

Møde nr. 3, 14. april 2020

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen vælger et nyt tidspunkt for repræsentantskabsmødet og i øvrigt tager orienteringerne til efterretning

3. Foreningens regnskab 2019

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager den foreløbige orientering til efterretning

4. Foreningens budget 2021

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at forslaget til foreningens budget for 2021 forelægges repræsentantskabet

5. Afdelingernes regnskaber for 2019

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager den foreløbige orientering til efterretning

6. Pladsmangel i Ringkøbing

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til evt. køb af hal og godkender opsigelse af lejemålene på vores garager på Kongevejen.

7. "Hjælpepakke" til beboere

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter om vi skal indføre en "hjælpepakke" og om den i så fald skal være tilrettelagt som beskrevet.

8. Salg af boliger, Stadil og Vedersø

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender salget af de 8 boliger og derpå videresender sagen til Kommunens godkendelse

9. Evt.

Organisationsbestyrelsesmøde, 14. april 2020

Møde nr. 3

Referat

Afholdt

14. april 2020

Kongevejen 46, Ringkøbing

Fremmødte

1. Godkende referat

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

* Repræsentantskabsmøde 2020

Repræsentantskabsmødet var booket til torsdag den 14. maj, kl. 18.00 i Medborgerhuset i Ringkøbing, men er nu på grund af Corona-virus afmeldt igen. Repræsentantskabet er orienteret om, at mødet er udsat ind til videre. Da mødet skal indkaldes med 4 ugers varsel, vil det være hensigtsmæssigt at udskyde mødet til efter sommerferien. En mulig ny mødedato er onsdag den 19. august.

* Magasinet Seniorliv

Bestyrelsen har besluttet at annoncere i ældremagasinet "Seniorliv". Magasinet er klart nu, men på grund af Cronakrisen bliver bladet ikke delt ud som sædvanlig. Uddeling vil ske, når samfundet fungerer normalt igen. Vores annoncer vil være gældende et år frem fra det tidspunkt, hvor magasinet bliver delt ud.

* Hedvandsrensere

Vi har været i dialog med Holstebro Kirkegård, der har en hedvandsrensere fra Green Heat i Hee. De bruger den til opgaver, der minder meget om vores og de er meget begejstrede for den. På den baggrund har vi nu bestilt hedvandsrenseren og forventer at få den leveret i den nærmeste fremtid.

a. Indstilling: at bestyrelsen vælger et nyt tidspunkt for repræsentantskabsmødet og i øvrigt tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

Dato for ordinært repræsentantskabsmøde 2020 fastlægges på et kommende møde..
De to øvrige punkter blev taget til efterretning.

3. Foreningens regnskab 2019

Foreningens regnskab for 2019 (bilag: regnskab 2019) udviser et underskud på ca. 72.000 kr.

Underskuddet skyldes primært at udgifterne til kontorhold inkl. IT er godt 300.000 kr. større end budgetteret. Udgifterne til personale er knap 90.000 kr. større end budgetteret. De to merforbrug modsvares dog af mindreforbrug på en række andre konti samt af lidt flere indtægter end budgetteret, hvorved det samlede underskud begrænser sig til de nævnte ca. 72.000 kr.

Regnskabet vil blive nærmere gennemgået på mødet med revisionen.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager den foreløbige orientering til efterretning

Punktet er: Godkendt

4. Foreningens budget 2021

Regnskabet for 2019 udviser et mindre underskud. Regnskabet for 2020 forventes desværre på nuværende tidspunkt også at resultere i et underskud, idet udgifterne forventes at blive højere i 2020, mens indtægterne vil være uændrede.

Forslaget til budget 2021 (bilag: Budget 2021) er lavet med udgangspunkt i at opnå balance i budgettet. De budgetterede udgifter til kontorhold inkl. IT er øget med 210.000 kr., idet udgiften er fastsat med udgangspunkt i regnskabstallet for 2019. Udgiften til personale er budgetteret med udgangspunkt i de nuværende lønudgifter, hvilket medfører en stigning på 270.000 kr. Ved de øvrige poster er der kun sket mindre justeringer. I runde tal stiger budgettet med 450.000 kr.

