

Referat Fælles Bestyrelsesmøde afdeling 03 Nord – Afdeling 05 Syd

Onsdag den 12.02.2025 Kl. 18.30 i fælleshuset Birkeparken

Bestyrelsesmedlemmer:

Deltagere Afd. 03 Nord: Tomas Holm (Fraværende) – Jakob Hansen – Gunhild Vang Jensen – Sonja Damgaard - Lone Kristensen – Lotte Hansen

Deltagere afd. 05 Syd: Hans Chr. Nielsen – Tove Lildholdt – John Hansen – Tina Ludvigsen Fraværende – Jesper Æbelø (Fraværende) - Rita Dittrich Heesch

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1: Velkomst

Jeg vil som noget nyt prøve at sætte jer lidt ind i både hovedforeningens økonomi samt de tal for afdelingerne, som nu er frigivet fra vores revisor.

Jeg vil gøre det på en lidt anderledes måde end bare at fremvise et komplet regnskab, som gerne skulle gøre det lidt lettere at følge med, selv om man ikke er vant til at se regnskabstal.

2: Orientering fra formanden

Orientering om boligforeningens regnskab 2024

Boligforeningen årsregnskab viser et driftsoverskud på 165.000 kr. Overskuddet skyldes primært en merindtægt på gebyrer, et positiv afkast på værdipapirer.

Her kan også nævnes et overskud på kontorudgifter som primært skyldes mindre porto, småanskaffelser og mindre advokathjælp.

Overskuddet overføres til arbejdskapitalen, som hermed udgør 678.000 kr., hvilket svarer til 1.865 kr. pr lejemål.

Boligforeningens Dispositionsfonds disponible indestående pr. 31.12.2024 udgør 6.024.000 kr. svarende til kr. 16.559 pr. lejemål: Mindstekravet til dispositionsfondens størrelse er på 6.602 kr. pr. lejemål.

Boligforeningens dispositionsfond er den vi bruger, når der skal ydes tilskud til f. eks. renovering. Sidst det er sket, er ved udskiftning af vinduer/døre på Ryttervænget samt Bøgeparken. Vi har også tidligere brugt den som tilskud til afdelinger som ved budgetlægning, kom over en huslejestigning på 5%.

Orientering om års resultater for afdelingerne:

Afdeling 03 Nord kom igen i 2024 ud med et godt resultat og med et overskud 813.000 kr. Her er et renoveringsprojekt, som startede i 2024, i gang. Projektet bliver først færdiggjort i regnskabsåret 2025.

For afd. 3 kan nævnes i forhold til budgettet:

Mindre ejendomsskat på 117.000 kr. som skyldes ny vurdering.

En renteindtægt på 745.000 kr. og en renteudgift for afd. på 139.000 kr.

En lille ekstra udgift på renovation på 8.000 kr.

Hvor imod alm. vedligeholdelse var en besparelse på 42.000 kr.

Bygningsforsikring er steget med 15.000 kr.

Vandafgift er steget med 4.000 kr.

En stor besparelse på afdelingens energiforbrug på 60.000 kr.

Fælleshuset Ryttervænget kom ud med et lille underskud, men her har vi haft en udgift på nye gardiner i forbindelse med vinduesskift.

Afdeling 05 Syd i forhold til budgettet:

Som sidste år havde afdelingen igen et ret stor overskud med et driftsoverskud på 605.000 kr.

Af andre ting kan nævnes: Afdelingens nettokapitaludgifter var et merforbrug på 107.000 kr. Dette skyldes indekslån som er svære at beregne i et budget, negative ydelsesstøtte:

Afdelingens Ejendomsskat er faldet med 69.000 kr. på grund af ny vurdering.

Afdelingen har et overskud på renovation på 11.000 kr.

Til gengæld er der et underskud på 145.000 kr. i renholdelse. Der er kommet omlægning af udgifter på syn af boliger, som regnskabsmæssig nu er overført til afdelingerne, samt ekstra klipning af hække.

Afdelingen har en ekstra stigning i forsikringer på 16.000 kr.

Afdelingen har en besparelse på energiforbrug på 37.000 kr.

Afdelingen har et merforbrug på 145.000 kr. til renholdelse.

Afdelingen har et overskud på alm. vedligeholdelse på 151.000 kr.

Vi har et mindre forbrug på 12.000kr. på fælles udgifter.

Vi har et mindre forbrug på diverse udgifter, hvilet skyldes Eseebase er opsagt.

Afdelingen har en større renteudgift på 131.000 kr., men har til gengæld en meget stor renteindtægt på 705.000 kr.

