

## møde nr. 3

### Mødeinfo

---

 <b>Lokation</b>	Thorsvej 6, Ringkøbing
 <b>Dato</b>	24. april 2024 Kl. 15:00
 <b>Deltagere</b>	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen
 <b>Fremmødte</b>	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

### Referat

---

- Godkende referat**
  - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- Opfølgning på tidligere møder**
  - Indstilling: at pkt. 1-7 tages til efterretning samt at vi lægger de anbefalede begrænsninger på foreningens facebook-profil.
- Foreningens budget 2025**
  - Indstilling: at bestyrelsen indstiller budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 29. maj 2024
- Afdelingernes resultater 2023**
  - Indstilling: at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber og tager orienteringen til efterretning
- Budgetlægning for afdelingerne for 2025**
  - Indstilling: at bestyrelsen godkender de generelle budgetforudsætninger, herunder godkender at arbejdskapitalens indestående ind til videre holdes over indbetalingsgrænsen.
- Beretning til repræsentantskabsmødet**
  - Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til beretningen.
- Revisionens bemærkninger til regnskab 2023 for foreningen og for afdelingerne**
  - Indstilling: at bestyrelsen godkender foreningens regnskab for 2023 og tager revisionens orientering om afdelingernes regnskaber til efterretning.
- Evt.**
  - Indstilling: at orienteringerne tages til efterretning

## 1. Godkende referat

Referat af møde den 5. marts underskrevet af alle den 14. marts 2024.

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

**Punktet er: Godkendt**

## 2. Opfølgning på tidligere møder

### 1) Lån til ny administration

Lånedokumenterne for hhv. banklån og realkreditlån er nu på plads og underskrevet. Nykredit havde angivet for få omkostninger til tinglysning, men det tog de på egen kappe.

Hjemtagning af lånene afventer dog den endelige ibrugtagningstilladelse - og den venter fortsat på, at en statiker får tid til at blåstemple byggeriet.

### 2) Byggeri, Kongevejen 46

Boligselskabet Sct. Jørgen har ud fra BayArchs projekt lavet Skema A for 4 familieboliger på Kongevejen 46. Økonomien i projektet ser desværre umiddelbart IKKE ud til at hænge sammen. Selv hvis vi forærer grunden til 0 kr., ser der stadig ud til at mangle i størrelsesordenen 1 mio. kr. for at nå i mål.

### 3) Projektet i Kloster

I dette projekt hænger økonomien sammen og vi er derfor klar til at underskrive kontrakt med Stauninghus vedr. den delegerede bygherremodel samt indsende Skema A.

### 4) Projekt på Østervænget i Spjald

Vi har haft et udestående med vejmyndigheden om oversigtsforholdene ved udkørsel fra vores ejendom til Østervænget. Vejmyndigheden har nu accepteret reducerede krav til oversigtsforholdene - og dermed hvor meget hæk den ene nabo skal fjerne. Det gør, at begge naboer nu har skrevet under på tinglysningsdeklarationer. Dermed er lokalplanforslaget klar til politisk behandling med efterfølgende offentliggørelse.

### 5) Whistleblower-ordning

Der er kommet en henvendelse via vores whistleblower-ordning angående den måde parkeringsvagten er tilrettelagt ved Damtoften. Advokatfirmaet, der håndterer ordningen, har valgt at sende henvendelsen videre til beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet har konkluderet, at der ikke er noget at komme efter (se bilag) .

6) På det seneste møde tog bestyrelsen stilling til, hvilke ændringer der skal forelægges repræsentantskabet til godkendelse. For en god ordens skyld er vedtægterne med de foreslåede ændringer vedhæftet dagsordenen.

### 7) Byggeregnskab for afd. 52, Kernehusene på Vanting Sø Vej i Ølstrup

Revisionen har revideret byggeregnskabet for afd. 52 og det har ikke givet anledning til bemærkninger. Protokollatet og revisorens erklæring (se bilag) forelægges bestyrelsen til orientering.

