

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 23. marts 2022 kl. 10.00-13.00

Mødet afholdtes på Sivmosevænget 2K, 1 sal, 5260 Odense S

Deltagere: Sonja Milkær, Henning Kirk Christensen, Sys Frimodt, Jens Horsbøl Rasmussen og Aase Dahl

Suppleanter:

Afbud:

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen, Jeanette Helmer og Mette-Sofie Kallehauge.

Fra PWC: Peter Krogh Johansen, deltog under punkt 6.

Udsendt den: 24. marts 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 16. februar 2022	2
4 – Bestyrelsens beretning 2021 v/Sonja	2
5 – Forberedelse af årsmødet 2022	2
6 – Regnskab 2021	3
7 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	4
8 – Sammenlægning af lejemaal	5
9 – Markiser	5
10 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning	7
11 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat	7
12 – Budgetopfølgning	7
13 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration	8
14 – Mødekalender	8
15 – Eventuelt	8

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 17. marts 2022.

Beslutning:

Godkendt.

2 – Revisionsprotokol

Revisionsprotokol ingen tilføjelser eller anmærkninger.

Revisionen kontakter bestyrelsen og administration på digital post, hvis der i perioden viser sig udsving de giver anledning til kommentarer eller bekymringer.

Beslutning:

Intet at bemærke.
Se pkt. 6 – Regnskab.

3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 16. februar 2022

Referater udsendt og der var en rettelse. Nyt referat udsendt.

Beslutning:

Underskrevet og endelig godkendt.

4 – Bestyrelsens beretning 2021 v/Sonja**2022-02-16**

Sonja Milkær fremlægger forslag.

Disposition for bestyrelsens beretning 2021.

1. Velkomst
2. Sidste års overskud.
3. Beslutninger taget af den tidligere bestyrelse og gennemført af den nuværende.
4. Vores beslutninger og gennemførelsen af dem.
5. Tanker på tegnebrættet.
6. Afslutning.

Beslutning:

Det blev besluttet, at berører anvendelsen af Walther lokaler i beretningen, så beboerne ved at der er en proces i gang.

Det blev besluttet, at kontakte Graa Arkitekter, der skal komme med et lille oplæg/gode forslag til hvilke konsekvenser en sammenlægning af lejligheder kan have. Det vil give bestyrelsen et bedre overblik i den kommende arbejde hermed.

Sonja sender beretningen til kommentering og godkendelse i bestyrelsen

2022-03-23

Sonja Milkær har fremsendt oplæg til beretning 2022-03-22, som blev drøftet.

Beslutning:

Sonja laver de sidste rettelser og sender endelig udgave ud.

5 – Forberedelse af årsmødet 2022

2022-02-16

Revisor inviteres til at gennemgå foreløbigt regnskab med bestyrelsen.

Hvis årsregnskabet når at foreligge medtages dette på mødet og de væsentligste punkter gennemgås, fremsendes inden mødet efter dagsorden.

Forslag til indkaldelse og huskebrev udarbejdet af administrationen vedlægges som bilag.

Bestyrelsen drøfter:

1. Dirigent til årsmødet
2. Forslag fra bestyrelsen til Årsmødet
- 3. Kandidater til bestyrelsen (Jens best. og Sys udpegning)**
4. Suppleanter til bestyrelsen
5. Sonja Milkær og Kim Johansen arbejder videre med indkaldelsen til årsmødet.

Administrationens huskepunkter fra 2021:

Husk skatteandragelse sidste godkendte regnskab
Mere specifikt budget, sidste/indeværende og næste budgetår på huskebrev
Mere specifikt regnskab bagpå 2 indkaldelse
Navne på kandidater på indkaldelsen

Praktik:

Forlænger kabel HDMI plus skiftepen
Invitation til specifikke spørgsmål inden mødet.

