor vi også samtidig kan hæve henlæggelsesniveauet.

Årets regnskaber er ting der er sket, og vi kan derfor ikke ændre noget på årets resultat. Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med årets regnskaber, de blev taget til efterretning og enstemmigt godkendt.

Ad. 3 Budgetter 2025

I 2025 er der kun 3 afdelinger der vil få en huslejestigning.

Det gælder afdeling 6, 12 og 20. De 3 afdelinger får en husleje stigning på 300 kr. pr. måned. I afdeling 6 skyldes stigningen, øgede udgifter til grundejerforeningen, samt en forhøjelse af henlæggelsesbeløbet. Afd. 12 skyldes det øgede udgifter til kapitaludgifter, målerpasning og øgede henlæggelser. I afd. 20 skyldes det øgede udgifter til kapitaludgifter, samt en forhøjelse af henlæggelsesbeløbet.

En af grundene til at de øvrige afdelinger ikke stiger skyldes primært opsparet overskud, samt at vi har fået positive renter frem for negative renter. Endvidere kan vi uden at lave en huslejestigning i afdelinger øge henlæggelserne samtidigt.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med budgetterne for 2025, og alle budgetter blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4 Effektiviseringsbudgetter

Som et lovkrav skal effektiviseringsbudgetterne også gennemgås. Der er blevet lavet budgetter for en 4 årig periode. 2025, 2026, 2027, 2028. Effektiviseringen i alle afdelinger ser fornuftige ud, i forhold til kravet fra udgangsåret 2014. Vi bliver målt på 9 forskellige konti, og stort set alle afdelinger er effektive herpå. Men for lejerne, er det huslejen der er det springende punkt, er vi så effektive her i forhold til udgangspunktet 2014. Ja på nogle afdelinger er vi, og endda i afd. 1 med en 1 mio. Enkelte andre afdelinger er effektive i forhold til den rene huslejen, og andre er tæt på. Når det så er sagt, så skal vi huske på at henlæggelserne i mange afdelingerne siden 2014 er øget gevaldigt, så derfor er det yderst tilfredsstillende læsning.

Effektiviseringsbudgetterne viser at i 2025 er der få stigninger, i 2026 er der mange stigninger, mens 2027 og 2028 holdes i nogenlunde ro, de fleste steder.

Det er vigtigt at der ikke er stigninger hvert år, da fortællingen rundt om i afdelinger kan blive af negativ karakter, såsom "vi stiger altid i husleje". Derfor ser effektiviseringsbudgetterne også positive ud. Rent effektiviseringsmæssigt af værkstedet og administration, konstant for øje på hvor der kan spares udgifter og arbejde smartere, eksempelvis med investering i solceller, hvor prisen lige nu er attraktiv lav.

Alle effektiviseringsbudgetter blev enstemmigt godkendt

Ad. 5 Årets beretning

Bestyrelsen var foruden mødet blevet bedt om at komme med input til, hvad der kunne tilføjes i beretningen.

Der kom følgende forslag frem:

- Samarbejde med AB-Holmegaarden
- Afdelinger på tværs
- Omrokeringer i org. Bestyrelsen
- Kapitalforvaltning
- Personalehåndbog
- Deltagelse i kredsmøder

- Ny hjemmeside samt film
- Nybyggeri
- Nye legepladser
- Granskningsrapporter
- Sommerfest
- Rykkere statistik

CHK fik til opgave at udvælge punkter til kommende beretning.

Ad. 6 Kursus nye boligbehov

KF og DS havde været til informationsmøde omkring fremtidens boligbehov. Konklusionen herpå var at det var et interessant møde, i hvert fald den første time, der var yderst relevant for os. Hovedpunkterne der blev taget med hjem var:

- Flere ejere vil have leje i fremtiden
- Der er mange singler, dermed behov for flere lejligheder
- Ægtepar bor i hver sin bolig i fremtiden, dermed behov brug for flere boliger
- Behov for flere boliger til under 100 kvm
- Ovenstående er bud på fremtiden frem til 2040

Desuden blev boligøen nævnt og reklameret for. Her i AB-Sprotoften har vi taget stilling til at det skal vi ikke være en del af.

Så blev der opfordret at komme til kredsvalget.

Ad. 7 LBF orienterer

Dette punkt tog DS sig af.

- LBF 978: Ny version af "Forvaltnings klassifikation" altså konto 115 og 116
- LBF 979: Bedre tilgængelighed i den almene sektor, dette er et værktøj som hver boligforening skal have udfyldt, så ansøgere bliver ført til korrekte boligforening.
- LBF 980: Beboerdata med boligsociale data, dette blot at platformen er flyttet til en ny platform
- LBF 981: Ledige bolig i den almene boligsektor 2023-2024, dette en statistik for antallet af ledige almene boliger.

Næste gang er det CHK der har tjansen.

Ad. 8 Sidste nyt information

- Ny ansættelse pr. 1.4 af ny boligsocial medarbejder endte ud i 55 ansøger, stort set alle af høj kvalitet. 5 udvalgt til samtale, og valget faldt på Susanne Jørgensen, der starter 1.4.2024
- Salget af Bolind til Whiteaway er nu gået igennem, salget opgøres endeligt i 2025/26, men det er i småtingsafdelingen. Vi har modtaget 171.000, i regnskabet for 2023 er aktierne værdiansat til 196.000.
- Den boligsociale bestyrelse deltog 13 marts i strategisk forum på Energy Park i Odense. Det handlede om boligsocialt arbejdet og byudvikling. Der blev lagt meget vægt på det relationelle arbejde og at kommunerne måske bør arbejde anderledes.
- Alle budgetmøder med de enkelte afdelingsbestyrelser er forløbet fint.
- 30 års planer er ligeledes gennemgået ved disse møder.
- Der er indkommet 1 forslag til afd. 8, 6 forslag til afd. 9, p.t. 2 forslag til afd. 6 og p.t. 3 forslag til afd. 1.
- Administrationen laver 1 forslag til afd. 7 og afd. 18 – vedr. ændring af husorden til at der maks. må være 2 husdyr.
- Revision af regnskaberne forløber planmæssigt.
- Afd. 6´s udbud af døre/vinduer, rygninger, maling af træværk afslutter i dag og ser fornuftig ud.
- Skema C vedr. udskiftning døre/vinduer er afsluttet og godkendt fra LBF, så pengene kan trækkes fra LBF
- Opstarten med at etablere solceller på afd. 14 starter i næste uge.
- Retssag hvor tidligere lejer har stævnet AB-Sprotoften er sat til september 2024
- Der blev den 19 februar afholdt bestyrelsesseminarer(boligsociale) med alle de kommunale chefer, hvor Boligsocialnet var vært og tovholder. Seminariet gik ud på at opnå en bedre forståelse for det boligsociale arbejde.
- Det ligner byggeriet på Kirkegården er udsat til 2025 grundet nedskallering af lejemål til 84
- EG Bolig stopper samarbejdet med Mobilepay, grundet for høje gebyrer. D.v.s det gør vi også.
- Forsikrings sag omkring fald på trappe, faldt ud til vores fordel, og vi i AB-Sprotoften er ikke erstatningsansvarlige.

Ad. 10 Eventuelt.

DS spurgte ind til hvem der møder op til de enkelte afdelingsmøder.

DS dirigent i afd. 6 og 8.

Husk til afdelingsmøder at sætte os blandet, så vi ikke sætter i en klump.

Mødet sluttede kl 18:30

Godkendt 11. april 2024



Dorte Sørensen (formand)

Knud Fick



Leif Andreasen

Mette Pedersen

Vibeke Fog