

Den Gule Misundelse

Afdeling 20, Strandgade 76-96

Dagsorden	Referat
Til stede fra bestyrelsen: Karsten, Muna, Annie, Claus og Jeanette (referent). Fra Bo-Vita forvaltnings-konsulent Hans Henrik.	
Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	Hans Henrik er valgt til dirigent, Jeanette er valgt referent og i stemmeudvalg er valgt Hakim, nr 78 st.tv, Lis nr 80 st.tv., Lilje nr 90, 3tv.
Status på kolde lejligheder (med deltagelse af Mikkel Larsen, Østergaard indeklima)	Afdelingens beboere oplever i nogle lejligheder kuldeproblemer ved gulvene. Konsulenten fra Byens Byggerådgivning fra første projektforslag er ikke længere tilknyttet. I stedet er valgt Mikkel Larsen som ny partner i et projekt, som afdelingsmødet primo 2024 skal tage endelig stilling til. Firmaet har i andre boligafdelinger udført mange undersøgelser af samme karakter som de kuldeproblemer vi oplever her i afdelingen. Først undersøges ved termografering i den kolde sæson alle stuelejlighedernes varmetab samt en fugtmåling. Det er grundlaget for behovet for efterisoleringsløsninger. Ingeniørfirmaet vil også gerne komme på besigtigelse i stuelejlighederne.
Fremlæggelse af bestyrelsens årsberetning	Der blev spurgt til hvad man som beboer kan gøre, hvis man oplever chikane i afdelingen eller dårligt behandlet af naboer. Man skal henvende sig til BoVitas Tryghedsteam, som har til huse i Det Hvide Snit. Beretningen er taget til efterretning.

Dagsorden	Referat
Fremlæggelse af årsberetning fra afdelingens repræsentant i Bo-Vitas repræsentantskab	Erik Matzen har skrevet en flot og detaljeret beretning, som møder ros ved mødet. Erik fik beboernes fulde opbakning til at varetage posten som afdelingens repræsentant. Beretningen er taget til efterretning.
Godkendelse af afdelingens regnskab for 1. juli 2022 til 30. juni 2023	Regnskabet viser et overskud på 214.000kr. Pengene bruges til at nedbringe afdelingens lån. Overskud stammer dels fra en besparelse på el og varme. Der har heller ikke været uforudset vedligeholdelse. Grundet personaleforhold har lønudgifter også været mindre. Rente og kurstab: Afdelingen har haft en renteindtægt på kontantbeholdningen men desværre også et kurstab på obligationer. Vedr. kurstabet: Kontoen er huslejerelateret, så det er besluttet i Folketinget, at man må bruge af afdelingernes henlæggelser, så det ikke betyder en huslejestigning. Dermed samlet set giver det et overskud i årsregnskabet. Der blev spurgt til, hvorfor vi henlægger mange penge i stedet for at bruge dem. Der er dog en politisk beslutning som betyder, at BoVita har en forpligtelse til at sørge for, at der henlægges 300kr pr. kvadratmeter pr. lejemål årligt afsat på konto 120 til vedligehold. Der blev spurgt til investeringsprofilen for afdelingen i obligationer, idet der er tabt 230.000kr. Afdelingen ønsker igen i år BoVitas svar på, hvori de sidste 3-4 års tab er begrundet. Dette var også et ønske på sidste regnskabsmøde, som her refereres, og hvor man forventede en forbedring: <i>"Renteudgifter er desværre steget betydeligt i form af massivt kurstab, hvor midler i henlæggelser har givet dårligt afkast af obligationer. Markedet har for samtlige afdelinger og boligselskaber givet et negativt afkast i det forgangne år. Der forventes forbedring i 2023/24."</i>

