

Referat af repræsentantskabsmøde i BOLIG SYD VEST afholdt umiddelbart efter bestyrelsesmødet. Bestyrelsesmødet blev overværet af alle repræsentantskabsmedlemmer valgt på afdelingsmøderne

Torsdag d. 24. november 2022 kl. 17.00 umiddelbart efter bestyrelsesmødet

Afholdt på Varde Fritidscenter, Lerpøtvej 55, 6800 Varde

Til stede var:

Deltagere fra Selskabsbestyrelsen:

Birgith Holte Albertsen, formand - Sønderhaven afd. 7710
Brian Lykke Pedersen, næstformand - Esbjerg afd. 7720
Dorit Høeberg Nielsen - Sønderhaven afd. 7710
Inger Cramon - Ølgod afd. 7730
Flemming Buus - Varde afd. 7706
Karin Mølvad Pedersen - Varde afd. 7706
Peter Ambs Thomsen - Esbjerg afd. 7720

Øvrige deltagere fra Repræsentantskabet:

Majbritt Sejrup - Varde Midtby afd. 7701
Jeanette Chieu - Varde Midtby afd. 7701
Christina Nørholm - Varde afd. 7701
Annette Daugaard - Varde afd. 7706
Britta Grøndahl - Varde afd. 7706 (afbud)
Mette Scherning - Varde afd. 7706
Peter Knudsen - Sønderhaven afd. 7710
Lene Hunø Henriksen - Esbjerg afd. 7720
Flemming Larsen - Esbjerg afd. 7720
Louise Dam Jensen - Ølgod afd. 7730
Thomas Uhre Nielsen - Ølgod afd. 7730
Sonja Pedersen - Ølgod afd. 7730

Øvrige deltagere:

Gunner Lykkeskov, Ledende Ejendomsmester
Bjarne Dahl, Ejendomsmester
Jeppe Fjand Andreasen, Driftsleder DAB
Lisbeth Nygaard Jacobsen, Afdelingschef DAB
John Jacobsen, Teamchef DAB
Ole Jacobsen, Administrerende direktør DAB

Formand Birgith Holte Albertsen bød velkommen.

John Jacobsen blev valgt som dirigent, Lisbeth Nygaard Jacobsen som referent og Gunner Lykkeskov, Bjarne Dahl og Jeppe Fjand Andreasen blev valgt som stemmeudvalg.

Referatet er indskrevet med fremhævet skrift efter dagsordenens punkter, og flere punkter refereret efter gennemgang på bestyrelsesmødet.

Indholdsfortegnelse

Side

1	Valg af dirigent, referent samt stemmeudvalg	3
2	Godkendelse af forretningsorden	3
3	Godkendelse af årsberetning.....	3
4	Godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning	3
5	Forelægges af budget.....	4
6	Valg af formand.....	5
7	Valg af næstformand	5
8	Valg af bestyrelsesmedlemmer	6
9	Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen.....	7
10	Valg af revisor	7
11	Valg af kredsdelegerede til BL.....	8
12	Behandling af indkomne forslag	8
13	Eventuelt.....	8

1 Valg af dirigent, referent samt stemmeudvalg

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent til at lede mødet.

Herudover vælges et stemmeudvalg, der hjælper dirigenten i forbindelse med stemmeoptællinger, der skal endvidere vælges en referent.

Det indstilles til repræsentantskabet at vælge dirigent, referent og eventuelt stemmeudvalg.

John Jacobsen blev valgt som dirigent, Lisbeth Nygaard Jacobsen som referent og Gunner Lykkeskov, Bjarne Dahl og Jeppe Fjand Andreasen blev valgt som stemmeudvalg.

2 Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden er vedlagt som bilag 1

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Godkendt uden bemærkninger.

3 Godkendelse af årsberetning

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning – herunder om forretningsførelsen – for det senest forløbne år.

Bestyrelsens skriftlige beretning fremgår af årsregnskabet.

Fremsendes sammen med den endelige dagsorden 8 dage inden mødet

Det indstilles til repræsentantskabet at godkende bestyrelsens årsberetning.

Godkendt uden bemærkninger.

4 Godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning

Årsregnskab og revisionsberetning for Bolig Syd Vest 7700 seneste regnskabsår som fremsendes sammen med den endelige dagsorden 8 dage inden mødet.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Regnskabet er godkendt af selskabets bestyrelse forud for repræsentantskabsmødet.

Jeppe Fjand Andreasen gennemgik boligorganisationens regnskab.

Selskabet har et overskud på 146.774 kr., der udgør renteindtægter. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 6.182.198 kr. Se i noten til konto 541.1 og 541.2 i regnskabet, hvad pengene er anvendt til.

