

Organisationsbestyrelses/regnskabsmøde, Haslev Boligforening

Torsdag den 22. maj 2025, kl. 17.00. Ejendomskontoret, Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Jeannie Thorving Hansen, næstformand Julie Lodberg, Flemming Rasmussen, Rita Malm, suppleant Pia Rasmussen.

Afbud: Thomas Nielsen, suppleant Helle Gregersen

Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, projektchef Lene Gertsen, projektleder Theis Langvik, sekretær Tina Just.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Orientering fra Byggeafdelingen
8. Valg til Landsrepræsentantskabet
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Tina Just blev valgt som referent.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Penge fra Feriefonden

I slutningen af december fik vi besked fra Arbejdsmarkedets Feriefond om, at deres bestyrelse har besluttet at tildele Lejerbo 705.000 kr. fra fonden. Det betyder, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vores beboere på en tiltrængt sommerferie.

Det kræver både en boligsocial og en administrativ indsats fra vores side at få ferierne op at stå. Men vi er meget glade og taknemmelige for, at Feriefonden giver os den flotte håndsrækning, som gør ferierne mulige.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning. Bestyrelsen tilslutter sig tiltaget som vanligt.

Lidt færre udsættelser i 2024

Når det kommer til huslejeindbetalinger, restancer og udsættelser, så er tallene for 2024 egentlig meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse. Alene boligydelsen udgør 35 millioner kroner.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når vi rykker dem. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden foged. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Der er mange grunde til, at det er vigtigt, at beboerne får betalt deres husleje. Først og fremmest fordi det er dyrt at skulle betale rykkere, og fordi det er ulykkeligt for den enkelte, når det ender med en udsættelse. Men det er bestemt også vigtigt for boligafdelingernes samlede økonomi, at huslejen falder til tiden. Derfor er det glædeligt, at vi i det mindste ikke ser en stigning i antallet af restancer, og at der endda er et lille fald i antallet af udsættelser.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Vederlag

Michael oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2025 – 31/12 2025) kr. 29.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Indstilling:

Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter ovenstående fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Beslutning:

Fortsætter uændret.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026

Michael orienterede:

Overskud: 558.482 kr. Skyldes kursgevinster.

Dispositionsfond: 15.210.623 kr.

Arbejdskapital: 1.850.000 kr.

Trækningsret: 3.494.000 kr.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

1138-0 Parcelvej

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 1138-0 (2027) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	882,89	918,20	35,31	4,00%
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	743,60	763,73	20,13	2,71%
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	939,01	955,23	16,22	1,73%
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	1.014,94	1.029,40	14,46	1,42%
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	939,40	953,84	14,44	1,54%
1137-0	Allégade m.fl.	Familiebolig	991,26	1.031,89	40,63	4,10%
1137-0	Allégade m.fl.	Ældrebolig	1.211,17	1.251,81	40,64	3,36%
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	1.117,73	1.173,52	55,79	4,99%
1139-0	Nordgården	Familiebolig	711,41	724,10	12,69	1,78%
1140-0	Troelstruplund - Mårvej	Familiebolig	1.174,14	1.223,99	49,85	4,25%

Jeannie: spørgsmål til røde, gule og grønne vurdering af afdelingerne jf. årsberetningen side 6.

Der var enighed om, at et par af vurderingerne skal rettes, da de ikke er korrekte.

1136: tag, vinduer ændres fra grøn til gul
 1137: fælles faciliteter ændres fra grøn til gul
 1139: tag, vinduer ændres fra grøn til rød

Steen og Jeannie opdaterer liste med kommende renoveringssager. Listen medtages på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0, 1140-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0, 1140-0

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Indstilling:

Der søges ikke om dispensation.

Beslutning:

Indstilling følges, der søges ikke om dispensation.

Ad 6 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 2.337 (+ 436 ift. sidste år) noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 1.313 er aktive (+90 ift. sidste år).

Flere af disse søger på forskellige rumtyper, og alt i alt er der 13.535 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero (+ 504 ift. sidste år). (SAP 17.01.25)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	282	2.462	2.223	1.783	530	220	7.500
Ekstern i bero	Familiebolig	212	1.772	1.896	1.389	318	142	5.729
Intern	Familiebolig	10	86	71	49	9	3	228
Intern i bero	Familiebolig	7	29	21	16	3	2	78
		511	4.349	4.211	3.237	860	367	13.535

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 52 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,5. I 2023 var fraflytningsprocenten for familieboliger 13,2. (SAP 17.01.25).

Der har været i alt 62 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,4. I 2023 var fraflytningsprocenten i boligorganisationen 14,6. (SAP 17.01.25)

Hyppigste årsager til opsigelse:

Lejer opsiges bolig: 49

Dødsfald: 8

Huslejerestance: 2

Det er især 2, 3 og 4 rums der er interesse for.

