Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 4. juni 2024 kl. 15.30
i Figenparkens fælleshus, Figenvej 18, 4700 Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 Bestyrelsen 2
3.1 Bestyrelsens sammensætning 2
3.2 Ændret mødefrekvens 3
3.3 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger 3
3.4 Bestyrelsens forretningsorden 4
3.5 Bestyrelseshonorar 4
4 Boligorganisationen 4
4.1 Orientering fra formanden 4
4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse 5
4.3 Sommertur – Trollebo - 2024 5
4.4 Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning (GDPR) 6
4.5 Indstilling om principper for budgetlægning 6
4.6 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning 9
4.7 Revisionsprotokol 10
4.8 Bestyrelsens årsberetning 11
4.9 Boligorganisationens budget 11
4.10 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed 12
4.11 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning 12
4.12 Udlejningsforhold 13
4.13 Personaleforhold – Generel orientering 14
5 Boligorganisationens afdelinger 14
5.1 Årsregnskaber 14
5.2 Driftsbudgetter 15
5.3 Orientering om driftsforhold 16
6 Mødeplanlægning 16
7 Eventuelt 16

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Ravnholt Jepsen
Lars Westermann
Vibeke Knudsen
Ann-Dorthe Winther-Jørgensen
Poul Rasmussen

Afbud:

Lise Tea Antonsen
Tommy Lindegaard

Øvrige deltagere:

Danny Orthmand Andersen, Servicecenter Vordingborg
Annett Abildgaard, Servicecenter Vordingborg (referent)
Camilla Folmer, Domea.dk, økonomi

Udsendt den 2. juli 2024

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 15. januar 2024.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Lene Hansen	Formand	Repræsentantskabet	2025
Lise Tea Antonsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2024
Ann-Dorthe Winther-Jørgensen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Karsten Ravnholt Jepsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Vibeke Knudsen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Poul Rasmussen	Medlem	Domea.dk	2025
Lars Westermann	Sagkyndig	Org.bestyrelsen	2024
Tommy Lindegaard	Sagkyndig	Org.bestyrelsen	2025

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Lise Tea Antonsen, Ann-Dorthe Winther-Jørgensen, Karsten Ravnholt Jepsen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Sagkyndig Lars Westermann kan genudpeges af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger/genudpeger sagkyndig og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen besluttede at genudpege Lars Westermann som sagkyndig for 2 år. Ann-Dorthe Winther-Jørgensen oplyste, at hun ikke ønsker at genopstille.

3.2 Ændret mødefrekvens

Dette års regnskabs- og budgetmøder for afdelingerne samt ordinære afdelingsmøder er blevet ændret i forhold til tidligere års mødefrekvens. Regnskabs- og budgetmøder for afdelingerne bliver i år afholdt senest den 2. juli 2024, og ordinære afdelingsmøder bliver afholdt senest 30. september 2024. Organisationsbestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde afholdes i år den 4. juni 2024. Efter behov kan der blive afholdt organisationsbestyrelsesmøde i efteråret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Kundechefen oplyste, at man sigter efter at budgetmateriale leveres fra Domea.dk senest 4 mdr. før skæringsdato. Formanden nævnte, at der havde været uro i afdelingerne over, at der ikke blev afholdt afdelingsmøder som sædvanligt, men efter at brev med forklaring blev omdelt blev der ro og efter nærmere eftertanke var alle faktisk glade for de nye datoer. Servicecenteret har ikke modtaget klager over planlægningen. Vibeke Knudsen nævnte, at der er utilfredshed over ændringerne i Nøddehegnet. Orienteringen blev taget til efterretning.

3.3 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmøde hvert år inklusive kredsvalgmødet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge/udpege op til 4 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at udpege delegerede.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 8. juni 2023 udpeget Lene Hansen, Lise Tea Antonsen, Kaj Verner Rasmussen og Dorthe Nielsen (sidstnævnte er udtrådt af organisationsbestyrelsen).

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 4 kredsdelegerede for 1 år.