For at få budgettet til at balancere er det nødvendigt at øge indtægtssiden. Det årlige administrationsbidrag foreslås derfor øget fra 3.500 kr. til 3.710 kr. Lejemål, hvor kontoret udarbejder el-afregningen og opkræver dette ved beboerne, foreslås differentieret. Afregning baseret på BA Technologys løsning indebærer en mindre arbejdsindsats for kontoret, end lejemål, hvor kontoret beregner afregningen ud fra Kamstrup målere. For BA Technology opkræves derfor 5 % af administrationsbidraget og for Kamstrup målere 10 %.

Gebyr i forbindelse med byggesager og råderet er sat op til 25 %, hvilket medfører en udgift på godt 900 kr. Gebyret dækker dog langt fra den reelle arbejdsindsats, der er forbundet med dette arbejde.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at forslaget til foreningens budget for 2021 forelægges repræsentantskabet

Punktet er: Godkendt

5. Afdelingernes regnskaber for 2019

Afdelingernes regnskabsresultater foreligger nu. 2019 har medført flere underskud end normalt (bilag: Afd.regnskaber 2019).

Afdelinger med overskud kommer sammenlagt ud med et overskud på 1,0 mio. kr., mens afdelinger med underskud kommer ud med et samlet underskud på 1,4 mio. kr. Det reelle underskud er dog godt 1 mio. kr. mindre end det fremstår, idet viceværterne i 2019 har udført henlæggelsesarbejder for 1.050.000 kr. Afdelingerne bliver i budgettet for næste år kompenseret for disse arbejder ved reducerede henlæggelser.

Generelt har det meget lave renteniveau været en medvirkende årsag til underskuddet. Afdelingerne fik kun forrentet deres indestående med 0,42 % mod budgetteret 1,25 %. Samlet har dette forringet afdelingernes resultat med godt 1,3 mio. kr.

Ni afdelinger har et underskud, der er større end 2.500 kr./lejemål: afd. 6, 10, 11, 17, 18, 22, 32, 63 og 93.

Følgende afdelinger kom ud af 2019 med et underskud på mere end 50.000 kr.: afd. 10, 18, 22, 23, 32, 35, 63 og 93. For disse afdelinger er der nedenfor redegjort for de væsentligste grunde til underskuddene.

Afd. 10 (Skrænten, Lem) har et underskud på 116.000 kr. Tømrerenheden har udført arbejde for 35.000 kr. ud over det budgetterede og det grønne team har udført henlæggelsesarbejder for 21.000 kr. Dermed er der 60.000 kr. tilbage, hvor de 20.000 kr. er manglende renteindtægter, 10.000 kr. er ekstra gulvafslibninger.

Afd. 18 (Gartnervænget) kom ud af 2019 med et underskud på 274.000 kr., heraf er de 158.000 kr. dog henlæggelsesarbejde og 60.000 kr. ekstra arbejde af tømrerenheden. Det reelle underskud er derved kun på 56.000 kr. Heraf udgør manglende renter 42.000 kr.

Afd. 22 (Præstegårdsmarken m.fl., Velling og Ringkøbing) har et underskud på 160.000 kr. Der er lavet henlæggelsesarbejde for 75.000 kr. og ekstra tømrerarbejde for 34.000 kr. Underskuddet kommer derved ned på 51.000 kr. De 36.000 kr. heraf skyldes manglende renter.

Afd. 23 (Holmegårdsvej, Kirkevej) kom ud af 2019 med et underskud på 51.000 kr. Henlæggelsesarbejde udgør 8.000 kr. og tømrerarbejde 12.000 kr. Der er 31.000 kr. tilbage, hvoraf 26.000 kr. er manglende renter og 16.000 kr. i ekstra vandregning - dels på grund af manglende beregning af toiletter, der har løbet i nogle tomme lejligheder.