Michael: boligrådgiver har informeret om, at det kniber med at udleje ungdomsboligerne. Potentielle lejere ønsker ikke at dele bad og toilet.

Etageboliger er heller ikke så attraktive mere. Mange foretrækker rækkehuse i stedet og gerne nybyggeri.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Tages til efterretning.

Ad 7 Orientering fra Byggeafdelingen (bilag)

Projektleder Theis Langvik præsenterede sig selv.
Theis har en baggrund som tømrer og bygningskonstruktør, og kommer fra en stilling som udførende entreprenør på Lolland Falster

Generelt:

For sagerne 1131-0, 1132-0, 1139-0 er Theis tilknyttet som ny projektleder fra Lejerbo Byg.

Theis omdelte bilag med beskrivelse af renoveringssagerne samt økonomi herfor.

Afd. 1131-0 Etagehusene – Forbedringssag

Byggeudvalg består af: Jeannie, Julie og afd. formand Else-Marie Nielsen.

Besigtigelser af Landsbyggefonden er gennemført.

Der er med repræsentanter for byggeudvalget, Lejerbo og rådgiver gennemgået de tilbagemeldinger fra Landsbyggefonden i forhold til støttede og ustøttede tiltag, budget og renoveringstiltag er også gennemgået.

Fremtidige afklaringer vil være:

- Afklaring for omfang af arbejder.
- Afklaring for projekt herunder beregnet økonomi og husleje konsekvens.
- Afklaring om afdelingens økonomi kan deles op ved opstart af renovering.

Theis: gennemgik sagen jf. omdelt bilag.

Theis: Den samlede pris er steget. Der budgetteres ikke med genhusning, men med køkken- og toilet/badvogne.

I forbindelse med indsendelse til LBF orienterer man om planlagte arbejder, hvor der er reserveret beløb fra dispositionsfonden.

Lene: der indkaldes til byggeudvalgsmøde **torsdag den 12. juni 2025, kl. 15, ejendomskontoret, Torvet, Haslev**, hvor det besluttet hvad der skal arbejdes videre med. Derefter udarbejdes nyt anlægsbudget.

Theis kontakter afdelingsformanden ift. accept af dato. Lokalinspektør Kim Sivebæk skal inviteres til mødet.

Afd. 1132-0 Kæde- Parcelhusene: LBF – HHP

Besigtigelse af Landsbyggefonden er gennemført.

Der foreligger et færdigt udkast til helhedsplan inkl. visualisering og tilhørende budgetark.

Theis gennemgik sagen jf. omdelt bilag.

Der skal fokuseres på mulighed for nedrivning, og alle muligheder herfor skal afsøges.

Forslag til helhedsplan er udarbejdet, med tilhørende understøttende teknisk materiale på stand af boligerne samt teknisk notat vedrørende mulighed for energioptimeret nedrenovering.

Debat om sagens udfordringer ift. LBF og kommune.

Lene: vi arbejder videre og undersøger hvordan LBF stiller sig.

Michael: administrationen stiller gerne op til møde med borgmesteren for afklaring af sagen. Der bør snarligt inviteres til møde og inden kommunalvalget.

Ligeledes er der forelagt og holdt møder med Faxe Kommune (Center for Plan og Miljø) vedrørende tidligere præsenterede skitseprojekt på fortætning. Dette blev taget godt imod af kommunen.

- Fremtidige afklaringer vil være:
 - Skal projektet gentænkes.
 - Skal der afklares yderligere om sokkelrenovering.
- Der skal undersøges mulighed for fuld nedrivning eller kun til sokkel. Begge dele skal undersøges.

Afd. 1139-0 Nordgaarden: - Forbedringssag

For 1139-0 er det besluttet at gå videre med sagen uden om Landsbyggefonden og lade det være en ren renoveringssag. Dette grundet det meget lange tidsperspektiv når det gælder samarbejde med Landsbyggefonden og den meget begrænsede støtte.

Sagen er pt. klar med omfang af arbejder og forslag af helhedsplan fra Friis Andersen samt økonomi.

Der skal fremadrettet afklares det præcise omfang af arbejder/valg samt økonomi, inden sagen kan præsenteres for beboerdemokratiet.

Theis: gennemgik sagen jf. omdelt bilag.

Køkkener er med i nyt budget. Toilet- og køkkenovne er tilføjet. Ingen genhusning, da det fordyrer processen.

Budget der blev omdelt på mødet, er opjusteret grundet øgede udgifter ifm. håndtering af asbest og grundet verdenssituationen generelt.

Der er lavet 3 beregninger, som fremgår af omdelte bilag.

