



møde nr. 6, 5. maj 2022, Kl. 16:00
KV46

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: 1) at bestyrelsen bekræfter beslutningen om at bygge ny administrationsbygning på Thorsvej, 2-4) at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

3. Afdelingernes regnskaber for 2021

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber og tager orienteringen til efterretning

4. Foreningens budget 2023

- a. Indstilling: at bestyrelsen indstiller budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 31. maj 2022.

5. Budgetlægning for afdelingerne 2023

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de generelle budgetforudsætninger

6. Revisionens bemærkninger til regnskab 2021 for boligforeningen og afdelingerne

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender regnskabet for 2021

7. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner



Organisationsbestyrelsesmøde, 5. maj 2022 møde nr. 6

Referat

Afholdt

5. maj 2022, Kl. 16:00

KV46

Fremmødte

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 5. maj 2022, Kl. 16:00

KV46

møde nr. 6



1. Godkende referat

Referat af møde 20. april 2022 udsendt samme dag.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: **Godkendt**

2. Opfølgning på tidligere møder

1) På det seneste møde blev der orienteret om overslag på hhv. en tilbygning på Kongevejen 46 og på nyt byggeri på Thorsvej. Overslagene vedrørte alene entreprenør-udgiften. For at give et mere retvisende overslag er der vedlagt bilag, hvor udgift til arkitekt, grundkøb og byggekredit også er indregnet.

Det samlede overslag for en tilbygning stiger derved til 11,2 mio. kr., svarende til en samlet huslejestigning på 31 kr. / lejer / md.

For et nyt byggeri stiger overslaget til 17,4 mio. kr., svarende til en samlet huslejestigning på 53 kr. / lejer / md.

2) På det seneste møde blev der også spurgt ind til mulighederne for at outsource dele af vores opgaver. Bo har været i dialog med Boligkontoret Danmark og aftalt, at de fremsender prisblad med oversigt over deres forskellige ydelser. Dette er ikke modtaget endnu og emnet vil derfor blive taget op på et kommende bestyrelsesmøde.

3) Det fælles udbud af målere og udarbejdelse af forbrugsregnskaber er afholdt og der er meget stor forskel på priserne. De samlede tilbud svingede mellem 7 og 15 mio. kr. Brunata har i alle 6 optioner laveste tilbudspris. Tilbudspriserne er den samlede sum for alle 7 boligorganisationer. Efter kontraktindgåelse med hver enkelt boligorganisation kan vi vurdere potentialet for RS Bolig.

4) På mødet den 16. marts besluttede bestyrelsen, at motoren fra de grønnes Ducato skulle flyttes over i den af beboerservices Ducatoer, hvor dyserne er stået af. Bestyrelsen besluttede endvidere, at vi skulle undersøge om man kunne købe en kassevogn på benzin. Man kan få en del varevogne på benzin, men det har ikke været muligt at finde en stor kassevogn på benzin. Vi købte derfor en brugt Ducato til de grønne, så deres kunne blive frigivet som donor. Det har nu vist sig, at man ikke kan flytte motoren fra en Ducato til en anden, da elektronikken kan registrere, at det ikke er den originale motor. Vi har været i dialog med Fiat, der oplyser, at det ikke kan lade sig gøre, uden at der opstår problemer. Vi har derfor indkøbt en brugt Ducato til beboerservice.

a. Indstilling: 1) at bestyrelsen bekræfter beslutningen om at bygge ny administrationsbygning på Thorsvej, 2-4) at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: **Godkendt**

Bestyrelsen besluttede vedr. pkt. 1, at bede repræsentantskabet godkende køb af grund inden for en ramme på 2½ mio. kr., så alternativer til Thorsvej og Kongevejen 46 også kan komme i spil. Pkt. 2-4 blev taget til efterretning,

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 5. maj 2022, Kl. 16:00

KV46

møde nr. 6



3. Afdelingernes regnskaber for 2021

Afdelinger med overskud kommer sammenlagt ud med et overskud på 739.000 kr., mens afdelinger med underskud sammenlagt kommer ud med et underskud på 780.000 kr. Netto er der således et lille underskud på 41.000 kr. Viceværterne har i 2021 sammenlagt udført henlæggelsesarbejder for næsten 1,7 mio. kr. Det samlede resultat er derfor reelt snarere et overskud i størrelsesordenen 1½ mio. kr. Se bilag herom.

Afdeling 82 og 86 kom ud af 2021 med et underskud større end 75.000 kr.

For afdeling 82's vedkommende er underskuddet på 93.000 kr., heraf vedrører de 68.000 kr. løn til viceværter. I 2021 er der brugt 145 timer på bede. I 2020 var tallet blot 6 timer. Det øgede forbrug skyldes dels den store renovering der var langs den gennemgående sti på Engholmvej/Lønhøjvej og dels at en del af timerne på bede i 2021 er kontortimer, idet afdelingsbestyrelsen i flere omgange bad viceværterne om at regne på forskellige løsninger. Derudover har der været flere flytninger i afdelingen i 2021 end normalt. I 2021 er der således brugt 75 timer på syn og klargøring af lejligheder, hvor det kun var 19 timer i 2020.

Afdeling 86 kom ud af 2021 med et underskud på 84.000 kr. Ejendomsskatten steg i 2021 fra 44.000 til 69.000 kr. Derudover er udgiften til viceværter 45.000 kr. højere end budgetteret. Også her er renoveringen af den gennemgående sti samt flere flytninger de væsentligste forklaringer på det øgede vicevært-arbejde.