Beslutning:

Administrationen håndterer indkaldelse som øvrige år.
Bestyrelsen kan ikke anbefale en eksterne dirigent, da sådan en løsning er dyr for Kragstbjerg have, bestyrelsen foreslår Henning Kirk Christensen.
Der er ingen forslag til behandling fra bestyrelsen for nuværende.
Sys modtager genudpegning og Jens tager imod genvalg.
Som suppleant foreslår bestyrelsen Lina Eva Hoffmann, der er ingen andre forslag.

2022-03-23

Bestyrelsen har tillid og står fast ved at foreslå Henning Kirk Christensen som dirigent.
De indkomne forslag blev drøftet herunder eventuelle økonomiske konsekvenser hermed.
Der er pt. tilmeldt 57 beboere til årsmødet.
Der var enkelte bemærkninger til 2. indkaldelse, som blev tilrettet.

Beslutning:

Taget til efterretning
2. indkaldelse blev godkendt.

6 – Regnskab 2021

Revisionsprotokollat til årsrapporten for 2021:

Peter oplyst at PWC har afgivet en blank påtegning.

Resultat af den udførte revision

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet.

4 Såfremt årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en "blank" revisionspåtegning.

Årsrapporten og Skattebilag:

Regnskabets poster blev gennemgået.

Der har ikke i året været nogen bemærkelsesværdige udsving i fondens udgifter.
Der har været en stigning i de finansielle omkostninger er p.g.a. omlægning af lån.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.482.258	1.134.833
	<u>1.482.258</u>	<u>1.134.833</u>

Fondens udskudte skat opstår ved, at der er forskel på de skatte- og regnskabstekniske regler. Den udskudte skat er derfor en slags "papirpenge", som først kan udløses om mange år. Fondens reelle skattebetaling er derfor 228.382,-.

2 Opgørelse af selskabsskat

Forventet pålignet skat, 22% af DKK 1.038.100	228.382
Rentetillæg, 4,4% af DKK 228.382	<u>10.049</u>
Restskat til betaling 20. november 2022	<u>238.431</u>

Fondens restskat giver et rentetillæg på 4,4%. Det anbefales at indbetale a/c skat fremover for at undgå denne udgift.

Under andre specifikationer på side 12 i skattebilaget fremgår forskellen mellem den regnskabsmæssig værdi og den skattemæssig værdi.

Årets ekstra amortiseringsudgifter (låneomkostninger) angives kun skattemæssigt og påvirker ikke likviditeten.

Noterne årsregnskabet blev gennemgået og drøftet.

Beslutning:

Det blev besluttet at indbetale a/c skat i 2022, svarende til 2021 skattebetaling.
Regnskabet for 2021 blev godkendt og underskrevet efter årsmødet.

7 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sonja Milkær og Henning Kirk Christensen
- Intet Nyt

Aktivitetsudvalget

Sonja Milkær og Sys Frimodt.
- Den planlagte sommerudflugt udmeldelse efter årsmødet.
- Der er nu nok interesserede til gå-gruppe, som planlægges til tirsdag formiddag kl. 10.00.

Køkkenudvalg:

Sonja Milkær, Aase Dahl og Kim Johansen (BDK)
Intet nyt

Visitationsgruppen + hotel:

Sys Frimodt og Aase Dahl.
Intet nyt

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen
(2022-02-16) Forslag om indkøb af 3 store cafeparasoller uden strøm.

2022-03-23

Indhentning af priser på parasoller pågår.
Priser på reetablering af haveanlægget efter rørsprængning af forsikringskade er undervejs
Ellers intet nyt.

Kulturudvalget:

Walther Richter, Anne Lyng og Hanne Mikkelsen

2022-03-23

Anne Lyng og Hanne Mikkelsen har trukket sig fra Kulturudvalget. De har oplyst til Sonja at de har materiale liggende til nye medlemmer.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen
(2022-02-16) Der er stadig utætheder fra køkken, Kenneth er på opgaven, problemer med at tørre op så der kan fuges.
Intet nyt.

Hjemmeside:

Sys Frimodt
(2022-02-16) Arbejdet med hjemmesiden er fortsat i gang, den forventes at være klar i uge 8.
Intet nyt.