Der er andre ordinære indtægter på 12.000 kr., som er ekstra indtægter på Fælleshuset i Birkeparken.

Der er på Bøgeparken et renoveringsprojekt i gang som først er færdig i regnskabsåret 2025.

Afdelingernes mellemregning med hovedforeningen er afregnet med 5,21 %. Dette er gældende i begge afdelinger som er en renteindtægt, som ikke er med i budgettet.

Dét overskud, som er i et årsregnskab tilbageføres over 3 år til beboerne ved næste budgetlægning. Det samme sker, når der er et underskud.

Nabohjælp - det videre forløb:

På afdelingsmødet i sept. 2024 blev de vedtaget, at opsætte Nabohjælp i begge afdelinger.

Skiltene alene hjælper ikke meget, hvis der ikke bliver fulgt op. Derfor blev det sidste år besluttet, at følge op med en orientering til beboerne, hvordan de opfordres til at tilslutte sig Nabohjælp.

Der er nu opsat Nabohjælp skilte i begge afdeling

Samtidig er der bestilt 100 klistermærker til opsætning på postkasser. De vil blive opbevaret på kontoret og er beregnet til de ældre personer, som har svært ved at komme på internettet og selv bestille.

Jeg har lavet et udkast til et brev om tilmelding til Nabohjælp, som vi skal have revideret, så det kan udsendes.

Udkastet er vedtaget og udsendes på mail.

Status på renovering i Ryttervænget og Bøgeparken:

I begge afdelinger følges byggeplanen. På Ryttervænget er håndværkerne 1 uge foran planen. Efter planer skulle udskiftningen være færdig uge 23/25.

På Bøgeparken er planen at udskiftningen er i uge 6/25. Det ser ud til at det overholdes.

Der skal så arbejdes med udeskure som efter planen, er sat fra uge 6 til uge 10.

Der er snak om, at dette bliver udskudt lidt, da holdet måske flyttes til Ryttervænget, for at blive hurtigere færdig der. Dette er dog ikke helt afklaret endnu.

Gennemgang af afd. 03 Nord den 11.3.25 kl. 08.00 ved værkstedet:

Gennemgangen bliver foretaget af Jakob fra administrationen, servicemedarbejder Walter og de, fra afdelingsbestyrelsen, som har mulighed for at deltage.

Jeg deltager i begge afdelinger.

Fra afdelingen deltager Gunhild og Sonja.

Afd.- 05 Syd den 17.3.25 kl. 08.00 Ved Fælleshuset Birkeparken

Samme deltagelse vil være i afd. syd.

3: Orientering om Fusionsplaner

Der har været møde i det Fusionsudvalg, som organisationsbestyrelsen har valgt sammen med repræsentanter fra Boligsyd. Det første møde blev afholdt den 10. december 2024. Det næste møde er aftalt til den 18. februar 2025.

Der er fra BoligSyd's side udarbejdet en fusionsplan, hvor punkterne er aftalt på et bestyrelsesmøde i 2024 af hele organisationsbestyrelsen.

I fusionsplanen er fremtidig organisationsopbygning:

Boligsyd har ændret sin bestyrelse til 7 mand. Der vil så blive plads i bestyrelsen til nye fusioner. Her får vi ved en fusion 2 bestyrelsesposter de næste 2 år. Derefter indgår vi i den normale valgprocedure og den fælles organisationsbestyrelse bliver nedsat til igen 7 personer. Dette er en normal procedure ved fusioner.

BoligSyd's bestyrelse vil så i en overgangsperiode bestå af 11 medlemmer. Alle Rødekrø bestyrelsesmedlemmer vil så være på valg i 2027, hvor bestyrelsen igen går ned på 7 medlemmer.

Ved en fusion kommer der nye afdelingsnumre i Rødekrø:

Vores afdeling 1 Højvang bliver til afd. 81 i BoligSyd.

Vores afd. 3 Nord bliver til afd. 83 i BoligSyd.

Vores afd. 5 Syd bliver til afd. 85 i BoligSyd.

Rødekrø Andelsboligforening får 12 repræsentanter i BoligSyd's repræsentantskab.

Der vil være 2 repræsentanter for hver afdeling samt én repræsentant for hver påbegyndt 50 boliger.

Afdeling 1 Højvang bliver repræsenteret med 2 repræsentanter.

Afdeling 3 Nord bliver repræsenteret med 5 repræsentanter.

Afdeling 5 Syd bliver repræsenteret med 5 repræsentanter.

