

Referat af repræsentantskabsmøde på Hotel Rudkøbing Skudehavn, onsdag den 18. juni 2025

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. Kunne på anmodning om at nævne et eksempel på det uhensigtsmæssige heri, ikke give dette.

Derudover var der ingen kommentarer.

2. Godkendelse af forretningsorden:

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

John Grundtvig (afdeling 38) bemærkede, at referaterne fra repræsentantskabsmøderne i 2023 og 2024 ikke er at finde på selskabets hjemmeside – administrationen har efterfølgende fundet en fejl, hvorfor data ikke uploades korrekt til hjemmesiden. Dette er nu rettet

Jimmy Gytkjær (afdeling 31) samt Ole Hansen (inspektør i Boligselskabet) blev valgt til stemmeudvalget.

Lone Frederiksen - ansat i Boligselskabets administration – blev valgt som mødesekretær/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. 443.000 hvilket betragtes som tilfredsstillende. Herudover blev det berettet, at 17 af selskabets afdelinger var kommet ud af året med overskud, 12 afdelinger er kommet ud af det forgangne år med underskud. 18 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. 1.594.700. Bankbeholdningen har givet renteindtægt på kr. 63.800. Afdelingerne har således fået et positivt afkast af deres henlagte midler på 2,5%. 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. 336.000 til afdelingerne i forbindelse med lejeledighed og tab på fraflyttere.

Endvidere har dispositionsfonden ydet tilskud på kr. 6.127.700 til i alt 7 afdelinger - til dækning af underskud, renoveringsstøtte og huslejestøtte. Beløbet blev efterfølgende specificeret.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde ved årets udgang kr. 3.760.000, svarende til kr. 3.702 pr. lejemål – minimumskravet på kr. 6.609 pr. lejemålsenhed var pr. 31.12.2024 derfor ikke overholdt. Kravet hertil er dog allerede opfyldt igen i 2025/2026.

Selskabets forvaltningsrevision har i 2024 været rettet mod områderne ”udlejning” og ”overenskomster og stillingsbeskrivelser for øvrige ansatte”. 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 almennyttige 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: Etablering af 4 stk. højvandslukkere med overvågning og alarm.

Afdeling 4 – Skovbakken: Alle huse har fået nye tage. Der er modtaget tilskud fra dispositionsfonden på 1,8 millioner.

Afdeling 5 – Viebæltet: Opfriskning af fælleshuset.

Afdeling 7 - Chr. Kiilsgaards Vej: Reguleringskonto til helhedsplanen har i 2024 modtaget kr. 2.090.000 fra dispositionsfonden for perioden 1/7 2020 til 31.12.2023 vedrørende løbende driftstilskud og fritagelse for henlæggelse af udamortiserede ydelser til lokal dispositionsfond. Derudover har dispositionsfonden ydet kr. 428.000 til afdelingen i løbende tilskud.

Afdeling 9 - Hatten og Hine Møllevej: Har fået renoveret skure.

Afdeling 10 – Sydlangeland: Samtlige boliger har fået varmepumper. Skolegade har fået udskiftet vinduer og døre.

Afdeling 11 – Skindhandlerparken: Alle boliger er nu kommet igennem en udskiftning af døre og vinduer.

Afdeling 21 – Startboligerne i Brogade: Har fået renoveret facade og udskiftet døre og vinduer. Hertil er fra dispositionsfonden ydet tilskud på kr. 648.680.

Pr. 1. juni 2024 er det ikke længere Boligselskabet, som har den sociale vicevært ansat.

Det er nu Langeland Kommune, der har ansat den sociale vicevært, og det er udelukkende kommunen, som visiterer lejere til denne afdeling. Boligselskabets dispositionsfond skal ej heller dække tomgangslejen.

Afdeling 25 – Rønvej: Har fået udskiftet døre og vinduer.

Afdeling 30 – Ringvejen & Nilssons Vænge: 5 boliger på Ringvejen har fået udskiftet vinduespartier i gavlene. Alle Ringvejens huse har fået udskiftet kældervinduer.

Afdeling 31 – Løves Pakhus: Har i 2024 modtaget kr. 125.000 fra dispositionsfonden som et led i projekt ”huslejenedsættelse” m.h.p. at få alle boliger udlejet.

Der er påbegyndt udskiftning af strøer under terrændæk ved fælleshuset.

Afdeling 34 – Maltoften på Strynø: Kommunalbestyrelsen har tidligere ønsket, at Boligselskabet bygger yderligere to boliger i Maltoften. Der har været afholdt møder med byggerådgiver og arkitekt, som har udarbejdet projekt. Dette har været i udbud. Licitationen resulterede i en større overskridelse af rammebeløbet. Det er nu uvist, hvor vidt de to almene boliger bliver en realitet. Der er foreløbig brugt kr. 497.000 på arkitekt og byggerådgiver. Beløbet er medtaget i selskabets regnskab under posten ”Andre tilgodehavender”.

Afdeling 35 – Præstevænget: En bolig fik i 2024 udskiftet terrassedør-parti. De øvrige boliger får skiftet terrassedør-partier i 2025.

Afdeling 38 – Bellevue: Skure og plankeværker er blevet færdiggjort med malerarbejde.

Der er plantet 4.200 blomsterløg i plænen.

Flere skilte med teksten ”privat område” er opsat med henblik på at reducere færdslen i området.

Afdeling 39 – Strandlystvej: Ombygningen af Den Gamle Skole blev noget dyrere end budgetteret, og driften er udfordret af høje omkostninger til bl.a. service af elevator, automatisk døråbner, udsugning, brøndalarm m.v. Dispositionsfonden har derfor i 2024 ydet tilskud på i alt 1 million kr. til styrkelse af henlæggelserne. Dette for at give afdelingen en lempelig start og dermed mindske risikoen for store årlige lejeforhøjelser.

