

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Fredag den 14. juni 2019, kl. 16.00 afholdtes repræsentantskabsmøde på selskabets kontor i Albanigade 44, Odense.

Til stede var:

Bestyrelsen:

Mogens Lind, formand
Frits Hendriksen
Boe Hansen

Øvrige medlemmer af repræsentantskabet:

fra afd. 1:

Susanne Lykke Holm
Erik Kallan Bailey

fra afd. 2:

Ulla Petersen
Christel Kjærås

fra afd. 3:

Lena Duch
Jens Ove Mathiesen

Endvidere deltog

Forretningsfører John Lund

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.

Beretningen var rundsendt forud for repræsentantskabsmøde (kopi vedhæftet referatet) og blev derfor ikke læst op.

I forlængelse af beretningen blev blandt andet drøftet forhold om stigende ventetid for tildeling af en bolig som følge af flere års væsentlig større antal nye medlemmer på venteliste i forhold til antal fraflytninger.

Bestyrelsens beretning blev godkendt af samtlige de fremmødte.

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 2018 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2020.

Regnskaberne og revisionsberetningen blev godkendt af samtlige de fremmødte. Budgetterne blev fremlagt.

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

Ingen indkommet.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Mogens Lind (afdeling 2), Frits Hendriksen (afdeling 3) og Boe Hansen (afdeling 1) blev genvalgt.

Som suppleanter blev følgende valgt :

For bestyrelsesmedlem fra afdeling 1 : Susanne Lykke Holm

For bestyrelsesmedlem fra afdeling 2 : Christel Kjærås

For bestyrelsesmedlem fra afdeling 3 : Jens Ove Mathiesen

6. Valg af revisor.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

7. Eventuelt.

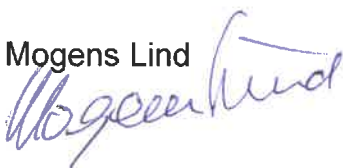
Susanne Lykke Holm orienterede om afslag for opsætning af gratis hjertestarter. De fremmødte tilkendegav at boligselskabet selv vil betale for en hjertestarter. Susanne Lykke Holm, indhenter tilbud til fremlæggelse på kommende bestyrelsesmøde

Mogens Lind afsluttede mødet med at takke repræsentantskabet for det gode samarbejde, der har været i året og for deres indsats i de enkelte afdelingsbestyrelser.

Repræsentantskabsmødet afsluttet.

Formand:

Mogens Lind



Dirigent:

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 til aflæggelse på repræsentantskabsmøde fredag den 14. juni 2019

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.

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.

Under hensyn til boligselskabets størrelse, købes f.eks. administrationsopgaver hos eksternt firma (Domhusgaarden Ejendomsadministration) istedet for at skulle afholde udgifter til at have egen administration. Som følge heraf anvendes de samme forretningsgange som boligselskabets administration har indrettet for flere almene boligselskaber.

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

Besparelspotentialer

Boligselskabet har fortsat ikke modtaget rapport fra ministeriet om mulige besparelspotentiale.

Boligselskabet har gennem mange år arbejdet med f.eks. at indkøbe til rette pris og kvalitet. Ved sammenligning med andre boligselskaber i BL's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2017), fremgår det også med alt tydelighed at besparelspotentialet er yderst begrænset. Boligselskabet er opmærksom på at der ikke er lokale boligorganisationer med i sammenligningen.

Sammenligningstal med lokale almene boligorganisationer i Odense (udarbejdet af revisionsfirmaet PwC) har gennem årene også vist, at boligselskabet er blandt de boligorganisationer med lavest bruttoadministrationsudgifter

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er de billigste af de sammenlignelige boligorganisationer fra tvillingeværktøjet. Ca 44 pct lavere end gennemsnittet.

Boligforeningen er dog opmærksom på at revisionsudgiften ses billigere hos andre boligselskaber.

Afdelingerne:

Alle 3 afdelinger er blandt de billigste mht. lejeniveau ved sammenligninger i tvillingeværktøjet.

Afdeling 1, 32% billigere end gennemsnittet

Afdeling 2, 44% billigere end gennemsnittet

Afdeling 3, 52% billigere end gennemsnittet

Boligselskabet er opmærksom på at især henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er væsentlig lavere 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 hensyn til valg af bygningsmaterialer med lave efterfølgende driftsomkostninger.

