



## Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening Onsdag den 31. maj 2023, kl. 17.00 på Emmaus, Højskolevej 9, 4690 Haslev

Fremmødte: 21 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. Orientering om flytning af ejendomskontor til Torvet 3A, 4690 Haslev.
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.  
Medlemmer på valg: Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Flemming Rasmussen  
Suppleanter på valg: Thomas Nielsen, Simone Sørensen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm bød velkommen.

#### **Ad 1 Valg af dirigent**

Michael Keis valgt som dirigent

#### **Ad 2 Valg af referent og stemmetællere**

Tina Just valgt som referent

Jørgen Bradsted og Pia Enstrøm valgt som stemmetællere.

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

Året har budt på mange nye opgaver for organisationsbestyrelsen.

For Haslev Boligforening som en samlet enhed har vi taget beslutning om at flytte kontoret fra de nuværende lokaler til mere tidssvarende forhold i lokaler på Torvet. Det har vi gjort ud fra nogle overvejelser, der blandt andet indbefatter:

- Ejendomsfunktionærernes adgang til omklædnings- og badeforhold – (vi skal kunne tåle at få besøg af arbejdstilsynet).
- Vi vil gerne give mulighed for at afholde bestyrelsesmøder (afdelings- og organisationsmøder) i et mødelokale med brugbart AV- udstyr
- I den forbindelse har vi bevilget 100.000 kr. til opdatering af værkstedsfaciliteter og foranstaltet, at der bliver iværksat en gennemgribende oprydning af de eksisterende lokaler forhåbentlig til glæde og gavn for både beboere og ejendomsfunktionærer.

- For at gøre vores ejendomsfunktionærers hverdag lidt lettere, har organisationsbestyrelsen desuden besluttet at udskifte alle boligforeningens udtjente traktorer med nye efter anbefaling fra Kim Sivebæk. Materiellet var nedslidt, så for at opretholde en vis standard valgte organisationsbestyrelsen at træffe en beslutning til gavn for hele boligforeningen.

Vi har i et forsøg på at ruste afdelingsbestyrelserne til opgaverne afholdt et internt kursus med Susanne Frelsvig fra Lejerbo. For de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som var forhindret i at deltage, vil vi gerne opfordre til, at man deltager i et af de kurser, som kan findes i kursuskataloget. (måske i samlet flok fra HBF)

Overordnet set har vi taget et hårdt slag på økonomien i år. Det skyldes generelt et kurstab på obligationer. Men, som vi vil høre mere om under fremlæggelsen af regnskabet, er det ikke som sådan "rigtige" penge, og der er en realistisk håb om, at det vil stabilisere sig over en forholdsvis kort årrække.

#### Byggesager:

En del af organisationsbestyrelsens opgaver er at deltage i de byggeudvalg, som bliver nedsat ved større byggesager. Disse udvalg er, indtil byggeriet går i gang, stadig en del af det frivillige arbejde, og vi har i årets løb brugt en ikke ubetydelig tid på at komme i mål med at kunne præsentere noget brugbart for beboerne.

#### Vi har følgende i støbeskeen:

- Helhedsplaner – det viser sig nu, at der især for 1132 er visse uoverensstemmelser mellem de til Landsbyggefonden fremsendte planer og beboernes ønsker. Projektet er der for sendt til revurdering, og vi afventer nærmere fra administrationen. Selv om arbejdet er spændende, er vi alligevel oppe i mod, at vi som har påtaget os opgaven, skal sørge for at have afstemt beboernes ønsker mod det, der indtil videre er fremlagt.
- De andre to afdelinger (1131 og 1139) er endnu i en opstartsfasen, men vi bliver, set i lyset af byggesagen i 1132, hele tiden klogere og bedre til at stille de rigtige spørgsmål.
- Udskiftning af gasfyr på Mårvej. Da fjernvarmen ikke har planer om at udvide nettet til også at omfatte Troelstruplund (afd. 1140), har vi valgt at give tilskud til udskiftning af de udtjente gasfyr.
- I Grøndalsparken afventer vi stadig Haslev Fjernvarmes tilkendegivelse af, hvornår implementeringen af fjernvarmen (udskiftning af gasfyrene) kan forventes.
- Der har derudover været en byggesag som omhandlede tagudskiftning på Parcelvej. Byggesagen kunne, pga. uheldige omstændigheder hos Lejerbos hovedkontor i Valby, være endt med en betydelig økonomisk bet til lejerne. Organisationsbestyrelsen traf i denne sag en beslutning om at yde afdelingen et lån fra dispositionsfonden fremfor at de skulle hjemtage det planlagte kreditforeningslån, således at afdelingen med kun 17 lejermål kan komme ud af sagen med en mindre huslejestigning end den der ellers kunne imødeses.