Kun afdeling 17 (den tidligere børnehaven) har et underskud / lejemål større end 5.000 kr. Men det er ikke overraskende, da der stort ikke er nogen husleje indtægter og børnehaven samtidig kun regnes for 2 lejemål.

Af samme grund er det også den afdeling med det største opsamlede underskud / lejemål. Konkret er det på godt 143.000 kr. pr. lejemål. Såfremt vi (som egentlig besluttet) opkøber børnehaven, så den bliver en del af administrationens bygningsmasse, vil den ikke figurere på listen længere. I lyset af tilkendegivelsen om at bygge ny administrationsbygning er denne beslutning dog sat på standby.

Afdeling 6 (V. Strandsbjerg) er den eneste anden afdeling med et opsamlet underskud / lejemål, der (lige netop) overstiger 10.000 kr. Lige som sidste år skyldes underskuddet udskiftning af gulve i forbindelse med råderetssager. Da afdelingen ikke tidligere har henlagt til dette, skal udgiften afholdes over den ordinære drift. I budget 2022 og frem bliver der henlagt til gulve, så de store udgifter ved udskiftning af gulve fremover ikke belaster driftsbudgetterne.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber og tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

4. Foreningens budget 2023

Forslag til foreningens budget for 2023 (se bilag) er lavet med udgangspunkt i bestyrelsens beslutninger om bemanning og domicil. Bestyrelsen overvejede på det seneste møde, om administrationsbidraget skulle stige med 400 kr. Budgettet er udarbejdet ud fra dette og samtidig med det sigte, at regnskabet for 2023 munder ud i et overskud, der kan overføres til arbejdskapitalen.

I lyset af udviklingen på aktie- og obligationsmarkederne er både renteindtægter og renteudgifter justeret ned til 0 kr. Budgetmæssigt gør dette reelt ikke nogen forskel, da de to poster udligner hinanden.

Bilaget med forslag til budget for 2023, viser budgetterne fra 2020 og regnskabstallene fra 2017 og frem.

a. Indstilling: at bestyrelsen indstiller budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 31. maj 2022.

Punktet er: Godkendt

Budgetforslaget blev godkendt. Under pkt. 5 drøftede bestyrelsen størrelsen på administrationsbidraget for garager og carporte. Det var både på tale at fastholde 2022-taksten i 2023 og at halvere procentsatsen af det almindelige administrationsbidrag fra 20 % til 10 %. Et kompromis er blevet, at garager og carporte fra 2023 og frem betaler et bidrag på 15 % af det almindelige administrationsbidrag. Den reducerede indtægt udlignes primært ved at reducere budgettets udgift til kontorlokale, resten på løn m.v. til personale.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 5. maj 2022, Kl. 16:00

KV46

møde nr. 6



5. Budgetlægning for afdelingerne 2023

Den høje inflation pt giver en udfordring med budgetterne for 2023. En del af vores beboere vil have en trængt økonomi som følge af de stigende priser og samtidig giver de stigende priser også anledning til stigende budgetter for afdelingerne.

Bilaget med budgetforudsætningerne viser de forudsætninger, der som udgangspunkt vil blive lagt til grund ved budgetlægningen for den enkelte afdeling.

Viceværterne udfører arbejde, der kan karakteriseres som henlæggelsesarbejder. Udgiften hertil kan dog kun konteres på den ordinære drift og ikke afholdes af de opsparede midler til planlagt drift og vedligehold. Vi har de seneste år kompenseret for dette ved at reducere henlæggelserne i afdelingernes budget for det kommende år med de afholdte udgifter til den slags i det forgangne år. Vi må dog erkende, at selv om det rent økonomisk fungerer som tænkt, så giver det anledning til frustration ved beboerne, når de reducerede henlæggelser året efter reduktionen skal op på det normale niveau igen. Det giver derfor mening at droppe denne "udligningsordning" ved budgetlægningerne fremover.

To afdelinger får voldsomt stigende ejendomsskat i 2023. Stigningerne skyldes at fradrag for grundforbedringer bortfalder efter 30 år. Vi har været i kontakt med PWC for at høre, om der er basis for at klage over stigningerne. Det er der desværre ikke.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de generelle budgetforudsætninger

Punktet er: Godkendt

Budgetforudsætningerne blev godkendt, idet administrationsbidraget for garager og carporte som nævnt oven for nu er reduceret fra 20 til 15 % af det almindelige administrationsbidrag.

6. Revisionens bemærkninger til regnskab 2021 for boligforeningen og afdelingerne

Ivan Aarup og Peter Vinderslev, Partner Revision, orienterer om årets gennemgang af afdelingernes og boligforeningens regnskab. Revisionens protokollat forventes fremsendt inden mødet.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender regnskabet for 2021

Punktet er: Godkendt

7. Evt.

ingen bemærkninger

a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen blev orienteret om, at vi nu både har fået byggetilladelse og et godkendt Skema B for etape 2 på Fjordudsigten.

Per Kragh-Thomsen spurgte revisionen til effektivisering og benchmark, bl.a. på viceværternes område.

Revisionen svarede, at man kan hente regnskabstal fra forskellige boligorganisationer og f.eks. holde dette op mod antal lejemål eller m2 bolig.

Det er bare svært at vide i hvilket omfang, tallene er sammenlignelige, da der eksempelvis er forskel på hvor mange opgaver den enkelte organisation selv løser, forskel på hvor langt afdelinger ligger fra hinanden og forskel på omfanget af grønne områder. Der kan også være forskel på, hvor udgifter er konteret.