Dispositionsfonden udgør herefter 16.033.287 kr. hvoraf 2.168.297 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør kr. enhed 1.747 – og der skal derfor fortsat opkræves til dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra arbejdskapitalen på i alt 362.932 kr., som hovedsageligt udgør køb af Nygade 1 i Ølgod for 235.000 kr. og rådgivning i forbindelse med byggesagerne.

Arbejdskapitalen udgør 1.602.613 kr. hvoraf 1.597.613 kr. er disponible. Arbejdskapitalen udgør kr. enhed 1.287 – og der bør derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen for at styrke likviditeten i selskabet.

Selskabets trækingsret udgør 13.102.802 kr. hvoraf 10.188.128 kr. er disponible.

Udvikling i selskabets fonde de næste 10 år fremgår af oversigten i årsberetningen bilag 1, side 8-11. Det er særligt vigtigt at have fokus på selskabets dispositionsfond, herunder den forventet disponible del.

Som det fremgår i regnskabsbogen viser fremskrivningerne for den forventet disponible del, at den bliver mindre og mindre og er som udgangspunkt på et meget kritisk niveau. Hvis der sammenlignes med landsgennemsnittet, bør selskabet have en disponibel del på ca. 9 mio. kr.

Der er flere årsager til, at situationen er kritisk. Dels har selskabet de sidste to år haft tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger på ca. 4 mio. kr. årligt, og hvis dette niveau fortsætter, bliver den disponible del negativ hurtigere end forventet.

Derudover står flere af selskabets afdelinger over for større reoveringsager, herunder helhedsplaner, hvor det som udgangspunkt forventes, at selskabet også bidrager økonomisk til at støtte sagerne, hvilket på nuværende tidspunkt ikke er muligt.

Endelig skal også nævnes risikoen ved nybyggerisagerne, som også er i gang samt de planlagte sager. Som udgangspunkt, belaster sagerne ikke selskabet, men det er selskabet, der bærer risikoen, hvis et projekt eksempelvis ikke bliver til noget. Her vil selskabet skulle betale eventuelle projekteringsudgifter. Yderligere vil det også være selskabet, som bærer risikoen for projekternes økonomiske ramme, da nybyggerisager har et maksimumbeløb. Hvis dette overskrides, er det selskabets ansvar at dække en eventuel merudgift, hvilket på nuværende tidspunkt næsten ikke er muligt for selskabet.

Som følge af disse udfordringer, er det nødvendigt at udarbejde en plan, som skal forbedre selskabets økonomi.

Repræsentantskabet godkendte regnskabet.

5 Forelæggelse af budget

Budgettet for Bolig Syd Vest 7700 fremsendes sammen med den endelige dagsorden 8 dage inden mødet.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager boligorganisationens budget til efterretning.

Jepp Andreassen gennemgik i hovedtal selskabets budget for 2023/2024, som indeholder indtægter og udgifter på i alt 22.348.000 kroner. I forhold til indeværende års budget er der en stigning fra 54.000 til 100.000 kroner på mødeudgifter, kontingenter m.v., hvilket skal ses i lyset af de realiserede udgifter i regnskabet på 170.039 kroner.

Kontorholdsudgifter er også øget betragteligt i forhold til indeværende års budgetteret ca. 100.000 kroner lavere, end hvad der faktisk er forbrugt i sidste regnskabsår. Det store forbrug skyldes primært, at der er indkøbt programmer og telefoner, men der vil være stort fokus på, at der spares mest muligt på alle konti – både i indeværende budgetår og de næstfølgende.

Afdelingerne vil fortsat blive opkrævet for bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettet er godkendt af selskabets bestyrelse, og repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

6 Valg af formand

Repræsentantskabet har tidligere besluttet, at formanden for organisationsbestyrelsen vælges direkte af repræsentantskabet.

På repræsentantskabsmøde den 25. juni 2020 blev Birgith Holte Albertsen valgt som formand.

Formandsposten er på valg i år 2022

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger/genvælger formand for bestyrelsen.

Birgith Holte Albertsen ønsker ikke at genopstille. Peter Ambs-Thomsen blev stillet i forslag og valgt som formand indtil det ordinære repræsentantskabsmøde i 2024.

7 Valg af næstformand

Repræsentantskabet har tidligere besluttet, at næstformanden for organisationsbestyrelsen vælges direkte af repræsentantskabet.

På repræsentantskabsmøde den 25. november 2021 blev Brian Lykke Pedersen valgt som næstformand for 2 år.

Der skal således ikke ske valg til næstformandsposten

Punktet til orientering

Brian Lykke Pedersen ønskede at trække sig som næstformand, da Peter Ambs-Thomsen nu er valgt som ny formand for Bolig Syd Vest, og det synes ikke hensigtsmæssigt, at både formand og næstformand er valgt fra afdelingen i Esbjerg. I stedet blev Dorit Høeberg Nielsen valgt som næstformand for selskabet. Dorit er valgt som næstformand frem til det ordinære afdelingsmøde i 2023. Dette for at sikre, at formand og næstformand ikke er på valg i samme år.