#### Faxe kommune:

- Vi har været til styringsdialogmøde med kommunen, og fik igen ros for den måde vi i samarbejde med administrationen (Lejerbo), har vist vilje og evne til forsat i et vist omfang at genopbygge afdelingernes kapitalreserve (hensættelserne)/kreditværdighed efter en tidligere årelang periode med – helt ærligt - manglende tilsyn.
- Vi har derudover været til stormøde med alle de andre boligorganisationer i Faxe Kommune for bl.a. at drøfte de generelle udfordringer, vi står med i forhold til udlejningssituationen, Mødet var ganske givende ift. at kende kommunens holdning til alment boligbyggeri og gav et godt fundament for fremtidige samarbejder organisationerne i mellem.

Sidst men ikke mindst, vil organisationsbestyrelsen igen i år gerne takke alle jer ildsjæle, som påtager sig det beboerdemokratiske ansvar med alt hvad det indebærer af daglige trakasserier.

Vi er bevidste om, at I indimellem kommer i situationer, som kan være vanskelige at håndtere, men vi vil gerne understrege, at vi vil gøre, hvad vi kan for at hjælpe, og vi er i videst mulige udstrækning til rådighed, med råd og vejledning.

I er det fundament, hvorpå vores boligforening er bygget, og for det siger vi jer en stor tak for.

#### Spørgsmål/kommentarer:

Jeannie: fjernvarme er undervejs, blandt andet i området omkring Grøndalsparken. Bestyrelsen kontakter Haslev Fjernvarme og beder om en status.

Debat omkring hashrygning og salg af hash og andre stoffer.

Der er konstateret at der sker salg i flere boligafdelinger, og generelt rundt omkring i byen.

Jeannie: politiet skal reagere når der foreligger anmeldelse. Der er tilknyttet en misbrugskonsulent i kommunen, som kan kontaktes.

Hold øje med om der er et mønster ift. tid og sted ift. salg. Det anbefales at man giver politiet et tip via politiets hjemmeside.

Hvis det er beviseligt at der sker salg fra lejermål i Haslev Boligforening, så er der mulighed for at sende påtale til pågældende lejer.

Pia, som boligforening er der ingen sanktionsmuligheder, medmindre det kan bevises (MHK) Dette vedr. sager

Beretningen blev godkendt med akklamation.

#### Michael Keis:

##### Udviklingen i manglende betaling af husleje i 2022-2023:

Grundet energikrise og høj inflation er lejernes potentielle problemer med betaling af husleje kommet i fokus.

Vi har endnu ikke set, at der er en stigning i antallet af lejere i Haslev Boligforening, der ikke kan betale deres husleje. Lejere ved, at huslejen skal betales.

Organisationen Paraplyen i Haslev hjælper nogle beboere med økonomisk rådgivning, ligesom Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbruger-rådet Tænk yder bistand. Regionskontoret tilbyder ikke gældsrådgivning.

##### Familieferie 2023

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.

Vi har også i år fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023.

I Haslev Boligforening er der blandt andet sat opslag i opgangene. En enkelt familie har været afsted sidste år.

Bestyrelsen har endnu engang besluttet, at man støtter projektet.

##### Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

**Fokus på økonomi**

I Haslev Boligforening udarbejder vi hvert år en budgetstrategi som drøftes og godkendes af organisationen, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Alle afdelinger har i regnskabsåret været ramt af de høje energipriser og kurstab.

Der er et par afdelinger der har et efterslæb på vedligeholdelse. Der er derfor stor fokus på budgetlægningen ift. henlæggelser, så der er råd til den løbende vedligeholdelse.

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

Henlæggelser placeres på bankkonti eller investeres i obligationer. Der er en striks lovgivning på dette område. Kursreguleringskonto har man ikke og kurstab skal derfor tages det år, hvor tabet er der.

