
Onsdag den 8. juni 2022, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Pårup Boligforening og afdelingsmøde for afdeling 1 og 4, i lokaler i Pårup Sognegård.

Til stede var 15 personer fra 12 boliger (9 fra afdeling 1, og 3 fra afdeling 4), samt varmemester René Guldborg, administrationschef Trine S. Jensen og forretningsfører John Lund.

Formand for bestyrelsen Doreté Due bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

John Lund blev valgt til dirigent og konstaterede herefter med alle fremmødte beboers tilsagn, at møderne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen bemærkninger hertil.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

3. Godkendelse af regnskab for 2021.

Regnskaberne for hhv. boligorganisationen samt afdelingerne 1 (Solgårdsvej) og 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Regnskaberne blev godkendt med samtlige fremmødtes stemmer.

4. Godkendelse af afdelingernes budget 2023.

Budget 2023 for afdeling 1 (Solgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Som følge heraf vil huslejen for 2023 for afdeling 1 stige med 5,97 %, svarende til en stigning på kr. 30,98 pr. m²år.

Antennebidrag, kr. 138 pr. måned er uændret i forhold til 2022.

Huslejen for 2023 vil i afdeling 4 stige med 3,9 %, svarende til en stigning på kr. 29,38 pr. m²år.

Antennebidraget reguleres pr. 1/1 2023 med kr. 40 pr. måned til kr. 175 pr. måned.

Budgetterne blev herefter godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer fra hver afdeling.

5. Indkomne forslag

Vedr. Solgårdsvej

Fra bestyrelsen.

A. Individuel forbedringsrunde for renovering af badeværelser.

Forslaget blev vedtaget af samtlige de fremmødtes stemmer.

Fra Lisbeth Posselt (Solgårdsvej 12, st. th.).

B. Individuel forbedringsrunde for renovering af køkkener.

Forslaget blev vedtaget af samtlige de fremmødtes stemmer.

6. Valg af bestyrelse

Lene Poulsen og Per Adsersen blev begge genvalgt uden modkandidater af samtlige de fremmødtes stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Doreté Due (Formand) (på valg i 2023)

Per Adsersen (på valg i 2024)

Lene Poulsen (på valg i 2024)

Nick Boserup Madsen (på valg i 2023)

Daniel Larsen (på valg i 2023)

Ingen blev valgt som suppleant, da der ikke var flere kandidater til stede der ønskede valg.

7. Eventuelt

Fibernet.

Der var en drøftelse vedr. etablering af fibernet.

John Lund oplyste at administrationen er i dialog med blandt andet Energi Fyn for etablering af fibernet i begge afdelinger.

Nye køkkener.

Der blev spurgt, om det er muligt at få nye køkkener i afdeling 4, når den nuværende lejeforhøjelse slutter.

Bestyrelsen vil arbejde med et forslag til kommende generalforsamling.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet.

Dirigent

John Lund

Formand



Doreté Due

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Bestyrelsens årsberetning til aflæggelse på generalforsamling 8. juni 2022

Økonomi.

Boligforeningen og dens afdelinger har fortsat en god og sund økonomi, med en passende størrelse egenkapital mv. i forhold til boligforeningens størrelse.

Effektivitet og kontrol

Boligforeningen 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 den service beboerne har valgt og de ydelser som boligforeningen 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.

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

Besparelspotentialer

Ved sammenligning med andre boligselskaber i BL's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2020), fremgår det med alt tydelighed at besparelspotentialet er yderst begrænset.

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er blandt de billigste af de sammenlignelige boligorganisationer.

Afdelingerne:

Begge afdelinger ligger på et fornuftigt niveau mht. lejeniveauet og er blandt de billigste ved sammenlignelige afdelinger.

Boligforeningen 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.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Målsætninger

Boligforeningen har udpeget følgende 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.

I følgende beregninger er der anvendt 2015 som basis år, som det følger af nettoprisindekset.

Konto 109, renovation. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset. For afdeling 1, bør udgiften falde som følge af ændring til en affaldsløsning.

Konto 109		2017	2018	2019	2020	2021
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4	106,5
Afd. 601	Udvikling	102,0	104,1	108,2	75,8	61,8
Afd. 604	Udvikling	97,0	111,0	109,8	119,9	122,7

I forhold til udviklingen i nettoprisindekset er der mindre afvigelser i udviklingen over de sidste 4 år for afdeling 1. Målet for afdeling 1 har været at udgiften skulle falde ved skift til ny affaldsløsning i 2020, denne målsætning er overholdt.

I afdeling 4 er udviklingen på renovation steget i forhold til målsætningen. Forholdet skyldes ændret prisstruktur ved Odense renovation. Udviklingen set alene mellem 2020 og 2021 følger alm. prisudvikling

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 110		2017	2018	2019	2020	2021
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4	106,5
Afd. 601	Udvikling	102,3	83,7	86,1	95,5	97,5
Afd. 604	Udvikling	102,3	89,1	90,8	245,8	262,9

Udviklingen i perioden 2017-2021 viser udsving hvor målsætningen overholdes og overskrides. Prisudviklingen mellem 2020 og 2021 følger almindelig prisudvikling. Set over senest 5 år, overholdes udviklingen ikke for afdeling 4, grundet prisvarsling i 2020. Der er for afdeling 4, indgået forsikringsaftale som dækker afdelingen bedst mulig, og udvikling herefter følger alm. prisudvikling.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Konto 114, renholdelse. Ved uændret serviceniveau må kontoen over de kommende 4 år højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster.

Konto 114		2017	2018	2019	2020	2021
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4	106,5
Afd. 601	Udvikling	99,9	123,7	122,0	116,2	112,8
Afd. 604	Udvikling	77,6	82,3	71,3	91,3	95,5

Udviklingen for renholdelse stiger mere end udviklingen i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster. Dette skyldes at i beregningen medtages udgifter til gård, have vej og traktordrift samt kloakrens. Disse poster er variable og der kan være store svingninger fra år til år.

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.

Konto 139		2017	2018	2019	2020	2021
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4	106,5
Afd. 601	Udvikling	107,5	112,0	112,0	112,1	115,2
Afd. 604	Udvikling	102,6	103,0	107,2	113,5	115,4

Målsætningen i perioden 2017-2021 viser både overholdes og overskrides. Ud over de nævnte forhold omkring konto 109 og 110, findes årsagen til overskridelser i ekstraordinær engangsudgifter i udvalgte år.

For 2021 overskrides udviklingen, grundet blandt andet engangsudgift til ingeniørbistand i forbindelse med et generalforsamlingsbesluttet projekt for evt. udvidelse af altaner.

Forvaltningsrevision

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

Om boligselskabet

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Om afdeling 1 (Solgårdsvej)

Der har været 5 fraflytninger i regnskabsåret 2021 (11 i 2020).

For at forebygge at boligområdet, hvor afdelingens boliger er placeret, rammes af den særlige Ghetto-lovgivning, er der med kommunes godkendelse indført særlige udlejningsregler, således at man skal opfylde nogle særlige vilkår omkring selvforsørgelse for at kunne få tildelt en ledig bolig.

Om afdeling 4 (Rydsåvej)

Der har været 3 fraflytninger i regnskabsåret 2021. (2 i 2020)

Afslutning

Beboerne takkes for deres imødekommenhed ved møder med bestyrelse og personale mv.