Michael: uden tilskud vil huslejestigningen være på 107%, hvilket ikke kan forsvares, da boligerne ikke vil kunne lejes ud med en m2 pris på 1.500 kr. pr. år.

Michael: til en start var det en valgmulighed ift. køkkener, men organisationsbestyrelsen besluttede at de skulle med.

Julie: tidshorisont for nyt køkken og bad?

Theis: med alle forbehold, det vurderes at tage 1-2 måneder.

En mere præcis tidsplan vil blive præsenteret på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde.

Tilskud fra organisationen på kr. 250.000 om året, der falder kr. 10.000 om året er tidligere besluttet af organisationsbestyrelsen (organisationsbestyrelsesmøde mandag den 14. oktober 2024).

I det reviderede budget der blev omdelt på mødet, er tilskuddet dog øget fra kr. 250.000 til kr. 360.000 om året. Dette for at fastholde huslejestigningen, som er aftalt til 73,88% på tidligere bestyrelsesmøde.

Flemming: er ikke tilfreds med, at bestyrelsen ikke er informeret om stigningen til kr. 360.000 forud for mødet.

Michael: Nyt anlægsbudget er først blevet færdigt inden for de seneste dage og det har derfor ikke været muligt at udsende det sammen med oplæg. Bestyrelsen kan vælge at vente med behandlingen til et senere bestyrelsesmøde.

Julie: mener der skal træffes beslutning nu, så man kan komme videre med sagen. Julie mener at kr. 360.000 årligt er acceptabelt.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede anlægsbudget og besluttede at tilskud pr. år øges til 360.000 kr. Beløbet nedsættes med 10.000 kr. pr. år.

(Er efterfølgende annulleret)

Efter beslutning er truffet anfægter Flemming igen beløbet på 360.000 kr. Han meddeler at han ikke er enig i bestyrelsens beslutning, og ønsker derfor ikke at tage del i beslutningen der er truffet.

Debat følger.

Michael meddeler at en husleje pr. m2 pr. år på mere end kr. 1.250 ikke kan forsvares, da boligerne ikke vil kunne lejes ud. Man vil derfor risikere tomgang, som er dyrt for afdelingen.

Jeannie: melder ud at bestyrelsen står ved beslutningen om tilskud på 360.000 kr. pr. år, som nedsættes med kr. 10.000 pr. år

Det aftales at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 30. juni 2025, kl. 19.00.

Indkaldelse skal ud senest 16. juni.

Pia sørger for reservation af lokale på biblioteket.

Theis sender materiale ud til gennemsyn til organisationsbestyrelsen den 10. juni, deadline for tilbagemeldinger den 12. juni.

Theis mailer færdigt materiale til regionskontoret i Næstved senest 13. juni, så det kan omdeles med indkaldelsen 16. juni.

OBS!

Efter organisationsbestyrelsesmødet har formanden meddelt nedenstående pr. mail den 27. maj 2025:

Som aftalt i fredags 23/5-25 telefonisk med Michael, vender jeg nu tilbage med følgende:

Vores beslutning i torsdags om Nordgården er ugyldigt fordi den ikke var dagsorden sat som et selvstændigt punkt - med den nye økonomi.

En samlede Organisationsbestyrelsen står bag, at vi dagsorden sætter punktet til næste - ordinære organisationsbestyrelsesmøde 15. september 2025. De aftalte datoer med BYG bortfalder derfor.

Og en anden gang vi bliver præsenteret for noget som indeholder økonomi i en større størrelse - eller væsentlig ændring i beløbet opad, så SKAL det være dagsorden sat, og vi skal have materialet ud samtidigt!

*På Haslev Boligforenings Organisationsbestyrelse vegne
Formand
Jeannie Thorving Hansen*

Ad 8 Valg af 2 repræsentanter og suppleanter til Landsrepræsentantskabet for 1 år

Jeannie Thorving Hansen
Julie Lodberg

Ad 9 Eventuelt

Kort orientering om landsrepræsentantskabsmødet og sammenlægningen med DAB.
Ingen ændring ift. Haslev Boligforening efter sammenlægningen.

Kommende organisationsbestyrelsesmøder:

15. september 2025, kl. 17.00

17. november 2025, kl. 17.00

Møderne afholdes på ejendomskontoret, Torvet, Haslev

10. juni 2025
Tina Just, referent

Referat underskrevet via Penneo af:

Jeannie Thorving Hansen, formand
Julie Lodberg, næstformand
Michael Keis, dirigent



PENNEO

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

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

Jeannie Thorving Hansen

Organisationsformand

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-06-12 07:17:03 UTC



Michael Keis

Forretningsfører, dirigent

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-06-12 09:58:05 UTC



Julie Lotte Lodberg

Næstformand

Serienummer: 3d6b8f21-0db9-41d8-bdb0-b5440973ecc7

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-20 19:01:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.