2022-03-23

Udfordringer med at tilgå referater og opnotering på venteliste da domæne er overdraget til Kragshøjghave og BDK derfor ikke længere har tilgang til dette.
BDK har undersøgt muligheden for at fastholde en hjemmeside med mulighed for tilgang for borgere som ønsker at skrive sig på ventelisten, referater lægges automatisk på siden samtidigt.

Hjemmeside kommer fremover til at ligge her:

<https://www.bdk.dk/selskaber/fonden-for-kollektivhuset-kragshøjghave.aspx>.

Hertil kan der publiceres dokumenter. Den skal selvfølgelig opdateres med URL, men det er en banalitet. Men det virker ikke lige nu.

Jeg kan se, at de i 2021 gav 3.492,- for deres hjemmeside. Prisen for 2022 vil være 3.492 plus prisstigning på 2,8% svarende til 3590/år, det kommer til at ligge på dette niveau fremover – naturligvis med forbehold for prisstigninger.

Man vil også fremover kunne skrive sig op til boligerne via vores hjemmeside.

Beslutning:

Det blev godkendt fortsætte betalingen til Boligkontoret Danmark for hosting af hjemmeside på Boligkontorets platform.

8 – Sammenlægning af lejemål

Mandag den 14.3.2022 blev der afholdt besigtigelse med Kristian Hvass fra Graa Arkitekter med henblik på at få afklaret forholdene omkring sammenlægning af lejemål. Kristian vil forsøge at have 2 løsningsforslag klar til mødet den 23.3., som eftersendes eller medtages til mødet.

På besigtigelsen blev ideen omkring tagboliger vendt og Kristian har efterfølgende svaret: Huslejen for de nye boliger vil overstige markedshuslejen, hvis ikke huslejen bliver fordelt på de eksisterende boliger. Herudover vurderes det at den eksisterende bygning ikke vil kunne bære en ekstra etage, hvorfor der skal laves et særskilt bærende system uden på den eksisterende bygning. Og sidst men ikke mindst, så vurderes det at de eksisterende lifte ikke kan godkendes som adgangsvej for tagboliger, Hvorfor alle lifte skal erstattes med nye elevatorer, som kræver udvidelse af trapperum. Det skal i tillæg hertil bemærkes at det alt andet lige vil kræve dispensation fra kommuneplanen, at bygge i fire etager.

De bedste hilsner

Kristian Hvass

partner, bygningskonstruktør og økonom

Kristian Hvass, har lavet udkast til 2 plantegninger hvor boligerne kan sammenlægges, hvoraf den ene også giver tilgængelighed (kørestol radius og uden dørtrin).

Der foreligger endnu ingen økonomi.

Beslutning:

Sammenlægning af lejligheder: Kristian Hvass fortsætter med arbejdet, herunder at få lavet et budget for på sammenlægning af lejligheder. Herefter kan der træffes beslutning om huslejen er i overensstemmelse med markedshuslejen for øvrige boliger i kommunen.

Tagboliger: Nedstemt, vurderes ikke at være rentabelt og indebære for stor risiko.

9 – Markiser

2021-12-06

KIJO har tilskrevet yderligere en leverandør for at få overblik over prisniveau i forhold til de nuværende priser.

<http://www.intermarkiser.dk/>

De er tilskrevet igen 2021-11-22 på mail

Der sigtes imod at kunne fremlægge nogle eksempler med priser på mødet hvis disse er modtaget fra leverandøren

Alternativt kunne man anvende råderet som finansieres af afdelingens midler.

KIJO har udregnet priser på markiser ud fra regninger fra Jens

3 markiser inkl. montage kr. 28.212,50

Afdrag over 15 år med 5% i rente 223,10/mdr.

Afdrag over 10 år med 5% i rente 299,24/mdr.

Administrationen har tilskrevet kommunen vedr. muligheder for boligsikring/ydelse for ovennævnte ydelse.

3 modeller som det står i dag:

Dem som ingen markiser har.

Dem som har købt selv.

Dem som har overtaget med lejemålet.

