

Referat af Repræsentantskabsmøde i Hvalsø Boligselskab

Mødet afholdes i henhold til § 7 stk. 1 i vedtægterne

onsdag den 11. maj 2022 kl. 19.00

i beboerhuset i Laurbærhaven, Laurbærhaven 17, 4330 Hvalsø.

Der var i alt 13 deltagere fra repræsentantskabet

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Bettina Hinrichsen (formand) sagde velkommen til mødet og foreslog at nyt medlem i bestyrelsen udpeget af Lejre Kommune, Birgitte Schytte Pedersen blev udpeget som dirigent.

Birgitte Schytte Pedersen blev valgt som dirigent.

Dirigenten startede med at fortælle at mødet var lovligt indvarslet, da indkaldelse med dagsorden og tid og sted skulle varsles med 4 uger. Første indkaldelse blev sendt til repræsentantskabet den 12. april 2022. Endelig dagsorden med bilag er udsendt en uge før mødet, den 4. maj 2022.

Dirigenten spurgte herefter, om der var nogen der ønskede at være referent.

Forretningsfører Jakob Murning fra Boligselskabet Sjælland blev valgt som referent.

Herefter blev der valgt to stemmetællere. Charlotte Skov Nielsen og Tove Monrad.

Dirigenten gav herefter ordet til formand for organisationsbestyrelsen, Bettina Hinrichsen.

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

Bettina Hinrichsen gennemgik årsberetningen. Beretningen kan ses på selskabets hjemmeside.

Der var efter beretningen en række spørgsmål og kommentarer som kommer i den følgende tekst.

Lars K. Johansen spurgte indtil hvordan man kommer med i Hvalsø Kraftvarmeværks årlige generalforsamling. Preben Holtz og Bettina Hinrichsen forklarede, at man beder forretningsføreren om at lave en fuldmagt til hver af de beboere som ønsker at være med.

Preben Holtz supplerede, at det står i vedtægterne, hvor mange stemmer hver boligafdeling har.

Preben Holtz fortalte, at det som der tales meget om i øjeblikket, er energioptimering og økonomisætning.

Birgitte Schytte, nyt medlem i selskabets bestyrelse udpeget af Lejre Kommune, fortalte at Hvalsø Kraftvarmeværk kan transportere fjernvarme ud til forbrugere op til 10 km ud fra varmeværket. Dette er endnu ikke besluttet, men det er en af de muligheder, som der kigges på i øjeblikket.

Preben Holtz minde op, at det på tidligere repræsentantskabsmøde er blevet aftalt at referaterne fra repræsentantskabsmøder og møder i selskabsbestyrelsen helst skal være uploadet på selskabets hjemmeside inden 14 dage.

Forretningsfører Jakob Murning fortalte, at han godt var klar over at særligt referatet fra forrige møde i bestyrelsen fra 30. marts 2022 havde taget lidt længere tid at få lagt op end vanligt samt at referatet fra bestyrelsesmødet af 27. april var lige på trapperne.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab 2021 for Hvalsø Boligselskab (Bilag 1) og afdelingerne (Bilag 2.1-2.9), revisionsberetning (bilag 3) samt forelæggelse af budget for år 2022 for Hvalsø Boligselskab (Bilag 4).

Teamkoordinator i Økonomi i Boligselskabet Sjælland Mette Munk Sennov startede med at gennemgå regnskaberne for afdelingen.

Samtidig forklarede Mette Munk Sennov, at der er 9 regnskaber og ikke 10, da Elverbakken ikke har et regnskab endnu da afdelingens regnskab først er sat i drift per 15. august 2021.

Mette Munk Sennov fortalte, at hvert regnskab har en forside som forklarer overskud/underskud i afdelingen.

For år 2021 er der desværre flest underskud. Dette skyldes primært negative renter. Alle afdelingernes penge står i Hvalsø Boligselskab. Likviderne (pengene) er investeret i obligationer, da et boligselskab ikke må investere i aktier. Der er en hel lovgivning for, hvad der er muligt og dermed også, hvad som ikke er muligt at investere i.

Mette Munk Sennov fortalte her også at mange budgetposter er flyttet fra konto 115 (Kontoen for almindelige vedligeholdelse) til 116 (Kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse). Konto 115 har en direkte driftseffekt på årets regnskab, mens at 116 tager fra en opsparing hvorfor at effekten på årets regnskab er langt mindre når budgetposter for arbejder i afdelingerne står på konto 116.

