

Referat af repræsentantskabsmøde på Hotel Skandinavien, onsdag den 14. juni 2023

Velkomst v/formand Kurt Otto Petersen.

1. Valg af dirigent:

Annie Beck, som konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovlig indvarslet.

Til punktet "valg af dirigent" var der en enkelt bemærkning fra John Grundtvig (afdeling 38), som påtalte, at han fandt det uhensigtsmæssigt, at dirigenten er medlem af organisationsbestyrelsen.

Der udover var der ingen kommentarer.

2. Godkendelse af forretningsorden:

Repræsentantskabet godkendte forretningsordenen samt dagsordenen, der på forhånd var udsendt til samtlige delegerede.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år:

Beretningen blev fremlagt af formand Kurt Otto Petersen.

Formanden nævnte, at selskabets økonomiske resultat udviste et overskud kr. 216.154 hvilket betragtes som tilfredsstillende. Herudover blev det berettet, at 16 af selskabets afdelinger var kommet ud af året med underskud, 5 afdelinger har resultater, som går i nul, og 8 afdelinger er kommet ud af det forgangne år med overskud. 17 afdelinger har ved regnskabsårets udgang opsamlede negative resultater, der alle budgetteres til afvikling over de næste 3 år.

Værdipapirbeholdningen har udløst et negativt nettoafkast på kr. 4.110.000. Afdelingerne har således betalt negativ rente af deres henlagte midler på 6,6%. Den nye – og fremtidige konteringsvejledning vedr. behandling af kursregulering i afdelingerne blev i den forbindelse omtalt.

Selskabets dispositionsfond har ydet tilskud på i alt kr. 397.000 til afdelingerne i forbindelse med lejeledighed og tab på fraflyttere. Endvidere har dispositionsfonden ydet tilskud på kr. 736.000 til i alt 22 afdelinger - til dækning af underskud, renoveringsstøtte og huslejestøtte. Beløbet blev efterfølgende specificeret.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde ved årets udgang kr. 8.437.000, svarende til kr. 11.310 pr. lejemål – minimumskravet hertil er kr. 6.205 pr. lejemålsenhed.

Selskabets forvaltningsrevision har i 2022 været rettet mod områderne ”årsafslutning, afstemninger og opgørelser” og ”forretningsordener”. Det konkluderes, at de opstillede mål er opfyldt, og revisionen havde ingen bemærkninger til forvaltningsrevisionen.

”Effektiv drift” - med et samlet lands-effektiviseringskrav på i alt 1,5 mia kr. blev gennemgået, og det blev konkluderet, at Boligselskabet Langeland overholder sine udvalgte 4 mål for egenkontrol vedr. effektiv drift, og at selskabets afdelinger ligger ret pænt, når de sammenlignes med landets andre almennyttige afdelinger.

Herefter blev givet en kort gennemgang af større vedligeholdelsesarbejder, kommende renoveringsopgaver samt andre nye tiltag i afdelingerne.

Afdeling 1 – Fredensvej har i 2022 - efter en større renovering, som blev afsluttet i 2021 - fra dispositionsfonden modtaget kr. 208.000 i renoveringsstøtte. Dette med henblik på at holde huslejen på et acceptabelt niveau, for at lejetab så vidt muligt undgås.

Afdeling 7 - Chr. Kiilsgaards Vej er i fuld gang med totalrenoveringen. De første 3 vænger er færdige, og håndværkerne er godt i gang med 4. og sidste vænge, som forventes indflytningsklar i efteråret 2023.

Det blev omtalt, at der til hver eneste annoncerede ledige bolig efter endt renovering er omkring 80 ansøgere.

Afdeling 21 – Startboligerne i Brogade har fået udskiftet vandmålere, således at lejerne fremover skal betale vand efter individuelt forbrug – og ikke som i dag, hvor vandet er med i huslejen.

Afdeling 29 - Danahus har fået opgraderet brandsikkerheden, således at denne opfylder de krav, der i dag stilles hertil.

Afdeling 38 – Bellevue har i det forgangne år fået opsat varmepumpe i fælleshuset. Gavle er blevet forstærket efter Byggeskadefondens gennemgang, og udbedringen heraf får ingen konsekvenser for huslejeniveauet, idet udgiften kunne afholdes af tilbagebetalt moms fra grundkøbet.

