

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening
Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev



Fremmødte: 20 repræsentantskabsmedlemmer, inkl. organisationsbestyrelsesmedlemmer.
Fra administrationen: Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen, på valg er: Pia Enstrøm og Rita Malm.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis er valgt som dirigent.

Michael Keis konstaterede at mødet var lovligt indvarslet.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Tina Just er valgt som referent.

Steen Andersen og Simone Sørensen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for det senest forløbne år

Formandens beretning:

Beretning 2021/22

Så gik der igen et år, denne gang uden de store Coronaudfordringer. Vi er så småt kommet i gang med nogle af alle de projekter, der har ligget mere eller mindre stille de sidste to år.

Den største opgave er nok de tre helhedsplaner, hvor afdeling 1132 er den der er kommet længst, og i starten af juni havde det første møde med Landsbyggefonden. Det var desværre ikke specielt opløftende.

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Den dårlige stand boligerne har skyldes jo for mestendels manglende vedligeholdelse, så som det umiddelbart ser ud, er der ikke megen hjælp at hente i første omgang. Men vi venter et svar, som forventes at komme til januar, og først derefter kan vi komme videre.

I mellemtiden skal vi arbejde med afdelingerne 1131 og 1139, som organisationsbestyrelsen, i samarbejde med administrationen, har besluttet også skal være Landsbyggefondsager. Da jeg bor i den ene af de afdelinger som skal renoveres, vil det, for at der ikke skal opstå misforståelser, blive Jeannie og Julie, der kommer til at fungere som bygherrer på alle tre projekter.

Et andet større projekt på tegnebrættet er, at man i Grøndalsparken har truffet beslutning om at få indlagt fjernvarme og udfase naturgassen. Haslev Fjernvarme installerer al teknikken og fjerner gasfyrene uden beregning, og så skal beboerne fremover leje udstyret af fjernvarmen, på den måde undgår man omkostninger til vedligehold mm.

Vi kan med glæde berette, at der igen er kommet gang i beboerdemokratiet i afdelingerne, som igen alle har bestyrelser. Og vi har langt om længe (igen, igen, igen) fået sat gang i afholdelse af det bestyrelseskursus, vi oprindeligt havde planlagt til 2019, og skriv endeligt datoen ned. Vi afholder/tilbyder kursus for alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter d. 24. september her på Emmaus, der vil selvfølgelig tilgå en invitation om ikke så længe. Jeg vil gerne understrege vigtigheden af, at så mange beboerdemokrater som muligt deltager, da kurset vil give jer nogle super gode værktøjer til bestyrelsesarbejdet fremover. Det eneste malurt i bægeret kan være den nye Covid variant, som i øjeblikket er i fremgang, men vi må håbe (og bede til), at det ikke bliver nødvendigt at udskyde kurset for fjerde gang.

Umiddelbart efter kurset planlægger organisationsbestyrelsen at afholde et "formandsmøde". Inden det vil vi gerne bede jer om at tale med jeres afdelinger, om der er nogle hængepartier i forhold til, hvad den tidligere lokalinspektør måske har lovet og sagt, men som ikke er blevet gennemført, fordi Kim ikke har været vidende om det. Kim fik nogle svære betingelser at arbejde med i starten pga. Coronaen, hvor det ikke var muligt at mødes med bestyrelserne i afdelingerne og alt skulle formidles over telefon og mail.

Samtidig vil vi gerne benytte mødet til at styrke samarbejdet afdelingsbestyrelserne imellem, så vi på den måde kan blive bedre til at bruge hinanden og hjælpes ad.

For det er jo jer ude i afdelingsbestyrelserne, der er hele fundamentet for boligforeningen, uden jer ildsjæle ville Haslev Boligforening have trange kår, og vi i organisationsbestyrelsen vil som altid gerne benytte lejligheden til at sende jer alle en stor tak for det arbejde i lægger. Tak for det, og tak for jer.

Kommentarer til beretningen:

Der spørges ind til beslutningen om fjernvarme i Grøndalsparken.

Pia Enstrøm orienterer om, at det er afdelingens eget ønske, og at det er vedtaget på et afdelingsmøde.

Der spørges ind til om Faxe Kommune involverer sig/hjælper, når/hvis Landsbyggefonden ikke vil støtte renovering af afd. 1132-0.

Michael Keis: Kommunen er kun forpligtet til at yde økonomisk støtte, hvis Landsbyggefonden går ind i sagen. Gør Landsbyggefonden ikke det, så skal vi ikke forvente noget fra kommunens side.

Afdeling 1140-0 har fortsat naturgas, og da der ikke er fjernvarme i området, er der pt. ingen planer for udskiftning til anden varmekilde.

Jeannie Thorving Hansen informerer om, at der er en beboerrepræsentant i Haslev Fjernvarmes bestyrelse, Per Høyberg.

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Michael Keis:

Dialogmøde

Der har den 13. december 2021 været afholdt dialogmøde med Faxe kommune. Formandskabet deltog. Stor ros til både bestyrelser og administration fra kommunens side. På et fremtidigt møde skal anvisningsretten drøftes. Anviste beboere skal, så vidt muligt, spredes mere i afdelingerne.

Samfundsøkonomi

Stigende priser overalt i samfundet gør, at det er dyrt at renovere og bygge nyt. Vi er fortsat interesserede i at bygge nyt, og er løbende i dialog med kommunen omkring dette. Det er intet aktuelt på tegnebrættet.

De stigende priser på el og varme har givetvis presset nogle af vores beboeres økonomi. Indtil videre har vi dog ikke oplevet, at folk undlader at betale. Der er ikke flere udsættelser end vanligt.

Udsendelse af materiale til møder

Vi er i gang med underskrifter via Penneo, i første omgang har det været afprøvet ifm. underskrift af afdelingsregnskaber.