### 8) Facebook og GDPR

GAP Solutions (vores konsulent på GDPR-området) anbefaler, at vi lukker ned for Facebook eller som minimum lægger begrænsninger på Facebook (se de røde markeringer i bilaget)

- a. Indstilling: at pkt. 1-7 tages til efterretning samt at vi lægger de anbefalede begrænsninger på foreningens facebook-profil.

**Punktet er: Godkendt**

**Byggeri på Kongevejen 46 skal søges realiseret i sammenhæng med andet nybyggeri.**

### 3. Foreningens budget 2025

Forslag til foreningens budget for 2025 er lavet ved at fremskrive regnskabet for 2023. Regnskabet for 2023 udviser et overskud på knap 400.000 kr. Både indtægter og udgifter har i 2023 været højere end budgetteret. Udgifterne primært på grund af løn, kontorhold og IT. Den øgede lønudgift skyldes primært ansættelse af en inspektør mere, den øgede udgift til kontorhold skyldes primært øget annoncering, mens stigningen vedr. IT primært handler om indkøb af nye pc'er til kontoret. De øgede indtægter skyldes primært renteindtægter og afregning for egen indsats vedr. bygge-projekter.

Budgettet for 2025 er udarbejdet med henblik på, at budgettet skal balancere. Det indebærer, at administrationsbidraget stiger til 5.025 kr./lejemål. Stigningen skyldes primært øgede udgifter til markedsføring og højere personaleomkostninger.

Bilaget med forslaget til budget 2025 viser budgetterne for 2023-25 og regnskaberne for 2021-23.

- a. Indstilling: at bestyrelsen indstiller budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 29. maj 2024

**Punktet er: Godkendt**

**Bestyrelsen indstiller budgettet godkendt på det kommende repræsentantskabsmøde. På mødet var der bl.a. drøftelser af målergebyr og administrationsgebyr for carporte,**

### 4. Afdelingernes resultater 2023

Sammenlagt kom afdelingerne ud af 2023 med et overskud på 276.000 kr. Dette dækker både over afdelinger med større overskud og større underskud. Der er dog ingen afdelinger, der kom ud af 2023 med meget store underskud målt pr. lejemål. Kun afdeling 66 (Rækker Mølle), afd. 78 (V. Strandsbjerg, Ringkøbing) og afd. 88 (Lønhøjvej i Tarm) samt afd. 91 (Parkallé i Tarm) havde underskud på mere end 5.000 kr. pr. lejemål og ingen af disse var over 6.000 kr./lejemål. Se bilag herom.

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

**Punktet er: Godkendt**

### 5. Budgetlægning for afdelingerne for 2025

Bilaget til dette punkt viser de forudsætninger, der som udgangspunkt vil blive lagt til grund ved budgetlægningen for afdelingerne. Hver afdeling vil blive vurderet konkret i forhold til, om der er grundlag for at justere afdelingens budget i forhold til de generelle forudsætninger.

Bidrag til arbejdskapitalen er fremhævet i bilaget, idet det ind til nu har været vores hensigt delvist at betale for den ny administrationsbygning ved overtræk på arbejdskapitalen, hvorved det bliver pligtigt at indbetale til den. Det giver dog mere mening at overføre et mindre beløb fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så vi undgår at der skal indbetales til arbejdskapitalen. Derved skal afdelingerne i 2025 kun indbetale til dispositionsfonden.

Afhængigt af udviklingen i dispositionsfondens indestående kan det være, at det om nogle år giver mening at overføre et beløb fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så der ikke skal indbetales til dispositionsfonden, men i stedet til arbejdskapitalen - hvilket vil være et noget mindre beløb pr. lejemål.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de generelle budgetforudsætninger, herunder godkender at arbejdskapitalens indestående ind til videre holdes over indbetalingsgrænsen.