Generelt er der større udgifter til renovation og udgifter til negativ forrentning.

Årets resultater for afdelingen er som følger:

- Afd. 16-1 Hvalsø 1: Underskud kr. 5.365.
- Afd. 16-2 Traneparken: Underskud på kr. 178.088.
- Afd. 16-3 Vangkildegård: Underskud kr. 30.590
- Afd. 16-4 Laurbærhaven: Underskud kr. 66.643
- Afd. 16-7 Brune Banke: Underskud kr. 108.628.
- Afd. 16-8 Granhaven: Underskud kr. 57.035
- Afd. 16-9 Såbyhus: Underskud kr. 45.238
- Afd. 16-10 Peders Gård: Underskud kr. 35.649
- Afd. 16-11 Elmevej: Overskud kr. 2.903

Det er dermed alene kun Elmevej som har et overskud. Alle andre afdelinger har underskud på årets regnskab.

Herefter gennemgik Mette Munk Sennov regnskabet for Hvalsø Boligselskab.

I alt har der i år 2021 været en negativ forrentning på afdelingernes indestående i selskabet på i alt 1,95 %. Denne negative forrentning er delt ud som en udgift hos afdelingerne og til dispositionsfonden.

Selskabets regnskab viser et underskud på kr. 111.000.

Bestyrelsen har valgt at købe den bil som der var leaset til ejendomsfunktionærerne ved endt leasingperiode. Bestyrelsen har valgt af afskrive denne med det samme, i alt kr. 99.000.

Hvalsø Boligselskab har en obligationsbeholdning og en bankbeholdning.

Der er en arbejdskapital, som sikrer at Hvalsø Boligselskab kan eksistere som en selvstændig enhed.

Herudover har selskabet en dispositionsfond. Denne er blandt andet med til at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning, når afdelingen har dækket sin egen del af denne udgift.

Dispositionsfonden er på 13 mio. kr. og arbejdskapitalen på kr. 600.000.

Afdelingernes indestående i selskabet er i alt 39 mio. kr.

Herefter fortalte Mette Munk Sennov om et spørgeskema fra revisionen som skal sikre, at Hvalsø Boligselskab lever op til principperne for et sundt regnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Mette Munk Sennov gennemgik herefter kort protokollen som er revisors forklaring på hvordan regnskabet i Hvalsø Boligselskab og afdelingerne er. Om regnskabet er godt og hvilke opmærksomhedspunkter der er, bl.a. at revisor nævner at afdelingerne bør sætte flere midler af til henlæggelser.

Til sidst forelagde Mette Munk Sennov selskabets budget for år 2022.

Mette Munk Sennov fortalte at der i alt opkræves kr. 4500 inkl. moms per lejemålsenhed.

Indtil videre regner vi med i slutningen af året at ramme et 0 eller tæt herpå.

Lars K. Johansen havde et spørgsmål til revisionen på kr. 56.000, om det blot var til revision af selskabets regnskab.

Mette Munk Sennov fortalte, at det var for revision af både selskabets regnskab og afdelingernes regnskaber. Mette Munk Sennov fortalte, at det er muligt at få en så god pris, da Boligselskabet Sjælland har over 100 afdelinger som skal revideres af samme revisionselskab. Så mange processer er standardiserede, hvilket giver en bedre pris.

Repræsentantskabet godkendte herefter selskabets og afdelingernes regnskaber, protokollatet herfor samt tog forelæggelse af budget 2022 til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

4. a. Muligt skift af administrator v/ organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen ønsker mandat til at undersøge fordele og ulemper ved at skifte til en anden administrator, da der pt. ikke er fuld tilfredshed med nuværende administrator.

Der er et års opsigelse på nuværende administrationsaftale.

En eventuel beslutning om skift fra nuværende administrator skal besluttes af repræsentantskabet på et repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet bedes tage stilling til om det vil give bestyrelsen mandat til at undersøge fordele og ulemper ved et eventuelt skifte til en anden administrator.

Der er ikke indkommet yderligere forslag.

Bettina Hinrichsen forklarede, at bestyrelsen grundet de i beretningen omtalte udfordringer med samarbejde med Boligselskabet Sjælland stiller forslag om at gå ud og undersøge fordele og ulemper ved at skifte til en anden administrator. Herunder at tage kontakt til andre administratorer.

