



Referat af repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening

Torsdag den 30. maj 2024, kl. 17.00

Haslev Bibliotek, lokale "Romanen", Jernbanegade 62, 4690 Haslev

Fremmødte: 20 repræsentantskabsmedlemmer, inkl. organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Fra administrationen: 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.
Medlemmer på valg: Pia Enstrøm (genopstiller ikke) og Rita Malm
Suppleanter på valg: Thomas Nielsen, Knud Emil Pacht
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Steen Andersen blev valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Tina Just er valgt som referent.

Mogens og Jørgen er valgt som stemmetællere.

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

Det sidste år har på overfladen været meget stille i Haslev Boligforening, vi har i organisationsbestyrelsen kun holdt et par enkelte ordinære organisationsbestyrelsesmøder, da det meste af tiden er blevet brugt på helhedsplanerne både via fysiske møder og via teams.

Alle fem medlemmer af organisationsbestyrelsen har været involveret i et eller flere af projekterne som medlemmer af de tre byggeudvalg sammen med repræsentanter fra de respektive afdelinger, dog har byggeudvalget for 1131-etagehusene været lidt længe om at komme i gang, men projektet er stadig i forsat udvikling.

Det der imidlertid har medvirket til at bremse hele processen er, at vi har været nødt til at bruge uforholdsmæssigt meget tid på især 1132-Pipkvarteret.

Det udarbejdede materiale stod ikke på nogen måde mål med vores forventninger, hverken ift. til udformning eller det samarbejde, der efter vores mening burde være imellem byggeafdelingen og boligforeningen.

Det medførte i sidste ende, at organisationsbestyrelsen ikke længere har tillid til, at den tilknyttede byggekoordinator har de fornødne kvalifikationer til så stort et projekt, hvorfor det i sin nuværende form er blevet kasseret og et helt nyt projekt kan forventes igangsat i løbet af kort tid.

De to andre renoveringsprojekter forsætter som oprindeligt tænkt, dog er sagen i 1139, Nordgården ikke længere en Landsbyggefondsag, da det er vurderet, at især den lange sagsbehandlingstid og forventeligt lave tilskud, ikke kommer til at give mening i forhold til det ønskede resultat af renoveringen.

Arbejdet vil forsætte ufortrødent, når den nye organisationsbestyrelse har fået lejlighed til at konstituere sig og udpege nye medlemmer til byggeudvalgene.

Økonomisk går det forsat langsomt men sikkert fremad, Haslev Boligforening er ikke en af de rigeste boligforeninger, men vi formår (selvfølgelig i samarbejde med Lejerbo) at øge hensættelserne i alle afdelinger. Desværre er der generelt et langvarigt efterslæb på vedligehold, som gør at der skal bruges en del midler på at holde bygningerne i bare nogenlunde tilfredsstillende stand. Det afspejles bl.a. i støt stigende udgifter til daglig drift, og vi skal bede afdelingerne have øje på, at man ikke tilføjer opgaver/projekter, som øger de årlige driftsudgifter med en kvadratmeterleje som i sidste ende overstiger lejemålets kvalitet.

Som mange nok har bemærket, er der de seneste par år kommet rigtig mange private udlejningsboliger i og omkring Haslev, en tendens der ser ud til at forsætte med det nye byggeri "Grøndalshave" på den gamle Grøndalsskolegrund.

Kommunen har ikke givet godkendelse til alment byggeri i byen i mange år, men ikke desto mindre har Faxe Kommune sendt en føler ud til alle boligselskaber i Haslev vedrørende "billige boliger" til Housing first, noget Jeannie ved mere om. Både HBF og Lejerbo Faxe, der som de eneste i kommunen har boliger, som kunne komme på tale, har svaret kommunen med et rungende "tak, men nej tak" bl.a. på baggrund af den nævnte uvilje til at støtte op om alment byggeri. Vi kan håbe, at det med tiden får kommunen til at revurdere holdningen til alment byggeri og se værdien af det.

Igen i år skal der lyde en tak til alle jer, som bruger tid og kræfter på et virke til fællesskabets bedste, uden jer ingen boligforening. Tak.

Spørgsmål til beretningen:

Der spørges ind til det vedligeholdelsesefterslæb der er i afdelinger. Jeannie forklarede dette. Efterslæbet ligger helt tilbage fra tidligere administrator, der prioriterede lav husleje frem for vedligeholdelse.

Beretningen blev godkendt.

Steen Andersen:

Gav en kort forklaring på repræsentantskabsmøde kontra afdelingsmøder.

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Organisationen skal beslutte om man ønsker at investere i aktier. Det er Lejerbos administration der skal håndtere dette, ikke organisationerne.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. **Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.**

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Administrationen har den 14. juni 2023 i lighed med sidste år udsendt ajourført budgetstrategi for 2025,

Forklaring vedr. kurstab/gevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger.

For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem organisationsbestyrelse, byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Kort debat om udfordringerne med LBF.

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

I indeværende år har boligorganisationen et driftsoverskud på kr. 601.347. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Årets overskud skyldes primært kursregulering og renteindtægter.

Dispositionsfondens disponible del pr. 31. december 2023 udgør kr. 14.957.376, svarende til kr. 34.180 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 6.205 pr. lejemålsenhed.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

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.

Spørgsmål til hvad der sker, hvis der sker en stor og meget dyr skade i en afdeling?
Organisationsbestyrelsen kan beslutte at give helt eller delvist bidrag.

Debat om udfordringerne med at kunne finansiere vedligehold fremadrettet. Det er en udfordring i Haslev Boligforening pga. af det tidligere nævnte store efterslæb.

Det kan være problematisk at holde huslejen nede, så der er boliger til alle mennesker, uanset indkomst.

Beslutning:

Budget taget til efterretning.

Ad 5 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen

På valg er: Pia Enstrøm (genopstiller ikke), Rita Malm (genopstiller)

Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslog Thomas Nielsen.
Der er ingen modkandidater.

Valgt:

Thomas Nielsen
Rita Malm

Suppleanter

Bestyrelsen foreslog Helle Gregersen og Pia Rasmussen.
Der var ingen modkandidater.

Valgt:

Helle Gregersen
Pia Rasmussen

Ad 7 Valg af revisor

EY godkendt revisionspartnerselskab er foreslået.

Beslutning:

EY godkendt revisionspartnerselskab blev valgt.

Ad 8 Eventuelt

Pia blev takket for det store arbejde i organisationen og for hendes hjælp i afdelingsbestyrelserne.

I forlængelse af repræsentantskabsmødet konstituerede bestyrelsen sig.

Formand Jeannie Thorving Hansen
Næstformand Julie Lodberg
Rita Malm
Flemming Rasmussen
Thomas Nielsen

Suppleant

Helle Gregersen afd. 1131-0
Pia Rasmussen afd. 1139-0

Suppleanter deltager i organisationsbestyrelsesmøder fremover.

31.05.24

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Jeannie Thorving Hansen, formand
Steen Andersen, 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.”

Steen Erik Andersen

Underskriver

Serienummer: cceeddde-1b67-4770-8654-935fefb905a5

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-31 08:19:09 UTC



Jeannie Thorving Hansen

Underskriver

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-06-06 08:02:33 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**