Omkring terrasserne i stueetagen er der plantet ligusterhække m.h.p. at give mere privatliv til lejerne, som har følt sig lidt udstillet.

Spodsbjergvej 137 – kontor og værksted:

Medlemstallet udgjorde ved årets udgang 1.337 medlemmer.

Antallet af fraflytninger udgjorde 86 fra egne afdelinger og 63 fra kommunens plejecentre, som vi administrerer.

Der har ikke været de store udlejningsproblemer. Størstedelen af lejetabet udgjorde boligerne op Sydlangeland og forbrug i tomgangsboligerne.

Ny 4-årig rammeaftale med maler og gulvsliber til brug for flyttelejligheder blev omtalt, idet der i det forgangne år blev indhentet tilbud fra 5 malere og 4 gulvslibere i lokalområdet.

De to håndværkere, som fik arbejdet, skal de næste 4 år istandsætte alle vores flyttelejligheder.

Elektronisk syn er i 2024 blevet indført. Alle selskabets og plejecentrenes boliger er blevet opmålt i forbindelse med ovennævnte tilbudsindhentning. Målene er sammen med priserne på istandsættelsesarbejderne lagt elektronisk ind i vores administrationssystem.

Fraflytter får på synsdagen en pris på istandsættelsesudgifterne således, at der i flytteopgørelsen ikke kommer uforudsete udgifter på normalistandsættelsen.

Hjemmesiden er selskabets "smertens-barn". IT-leverandør er langsommelig med at få det sidste på plads, så det kan lade sig gøre automatisk at udtrække ansøgere, som skal have tilbudt bolig efter anciennitet.

Alle lejere og medlemmer kan på nuværende tidspunkt med password logge sig ind på hjemmesiden – "min side" og finde relevante oplysninger. Boligsøgende medlemmer kan selv skrive sig på venteliste til de afdelinger, de gerne vil bo i – og få sendt tilbud, når de anciennitetsmæssigt er berettiget til at få den bolig, de ønsker sig. Vores lejere kan på "min side" finde de oplysninger, som er relevante for den enkelte lejer, så som mødereferater, egen korrespondance med administrationen, huslejeopkrævninger, evt. rykkerskrivelser, huslejevarslinger m.v. Fremadrettet vil endnu flere relevante informationer blive lagt ind på hjemmesiden, så denne kan bruges som en slags "opslagstavle"

Ændring i selskabets rykkerprocedure blev omtalt. Nu betyder "Rykkerskrivelse 2" ophævelse af lejemålet. Man skal have betalt sin husleje senest omkring den 24. i en måned for at kravet ikke bliver sendt til advokat med udsættelse til følge.

På medarbejdersiden blev det nævnt, at to medarbejdere har forladt Boligselskabet, og at der i stedet er kommet 3 nye medarbejdere til.

Herudover blev selskabets afdøde medarbejder Birger Larsens minde æret.

Der blev takket for samarbejdet mellem Langeland Kommune og Boligselskabet.

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

Der var ingen bemærkninger til bestyrelsens årsberetning, som herefter blev godkendt

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

Ved forretningsfører Jens Garfalk som berettede om selskabets overskud på kr. 443.037.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde pr. 31.12.2024, kr. 3.760.000, og at der i året er ydet tilskud til de af formanden omtalte afdelinger.

Værdipapirbeholdningen udgjorde 31.12.24, kr. 34.655.000, og den samlede bankbeholdning udgjorde kr. 2.247.000. Det blev nævnt, at værdipapirbeholdningen havde givet en u-realiseret kursgevinst på kr. 1.592.000, hvorfor der var 2,5% forrentning til afdelingerne.

Afdelingernes resultater blev overordnet nævnt. Der er i 2026 budgetteret med huslejestigning i 17 af selskabets afdelinger – lejestigningerne ligger mellem 0,98% og 4,6%.

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

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Bestyrelsen for 2 år ad gangen:

På valg var Kurt Otto Petersen (afdeling 4), Connie Zangger (afdeling 11) og Otto Arnsted (afdeling 28).

Connie Zangger ønskede ikke genvalg.

Flemming Fjord (afdeling 1) og Per Yde Pedersen (afdeling 9) stillede deres kandidatur til rådighed.

Ved skriftlig afstemning blev i første omgang valgt: Kurt Otto Petersen og Flemming Fjord.
Der var stemmelighed mellem Per Yde Pedersen og Otto Arnsted.

Ved anden stemmerunde blev Otto Arnsted valgt med næsten stemmelighed (14/13)

Valgt blev hermed: Flemming Fjord (afdeling 1), Kurt Otto Petersen (afdeling 4) og Otto Arnsted (afdeling 28).

Suppleanter – for ét år ad gangen:

Per Yde Pedersen (afdeling 9), John Grundtvig (afdeling 38) og Ole Pind (afdeling 39) stillede deres kandidatur til rådighed.

Ved skriftlig afstemning blev valgt:

1. suppleant - Per Yde Pedersen
2. suppleant - Ole Pind

7. Valg af revisor:

Revisionsinstituttet, statsautoriserede revisorer, Odense – genvalgtes.

8. Eventuelt:

Der var intet under dette punkt.

Formanden takkede for god ro og orden – og afsluttede repræsentantskabsmødet kl. 19.20.

Kurt Otto Petersen
formand

Annie Beck
dirigent

Lone K. Frederiksen
referent