8 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Organisationsbestyrelsen består af 7 medlemmer.

2 medlemmer vælges af repræsentantskabet. Formand eller næstformand for bestyrelsen skal være beboer i boligorganisationen.

Forud for repræsentantskabsmødet har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valg af	Afgangår
Birgith Holte Albertsen	Formand	Rep.	2022
Brian Lykke Pedersen	Næstformand	Rep.	2023
Dorit Høeberg Nielsen	Medlem	Rep.	2022
Flemming Buus	Medlem	Rep.	2023
Karin Mølvad Pedersen	Medlem	Rep.	2022
Inger Cramon	Medlem	Rep.	2022
Peter Ambs- Thomsen	Medlem	Rep.	2023

Afgangsordenen indebærer, at Birgith, Dorit og Inger samt er på valg.

Formand/næstformand vælges direkte af repræsentantskabet under et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger/genvælger medlemmer til selskabsbestyrelsen.

Inger Cramon, Karin Mølvad Pedersen og Dorit Høeberg Nielsen er ordinært på valg. Dorit er netop valgt som ny næstformand og Brian Lykke Pedersen er fra-trådt som næstformand, men indtræder som medlem i bestyrelsen.

Inger Cramon ønskede ikke genvalg, mens Karin Mølvad Pedersen gerne modtager genvalg.

Flemming Larsen og Majbritt Amalie Sejrup blev stillet i forslag.

Repræsentantskabet valgte/genvalgte Karin Mølvad Pedersen, Flemming Larsen og Majbritt Amalie Sejrup til bestyrelsen indtil det ordinære repræsentantskabsmøde i 2024.

Bestyrelsen for afdelingerne Bolig Syd Vest – Varde Midtby, Bolig Syd Vest - Institutionen Vestparken, Bolig Syd Vest – Varde, Bolig Syd Vest – Sønderhaven, Bolig Syd Vest – Esbjerg og Bolig Syd Vest - Ølgod ser efter repræsentantskabsmødet ud som følger:

Navn	Post	Valg af	Afgangår
Peter Ambs- Thomsen	Formand	Repræsentantskabet	2024
Dorit Høeberg Nielsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2023
Flemming Larsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Flemming Buus	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Karin Mølvad Pedersen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Majbritt Amalie Sejrup	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Brian Lykke Pedersen	Medlem	Repræsentantskabet	2023

Med DAB som administrator.

9 Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

Suppleanter vælges for 1 år og indtræder i bestyrelsen, når et medlem udtræder af bestyrelsen eller har længerevarende forfald.

Ved valg af flere suppleanter skal der tages stilling til disses indbyrdes rangorden.

Nuværende suppleant er Majbritt Amalie Sejrup og Lene Hunø Henriksen

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger suppleanter til selskabsbestyrelsen for 1 år.

Lene Hunø Henriksen blev genvalgt som 1. suppleant og Christina Nørgaard blev valgt som 2. suppleant. Begge er valgt frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i 2023.

10 Valg af revisor

Revisor er på valg hvert år og genvalg kan ske. På repræsentantskabsmødet d. 25. november 2021 blev Deloitte valgt som revisor.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager stilling til valg af revisor.

Deloitte blev genvalgt som revisor for det kommende år.

11 Valg af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de valgte/udpegede delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder. I henhold til BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge op til 6 delegerede. Organisationsbestyrelsen har udpeget kredsdelegerede til BL.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning

Repræsentantskabet tog til efterretning, at bestyrelsen vælger 6 kredsdelegerede til BLs kredsarbejde.

12 Behandling af indkomne forslag

Forslag, der ønskes behandlet på mødet, sendes til det lokale servicecenter, *eller til e-mail: kontakt@boligsydvest.dk* og skal være servicecenteret i hænde senest onsdag d. 16. november 2022.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Der var ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

13 Eventuelt

Der blev peget på, at ting der sælges af fraflytter til ny indflytter fjernes fra lejemålet, og at det i et konkret tilfælde, havde kostet 6.000 kroner at få tingene installeret igen. Der blev spurgt, om det var muligt at finde en smidigere løsning.

Administrationen svarede, at det desværre er sådan, at såfremt der er ting – fx vaske- eller opvaskemaskine eller gulvtæpper - i lejemålet ved indflytning, betragtes det som hørende til lejemålet, hvorfor afdelingen overtager vedligeholdelsesforpligtelsen. Også selvom der indgås en skriftlig aftale med den nye lejer om, at man selv overtager forpligtelsen. Jeppe lovede at se, om man finde en smidigere løsning end i dag.

Den _____

Peter Ambs-Thomsen
Formand

John Jacobsen
Dirigent