

BOLIGSELSKABET LANGELAND

det er godt
at **BO**
GODT på
Langeland

Referat af repræsentantskabsmøde på Hotel Rudkøbing Skudehavn, onsdag den 19. juni 2024

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:

Inden godkendelse af forretningsordenen blev det af dirigenten nævnt, at afdeling 38 var repræsenteret med en bestyrelsessuppleant (Christian Blohm), der i henhold til forretningsordenens § 14 ikke har møderet. Det samlede repræsentantskab vedtog Christian Blohms fortsatte tilstedeværelse ved mødet, dog uden stemmeret.

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

I henhold til forretningsordenens § 8 foreslog organisationsbestyrelsen Lone Frederiksen – ansat i Boligselskabets administration – som sekretær. Christian Blohm (afdeling 38) konstaterede, at punktet "valg af sekretær" ikke er nævnt i dagsorden. Repræsentantskabet valgte dog – på trods heraf – Lone Frederiksen som referent.

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. 671.867 hvilket betragtes som tilfredsstillende. Herudover blev det berettet, at 11 af selskabets afdelinger var kommet ud af året med overskud, 18 afdelinger er kommet ud af det forgangne år med overskud. 22 afdelinger har ved regnskabsårets udgang opsamlede negative resultater, der alle budgetteres til afvikling over de næste 3 år.

Værdipapirbeholdningen har udløst et nettoafkast på kr. 2.015.000. Afdelingerne har således fået et positivt afkast af deres henlagte midler på 4%. 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. 730.000 til afdelingerne i forbindelse med lejeledighed og tab på fraflyttere. Endvidere har dispositionsfonden ydet tilskud på kr. 3.448.500 til i alt 6 afdelinger - til dækning af underskud, renoveringsstøtte og huslejestøtte. Beløbet blev efterfølgende specificeret.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde ved årets udgang kr. 7.395.000, svarende til kr. 9.913 pr. lejemål – minimumskravet hertil er kr. 6.602 pr. lejemålsenhed.

Selskabets forvaltningsrevision har i 2023 været rettet mod områderne ”gaver, studierejser og repræsentation” og ”forsikringer”. 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 tilfredsstillende, når de sammenlignes med landets andre almenyttige afdelinger. Ledelsens 6 handlinger med henblik på effektivisering blev ligeledes nævnt.

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

Afdeling 1 – Fredensvej – er efter endnu et år med vand i kældrene - ved at få etableret 4 højvandslukker, som dækker alle afdelingens boliger.

Afdeling 4 – Skovbakken får p.t. lagt nye tage.

Afdeling 5 – Viebæltet har fået opfrisket fælleshuset.

Afdeling 6 – Sommerlyst har fået afsluttet voldgiftssagen mod rådgivningsfirmaet. Sagen har været under-vejs siden afslutning af renoveringen i 2016. Skema C kan herefter udarbejdes. Afdelingen har i 2023 modtaget kr. 36.000 i huslejestøtte fra dispositionsfonden.

Afdeling 7 - Chr. Kiilsgaards Vej får efter renovering af samtlige boliger rettet op på nogle små hængepartier.

Afdeling 9 - Hatten og Hine Møllevej får i 2024 renoveret skure.

Afdeling 10 – Sydlangeland har i 2023 modtaget kr. 1.500.000 fra selskabets dispositionsfond til renovering af skure, nye vinduer, døre og tage.

Afdeling 11 – Skindhandlerparken har i det forgangne år modtaget kr. 1.500.000 fra selskabets dispositionsfond til udskiftning af de af afdelingens døre og vinduer, der manglede at blive skiftet ud.

Afdeling 21 – Startboligener i Brogade har fået udskiftet en del varmtvandsbeholdere, idet der ofte har været vandskade p.g.a. defekte beholdere. Endvidere er der udarbejdet en helhedsplan vedrørende renovering af facade og udskiftning af døre og vinduer.

Afdeling 25 – Rønvej har i år fået udskiftet døre og vinduer.

Afdeling 30 – Ringvejen & Nilssons Vænge – her får Ringvejs-boligerne udskiftet de resterende vinduer – det samme bliver husenes vinduer i opgangene.

Afdeling 31 – Løves Pakhus har i 2023 modtaget kr. 150.000 fra dispositionsfonden som et led i projekt ”huslejenedsættelse” m.h.p. at få alle boliger udlejet. Afdelingens tilskud er under nedtrapning, idet der i dag ikke længere er lejeledighed. Beboerne i afdelingen kan derfor se frem til en huslejestigning på 3,89% i 2025.

Afdeling 32 – Stigtehaven har i det forgangne år fra dispositionsfonden modtaget kr. 162.500 til udskiftning af varmtvandsbeholdere.

Afdeling 34 – Maltoften på Strynø får renoveret og malet facader i 2024.

Afdeling 39 – Strandlystvej har i 2023 modtaget kr. 100.000 til passende størrelse kobberlamper ved hovedindgangen samt lysekroner i foyeren.

Afdelingen vandt i 2023 Realdania og Grundejerns Investeringsfond renoveringspris på i alt 100.000 kr. Pengene er øremærket et socialt arrangement for de i projektet involverede parter. Afdelingens beboere blev af organisationsbestyrelsen betænkt med sammenkomst med mad og drikke i fælleshuset.

Spodsbjergvej 137 – kontor og værksted:

Medlemstallet udgjorde ved årets udgang 1.302 medlemmer.

Antallet af fraflytninger udgjorde 123 fra egne afdelinger og 49 fra kommunens plejecentre, som vi administrerer.

