

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023
udsendt 14. novem-
ber 2023
MDR-2023-00717

Referat af til ekstraordinært bestyrelsesmøde

i Bolig Syd Vest

24. oktober 2023 kl. 13:00

Isbjerg Møllevej 4B, Varde

Indholdsfortegnelse

<u>Bilag: 1. Regnskabsbog (selskabets regnskab, afdelingernes regnskab og revisionsprotokollat (fremsendes særskilt))</u>	<u>2</u>
<u>2. Mæglervurdering fra Nordicals</u>	<u>2</u>
<u>1) Godkendelse af dagsorden</u>	<u>3</u>
<u>2) Godkendelse af referat</u>	<u>3</u>
<u>3) Orientering om selskabets regnskab</u>	<u>3</u>
<u>4) Orientering om afdelingernes regnskaber</u>	<u>7</u>
<u>5) Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne</u>	<u>8</u>
<u>6) Godkendelse af fordelingsnøgle til brug for regnskab og budget fremadrettet.</u>	<u>8</u>
<u>7) Afholdelse af repræsentantskabsmøde den 30. november 2023</u>	<u>9</u>
<u>8) Salg af jord fra afdeling Varde (7706) til byggesagen Lysningen</u>	<u>10</u>
<u>9) Eventuelt</u>	<u>11</u>

Bilag:

1. Regnskabsbog (selskabets regnskab, afdelingernes regnskab og revisionsprotokollat (fremsendes særskilt))

2. Mæglervurdering fra Nordicals

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning: Godkendes på mødet i november 2023, da referatet ikke var vedhæftet udsendelse af dagsorden.

2) Godkendelse af referat

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning: Udsat til mødet den 21. november 2023, da referatet ikke var vedhæftet udsendelse af dagsorden.

3) Orientering om selskabets regnskab

Selskabet har et underskud 226.832 kroner., underskuddet overføres til arbejds-kapitalen.

Administrationsbidraget til DAB udgør eksklusiv moms 2.950 kr. (inklusive moms udgør administrationsbidraget 3.688 kr.) pr. lejemålsenhed.

Bruttoadministrationsudgifterne kan opgøres som følger:

Bruttoadministrationsudgifterne

Bestyrelsesvederlag	68.036
Mødeudgifter m.v.	48.465
Forretningsførelse	4.577.546
Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	58.824
Revision	203.462

I alt	4.956.332
--------------	------------------

Selskabet har givet tilskud fra **dispositionsfonden** på i alt 2.679.550 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytninger i alt 0 kr.
- Diverse annullerede byggeprojekter inden skema A i alt 2.045.112 kr.

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

- Tilskud til afdeling Varde vedrørende ydelsesstøtte i alt 576.000 kr.
- Tilskud til afdeling Varde vedrørende bord/bænkesæt i alt 58.438 kr.

Dispositionsfonden udgør herefter 17.555.482 kr., hvoraf 2.826.994 kr. er disponible svarende til 2.278 kr. pr. enhed. Der skal derfor fortsat opkræves til dispositionsfonden hos afdelingerne.

Dispositionsfonden forventes at blive svækket over en årrække grundet de nuværende udlejningsvanskeligheder i mange af selskabets afdelinger.

Selskabet har givet tilskud fra arbejdskapitalen på i alt 1.082.463 kr. til:

- Tilskud til MYOB i alt 46.466 kr.
- Tilskud til arbejdsmiljøgruppe i alt 16.163 kr.
- Tilskud til personaletur i alt 8.500 kr.
- Tilskud til eseebase i alt 6.224 kr.
- Tilskud til Tjæreborg i alt 485.379 kr.
- Tilskud til Klavs Kaiser i alt 519.731 kr.

Arbejdskapitalen udgør herefter 511.770 kr., hvoraf blot 5.000 kr. er bundet. Arbejdskapitalen udgør 408 kr. pr. lejemålsenhed, og der skal derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen hos afdelingerne.

Arbejdskapitalen ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet indbetalinger fra boligafdelingerne.

Selskabet har godkendt tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden til Apotekerhaven på 3.008.000 kr. og 2.800.000 kr. til Stationsparken vedr. nye vinduer. Tilskuddet forventes at blive udbetalt i 2023/24 regnskabet.

Selskabets disponible trækningsret udgør 11.106.633 kr. pr. 30. juni 2023.

Trækningsretten forventes at blive styrket over de kommende 10 år, idet to af afdelingerne stadig betaler A- og G-indskud, hvoraf 60 % af denne sum indbetales til trækningsretten.

Det samlede regnskab udsendes som bilag, når dette foreligger.

Indstilling: Bestyrelsen godkender regnskabet.

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

Beslutning: Punktet blev ændret fra godkendelse til orientering, da afdelingernes regnskaber ikke var afsluttet og godkendt ved afdelingsbestyrelserne.