Afd. 32 (Søparken) har et underskud på 109.000 kr. De 90.000 kr. skyldes vicevært arbejde. Sammenlignet med afd. 34 er der brugt 3 x så mange timer indvendigt og det skyldes primært badeværelser, hvor det har været nødvendigt at skifte fliser og der ud over har der været arbejde i forbindelse med råderetssager (køkkener). Det grønne team har lagt dobbelt så mange timer i afd. 32 som i afd. 34. Det skyldes primært at hække også er klippet indvendig, at en del frugttræer er udskiftet og at græsarealerne er lidt mere omstændelige at vedligeholde i afd. 32. Derudover er der en manglende renteindtægt på 13.000 kr.

Afd. 35 (Brogårdsvej) har et underskud på 75.000 kr. Tømrerenheden har her udført arbejde for 29.000 kr. mere end budgetteret. Det reelle underskud er derved på 46.000 kr., heraf udgør renter 16.000 kr. Også her har der været ekstra udgifter til vand, i alt 13.000 kr. og til varme på 22.000 kr.

Afd. 63 (Skolegade, Skjern) har et underskud på 57.000 kr. Tømrerenheden har udført arbejde for 11.000 kr. mere end budgetteret. De manglende renter udgør 9.000 kr. En væsentlig del af det resterende underskud skyldes, at afdelingen med den hidtidige fordelingsnøgle er sluppet billigere end den burde. Budgettet for 2021 vil blive lagt med udgangspunkt i det faktiske tidsforbrug de seneste 3 år.

Afd. 93 (Søndermarken, Tarm) kom ud af 2019 med et underskud på 162.000 kr. Heraf udgør henlæggelsesarbejder 30.000 kr. og manglende renter 35.000 kr. Analogt til afd. 63 er afd. 93 også sluppet billigere end den burde med den hidtidige fordelingsnøgle. Dette influerer både på andelen af lønudgifter og på afdelingens andel af vicevært faciliteterne.

Generelt gælder for samtlige afdelinger at udgifter til viceværter i budgettet for 2021 vil blive lagt med udgangspunkt i det faktiske tidsforbrug de seneste 3 år.

Der vil også blive orienteret om de samlede regnskabs-resultater på det kommende møde med revisionen.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager den foreløbige orientering til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

6. Pladsmangel i Ringkøbing

Viceværterne i Ringkøbing er jævnligt i bekneb for oplagingsplads og ser gerne en løsning, hvor alle deres materialer kan samles på ét sted.

Den optimale løsning vil være at finde en ejendom, hvor der er plads til alle ansatte i Ringkøbing (både kontoret og viceværterne) og tilstrækkelig med lagerplads og værkstedsfaciliteter. Der er umiddelbart ikke ejendomme til salg i Ringkøbing, der matcher dette - i hvert fald ikke til en rimelig pris.

En løsning på dele af pladsproblemerne kan være at opføre en kold hal på grunden ved Thorsvej. Bilaget "kold hal, Thorsvej" lister op, hvad en kold hal i givet fald skal bruges til. En rundbuehal på 10 x 18 m koster 100.000 kr. inkl. moms i indkøb. Der skal laves fundament og støbes gulv. Det vil de grønne selv kunne gøre - anslået tid til dette inkl. opsætning af rundbuehallen er 1 mand-uge.

Boligforeningen har garager i tilknytning til kontoret. Fem af garagerne er lejet ud for 150 kr. om måneden. Ved at opsige udlejningen af dem, vil vi få frigjort overdækket plads til få penge. Den plads kan komme beboerservice til gode.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til evt. køb af hal og godkender opsigelse af lejemålene på vores garager på Kongevejen.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte opsigelsen af lejemål på garagerne.

Udvidelse med hal blev drøftet. Enighed om, at den ideelle løsning er at finde en erhvervsjendom, hvor der er plads til alle (både kontoret og viceværterne) og til alt grej. Karsten og Bo besigtiger Thorsvej 11 - prisen skal dog være markant lavere før den ejendom er interessant.

