

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Fredag den 2. juni 2023, kl. 15.00 afholdtes repræsentantskabsmøde på selskabets kontor i Albanigade 44, Odense.

Til stede var:

Bestyrelsen:

Jens Ove Mathisen, formand

Susanne Lykke Holm

Øvrige medlemmer af repræsentantskabet:

fra afd. 1:

Tine Hansen

Christel Kjærås

Susanne Westerskov

fra afd. 2:

Jan Moosmand

Anne-Marie Bech Johansen

Niels Fabricius

fra afd. 3:

Morten Christiansen

Lena Duch

Endvidere deltog:

Nana Juul, konsulent BL

John Lund, forretningsfører

Jens Ove Mathiesen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

John Lund blev valgt til dirigent, og han konstaterede herefter med alle fremmødtes tilsagn, at repræsentantskabsmødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det seneste år.

Bestyrelsens beretning vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt af samtlige fremmødte.

Herefter orienterede BL-konsulent Nana Juul omkring arbejdet med at finde ny administration og forretningsfører til boligselskabet.

Herunder blev det oplyst, at bestyrelsen har valgt at tage mod tilbud fra Lejerbo.

Der omdeles snarest en skrivelse til alle beboere med orientering om aktuel status på skift af administration og forretningsfører.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

3. Endelig godkendelse af årsregnskaber for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2024.

John Lund gennemgik posterne i organisationens regnskab og oplyste at afdelingernes regnskaber er forelagt på afdelingsmøder.

Regnskaberne og revisionsberetningen blev godkendt af samtlige fremmødte.

Budgetter for 2024 blev fremlagt.

Herunder blev det noteret, at afsat budget til forretningsførelse er baseret på nuværende forretningsføreraftale. Udgift til ny administration og forretningsfører kendes endnu ikke i fuldt omfang.

4. Behandling af indkomne og eventuelt senere indkomne forslag jfr. vedtægternes § 6.

Fra repræsentantskabets medlemmer fra afdeling 1 (forslag vedhæftet)

Forslaget blev drøftet. Herunder oplyste BL-konsulent Nana Juul, at forslaget ikke er i overensstemmelse med normalvedtægten for almene boligorganisationer.

Efter drøftelse blev forslaget trukket tilbage.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Der var enighed om, at bestyrelsen fortsat skal bestå af formænd fra de 3 afdelingsbestyrelser.

Bestyrelsen konstituerede sig med Jens Ove Mathiesen som formand for bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af :

Jens Ove Mathisen (formand), Jan Moosmand (næstformand) og Tine Hansen.

Suppleanter:

Christel Kjærås, afd. 1

Anne-Marie Bech Johansen, afd. 2

Morten Christiansen, afd. 3

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

6. Valg af revisor.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

7. Eventuelt.

Susanne Lykke Holm takkede for samarbejdet med øvrige bestyrelse og administrationen.

Repræsentantskabsmødet afsluttet.

Formand:

Dirigent:

Jens Ove Mathisen

John Lund

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Bestyrelsens årsberetning for 2022

til aflæggelse på repræsentantskabsmøde fredag den 2. juni 2023.

(Godkendt på bestyrelsesmøde 6. marts 2023)

Om boligselskabet

Bestyrelsen konstituerede sig den 10. juni 2022 med Jens Ove Mathiesen som ny formand, Susanne Lykke Holm som ny næstformand og Birgit Svenning Alexander som nyt bestyrelsesmedlem.

Der har siden sidste repræsentantskabsmøde været afholdt 3 bestyrelsesmøder med administrationen.

Møderne har blandt andet været brugt på introduktion af boligselskabet for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, drøftelser af samarbejde internt i bestyrelsen med afdelingsbestyrelse og administration samt evt. justeringer af tidligere strategier og forretningsgange.

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

Om afdelingerne

Der henvises til referat fra de enkelte afdelingers afdelingsmøder. Referaterne fremgår af boligselskabets hjemmeside.

Økonomi (generelt).

Boligselskabet har en god og sund økonomi, med en passende størrelse egenkapital og dispositionsfond i forhold til boligselskabets størrelse.

Organisationens budget for 2024, medfører stigning af afdelingernes administrationsbidrag, som dog fortsat kan holdes i et lavt niveau, sammenlignet med tilsvarende boligselskaber og med uændret administrativt serviceniveau i boligselskabet.

Økonomi (afdelinger).

Alle 3 afdelingers regnskaber udviser underskud i 2022. Underskuddene er primært opstået ved budgetafvigelser på ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter.