I det første regnskabsudkast var der angivet et overskud, dette er efter helt afsluttet regnskabet ændret til et underskud på 226.832 kroner.

Jakob Ribe Baagø, økonomikonsulent, gennemgik regnskaberne for afdelingerne og selskabet.

Afdelingernes regnskabsresultater er som følgende:

7701 Varde Midtby: Underskud 1.000.000 kr.

7705 Institutionen Vestparken: Overskud 88.237 kroner

7706 Varde: Underskud 2.073.325 kroner

7710 Sønderhaven: Overskud 129.182 kroner

7720 Esbjerg: Underskud 672.747 kroner

7730 Ølgod: Underskud 1.579.625 kroner

I forbindelse med gennemgang af selskabets regnskab blev der blandt andet spurgt ind til overskridelse på konto 119, hvilket skyldes advokatudgifter i forbindelse med Digterparken.

Dette medførte en drøftelse om muligheden for at udskille Digterparken til en selvstændig afdeling. Jakob Ribe Baagø vil lave et regnskab for dette, som organisationsbestyrelsen kan træffe beslutningen ud fra.

Ved gennemgang af regnskabet for 7730 Ølgod drøftede organisationsbestyrelsen mulighed for, at afdelingen skal have et lån fra dispositionsfonden på 300.000 kroner til renovering af 2 lejemål på Enghavevej, således at de omdannes fra 2 rumsboliger til 3 rumsboliger.

Det skal undersøges, om der er mulighed for afvikling af underskuddet over 10 år for afdelingerne 7706 Varde og 7730 Ølgod.

Tidsplanen for godkendelse af regnskaber er som følgende:

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

- **Afdelingernes regnskaber bliver sendt til afdelingsbestyrelserne i uge 44 til bestyrelsernes godkendelse jævnfør Vedtægterne § 18 stk. 1.**
- **Organisationsbestyrelsen skal godkende regnskaberne for selskabet og afdelingerne jævnfør Vedtægterne § 12 stk. 2. Dette sker på mødet den 21. november 2023.**
- **Repræsentantskabet godkender selskabet regnskab på repræsentantskabsmødet den 30. november 2023 jævnfør Vedtægterne § 5 stk. 4.**
- **Afdelingernes regnskaber skal ikke godkendes af repræsentantskabsmødet, da repræsentantskabsmødet den 25. juni 2020 uddelegerede kompetencen til organisationsbestyrelsen.**

Afdelingsmøderne skal ikke godkende regnskaberne, afdelingsmøderne skal godkende budgetterne, hvilket skal gøres senest 3 måneder før nyt budgetår.

Tidsplanen for budgettet er som følgende:

- **I december udsendes udkast til budgetterne til afdelingsbestyrelserne.**
- **I perioden december til februar arbejder administrationen på tilpasninger i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.**
- **Afdelingsmøderne skal godkende budgetter ultimo februar/primomarts.**

Under behandling af punktet blev der spurgt ind til, hvorfor nogle byggesager endnu ikke var projektsager. Så længe der ikke ligger et Byråds-godkendt skema A, kan der ikke oprettes en projektsag.

Bestyrelsen spurgte også ind til konsekvenserne af, hvis en helhedsplan ikke bliver godkendt ved LBF, hvor skal de anvendte omkostninger så placeres. Forbrugte omkostninger ved en ikke godkendt helhedsplan, skal finansieres af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen vil gerne have, at administrationen tager kontakt til LBF i forhold til, at sætte dem ind i Bolig Syd Vest' økonomiske situation og se på mulighederne for eventuelle driftsstøttesager.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4) Orientering om afdelingernes regnskaber

Afdelingernes regnskaber fremgår med bemærkninger af årsberetningen.

Tabel: Årets resultat sat i forhold til lejeindtægter:

Afdeling	Årets resultat	Afvigelse op mod årets husleje angivet i %
Bolig Syd Vest - Varde Midtby	-1.000.000	-6%
Bolig Syd Vest - Institutionen Vestpark	88.237	7%
Bolig Syd Vest - Varde	-2.073.325	-8%
Bolig Syd Vest - Sønderhaven	129.182	2%
Bolig Syd Vest - Esbjerg	-672.747	-6%
Bolig Syd Vest - Ølgod	-1.579.625	-10%
I ALT	-5.108.278	

Tabel: Afdelingernes opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser de sidste to år:

ing	Antal m ²	2022/23	Pr. m ² 2022/23	2021/22	Pr. m ² 2021/22
Syd Vest - Varde Midtby	19.725	5.049.722	256	4.342.064	220
Syd Vest - Institutionen Vestparken	1.515	1.251.340	826	1.154.628	762
Syd Vest - Varde	30.085	4.344.765	144	6.800.175	226
Syd Vest - Sønderhaven	6.752	1.777.612	263	2.289.167	339
Syd Vest - Esbjerg	14.939	12.387.606	829	14.136.837	946
Syd Vest - Ølgod	17.691	3.047.000	172	2.952.000	167
	90.706	27.858.045	307	31.674.870	349

Som det fremgår af ovenstående er alle afdelingernes opsparede henlæggelser, med undtagelse af Institutionen Vestparken og Esbjerg, meget lave. Det resulterer i manglende likvider til at imødekomme afdelingernes udgifter i drifts- og vedligeholdelsesbudgetterne både i indeværende år, men især i de efterfølgende år.

