

FAABORG BOLIGFORENING

Den 10. maj 2023 afholdtes bestyrelsesmøde i Faaborg Boligforening på kontoret på Engvej 14 A, Faaborg.

- Dagsorden:
1. Gennemgang af regnskaber for 2022 og revisionsprotokollat for 2022.
 2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 18. april 2023.
 3. Orientering fra byggeudvalg / formand / administration.
 4. Fysisk helhedsplan for afdeling 8, Ringparken.
 5. Budget for 2024 for foreningen.
 6. Ordinære afdelingsmøder i september 2023.
 7. Repræsentantskabsmødet den 25. maj 2023.
 8. Mødeplan for 1. halvår 2023.
 9. Eventuelt.

Tilstede var statsautoriseret revisor Michael Sig, formand Vibeke Harboe, næstformand Lars Iversen, Karin Witt, Torben Larsen, Allan Høj, Lene Olsen og Helle Jakobsen. Michael Sig deltog i punkt 1) Gennemgang af regnskaber for 2022 og revisionsprotokol for 2022.

Vibeke Harboe bød velkommen til mødet.

Punkt 1.

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2022 og kommenterede enkelte poster i regnskabet for Faaborg Boligforening. Foreningen regnskab udviser et overskud på 78.357 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Der har været besparelser på mødeudgifter og kurser og højere byggesagshonorarer end budgetteret.

Afdelingernes midler er blevet forrentet med 0,87%. Administrationshonoraret er i år 2022 opkrævet med 3.512 kr. Det har kostet 3.340 kr. at administrere en lejemålsenhed i 2022.

Der har i 2022 været realiserede og urealiserede kurstab på 5.979.414 kr. Ændrede regler fra september 2022 medfører at kurstabet på obligationer på 5.979.414 kr., svarende til minus 11,84%, skal overføres til afdelingerne og fratrækkes på konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Michael Sig gennemgik revisionsprotokollat af 10. maj 2023 til årsregnskab for 2022 og fremhævede følgende:

- Blank påtegning med oplysning om at budgettal ikke er revideret.
- Hovedtal for 2022 som årets resultat, aktiver og egenkapital.
- Beskrivelse af revisionsstrategi.

- Beskrivelse af forhold omkring svaghed i forretningsgangene omkring lønudbetaling, som er omtalt i punkt 2.2. Det er muligt for en lønmedarbejder at køre en lønseddel igennem, uden at lønsedlen kontrolleres af en anden medarbejder. Det anbefales at der etableres en kontrolprocedure inden lønkørsler og disponering i bank sker.
- Kassebeholdningen er nedlagt i 2020 og der er derfor ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i 2022.
- Ledelsen vurderer at der ikke er risiko for væsentlige fejl i årsregnskabet, revisor har ikke konstateret fejl, som følge af besvigelser og ved underskrift af revisionsprotokollen bekræfter bestyrelsen, at de ikke har kendskab til besvigelser eller væsentlige fejl i årsregnskabet.
- Der er udarbejdet oversigt over den udførte forvaltningsrevision de sidste 4 år.
- Revisor har gennemgået den udførte forvaltningsrevision, og er ikke stødt på forhold, der indikerer, at foreningen ikke lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
- Der benchmarkes på nøgletal, indhentes flere tilbud på køb og ydelser, og der rapporteres på målsætninger og egenkontrol.
- Udvikling i bestyrelsesudgifter og bruttoadministrationsudgifter er oplyst i protokol. Bruttoadministrationsudgifterne ligger under landsgennemsnittet.
- Det er vurderingen, at der er taget skyldige økonomiske hensyn med målsætninger til opfyldelse af god forvaltning og at der er fokus på styringsdialogen.
- Den juridisk-kritiske revision har ikke givet anledning til bemærkninger.
- Styringsrapport for 2021 er gennemlæst.
- Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.
- Det oplyses at dispositionsfonden udgør 13.483 t.kr. Og at den disponible dispositionsfond udgør 6.189 kr. pr. enhed, hvilket er over det lovmæssige minimum på 5.700 kr.
- Henlæggelserne i afdelingerne udgør i gennemsnit 62.639 t.kr. i 2022. I 2021 var henlæggelserne 102.362 mod landsgennemsnittet på 64.843 kr. i 2021.

Overordnet er regnskaberne forsynet med en såkaldt blank påtegning.

Vibeke Harboe takkede Michael Sig for en god gennemgang.

Regnskaber for foreningen og afdelingerne for 2022 samt revisionsprotokol for 2022 blev godkendt. Årsregnskaber for foreningen og afdelingerne for 2022 og revisionsprotokollat af 10. maj 2023 til årsregnskab for 2022 vil blive fremsendt til digital underskrift i panneo.