**Punktet er: Godkendt**

**De generelle budgetforudsætninger blev godkendt, idet arbejdskapitalen holdes over indbetalingsgrænsen, så der ikke skal ske indbetaling til den i 2025.**

## 6. Beretning til repræsentantskabsmødet

Bestyrelsen skal på repræsentantskabsmødet fremlægge beretning for det forgangne år. Udkast til beretning forventes sammen med protokollen fremsendt til bestyrelsen inden mødet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til beretningen.

**Punktet er: Godkendt**

**Beretningen blev godkendt med en enkelt justering vedr. beslutningsprocessen for renoveringen af klimaskærmen i afd. 8.**

## 7. Revisionens bemærkninger til regnskab 2023 for foreningen og for afdelingerne

Partner Revision orienterer om deres gennemgang af regnskaberne for afdelingerne og for boligforeningen. Revisionens protokollat forventes fremsendt inden mødet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender foreningens regnskab for 2023 og tager revisionens orientering om afdelingernes regnskaber til efterretning.

**Punktet er: Godkendt**

**Bestyrelsen noterede sig, at revisionen igen i år gav en blank påtegning, idet der ikke var fundet forhold af nævneværdig betydning.**

## 8. Evt.

\* Brandsyn

For at leve op til kravene til løbende tjek af vores brandmateriel (røgalarmer, pulverslukkere, ABA-anlæg m.v.) er vi ved at registrere alle elementer. Noget skal tjekkes hver måned, andet halvårligt og noget tredje årligt - og vi skal kunne dokumentere, at vi har lavet de pågældende eftersyn. I første omgang ligger der en stor opgave i at få alting registreret. Derefter kommer tjekkene, eksempelvis er der allerede nu 39 turnusser hver måned.

\* Ejendomsskat

BL anbefaler, at vi kontakter dem, hvis vi oplever urimelige stigninger i de foreløbige ejendomsvurderinger. Samtidig skal vi i forbindelse med budgetlægningen for 2025 lægge de foreløbige ejendomsvurderinger til grund for den ejendomsskat, afdelingerne skal betale. Når vi får de endelige ejendomsvurderinger i 2025-26 har vi i øvrigt kun 14 dage til at klage over afgørelsen. For at få overblik over alt dette har vi entreret med advokatfirmaet Taxera, der for hver ejendom laver en samlet opstilling, så vi kan se ovenstående samt om den enkelte ejendom skal betale ekstra skat eller have skat tilbage for tidligere år. Den samlede betaling for dette for vores ca. 100 ejendomme er på 37.500 kr. inkl. moms.

\* Erhvervsvekst Ringkøbing

Boligforeningen har igennem en del år været medlem af Erhvervsvekst Ringkøbing og Bo er nu for den 3. periode valgt til bestyrelsen. På møde den 15. april 2024 konstituerede bestyrelsen sig med Bo som formand.

\* En beboer i en afdeling har trods gentagne henvendelser over flere år ikke ryddet op i baghave og carport. Den pågældende er endvidere i restance med huslejebetaling og har ikke overholdt aftale om indbetaling af restance. På den baggrund agter administrationen at meddele beboeren, at sagen vil blive fastholdt ved fogeden, medmindre vedkommende selv opsig lejemalet.

- a. Indstilling: at orienteringerne tages til efterretning

**Punktet er: Godkendt**

## **Referat**

**Orienteringerne, herunder opsigelse af en beboers lejemål, blev taget til efterretning.**

- \* E-drift forventes fuldt implementeret pr. 1. maj, idet det er aftalt, at vedligehold det grønne (græs, bede og hække) fortsat registreres og kun registreres i TimeMap.**
- \* Karsten, Sabrina og Bo tager møde om fremme af udlejningen i Fjordudsigten primo uge 18.**
- \* Den videre skæbne for afd. 17 (den tidligere børnehave) tages op på kommende møde.**
- \* Første bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet er aftalt til den 6. juni, kl. 15.**