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

Det samlede regnskab udsendes som bilag, når dette foreligger.

Indstilling: Bestyrelsen godkender regnskabet

Beslutning. Punktet blev behandlet sammen med punkt 3.

5) Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne

DAB har ikke modtaget revisionens kommentar til årsregnskaberne for regnskaberne 2022/2023.

Materialet fra revisionen fremsendes inden mødet, så snart materialet foreligger.

Indstilling: Bestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen blev blandt andet orienteret om revisors bemærkning vedrørende Schaub parken.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at de foreløbig tog revisionsprotokollatet til efterretning.

6) Godkendelse af fordelingsnøgle til brug for regnskab og budget fremadrettet.

I forbindelse med erhvervelse af ny bilpark til Bolig Syd Vest besluttede organisationsbestyrelsen, at få opstillet flere forskellige fordelingsnøgler, der kunne anvendes til fordeling af udgiften til bilparken.

Organisationsbestyrelsen blev præsenteret for 4 forskellige fordelingsnøgler på mødet den 16. maj 2023. De 4 fordelingsnøgler var som følgende:

- Fordeling via antal lejemål
- Fordeling via antal m²
- Fordeling via gennemsnits forbrug
- Fordeling via enheder

Hele organisationsbestyrelsen var enig om, at anvende en fordelingsnøgle, der var beregnet på baggrund af antal lejemålsenheder.

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

Ved udarbejdelse af regnskaber anvendes den faktiske medgået tid for afdelingerne, hvilket gør at det er sværere at budgettere afdelingernes forbrug, og der fremkommer som ofte store afvigelser på det faktiske forbrug i forhold til det budgetterede på konto 114.

Da organisationsbestyrelsen godkendte fordelingen af udgiften til den nye bilpark, blev det ligeledes drøftet, at ændre fordelingsnøglen generelt for Bolig Syd Vest, således afdelingernes økonomi bliver mere stabile.

Der blev også drøftet, at såfremt en afdeling ønsker et udvidet serviceniveau vil dette blive afregnet som et merkøb.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at anvende en fordelingsnøgle til både budget og regnskab, der tager udgangspunkt i fordeling via lejemål.

Beslutning: Jakob Ribe Baagø gennemgik de forskellige muligheder for fordelingsnøgler ved fordeling af omkostninger i forbindelse med regnskabsafslutning.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer var enig om, at man fremadrettet anvender en fordelingsnøgle, der er beregnet på lejemålsenheder.

7) Afholdelse af repræsentantskabsmøde den 30. november 2023

Der skal være repræsentantskabsmøde for Bolig Syd Vest den 30. november 2023.

Nærværende dagsorden er planlagt for mødet.

1. Valg af dirigent, referent samt stemmeudvalg
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 1. juli 2022 til 30. juni 2023 med tilhørende revisionsprotokollat
5. Valg af revisor
6. Valg af formand
7. Valg af næstformand

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen
10. Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab
11. Valg af kredsdelegerede til BL
12. Behandling af indkomne forslag
13. Eventuelt

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsorden til det kommende repræsentantskabsmøde.

Beslutning: Repræsentantskabsmødet afholdes i Lerpøthallen som tidligere år.

Hele organisationsbestyrelsen kunne godkende dagsorden til repræsentantskabsmødet.

8) Salg af jord fra afdeling Varde (7706) til byggesagen Lysningen

For gennemførelse af byggesagen Lysningen bestående af 33 familieboliger, er det nødvendigt for byggesagen, at erhverve 6.756 m² jord beliggende i afdeling Varde (7706).

Byggeudvalget har den 10. oktober 2023 modtaget en vurdering for dette areal. Vurderingen er udarbejdet af Nordicals mæglerne. Vurderingen for de 6.756 m² har en samlet værdi af 500.000 kroner. Mæglervurdering fremsendes som bilag.

Repræsentantskabsmødet har den 25. juni 2020 kompetencedelegeret beslutningen om erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme til organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender salget af 6.756 m² fra afdeling Varde (7706) til byggesagen Lysningen (7707) og bestyrelsen godkender købet af 6.756 m² i byggesagen Lysningen (7707)

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen var enig om at godkende salget af 6.756 m² fra afdeling Varde (7706) til byggesagen Lysningen (7707).

Bestyrelsesmøde den
24. oktober 2023

**Ligeledes godkendte bestyrelsen også købet af 6.756 m² til byggesagen
Lysningen (7707).**

9) Eventuelt