Dagsorden	Referat
	<i>Kapitalforvaltning og investering i obligationer ligger i Bo-Vest regi, og derfor kan vi ikke umiddelbart ændre det, men det er forståeligt at afdelingen vil have mere viden om obligationstypen og hvordan tallene er fremkommet. Afdelingen ønsker at få Bo-Vests redegørelse for tabet – det har Erik Matzen allerede forlangt i maj måned.”</i> Svar fra Bovita: Afdelingens opsparing er investeret i realkredit- og statsobligationer, og derfor følger renter og kurstab situationen i såvel DK som i verdenssamfundet. Generelt kan man sige at rente og kurstab følges ad – når renten stiger, falder kursen og vis versa. Dette forhold ses først nu helt tydeligt i regnskaberne pga. den 2023 lovændring, som der blev orienteret om på mødet (dækning af kurstab via henlæggelser på konto 120 mv.). For Bo-Vitas afdelinger gælder, at ingen havde positive afkast på obligationer i regnskabsåret 22/23. Det gentages også fra tidligere regnskabs-gennemgange, at det ønskes specificeret, hvad der indgår i posten "Bygning/Erhverv". Det ligger ikke i standardopsætningen. Svar: Overskriften for konto 115.3/116.3 "BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED" er en del af standardkontoplanen, og kan ikke umiddelbart ændres. Da afdelingen ingen erhvervslemål har, drejer teksten sig alene om bygning/bolig. Det ønskes samtidig specificeret hvor de 214.000 kr. i overskud er posteret, da det ikke fremgår af noter. Svar: Årets overskud på kr. 214.141 er anvendt til afskrivning på egenfinansiering med kr. 214.141. Overskud anvendes i henhold til aftale til afdrag på dispositionsfondlånet vedrørende totalrenoveringen. Overskuddet skyldes primært besparelser på el, renholdelse og renteindtægter.

Dagsorden	Referat
	Det ønskes som en service fra revisor, at der oplyses hvor mange års huslejestigning afdelingen kan forvente som afbetaling på det store renoveringsprojekt. Det må gerne fremgå af hvert årsregnskab. Svar: Lånet er tilbagebetalt i 2047. Regnskabet blev med disse bemærkninger godkendt af afdelingsmødet.
Orientering om regnskab for udlejning af beboerlokalet 2022/23	Stor tak til Peter for at varetage opgaven, det er et fremragende stykke arbejde. Regnskabet godkendes.
Godkendelse af afdelingens budget for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025	Afdelingens budget varsler en huslejestigning pr. 1. juli 2024 på 4,66 %. Svarende til et beløb på 280.000kr. De 2 % af de 4,66 % er godkendt i forbindelse med renoveringsprojektet. Dermed reelt en ekstra stigning på 2,66 %. Stigningen gælder ex. udgifter til renovation ligesom sidste budget. Kommunens takster forventes at være højere. Der blev i den forbindelse spurgt til en sikring af at der ikke er naboer der benytter vores containere. Formanden kommenterede, at kommunen nu fremsender en faktura til de omkringliggende erhvervsmål, så en del af det tab er dækket. En sikring af vores containere er fordyrende, men afdelingen ønsker en skrivelse udsendt til erhvervsmål som en henstilling til at de skal benytte rette sortering som alle os andre. Prisen på el er faldet, så der er skåret 63.000 kr. af det tidligere budgetterede tal. Administrationsbidrag 102.000kr er en stigning, primært grundet en opkrævning til dispositionsfonden. Pengene går bl.a. til at understøtte BoVita afdelingernes renoveringsprojekter. Erik Matzen påpegede at kassen er tom grundet mislykkede investeringer og at det netop er denne form for disponering hos Dispositionsfonden, der rejses en kritik af i beretningen.