Udvidelse med kold hal blev godkendt, idet vi bør overveje, om vi med det samme bør bygge hallen en halv gang større.

Efterskrift: i forlængelse af bestyrelsesmødet var der besigtigelse af viceværternes faciliteter i Damtoften og på Thorsvej.

Anne Grethe fandt efter besøget på Thorsvej, at udvidelse med en kold hal var omsonst. Vi bør i stedet søge en helt anden løsning, hvor der sikres ordentlige pladsforhold.

7. "Hjælpepakke" til beboere

Kontoret er blevet spurgt, om vi påtænker at lave en hjælpepakke for at komme trængte beboere til undsætning.

De beboere, der er på overførselsindkomst, bliver kun i begrænset omfang berørt økonomisk af den krise, Coronaen har kastet landet ud i. Derimod risikerer beboere på arbejdsmarkedet at blive sendt hjem eller sagt op. For beboere, der derved går ned i indtægt, kan det blive en udfordring at betale den månedlige husleje. Hvis vi skal hjælpe disse beboere, kan det være med henstand med at betale huslejen.

Dilemmaet for Boligforeningen består i, at vi risikerer store tab, hvis vi først giver beboere henstand med deres husleje og derpå alligevel er nødt til at opsiges deres lejemål på grund af manglende husleje.

Hermed et bud på en konkret model, der skal komme trængte beboere til hjælp:

Beboere, der mister deres arbejdsplads og går 20 % eller mere ned i indtægt, kan få henstand med halvdelen af huslejen. Dette kan ske op til 3 måneder i træk.

De beboere, der ønsker at benytte sig af muligheden, skal dokumentere deres nedgang i indtægt ved at fremlægge lønsedler for de tre måneder, der ligger forud for nedgangen i løn. Har en beboer været i restance med sin husleje inden for det seneste år, kan vedkommende ikke gøre brug af ordningen.

De manglende husleje-indbetalinger skal beboeren efterfølgende afdrage over en periode på højst et år. Afdrag skal påbegyndes senest 6 måneder efter den første henstand med husleje.

Den foreslåede model begrænser omfanget af henstand, derved står beboeren efterfølgende ikke med en stor og uoverskuelig gæld. Det vil også begrænse de tab, boligforeningen kan få ved ordningen.

Der er dog ikke sikkerhed for, at ordningen vil være tilstrækkelig hjælp for beboeren, da nedgangen i indtægt kan strække sig over en væsentligt længere periode end 3 måneder.

En del virksomheder har valgt at sige ja tak til regeringens hjælpepakke, hvor en virksomhed får lønkompensation for at sende medarbejderne hjem med fuld løn. Imidlertid skal staten behandle virksomhedernes ansøgninger herom manuelt. Staten kan ikke nå at behandle alle ansøgninger rettidigt. Derfor kan der være virksomheder, der ikke vil kunne udbetale løn til deres medarbejdere, da de ikke har likviditeten til det.

Hvis en beboer kan godtgøre, at vedkommende står i denne situation vil han/hun kunne blive omfattet af de samme regler som ovenfor. Beboeren skal hver måned kunne dokumentere den udeblevne løn.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter om vi skal indføre en "hjelpepakke" og om den i så fald skal være tilrettelagt som beskrevet.**

Punktet er: Afvist

Bestyrelsen fandt, at en hjælpepakke reelt ikke ville hjælpe beboerne, men blot udsætte boligforeningen for tab.

8. Salg af boliger, Stadil og Vedersø

Bestyrelsen har besluttet, at de 8 boliger i Stadil og Vedersø skal søges solgt fra. Der er nu udarbejdet ansøgningsmateriale med henblik på at søge boligerne solgt fra.

Det udarbejdede materiale er vedlagt som bilag.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender salget af de 8 boliger og derpå videresender sagen til Kommunens godkendelse**

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte salget af de 8 boliger og videresender sagen til Kommunens godkendelse.

9. Evt.

ingen bemærkninger