

Referat af repræsentantskabsmøde på Hotel Skandinavien, onsdag den 15. juni 2022

Velkomst v/formand Kurt Otto Petersen.

1. Valg af dirigent:

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

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 underskud på 1.376.000, hvilket ansås for tilfredsstillende – under hensyntagen til éngangsudgifter til ny hjemmeside, flytteomkostninger samt nedskrivning af ny administrationsbygning. Herudover blev det berettet, at størstedelen af selskabets afdelinger var kommet ud af året med underskud, som dog ikke var alarmerende store. Få afdelinger har ved årets udgang opsamlede negative resultater. For disse afdelingers vedkommende er det budgetteret med underskudsafvikling inden for de næste 3 regnskabsår.

Værdipapirbeholdningen har udløst et negativt nettoafkast på kr. 674.000. Afdelingerne har således betalt negativ rente af deres henlagte midler på 1,01%.

Selskabets dispositionsfond har ydet tilskud på i alt kr. 250.000 til afdelingerne i forbindelse med lejeledighed og tab på fraflyttere. Endvidere har dispositionsfonden ydet tilskud til Fredensvej (afd. 1), Sommerlyst (afd. 6) og Løves Pakhus (afd. 31) for at undgå udlejningsproblemer – og tilskud til Hine Bakkevej (afd. 23) til nye tage.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde ved årets udgang kr. 8.151.500, svarende til kr. 11.259 pr. lejemål – minimumskravet hertil er kr. 5.826 pr. lejemålsenhed.

Selskabets forvaltningsrevision har i 2021 været rettet mod områderne ”honorarudbetaling” 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 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 gennemgået en omfattende renovering, som er overstået – og de efterfølgende små-reparationer i den forbindelse er ved at være udført. Dispositionsfonden har ydet kr. 196.500 i renoveringsstøtte til afdelingen for at gøre den nye husleje nogenlunde ”spiselig”.

Afdeling 5 – Viebæltet har fået udskiftet tage, døre og vinduer. Dette er veloverstået, og de små-reparationer, som fulgte i kølvandet herpå, er ved at være på plads.

Afdeling 7 - Chr. Kiilsgaards Vej er i fuld gang med totalrenoveringen. De første 2 vænger er færdige, og håndværkerne er netop gået i gang med nedrivningen i vænge 3. Vænge 1 blev beboelig ultimo 2021, hvor to af de gamle lejere flyttede tilbage, og 4 boliger fik nye lejere. Det blev nævnt, at der til hver af de ledige boliger på Chr. Kiilsgaards Vej var over 80 ansøgere.

Afdeling 11 – Skindhandlerparken har fået en ny, jævn – og tilgængelig containerplads, som længe har været et ønske blandt lejerne i afdelingen.

Afdeling 23 – Hine Bakkevej har fået skiftet tag, hvortil dispositionsfonden har ydet kr. 522.000.

Afdeling 29 - Danahus har, ligesom alle øens andre plejecentre, fået påkrævet opgradering af brandsikkerheden. Arbejdet er færdiggjort ultimo maj 2022, og udgiften hertil forventes at beløbe sig til omkring 2 mio kr.

Afdeling 38 – Bellevue har i det forgangne år fået gennemført en del af de fra byggeperioden udsatte arbejder, herunder opsætning af varmepumpe i værkstedet, etablering af hegn mod gangstierne, flytning og forlængelse af glashegn samt etableret udluftning i skure.

Afdeling 39 – Strandlystvej er gået i drift pr. 01.04.2022. De 20 af de 22 seniorboliger er udlejet. P.t. mangler depotrum og fælleshus med gæsteværelser at være klar til benyttelse. Lejerne blev takket for deres tålmodighed mht. manglerne og generne ved at have håndværkere gående udenfor døren og i gården.

Spodsbjergvej 137 blev taget i brug i marts 2021, hvor såvel gårdmænd som administration flyttede ind. Der er stor tilfredshed med at have alt under ét tag.

Der er i det forgangne år investeret i etablering af ny hjemmeside, som gerne skulle komme op at køre ultimo 2022. Der er købt to brugte biler, som benyttes af henholdsvis Ole Hansen som af Utsani Sørensen.

Jens Jørgensen blev pensioneret i sommeren 2021, hvor Ole Hansen har overtaget jobbet som ny inspektør.