Punkt 2.

Referat fra bestyrelsesmøde den 18. april 2023 blev godkendt og underskrevet.

Punkt 3.

Helle Jakobsen orienterede om at der er kommet nye regler om kapitalforvaltning, hvor det fra 1. april 2023 bliver muligt at investere indtil 30% af afdelingsmidlerne i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier og virksomhedsobligationer. Der er også kommet krav om at Faaborg Boligforening skal fastlægge en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationen og afdelingernes midler.

Punkt 4.

Samlede udgifter i skema B 102.984.000 kr. samt optagelse af støttede og ustøttede lån og fremtidig husleje er godkendt af økonomiudvalget den 2. maj 2023.

Efter behandling på kommunalbestyrelsesmøde i Faaborg Midtfyn Kommune den 10. maj 2023 fremsendes skema B til landsbyggefonden med anmodning om endeligt tilsagn til renoveringsstøtte.

De samlede skema B udgifter specificeres således:

Støttede gruppe 1 arbejder udgør 79.923.000 kr.

Ustøttede gruppe 2 arbejder udgør 8.000.000 kr.

Ustøttede gruppe 3 arbejder udgør 13.201.000 kr.

Der er ydes tilskud til nedbringelse af ustøttede gruppe 2 arbejder på i alt 2.530 t.kr. fordelt på kapitaltilførsel på 500 t.kr. og fællespuljetilskud på 1.520 t.kr. og egen trækningsret på 510 t.kr. Gruppe 2 arbejder på 8.000 t.kr. nedbringes herved med 2.530 t.kr. til 5.470 t.kr.

Gruppe 3 arbejder på 15.061 t.kr. nedbringes med 1.052 t.kr. i henlæggelser, således at der skal optages støttet lån på 14.009 t.kr.

Finansieringen på 99.402 t.kr. kan opsummeres således:

Støttet realkreditlån til gruppe 1 arbejder på 79.923 t.kr.

Ustøttet realkreditlån til gruppe 2 arbejder på 5.470 t.kr.

Ustøttet realkreditlån til gruppe 3 arbejder på 14.009 t.kr.

Der er kontraheret med de 10 fagentreprenører på kontraktgennemgangsmøder den 2. maj 2023.

Så snart der foreligger endeligt tilsagn om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden vil finansieringen blive udbudt til 3 realkreditinstitutter / banker. Vi beder om en samlet pris på byggelånskredit og støttede og ustøttede realkreditlån. Byggelånskrediten skal afløse den nuværende foreløbige byggekredit på 8 mio. kr., der er etableret i Arbejdernes Landsbank.

Punkt 5.

Helle Jakobsen gennemgik udkast til budget for 2024. Efter ændrede regler om at realiserede og urealiserede kurstab skal bogføres på konto 401 Henlæggelser er det alene nettorenteindtægten incl. kuponrente på obligationer, der medtages under renteindtægter. Den generelle stigning i renteniveauet betyder at vi medregner et forventet afkast på 2% af afdelingerne midler.

Udgifter til forretningsførelse og personaleudgifter er justeres med prisudviklingen. Huslejen på kontoret på Engvej 14 A er opjusteret med 17%, da huslejen ikke har været justeret i en længere årrække.

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er i budgettet for 2024 fastsat til 3.700 kr., hvilket er en stigning på 105 kr. i forhold til 2023, hvor administrationsbidraget var 3.595 kr.

Budget for 2024 for foreningen blev godkendt.

Punkt 6.

Oversigt over ordinære afdelingsmøder i september 2023 blev gennemgået og godkendt.

Punkt 7.

Repræsentantskabsmøde den 25. maj 2023 blev drøftet.

Punkt 8.

Der blev ikke planlagt flere hovedbestyrelsesmøder i 1. halvår 2023.

Punkt 9.

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen fra PricewaterhouseCoopers (PwC) deltog afslutningsvis i mødet og præsenterede sig selv og PwC. Mette Holy Jørgensen fortalte lidt om, hvordan PwC ville gribe revisionsopgaven an, hvis PwC blev valgt som revisor af repræsentantskabet.

Godkendt af:



Vibeke Harboe



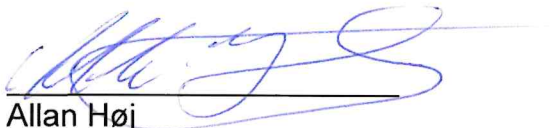
Karin Witt



Lars Iversen



Torben Larsen



Allan Høj