Forholdene analyseres og der er tages hensyn til permanente afvigelser i budgetterne for 2024.

Det fortsat øgede vedligeholdelsesniveau skyldes husenes alder og byggematerialer anvendt i 1942-1956.

Bestyrelsen har fokus på forholdet og det aktuelle vedligeholdelsesforbrug behandles under drøftelserne om ajourføring af politik og strategi for vedligeholdelse, samt med de enkelte afdelingsbestyrelser ved ajourføring af drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for 2024 og frem..

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Ekstern byggesagkyndig udpeget af Landsbyggefonden har frigivet rapport over granskning af bygningerne.

Rapporten tages til efterretning og vil i et vidst omfang blive medtaget i videre ajourføring af afdelingernes drift- og vedligeholdelsesbudgetter.

Herunder vil ekstern byggesagkyndig, om nødvendigt, blive inddraget til en nærmere fastlæggelse af nært forestående vedligeholdelsesopgaver til brug for nærmere udbud af vedligeholdelsesopgaverne. Primært vedr. klimaskærme.

Generelt har afdelingerne fortsat en god økonomi, med fornuftige opsparinger til fremtidig vedligeholdelse, istandsættelser ved fraflytning og til imødegåelse af tab ved fraflytninger. Opsparing til vedligeholdelse skal vurderes under hensyn til samtidig indestående hos Landsbyggefonden vedr. trækningsretter til forbedringer.

Generelt forventes det behov for øget henlæggelse til vedligeholdelse. Især afdeling 1, grundet fremskudte nødvendige store vedligeholdelsesudgifter til facader mv i 2021 og 2022.

Det forventes at budgetlejen for 2024 medfører stigninger i alle 3 afdelinger.

Trods markante men nødvendige lejestigninger holdes lejen fortsat på lave niveauer, hvilket betyder at den samlede leje, dvs. med forbedringsforhøjelser for renoverede køkkener, badeværelser mv. fortsat er meget attraktiv og konkurrencedygtig.

Fraflytninger / Genudlejning.

Fraflytninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afdeling 1	7	4	7	6	5	5	5
Afdeling 2	2	3	2	0	7	3	6
Afdeling 3	4	5	4	5	14	2	6
I alt	13	12	13	11	26	10	17

Der opleves fortsat stor interesse for at leje boligselskabets boliger.

Boligselskabet har mere end 1.900 ansøgere, hvoraf ca 1.400 er aktivt boligsøgende pr. 31/12 2022. I 2022 er der indmeldt 80 nye boligsøgende på ventelisten.

Ventetiden for de personer, som tilbydes en bolig er for tiden oppe over 22-24 år. Enkelte tilfælde er ventetiden dog nede på 15 år.

12 beboere, indflyttet før 1966, har fortsat mulighed for, at overdrage lejemålet til børn eller børnebørn.

Forvaltningsrevision

Boligselskabets nyvalgte bestyrelse er i efteråret 2022 påbegyndt gennemgang af strategibog og evt. ajourføring af politikker, strategier og målepunkter.

Vedligeholdelse, forretningsførelse og honorar til bestyrelse er de første punkter, der er udvalgt til drøftelse og ajourføring.

Gennemgang og ajourføring vil fortsætte i 2023.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Effektivitet og kontrol

Boligselskabet arbejder fortsat med at udvise sparsommelighed og effektivitet til gavn for beboerne, sådan at huslejen fortsat holdes så lav som muligt. Men samtidig ikke lavere end, at der kan leveres det serviceniveau beboerne har valgt og de ydelser som boligselskabet forpligtes til at levere, sådan at boligerne holdes så velholdte og tidssvarende som muligt.

Der udføres løbende økonomistyring samt egenkontrol.

Blandt andet laves der løbende gennem året kontrol af afholdte udgifter i forhold til vedtaget budget og likviditetsplacering, og der indhentes f.eks. kontroltilbud på udvalgte vedligeholdelsesopgaver.

Ledelsen vil som hidtil have fokus på en effektiv drift i såvel organisationen som i afdelingerne. Herunder også fokus på at leve op til kravene som følge af regeringens, BL's og KL's aftale om effektivisering af Danmarks Almene boliger.

Boligselskabet er til stadighed opmærksom på nye besparelses- og effektiviseringsmuligheder.

Besparelspotentialer

Ved brug af værktøjer fra LBF (effektivitetstal og tvillingeværktøj) fremgår det med al tydelighed at boligselskabet og afdelingernes fortsat drives på en effektiv måde og med en leje der herved er langt under sammenlignelige boligselskaber.