Henrik Rasmussen blev i sommeren 2021 ansat som gårdmand, Sofie Stempin er primo 2022 vendt tilbage på kontoret efter endt barselsorlov, og endelig er Utsani Sørensen – kaldet Jeab – i efteråret 2021 ansat som rengøringsmedarbejder i såvel administrationen som i afdelinger med trappeopgange.

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:

I forretningsfører Jens Garfalks fravær blev punktet gennemgået af Lone Frederiksen, som berettede om selskabets underskud på kr. 1.376.000 og i den forbindelse nævnte, at der er tale om et ”teknisk underskud”, idet der var afskrevet kr. 1.500.000 på den nye administrationsbygning. Den regnskabsmæssige værdi på Spodsbjergvej 137 udgør pr. 31.12.2021, kr. 8.114.000.

Dispositionsfondens disponible beløb udgjorde pr. 31.12.2021, kr. 8.152.000, og der er i året ydet tilskud til de af formanden omtalte afdelinger.

Værdipapirbeholdningen udgjorde 31.12.21, kr. 47.226.000, og den samlede bankbeholdning udgjorde kr. 9.700.000. Det blev nævnt, at værdipapirbeholdningen havde givet renteindtægt på kr. 19.000 og et urealiseret kurstab på kr. 693.000, hvorfor der var negativ forrentning i afdelingerne.

Afdelingernes resultater blev overordnet nævnt – herunder at der var mindre underskud i 20 afdelinger og overskud i 8 afdelinger. Det blev fortalt, at afdelingsunderskud i det forgangne år har været gennemgående i stort set alle landets almennyttige afdelinger, grundet negativ forrentning.

Der blev berettet om budgetterede lejeforhøjelser i 11 afdelinger i 2023.

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:

Annie Beck (villig til genvalg), Torben Hansen (villig til genvalg), Otto Arnsted (villig til genvalg)

John Grundtvig (afd. 38) stillede sit kandidatur til rådighed, hvorefter der var skriftlig afstemning.

Ole Hansen (Boligselskabet Langeland) og Ulrik Kølle (Langeland Kommunes repræsentant i organisationsbestyrelsen) valgtes til stemmeudvalg.

Der var 26 stemmeberettigede repræsentanter, og resultatet af afstemningen blev:

25 gyldige stemmer og én ugyldig. Hver stemmeberettigede skulle vælge 3 personer.

Annie Beck (afd. 11) 24 stemmer

Otto Arnsted (afd. 28) 20 stemmer

Torben Hansen (afd. 31) 22 stemmer

John Grundtvig (afd. 38) 9 stemmer.

Annie Beck, Otto Arnsted og Torben Hansen blev således alle 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:

Afdelingsformand for afdeling 38, John Grundtvig havde indsendt ønske om behandling af nedenstående, hvilket på forhånd var udsendt til samtlige delegerede:

”Vil gerne have mulighed for at debattere de bygningskader, der er konstateret i afdelingen, samt hvordan de udbedres, og ikke mindst betalingen for udbedring”

Der er tale om fejl i konstruktion af murværket på bygningen – afdelingens fælleshus. Få dage inden afdeling 38's afdelingsmøde i maj 2022 fik administrationen vished om, at fejlen foreligger, pris for udbedring kendes ikke nøjagtigt. Bestyrelsen i afdeling 38 er utilfreds med, at forretningsfører Jens Garfalk på afdelingsmødet kom med en bemærkning om, at en del af de 573.000 kr., som Boligselskabet har fået tilbagebetalt i forbindelse med en momssag vedr. køb af grunden, kunne bruges til finansiering af udbedring af fejlen på murværket. Bestyrelsen ønsker ikke at bruge pengene til dette formål, men vil stille rådgiverne for byggeriet til ansvar herfor – altså holde afdelingen fri for betaling.

På repræsentantskabsmødet, hvor forretningsfører Jens Garfalk var fraværende, kunne inspektør Ole Hansen fortælle, at det endelige beløb for udbedring ikke kendes, og at det derfor er for tidligt at beslutte, hvorledes finansieringen heraf skal foregå.

Konklusionen blev, at dette må være et forhold mellem afdeling 38 og selskabets administration – og at repræsentantskabet således ikke kunne træffe en beslutning herom.

Der var intet yderligere til punktet ”eventuelt”

Formanden takkede for god ro og orden – og afsluttede repræsentantskabsmødet kl. 19,15.



Kurt Otto Petersen
formand



Annie Beck
dirigent



Lone K. Frederiksen
referent