Lars K. Johansen spurgte om det var muligt at kigge på delelementer.

Bettina Hinrichsen forklarede, at det ikke er muligt. Det er hele pakken, hvis repræsentantskabet senere skulle ønske sig at skifte administrator.

Bettina Hinrichsen og Lena Monrad, næstformand i bestyrelsen forklarede igen, at et ja til at bestyrelsen undersøger muligt skift af administrator ikke er et ja til opsigelse af administrationsaftalen. Hvis dette kommer på tale, vil det skulle ske på et senere repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet godkendte at bestyrelsen kan gå ud og undersøge fordele og ulemper ved et eventuelt skift af administrator, herunder at kontakte andre mulige administratorer.

5. Valg af formand

Bettina Hinrichsen blev valgt i år 2021 for to år. Der er dermed ikke formandsvalg i år.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5a. Valg af bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen.

Ifølge vedtægterne for Hvalsø Boligselskab vælges hvert andet år en medarbejderrepræsentant. Medarbejderrepræsentanten som var på valg i år 2020 vælges af de ansatte ejendomsfunktionærer i Hvalsø Boligselskab og skal således normalt ikke vælges på repræsentantskabsmødet.

Ejendomsfunktionær Monika Busch blev i år 2020 genvalgt som medarbejderrepræsentant for endnu 2 år.

Ejendomsfunktionærerne ønsker ikke at gøre brug af deres plads i bestyrelsen i den kommende valgperiode.

Ifølge selskabets vedtægter skal repræsentantskabet derfor vælge endnu et bestyrelsesmedlem blandt Hvalsø Boligselskabs myndige beboere.

Et sidste medlem af bestyrelsen er et medlem udpeget af byrådet i Lejre Kommune. Dette er pt. Birgitte Schytte Pedersen.

Bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert 2. år.

På valg i år er således:

- Rikke Frank Larsen, Traneparken (genopstiller ikke)
- Morten Struwe Harritsø, Laurbærhaven (genopstiller)
- Maria Nørbjerg, Vangkildegård
- Vakant (da ejendomsfunktionærerne ikke ønsker deres plads)

Lars K. Johansen fra Vangkildegård stiller op til valg til bestyrelsen.

Repræsentantskabet bedes vælge fire medlemmer til bestyrelsen.

I alt fem personer stillede op til de 4 ledige pladser i bestyrelsen.

- Rikke Frank Larsen, Traneparken
- Morten Struwe Harritsø, Laurbærhaven
- Maria Nørbjerg, Vangkildegård
- Rikke Birk Nielsen, Traneparken
- Preben Holtz, Traneparken

Bettina Hinrichsen oplyste at Rikke Frank Larsen og Maria Nørbjerg ikke havde mulighed for at deltage på repræsentantskabsmødet, men at de begge skriftligt havde tilkendegivet, at de ønskede at genopstille til valg til bestyrelsen.

Der blev gennemført skriftlig afstemning.

Efter skriftlig afstemning blev følgende personer valgt for en periode på 2 år:

- Rikke Frank Larsen, Traneparken
- Morten Struwe Harritsø, Laurbærhaven
- Maria Nørbjerg, Vangkildegård
- Rikke Birk Nielsen, Traneparken

Bestyrelsen består herefter af følgende personer;

Bettina Hinrichsen (Formand), på valg i år 2023

Lena Monrad (næstformand) på valg i år 2023

Ole Larsen, på valg i år 2023

Find Petersen, på valg i år 2023

Rikke Frank Larsen, på valg i år 2024

Maria Nørbjerg, på valg i år 2024

Morten Harritsø, på valg i år 2024

Birgitte Schytte, udpeget af byrådet i Lejre Kommune til 2025

5b. Valg af suppleanter.

Suppleanter er på valg hvert år.

Der vælges 2 suppleanter.

Rikke Birk Nielsen, Traneparken (1) og Nanna Hauritz Hansen, Brune Banke (2) er begge på valg.

Repræsentantskabet bedes vælge to suppleanter til bestyrelsen.

Repræsentantskabet valgte Lars K. Johansen, Vangkildegård som 1. suppleant og Preben Holtz, Traneparken som 2. suppleant.