Boligselskabet arbejder løbende med f.eks. at indkøbe til rette pris og kvalitet. Ved sammenligning med andre boligselskaber i LBF's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2021), fremgår det også med alt tydelighed, at der er et negativt besparelspotentiale. Boligselskabet er dog opmærksom på, at der desværre ikke er lokale boligorganisationer med i sammenligningen.

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er fortsat væsentligt billigere end de sammenlignelige boligorganisationer fra tvillingeværktøjet.

Afdelingerne:

Alle 3 afdelinger er blandt de billigste mht. lejeniveau ved sammenligninger i tvillingeværktøjet. Også efter lejestigningeri 2023.

Lejeniveauerne ligger i flere tilfælde på 40% under de sammenlignelige afdelinger.

Boligselskabet er opmærksom på at især henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er væsentlig lavere og vedligeholdelse er væsentligt højere end hos de sammenlignede afdelinger.

Boligselskabet vil som hidtil indhente flere tilbud ved større vedligeholdelsesopgaver for at sikre, at opgaverne indkøbes til bedst mulige pris og kvalitet. Samtidig tages der også

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

hensyn til valg af bygningsmaterialer med lave efterfølgende driftsomkostninger.

Det er fortsat bestyrelsens vurdering at ansættelse af en inspektør på nuværende tidspunkt ikke vil medføre en besparelse der kan dække lønudgifterne hertil.

Målsætninger og opfølgning.

Boligforeningen har udpeget følgende 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.

Konto 109, renovation. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset.

Kapaciteten af affaldscontainere er uændret i perioden og målsætningen overholdes.

Konto 110, forsikringer. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset.

De valgte dækninger er uændret i perioden og målsætningen overholdes..

Konto 114, renholdelse (primært afd. 3). Ved uændret serviceniveau må kontoen over de kommende 4 år højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster.

Serviceniveauet er uændret og målsætningen overholdes.

Konto 115. vedligeholdelse. Oprindelig målsætning blev annulleret, jvf. beretning for 2021, da måling på udvikling af samlede vedligeholdelsesudgifter ikke giver mening, da vedligeholdelsesopgaverne ikke er konstant.

I stedet vil administrationen foretage stikprøver på udvalgte vedligeholdelsesopgaver, der kan sammenlignes med tilsvarende opgaver hos andre kunder.

Ny målsætning vil blive formuleret ved den igangværende opdatering af strategibog.

Den alternative målsætning fastlagt i 2021, overholdes.

Mængden af vedligeholdelsesopgaver er dog steget over årene.

Samlet for alle udgifter (konto 139) er målsætningen, at der over de 4 kommende år ikke sker stigninger udover den almindelige udvikling.

Målsætningen overholdes ikke. Primært grundet stigninger i udgift til ejendomsskatter ud over alm. pristalsregulering samt øget vedligeholdelsesbehov.

Til sidst en stor tak til medlemmerne af afdelingsbestyrelserne, hovedbestyrelse og repræsentantskab for den store indsats I gør til gavn for boligselskabet og dets beboere.

Boligselskabet ser frem til fortsat godt samarbejde

Forslag om vedtægtsændring §6 stk. 2

"Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet".

På forespørgsel ved BL har vi fået oplyst, at det er uhensigtsmæssigt, at vi har en formand med 3 "kasketter". Samtidig ønsker afdelingsbestyrelsen i afd. 1, at vi bliver bedre til at fordele kompetencer og arbejdsbyrde for ikke at tale om, at eliminere en skævvridning ift. "magtforholdet" afdelingerne imellem, ved et tripel-formandskab. Vi ønsker derfor at der skelnes mellem

1. Afdelingsformand
2. Repræsentantskabsformand
3. Hovedbestyrelsesformand/Organisationsbestyrelsesformand

Forslag:

Afdelingsformanden kan max besidde ét formandskab ud over sit hverv som afdelingsformand. Dvs. at der på én af de øvrige formandsposter, dvs. som repræsentantskabsformand og/eller organisationsbestyrelsesformand, skal vælges én af de øvrige 6 repræsentantskabsmedlemmer til én af disse poster.

Opmærksomhed

Sådan som vi læser §12 kan der vælges frit mellem de 9 repræsentantskabsmedlemmer til hovedbestyrelsen, så man som afdelingsformand ikke er "født medlem", sådan som det har været kutyme indtil dato. Dog skal der naturligvis være én repræsentant for hver afdeling.

Vi tænker, at ovenstående giver større bredde i såvel formandsposter samt mere ligelig fordeling af "kasketter" og deraf arbejde.