Der har ikke været de store udlejningsproblemer, idet Startboligerne i Brogade udgjorde det største lejetab. Lejerne til disse boliger skal visiteres, hvorfor det nogle gange kan være svært at få alle boliger besat.

Der er i det forgangne år indkøbt robot-plæneklippere til de afdelinger, hvor græsslåning er ekstra besværlig for ejendomsfunktionærerne.

Ny ejendomsfunktionær samt ny medarbejder i administrationen blev kort præsenteret.

Ny træffetid for ejendomsfunktionærer blev omtalt.

Hjemmesiden, som er under opbygning blev omtalt, og der blev opfordret til, at selskabets medlemmer selv går ind på hjemmesiden for at notere specifikke ønsker til ny bolig, idet der på sigt vil blive udsendt tilbudsbreve til de 12 medlemmer, som er længst fremme i køen til de ønskede ledige boliger.

Det blev nævnt, at opbygning af hjemmesiden kræver mange ressourcer, idet den er integreret med administrationssystemet, og derfor skal ”fodres” med de rette oplysninger. Bare dét at skulle logge ind på siden kræver, at lejere og ansøgere selv skal oprette password – og adgangen hertil kræver, at det er medlemmets og lejerens eget navn og email-adresse, som benyttes.

Administrationen er dog ikke længere end et telefonopkald eller en mailbesked væk, så her vil der være hjælp at hente, hvis man på hjemmesiden løber panden mod en mur.

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

Til beretningen knyttede Christian Blohm (afdeling 38) en kommentar omkring den ene af selskabets handlinger til effektivering af driften – punktet ”fornyelser i administrationen, som resulterer i besparelser i administrationsbidraget”, idet Blohm konstaterede, at administrationsbidraget er forblevet uændret. Forretningsfører Jens Garfalk svarede, at administrationsbidraget har været uændret siden 2013 – og at der ligeledes budgetteres med uændret administrationsbidrag de næste to år. Dette kunne ikke lade sig gøre, hvis der ikke var blevet foretaget effektivisering/besparelser.

John Grundtvig (afdeling 38) bemærkede, at det var utilfredsstillende, at en husstand med to lejere ikke begge kan logge ind på hjemmesiden med hver sit password. Jens Garfalk noterede sig problematikken – og takkede for indsparket, som vil blive viderebragt til hjemmesideudviklerne.

Flemming Neperus (repræsentant fra Langeland Kommune) kommenterede huslejetabet i afdeling 21, Startboligerne i Brogade, hvor der er en social vicevært tilknyttet. Jens Garfalk fortalte, at der i den afdeling kun bor lejere, som er visiteret – og at den sociale vicevært ikke blot kan udleje til alle unge mellem 18 og 25 år. Derfor kan det ikke altid passe med, at alle afdelingens boliger er fuldt besat. Jens Garfalk kunne fortælle, at pr. 1. juni 2024 er det Langeland Kommune, som overtager driften af Startboligerne, og at det herefter er kommunen, der dækker evt. huslejetab.

Herefter blev bestyrelsens årsberetning godkendt.

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

Ved forretningsfører Jens Garfalk som berettede om selskabets overskud på kr. 671.867.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde pr. 31.12.2023, kr. 9.913.000, og at der i året er ydet tilskud til de af formanden omtalte afdelinger.

Værdipapirbeholdningen udgjorde 31.12.23, kr. 45,1 mio, og den samlede bankbeholdning udgjorde kr. 2.731.500. Det blev nævnt, at værdipapirbeholdningen havde givet en urealiseret kursgevinst på kr. 2.200.000, hvorfor der var 4% forrentning til afdelingerne.

Afdelingernes resultater blev overordnet nævnt. Der er i 2025 budgetteret med huslejestigning i 19 af selskabets afdelinger – lejestigningerne ligger mellem 1,07% og 5,39%.

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

Christian Blohm (afdeling 38) spurgte til den årlige revisionsudgift. Hertil svarede Jens Garfalk, at denne for 2023 udgjorde omkring 190.000 kr.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Bestyrelsen for 2 år ad gangen:

Torben Hansen (afdeling 31) blev genvalgt

Annie Beck (afdeling 11) blev genvalgt.

John Grundtvig (afdeling 38) stillede sit kandidatur til rådighed, men opnåede ved afstemning med håndsoprækning ikke tilstrækkelige stemmer til at blive valgt.

Suppleanter – for ét år ad gangen:
John Grundtvig (afdeling 38) – 1. suppleant
Ole Pind (afdeling 39) – nyvalgt 2. suppleant.

7. Valg af revisor:

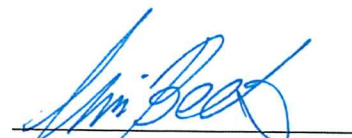
Revisionsinstituttet, statsautoriserede revisorer, Odense – genvalgtes – dog med en debat omkring valg af lokal revisor, som Christian Blohm (afdeling 38) mente var vigtigt for lokalsamfundet. Flere af repræsentantskabets medlemmer gav udtryk for, at der p.t. ikke er et lokalt revisionsfirma, som er stort nok til at kunne påtage sig opgaven.

8. Eventuelt:

Under punktet eventuelt blev det pointeret, at selskabets administration jævnligt undersøger priser på bl.a. forsikringer, håndværkere, rådgivere og revision. Det blev da også bemærket, at prisen på revision ikke er urimelig i forhold til, hvad andre boligorganisationer betaler. Hjemmesiden blev også her debatteret til inspiration for den videre udvikling. Her ud over var der ikke yderligere til dette punkt, og formanden takkede for god ro og orden – og afsluttede repræsentantskabsmødet kl. 19.15.



Kurt Otto Petersen
formand



Annie Beck
dirigent



Lone K. Frederiksen
referent