Liste tjekkes op omkring dobbelt navne, der drøftes med de røde markerede om de har ønske om at betale mere.

Beslutning:

Tilmelding mulig foråret 2022, afklaring af nedenstående inden udmelding til lejerne.

Administrationen arbejder videre med sagen og afklaring af de 3 modeller.

Priserne sendes ud til bestyrelsen når de modtages.

2022-02-16

Priser MR Markiser

Markise længde 2,5 meter 17.375,00

Markise længde 4,5 meter 21.125,00

Priser fra Jens (Aalykkemarkiser ApS)

3 stk. enkelte inkl. montering 28212,50

Det er vurderet at lånet kan blive boligstøtte berettiget ligesom lån på køkken etc.

Administrationen gennemgår listen med lejere med markiser som ikke er anført i lejekontrakterne og tager en drøftelse med dem omkring fremtiden.

Stigningen er støtte berettiget, men lejer skal selv indberette stigningen til Udbetaling Danmark.

2022-02-16

Når Kim har modtaget priser på standard modellerne udsendes oplæg om priser og løbetid.

Det blev besluttet, at lejerne kun kan tilmelde sig ordningen 1 gang årligt inden udgangen af marts.

Status på listen omkring lejere med markiser blevet taget til efterretning.

2022-03-23

Aalykke Markiser er prisjusteret deres tilbud og har fremsendt følgende:

3 markiser (2,38 x 90) inkl. montage kr. 40.750,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 344/mdr.

Afdrag over 10 år med 6% i rente 453/mdr.

1 markise (2,38 x 90) inkl. montage kr. 15.250,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 129/mdr.

Afdrag over 10 år med 6% i rente 170/mdr.

1 markise (4,66 x 90) inkl. montage kr. 23.250,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 197/mdr.

Afdrag over 10 år med 6% i rente 259/mdr.

2 markise (4,66 x 90 + 2,38 x 90) inkl. montage kr. 36.125,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 305/mdr.

Afdrag over 10 år med 6% i rente 402/mdr.

Ovenstående priser er eksklusiv el-arbejde og lift.

Revideret 24-03-2022 jf. beslutning

3 markiser (2,38 x 90) inkl. montage kr. 42.750,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 361/mdr.

1 markise (2,38 x 90) inkl. montage kr. 17.250,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 146/mdr.

1 markise (4,66 x 90) inkl. montage kr. 25.250,-

Afdrag over 15 år med 6% i rente 214/mdr.

2 markiser (4,66 x 90 + 2,38 x 90) inkl. montage kr. 38.125,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 322/mdr.

Ovenstående priser er eksklusiv lift.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter løbetid 10 eller 15 år

Bestyrelsen tager stilling til ved opsætning at ydelsen fortsætter uden udløb.

Bestyrelsen tager stilling til hvorledes el-arbejde og lift betales, variable ydelser.

Bestyrelsen drøfter udmelding omkring stigning på årsmødet ud fra de nuværende kendte priser.

Bestyrelsen drøfter den videre proces.

Beslutning:

Det blev godkendt at afbetalingstiden er 15 år og fortsætter herefter uændret til drift og ny investering/udskiftning. Disse lejemål vil fremover være inkl. markiser.

At der indregnes kr. 2.000,- i tilbud fra Aalykke Markiser til etablering af el-arbejde.

At foreningen betaler udgiften til lift.

Hvert år skal tilmelding ske senest den 1. marts.

I år skal tilmelding ske senest tirsdag den 19. april 2022. Der udarbejdes en skrivelse til beboerne, hvor de har mulighed for at tilmelde sig.

10 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning

2022-03-23

Summen fra forsikringen blev ud fra Sparvath ejendomsservice anslået til kr. 56.125,- inkl. moms. Da vi gerne vil videreføre det flotte arbejde, som Søren fra JK-byg har fået anlagt ved hovedindgangen, skulle der laves tilsvarende bagved.

Der er indhentet priser fra JK-bygning til sætning af kantblok, samt anlægge rampe, hvor der er i dag er trappe. Tilbud fra JK-byg kr. 85.125,- inkl. moms.