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm. I år går turen til Marielyst.

Det er ganske få familier i Haslev Boligforening der gør brug af muligheden.

Der er for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2022 besluttet fortsat at støtte tilbuddet om familieferie.

Ukrainske flygtninge

Faxe Kommune havde indkaldt alle boligselskaber til møde om ukrainske flygtninge. Der blev spurgt ind til hvad Lejerbo og Haslev Boligforening kan byde ind med. Vi henviste til kommunens anvisningsret, hvor de i forvejen råder over hver 4. bolig. Kommunen må selv vurdere, hvem de vil anvise, ad denne vej har de mulighed for at hjælpe de ukrainske flygtninge.

Beretningerne blev godkendt.

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Ad 4 Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Der er underskud i de fleste af afdelingernes regnskaber, og det skyldes manglende renteindtægter, ikke merforbrug og overskridelser på driften.

Negativ rente har kostet afdelingerne og organisationen.

Organisationsbestyrelsen har den 9. juni 2022 godkendt årsregnskabet, og budgetter er også godkendt af organisationen.

Organisationen har en acceptabel formue og fin drift.
Det er derfor muligt at afholde et kursus, da økonomien er til det.

Der er ingen bemærkninger i revisionsprotokollen.

Da Lejerbo overtog administrationen af Haslev Boligforening i 2016, havde organisationen en arbejdskapital på 0 kr. I dag er den på 680.000 kr.

Dispositionsfond udgør ca. 14 mio. kr.
Fondens midler anvendes bl.a. i forbindelse tekniske undersøgelser ved opstart af Landsbygefondsager.
Udgiften forbliver i dispositionsfonden hvis LBF ikke går ind i sagen.
Pia Enstrøm: organisationen er meget opmærksom på, at de 3 igangværende afdelinger ikke dræner fonden, da der kan være andre afdelinger, der får brug for hjælp.

Der er stor forskel på fraflytningsprocenterne fra år til år. Nogle afdelinger har generelt en lav fraflytningsprocent.

Regnskabet:

Organisationen har i 2021 et underskud på kr. 186.000.
Underskud skyldes negative forrentning. Der er ikke store udsving ift. budget.
Note vedr. kr. 19.000 på mødeudgifter. Det er ikke organisationen, men derimod repræsentantskabsmødet i 2021 der er brugt penge på.

Indstilling: repræsentantskabet godkender regnskab og revisionsprotokol.

Beslutning: regnskab og revisionsprotokol er godkendt.

Budget:

Ikke de store ændringer i det nye budget. Der er afsat det samme til mødeudgifter, da bestyrelsen gerne vil afholde kursus for beboerdemokrater.

Man har valgt ikke at budgettere med renteindtægt eller renteudgifter, da det er meget vanskeligt under de givne forhold.

Debat for og imod budgettering af negative renter.

Jeannie Thorving Hansen påpegede, at organisationen har haft i gennemsnit 150.000 kr. i renteindtægt i de år, hvor Lejerbo har administreret Haslev Boligforening, og at man derfor samlet set, har et fint overskud på renterne, selvom 2021 gav et underskud.

Budget taget til efterretning.

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Ad 5 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen

På valg er: Pia Enstrøm og Rita Malm. Villige til genvalg.

Thomas Nielsen fra afd. 1137-0 stillede sit kandidatur til rådighed.

De tre kandidater præsenterede sig kort.

Skriftlig afstemning.

Valgt:

Pia Enstrøm 19 stemmer
Rita Malm 14 stemmer

Ikke valgt:

Thomas 5 stemmer

Suppleanter valgt:

1. suppleant Thomas Nielsen afd. 1137-0
2. suppleant Simone Sørensen afd. 1132-0

Ad 7 Valg af revisor

EY Revisionspartnerskab er foreslået.

Beslutning:

EY er valgt.

Ad 8 Eventuelt

Ladestandere, hvad er status?

Michael Keis: udviklingen ifm. ladestandere er under konstant forandring.

Faxe Kommune har indgået aftale om etablering af ladestandere på de fleste offentlige parkeringspladser.

Afdelingerne kan selv beslutte, om de vil etablere ladestandere. Man skal forvente, at en lader med to udtag koster ca. kr. 100.000. Beslutning om etablering skal til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde. I de mindre afdelinger er det en udgift, der vil være forholdsvis stor.

I store afdelinger med mere end 150 boliger, vil Clever etablere uden omkostning for afdelingen, men man skal være opmærksom på, at ladestanderne bliver offentlig tilgængelige.

I parcelhusene har man mulighed for at etablere egen ladestander, der er derfor meget forskellige muligheder i afdelingerne.

Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening
Mandag den 20. juni 2022, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Debat vedr. kommunikation generelt

Der informeres om, at man kan hente meget god information fra "Beboerdemokraten".

Pia Enstrøm: hvis man oplever, at man ikke får svar når man kontakter et medlem af organisationsbestyrelsen, så skriv eller ring igen. Man skal nok få svar.

Digital aflæsning af målere?

Alle målere skal kunne aflæses digitalt fra 2027.

Omstillingen er dyr og omstændig.

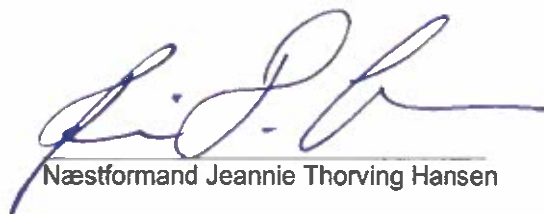
Administrationen arbejder på at lave et samlet udbud, så vi kan få bedst mulige pris.

07.07.22

Dato:



Formand Pia Enstrøm



Næstformand Jeannie Thorving Hansen



Dirigent, Michael Keis