I 2018 er der blandt andet indhentet flere tilbud vedr. nye vinduer/døre i afdeling 1.

Målsætninger

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. (indregnes og måles først fra 1/1 2020)

Konto 110, forsikringer. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset. Der foretages løbende kontrol af skadesprocenter og igangsættes tiltag for nedbringelse af skader, således at de valgte dækninger fortsætter uændret.

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.

Konto 115. vedligeholdelse. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset. Dog kan der under hensyn til boligernes alder og derved øget behov for vedligeholdelse (se forbrug for 2018) være nødvendigt at justere målene ved senere opfølgning..

Samlet for alle udgifter (konto 139) er målsætningen, at der over de 4 kommende år ikke sker stigninger udover den almindelige udvikling. Det er dog heri en opmærksomhed på, at der er udgifter (f.eks. ejendomsskat og betalinger til LBF), der ikke kan kontrolleres af boligforeningen og som stiger betydeligt udover alm. prisudvikling (ejendomsskat steget 6% pr. år).

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Forvaltningsrevision

Boligselskabet har i 2018 arbejdet med bestyrelsens sammensætning og overlevering af viden mv i forbindelse med generationsskifte blandt bestyrelsens medlemmer.

Boligselskabet har herudover ikke foretaget særlige tiltag i indeværende år, udover de almindeligt tilbagevendende kontroller af forsikringer, likviditetsplacering, budgetopfølgning mv.

Boligselskabets forsikringer overvåges af forsikringsmægler med årlige kontroller til aktuel prisniveau. Ved årligt opfølgningsmøde i foråret 2019 blev det vurderet, at der pt. ikke kan opnås en besparelse ved at sende forsikringer i udbud.

Om boligselskabet

Bestyrelsen har siden sidste repræsentantskabsmøde holdt 4 planlagte bestyrelsesmøder med administrationen.

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

Bestyrelsen konstituerede sig den 8. juni 2018 med Mogens Lind som formand, Frits Hendriksen som næstformand. Bestyrelsen består endvidere Boe Hansen.

Om afdelingerne

Året har været uden ekstraordinære hændelser.

For nærmere omkring uddybning og særlige forhold i de enkelte afdelinger henvises der til afdelingsbestyrelsernes beretning og referater fra afdelingsmøderne afholdt i maj måned. Disse er tilgængelige på boligselskabets hjemmeside.

Der er i 2018/19 arbejdet med større renoverings/- vedligeholdelsesopgave på afdeling 3's boliger i forbindelse med udskiftning af terrassedøre.

Økonomi (generelt).

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

Organisationens budget for 2020, medfører at afdelingernes administrationsbidrag fortsat kan holdes i et lavt niveau, dog med en almindelig pristalsregulering i forhold til tidl. år.

Økonomi (afdelinger).

Alle 3 afdelingers regnskaber udviser mindre underskud i 2018. Underskuddene er primært opstået ved budgetafvigelser på vedligeholdelsesudgifter. Forholdene er analyseret og der er taget hensyn til permanente afvigelser i budgetterne for 2020.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Regnskaberne for 2018 er blevet fremlagt på afdelingsmøder i maj måned, og har ikke medført bemærkninger.

Generelt har alle 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.

Afdelingsbestyrelsernes forslag til budgetter for 2020 er alle blevet godkendt. Budgetlejen for 2020 medfører moderate stigninger i alle 3 afdelinger.

Budgetlejen holdes derfor fortsat på lave niveauer, hvilket betyder at den samlede leje, dvs med forbedringsforhøjelser for renoverede køkkener, badeværelser mv er meget attraktiv og konkurrencedygtig.

Fraflytninger / Genudlejning.

Fraflytninger i 2017 er på et niveau svarende til tidligere år.

	2014	2015	2016	2017	2018
Afdeling 1	5	7	7	4	7
Afdeling 2	3	3	2	3	2
Afdeling 3	7	5	4	5	4
I alt	15	15	13	12	13

Der opleves fortsat stor interesse for at leje boligselskabets boliger. Boligselskabet har mere end 1.800 ansøgere, hvoraf ca 1.450 er aktivt boligsøgende pr. 31/12 2018. Alene i 2018 er der indmeldt næsten 150 nye boligsøgende på ventelisten.

Ventetiden for de personer, som tilbydes en bolig er for tiden oppe over 22 år.

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

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