Herudover er der indhentet pris fra Gardencare til at klargøre jorden til beplantning inkl. udlæg af 10 cm barkflis og sætning af Potentilla-planter. Tilbud kr. 34.687,50 kroner inkl. moms.

En samlet pris for anlægsarbejdet og materialer: kr. 119.812,50 inkl. moms

Egenbetaling: kr. 63.687,50.

Beslutning:

Mette indhenter kontrolpris ved anden tilbudsgiver.

11 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat

Afventer omlægning af lån

BDK tager kontakt til Jyske Bank for en vurdering af en evt. tidligere omlægning set i lyset af den stigende rente.

2022-02-16

Der er i dag en årlig ydelse på kr. 668.384 uden afdrag og i henhold til vedhæftet beregninger er der henholdsvis en ydelse på kr. 518.238 ved 1,5% og kr. 611.182 ved 2,0 %.

Det er desværre på nuværende tidspunkt ikke muligt, at beregne en fastkursaftale længere end til den 22.07.2022.

2022-03-23

Orientering medtages på næste møde.

Beslutning:

Intet at bemærke – genoptages på næste møde.

12 – Budgetopfølgning

Er udsendt med dagsorden den 2022-03-17

Tabet på fraflytninger kontra deposita blev drøftet. Kragshøjehave har truffet beslutning om at regulere deposita ved fraflytning, men det tager desværre lang tid at rette op på, da nye deposita først kan opkræves, ved en fraflytning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

13 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration

Listen er et fast punkt som opdateres løbende.

2022-02-16

- Fjedre i garageporte endnu ikke udskiftet – opstarter ved varmere vejr.
- Forbrugsafdeling laver beregning om der er en gevinst ved renovering af varmeanlæg. Beregning foreligger endnu ikke.
- Det er aftalt med elevatorfirmaet at alarmopkaldet fremover stiller om til Polygon, omstillingen sker når der skal udføres service næste gang, ca. april. Polygon bliver instrueret i elevatoren og fejlmeldinger.
- Der er udfordringer med vinduerne der gaber og er utætte. Kenneth har taget fat i tømreren som undersøger om disse kan tætnes. Bestyrelsen opfordres til at tage fat i Mette Kallehaug, som håndterer de byggeteknisk opgaver omkring Kragshøjehave.

2022-03-23

Opdateret liste medsendt.

De nye tætningslister der passer til vinduerne er først leveret i mandags og tømreren monterer dem i løbet af ugen. Der kan ikke gøre yderligere.

Udspy skal udskiftes, da røret er tæret. Herefter bliver skader udbedret.

Arbejdet med at monterer fjedre i garageportene påbegyndes snarest, nu hvor vejret er blevet varmere.

Tilkalde udgifterne til liftene skal minimeres, flere beboere er ikke opmærksom på at man ikke må "låne" sig op af glasvæggen eller stille indkøbsposer der rammer glasvæggen.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres

Beslutning:

Taget til efterretning.

Mette laver skiltning til liftene i samarbejde med Kenneth.

14 – Mødekalender

Bestyrelsesmøder tirsdage kl. 10.00 hos Boligkontoret Danmark:

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
30. marts 2022	17.00	årsmøde
5. april 2022	10.00	Konstituering
27. april 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
14. juni 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
15. august 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
13. oktober 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2022	14.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2022	18.00	Julefrokost

Snakke møder afholdes hver anden fredag kl. 10.00, frivillig deltagelse, møderne afholdes på Kragshøjehave.

15 – Eventuelt

Referat udsendes pr. mail til endelig godkendelse ved bestyrelsen og lægges på hjemmesiden senest 7 dage efter afholdelse af mødet.

Referent: Jeanette Helmer
Mødet afsluttet: 12.55

Bestyrelsens underskrifter:

Sonja Milkær
Formand

Sys Frimodt
Næstformand

Jens Horsbøl Rasmussen

Aase Dahl

Henning Kirk Christensen