Dagsorden	Referat
Godkendelse af afdelingens budget fortsat...	Andelen til ejendomskontorets drift er sat højere end afdelingen har været vant til. Der blev spurgt til at der tidligere blev argumenteret for at en sammenlagt drift i de 10 afdelinger ville give en besparelse, men det har ikke givet positivt udslag i regnskabet. Henlæggelser: det er politisk besluttet at boligafdelingerne skal henlægge mere til vedligehold. Der skal være sammenhæng mellem opsparing og aktiviteter, og dermed ender stigningen på 2,66 %. Budgettet blev godkendt af afdelingsmødet med 32 for mod 16 imod.
Behandling af indkomne forslag	Forslag 1: Forslag om udskiftning af samtlige hoveddøre i lejlighederne – 100 stk. Daloc sikkerhedsdøre Forslaget mødte positive meldinger. Det ønskes i samme omgang, at bestyrelsen undersøger om dørene skal vende indad eller udad. Ift. indbrud, så skal døren optimalt set åbne udad. Men regler om brand-sikkerhed byder, at døren altid åbner indad. Bestyrelsen/Bo-Vita undersøger myndighedernes krav inden det beslattes. Der ønskes under alle omstændigheder tætning ift. røglugt på gangen. Beløbet til dørudskiftningen er i forvejen indlagt i vedligeholdelsesplanen, men fremrykkes til 2024/25. Forslaget er vedtaget. Forslag 2: Forslag om at referater af bestyrelsesmøder hænges op på alle opganges opslagstavler Forslaget er vedtaget. Forslag 3: Forslag om indkøb af klima plastic kort Forslaget er trukket tilbage, men alle kan få et klimakort udleveret på kontoret ved henvendelse, sådan at det er på frivillig basis.

Dagsorden	Referat
Behandling af indkomne forslag fortsat...	Forslag 4: Forslag om redegørelse for kældrenes egnethed som beskyttelsesrum Alle afdelinger har et sikringsrum efter lovkrav, så afdelingen ønsker placeringen oplyst. Forslaget kommer ikke til afstemning, men Bovita (ejendomskontoret) oplyser nærmere. Forslag E: Forslag om fordelingsbeløb til varmt vand hane-andele indlægges under varmt vand kubikmeter Forslaget er vedtaget. Det skal varsles efter reglerne og dermed kan det først træde i kraft fra 1.10.2024.
Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen	På valg er Annie Kleis Nielsen, Jeanette Bursche og Maria Snickars. Jeanette og Maria modtager ikke genvalg. Annie genopstiller. Bestyrelsen indstiller Erik Matzen til den ene ledige post. Der var også ønske fra Sussi Gad og Anette Riis om valg. Der blev foretaget skriftlig afstemning. Efter optællingen fordelte stemmetallene sig således: Erik 53 Sussi 3 Annie 53 Anette 53 Erik, Anette og Annie er dermed valgt for to år.
Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	På valg er Claus Museth som modtager genvalg. Donna, 90 3th ønsker også valg. Der kan vælges to suppleanter. De to er dermed valgt for et år.

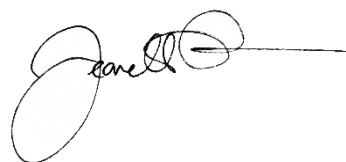
Dagsorden	Referat
Eventuelt	Spørgsmål til køkkenrenovering: De endelige priser er indhentet og køkkenudvalget gennemgår i samarbejde med BoVita materiale fra de tre leverandørmuligheder. Ud af 100 boliger har cirka halvdelen originale køkkener. Der er midler til omkring 20 køkkenrenoveringer i første hold, så en stor andel kan dermed få nye køkkener. Ventilation: Der er stadig problemer for nogen beboere i I'ét. Det er vigtigt, at denne information gives videre til driften. Der blev udtrykt interesse for at fællesspisning kan arrangeres på beboerne eget initiativ. Der var fin tilslutning og god stemning sidst.

Med venlig hilsen og tak for et godt møde

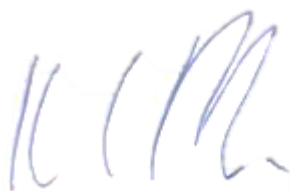
Bestyrelsen
Den Gule Misundelse



For bestyrelsen
Karsten Schultz



Referent
Jeanette Bursche



Dirigent Hans Henrik Barfoed