Formålet med at sammenlægge de 2 administrative enheder er, at opnå en rationel drift som kan betyde en besparelse på forsikring, da en større enhed automatisk giver en lavere præmie pr. bolig, som er en besparelse på revision, da der ikke er så mange enheder, som skal revideres.

Den foreløbige besparelse er udregnet til 500.000 kr. pr år, som for Rødekrøs vedkommende vil betyde en besparelse på 1.450 kr. pr. lejemål.

Disse tal er udregnet fra regnskabet 2023. Ved mødet den 18. februar 2024 får vi de nye tal, som er baseret på regnskabsåret 2024.

Da Rødekrø Andelsboligforening ikke indgår i en fusion med BoligSyd på grund af dårlig økonomi, har BoligSyd i fusionsplanerne indsat, at lejere i Rødekrø Andelsboligforening ekstraordinært kan få tildelt op til 4.000 kr. pr. lejemål via dispositionsfonden, fra den fremtidige samlede dispositionsfond, i BoligSyd i forbindelse med større renoveringsopgaver.

Rødekrø Andelsboligforenings lejere betaler i 2025 det fastsatte administrationsbidrag. Fra 2026 vil der ske en udjævning af forskellen i administrationsbidrag pr. lejemål over 2 år.

Ventelisten samkøres og der bliver mulighed for at søge bolig i hele den samlede boligorganisation.

Kontoret:

I fusionsplanerne er der indsat, at kontorets åbningstidspunkt i Rødekrø er uændret frem til sommeren 2026. Derefter vil der ske en evaluering i forhold til behovet af et områdekontor. Det samme vil være gældende uanset om fusionen bliver til noget eller ej. De årlige prisstigninger vil betyde, at vi alligevel skal tænke på, hvad er vigtig i forhold til en evt. huslejestigning.

Medarbejdernes forhold

Fusionen mellem de 2 boligorganisationer vil foregå som en virksomhedsoverdragelse, så alle medarbejdere er sikrede og fortsætter i en sammenlægning.

Den samlede fusionsplan

18. feb. møde i fusionsudvalgene

18. marts drøftelse i Rødekrøs organisationsbestyrelse

25. marts drøftelse i BoligSyd's bestyrelse

6. maj forelæggelse i Repræsentantskabet i BoligSyd

8. maj forelæggelse og beslutning ved generalforsamlingen i Rødekrø

Der er aftalt, at såfremt generalforsamlingen godkender fusionen, at den træder i kraft med tilbagevirkning kraft fra 01.01.2025, hvilket betyder, at vi i år kan få gavn af besparelsen i 2025 på ca. 500.000. kr.

Repræsentantskab ved evt. fusion:

Sker der en godkendelse af fusionen, skal afdelingsbestyrelserne varetage boligforeningens interesser i repræsentantskabet udover de 2 repræsentanter i bestyrelsesarbejdet.

Det betyder, at vi i hver afdeling skal finde 5 personer som kunne tænke sig at gøre en indsats for boligforeningen og indgå i et fælles repræsentantskab for hele BoligSyd.

Afdelingsbestyrelsernes fremtidige arbejde:

Vi vil i en ny sammenslutning stadig have en aktiv afdelingsbestyrelse, nu vi ikke har en organisationsbestyrelse lokalt. Med 2 repræsentanter fra boligforeningen i den nye bestyrelse i Boligsyd, skal der fremover samarbejdes, så de kan få input til bestyrelsesarbejdet og af den vej få det, vi ønsker bragt videre.

6: Eventuelt

Vi har udsendt et brev til alle beboere på Ryttervænget om at komme med forslag til, hvordan eksterne gæster mv. bedst kan finde rundt på Ryttervænget, da dette er et stor problem. Forslag skal være afleveret til Gunhild Jensen Ryttervænget 17 senest d. 18.03.24. Indtil videre er der kun kommet 1 forslag.

Der blev spurgt ind til, hvilke kriterier der er ved udlejning af boliger.

HC orienterede om, at udlejningen sker efter de gældende lov regler som er som følgende:

- mindste medlems nr.
- hver anden gang er det herboende beboere som har 1. prioritet - næste udlejning vendes posen og her er det ude fra kommende ansøgere, som kommer først.

Derudover tages hensyn til børnefamilier i de store boliger.

Mødetidspunktet for kommende fælles bestyrelsesmøder blev drøftet. Der er enighed om, at rykke mødetidspunktet en time med start kl. 17.30.

Mødet sluttede 20.30

Referat er udfærdiget af HC og udsendt til afdelingsbestyrelserne den 13.02.25.