6. Mandat til byggeudvalget (Bilag 5)

Det indstilles, at nuværende kommissorium for byggeudvalget godkendes frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde i år 2023. Byggeudvalget består af følgende:

- Bettina Hinrichsen
- Lena Monrad
- Rikke Frank Larsen
- Morten Struwe Harritsø
- Birgitte Schytte Pedersen (erstatte Martin Stokholm).

Repræsentantskabet genvalgte ovenstående personer til byggeudvalget.

7. Valg af revisor

Det indstilles at EY Assurance (tidligere Ernst og Young) i København bliver genvalgt som revisor. Dette revisionsfirma er tillige revisor for Boligselskabet Sjælland.

Repræsentantskabet genvalgte den indstillede revisor.

8. Eventuelt

Søren Larsen spurgte indtil, om det er rigtigt, at udlejer ved byggeri, som er bygget efter år 2015, bare kan sætte huslejen op. Her, at der ikke er noget loft for huslejen.

Bettina Hinrichsen udtrykte, at det skal vi ikke være bange for, da vi er almene boliger.

Mette Munk Sennov forklarede, at indtægterne ved alment byggeri skal svare til udgifterne.

Birgitte Schytte Pedersen spurgte indtil det, til den endelige dagsorden vedlagte kommissorium for byggeudvalget. Her synes Birgitte Schytte Pedersen, at der er nogle begrænsninger. Hvorfor kan der kun bygges tæt på offentlig transport og i Hvalsø og Kirke Såby. Der er ifølge Birgitte 49 mindre byer i kommunen.

Bettina Hinrichsen og Lena Monrad fortalte her, at selskabet hedder Hvalsø Boligselskab og at boligerne derfor primært skal bygges i og omkring Hvalsø. Vi har også 7 boliger i Tolstrup. Hvalsø Boligselskab vil gerne købe grunden overfor Elverbakken og vil også gerne købe grund ved Kirke Såby. Hvis vi bygger fra langt væk fra Kirke Såby, så skal selskabets 1½ medarbejdere også bruge meget tid på transport.

Bettina Hinrichsen fortalte også kort om at Hvalsø Boligselskab og byggeudvalget er i drøftelser omkring muligheden for at bygge andelsboliger. Drøftelser som ikke er kommet forbi repræsentantskabsmødet endnu. Dette som spekulationsfrie andelsboliger.

Lars K. Johansen efterspurgte information om nyheder fra Hvalsø Kraftværkeværk fra de repræsentanter i Hvalsø Boligselskab, som er med i Hvalsø Kraftvarmeværks bestyrelse eller som deltager på generalforsamlingen. Det blev aftalt at Rikke Frank Larsen skal tage viden og informationer med ind i bestyrelsen i Hvalsø Boligselskab og at det derefter kan komme ud til de relevante afdelinger.

Birgitte Schytte Pedersen fortalte, at der den 24. maj er energimøde i Karleby forsamlingshus.

Lars K. Johansen fortalte, at mange familier i Vangkildegård grundet de stigende energipriser og stigende priser i samfundet kører på pumperne. Kan vi gøre noget for at sikre at huslejen ikke stiger yderligere?

Bettina Hinrichsen fortalte, at vi ikke kan støtte enkelte familier.

Flere mente her at lejernes interesseorganisation, Boligselskabernes Landsforening (BL) også bør komme på banen. Flere talte også om at Kommunernes Landsforening (KL) arbejder på problemstillingen vedrørende flere borgere, som oplever det som sværere og sværere at få midlerne til husholdningen til at passe. Flere boligorganisationer arbejder også med problemstillingen og forsøger at komme med forslag til mulige løsninger og aktiviteter.

Preben Holtz spurgte herefter ind til, hvorfor der ikke længere er støtte eller refusion til storskraldscontainere.

Bettina Hinrichsen fortalte, at det er der ikke længere. Mette Munk Senov fortalte, at det heller ikke længere er muligt i Roskilde Kommune og mange andre kommuner at få refusion. Bettina fortalte også, at i Elverbakken er der nogle beboere som samler sammen og kører på genbrugspladsen.

Jakob Murning tog herefter imod to forespørgsler vedrørende forhold i henholdsvis Traneparken og Granhaven og lovede at vende tilbage herpå.

Dirigenten lukkede herefter mødet.



Med venlig hilsen

HVALSØ BOLIGSELSKAB

Bettina Hinrichsen

Formand

Birgitte Schytte Pedersen

Dirigent