Afdeling 39 – Strandlystvej er gået i drift pr. 01.04.2022. P.t. er alle boliger udlejet – dog en enkelt med dispensation angående kravet til alder (50+). Dette for at undgå lejetab.

Afdelingen har modtaget tilskud fra selskabets dispositionsfond på kr. 125.000 for at hjælpe afdelingen godt i gang efter en del større, uforudsete etableringsudgifter.

Bygningen er - for øvrigt - indstillet til at modtage årets renoveringspris, som uddeles af Realdania. Prisen uddeles i september 2023.

Selskabets bemanning er stort set uændret i forhold til sidste år.

Administrationen har ændret åbningstiden, således at den er tilpasset øvrige offentlige kontorer.

Hjemmesiden er under udarbejdelse – og forventes at kunne ibrugtages i slutningen af 2023 – dog vil alle funktioner ikke være helt implementeret allerede fra start.

I administrationen er man overgået til elektronisk bilagshåndtering, hvilket er et krav for alle virksomheder fra primo 2024.

Der er sket nyt i forbindelse med ind- og fraflytningssyn, idet der ved indflytning nu er en ejendomsfunktionær til stede i boligen. Her bliver foretaget måleraflæsning, udleveret nøgler – samt lejligheden bliver kort gennemgået sammen med ny lejer.

Fraflytningssyn foretages som hidtil af inspektør Ole Hansen.

Til brug for syn benyttes nu en Ipad – og ind- og udflytningsrapporter bliver sendt elektronisk, så snart lejer har underskrevet den udarbejdede rapport.

Der er indkøbt ny græsslåmaskine, som er bedre rent ergonomisk end den gamle. Der er ligeledes købt en Egholm maskine mere, således at snerydning skulle kunne klares i alle afdelinger inden middag. Endvidere er der anskaffet en ukrudtsdamper, der er mere effektiv end at brænde og/eller salte for fjernelse af ukrudt.

Endelig blev det nævnt, at der er indgået en aftale med SSG Skadeservice, som lejerne kan ringe til, hvis der opstår uopsættelig skade udenfor selskabets normale telefontider.

Kurt Petersen afsluttede med at byde nye lejere velkommen i selskabet samt han takkede afdelingsbestyrelserne, gårdmænd og administration for loyalt arbejde og samarbejde.

Beretningen blev godkendt uden bemærkninger.

4. Endelig godkendelse af årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget:

Ved forretningsfører Jens Garfalk som berettede om selskabets overskud på kr. 216.000.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde pr. 31.12.2022, kr. 8.437.000, og der er i året ydet tilskud til de af formanden omtalte afdelinger.

Værdipapirbeholdningen udgjorde 31.12.22, kr. 43,1 mio, og den samlede bankbeholdning udgjorde kr. 8.786.000. Det blev nævnt, at værdipapirbeholdningen havde givet et u-realiseret kurstab på kr. 4.110.000, hvorfor der var negativ forrentning i afdelingerne.

Afdelingernes resultater blev overordnet nævnt.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til hverken selskabets eller afdelingernes regnskaber, og at der ej heller har været økonomiske problemer.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Bestyrelsen for 2 år ad gangen:

Kurt Otto Petersen (afd. 4) blev genvalgt.

Connie Zangger (afd. 11) blev genvalgt.

Otto Arnsted (afd. 28) blev genvalgt.

Suppleanter – for ét år ad gangen:

Peder Jensen (afd. 31) blev genvalgt – 1. suppleant

John Grundtvig (afd. 38) blev nyvalgt – 2. suppleant

7. Valg af revisor:

Revisionsinstituttet, statsautoriserede revisorer, Odense – genvalgtes.

8. Eventuelt:

Poul Erik Hansen (afd. 10) fremkom med kommentar om manglende besvarelse af mails af selskabets forretningsfører og inspektør. Jens Garfalk og Ole Hansen svarede, at der dagligt kommer mange beskeder – og at det kan være svært at nå at besvare alle.

Endvidere kan det være et fortolkningsspørgsmål, hvad der er en besked, og hvad der er et spørgsmål. Poul Erik Hansen var tilfreds med svarene.

Der var intet yderligere til punktet ”eventuelt”

Formanden takkede for god ro og orden – og afsluttede repræsentantskabsmødet kl. 18,55.



Kurt Otto Petersen
formand



Annie Beck
dirigent



Lone K. Frederiksen
referent