For nylig er der vedtaget nye regler vedr. boligorganisationers investeringer af midler. Der åbnes op for at der også må investeres i aktier. De særlige regler for området er endnu ikke på plads. Der skal blandt andet udarbejdes en investeringspolitik i LBF.

Indestående har givet negativ forrentning. Ikke udgiftsført, men dele af henlæggelser er reserveret til tabet. Dette gælder afdelingerne.

Dispositionsfonden er også negativ forrentet. I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 1.446.758. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet opstår pga. et større kurstab i de investerede midler.

Tabet dækkes af dispositionsfonden, og man håber at det retter sig til næste år. Indestående på dispositionsfonden er 20 mio. kr. efter dækning af tab.

Det anbefales at man læser årsberetningen, da den giver et godt og let forståeligt overblik. Der har været underskud i alle afdelinger. Dels grundet energipriser og dels grundet indkøb, hvor omkostningerne har været større end budgetteret.

Afdeling 1137 har en meget lille opsparing til vedligehold. Der er stor fokus på at få øget henlæggelserne.

Regnskabet er godkendt af revisor uden bemærkninger.

Kort debat om investering i aktier fremfor obligationer.

Kort debat om henlæggelser.

Man arbejder med henlæggelser over en 10-årig periode og ser løbende på hvad der skal vedligeholdes, og hvordan man sikrer en stabil husleje hen over årene.

**Indstilling:** repræsentantskabet godkender regnskab og revisionsprotokol.

**Beslutning:** regnskab og revisionsprotokol blev godkendt med akklamation.

**Budget:**

Budgettet er til orientering, ikke til godkendelse.

Budget er nogenlunde som tidligere. Der er sat af til møder og et par kurser, dog lidt mindre end sidste år. Stigning i administrationsbidraget grundet stigende energipriser og lønudgifter.

**Beslutning:**

Budget taget til efterretning.

**Ad 5 Orientering om flytning af ejendomskontor til Torvet 3A, 4690 Haslev**

Renovering skrider fremad og tidsplanen ser ud til at holde. Forventet indflytning ultimo juni.

Pia: der er planer om et åbent hus-arrangement for alle beboere.

Kontoret indeholder bade facilitet, toilet, kontor og mødelokale. Meget bedre faciliteter end i Jernbanegade. Lokalet anvendes i dagtimerne af ejendomsfunktionærerne. Afdelingerne kan låne lokalet til møder, udenfor ejendomsfunktionærernes arbejdstid.

Kontoret er lettilgængeligt for dårligt gående.

**Ad 6 Behandling af eventuelt indkomne forslag**

Ingen indkomne forslag.

**Ad 7 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen**

På valg er: Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Flemming Rasmussen  
Alle ønskede genvalg. Der var ingen modkandidater.

Alle tre blev genvalgt med akklamation.

**Suppleanter på valg:**

Thomas Nielsen – ønskede genvalg  
Knud Emil Pacht – stillede op

Ingen yderligere kandidater.

**Suppleanter valgt:**

1. suppleant Thomas Nielsen
2. suppleant Knud Emil Pacht

**Ad 8 Valg af revisor**

EY godkendt revisionspartnerselskab er foreslået.

**Beslutning:**

EY godkendt revisionspartnerselskab blev valgt.

**Ad 9 Eventuelt**

Godt at der er nyt ejendomskontor på vej, og at der er investeret i nye maskiner.

Kort debat om mosfjerning fra græsplæner i afd. 1136

Den 1. juni 2023

Tina Just, referent

**Referat underskrives via Penneo af:**

Pia Enstrøm, formand  
Jeannie Thorving Hansen, næstformand  
Michael Keis, dirigent

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Pia Enstrøm**

Underskriver

Serienummer: f2f2b0a7-d2b0-4398-b5f3-9a2f3ae52c1f

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-06-01 13:04:47 UTC



**Jeannie Thorving Hansen**

Underskriver

Serienummer: aa8fb757-0965-4f79-aa8b-15365af6c132

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-01 15:14:42 UTC



**Michael Keis**

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-02 07:04:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: IX70W-6YHWJ-KNAP8-WBSJ5-30EY1-K4XC6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>