Referat: Lene Hansen, Kaj Verner Rasmussen, Karsten Ravnholt Jepsen og Lise Tea Antonsen blev udpeget som kredsdelegerede for 1 år. Formanden pointerede vigtigheden af at man møder op til møderne, så boligselskabet ikke mister sin stemme, da stemmer ikke kan overdrages ved fuldmagt.

3.4 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Hvis der anvendes en skriftlig forretningsorden, så bør den til enhver tid være underskrevet af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan når som helst vedtage ændringer i forretningsordenen.

Senest godkendte forretningsorden vedlægges som oplæg til opdateret forretningsorden.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Domea.dk ændres til 'forretningsfører'. Godkendt med ændringen.

3.5 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 91,22 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 54,72 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Ved organisationsbestyrelsesmødet den 8. juni 2023 besluttede bestyrelsen at fortsætte med den tidligere besluttede honorarfordeling – 2 portioner til formanden, 1½ portion til næstformanden og 1 portion til øvrige medlemmer.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

Referat: Det blev besluttet at fortsætte med den tidligere fordeling.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lene bød velkommen til Danny Orthmand Andersen. Det har været et år med megen turbulens, da der har manglet en fast kundechef i ca. 10 måneder. Det har betydet meget ekstraarbejde for formanden. Vil gerne opfordre til at der vælges bestyrelser i de afdelinger der ikke har bestyrelser.

Udtrykt ønske overfor kundechefen, at formanden ønsker, at der bliver arrangeret et morgen- eller fyraftensmøde, så både afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen har mulighed for at hilse på og tale med de medarbejdere, der er ansat i Servicecenteret og hvor flere ses dagligt i afdelingerne. Vigtigt at man kan få sat ansigt på dem der arbejder i Servicecenteret.

Tak til organisationsbestyrelsen for hurtig og positiv tilbagemelding på spørgsmål om Tivoli arrangement. Der er ikke så mange tilmeldinger som ventet – en del utilfredshed med manglende tilskud til turpas til voksne. Glad for stor deltagelse til årsmødet fra flere afdelingsbestyrelser. Der kan søges fra puljen af gaven, som Boligselskabet Trollebo har modtaget fra Næstved Kommune til arrangementer i afdelingerne. Der kan ikke søges til driftsrelaterede forslag, men fx til en legeplads m.m.

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Poul Rasmussen kunne fortælle, at der den 24.-25. maj blev afholdt Landskonference og næsten 300 beboerdemokrater var samlet – emnet i år var 'fællesskab' og Thor Nørretranders gjorde det godt. Fællesskabsby Ringsted - hvad gør man for at synliggøre eksisterende fællesskaber – et projekt der skal udbredes til resten af landet. I seniorbofællesskabet Søkilde Huse i Svendborg har man sat gang i mange interessegrupper, og det er magi for fællesskabet. Katrine Muff og Johannes Langkilde stod for morgensang – mange ting at tage med hjem til inspiration.

Der arbejdes på Domea.dk's strategi og på at få materialet klart. Der er nu mulighed for opdelt forretningsføreraftale, hvis man ønsker at tage fx ledelsen hjem til selskabet. Der er også mulighed for at tilvælge ekstra ydelser. Først i 2025 kan der tilvælges ydelser. Man kan vælge og betale for de ydelser, som man ønsker, og det bliver mere gennemskueligt hvilke ydelser man får og betaler for.
Orienteringen blev taget til efterretning.

4.3 Sommertur – Trollebo - 2024

Formanden Lene Hansen præsenterer oplæg til årets sommerudflugt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter oplægget og godkender budgettet for Sommerturen 2024.

Referat: Budgettet blev enstemmigt godkendt. Var tidligere udsendt pr. mail til organisationsbestyrelsens medlemmer.

4.4 Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning (GDPR)

Indstilling vedr. årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning

Baggrunden:
Boligorganisationen er, som alle andre virksomheder, ansvarlig for at beskytte alle personoplysninger, der behandles om medarbejdere, lejere, leverandører m.fl.

Som dataansvarlig er boligorganisationen forpligtet til at overholde Databeskyttelsesforordningen (GDPR). Ansvaret kan ikke pålægges andre ved aftale.

Såfremt Databeskyttelsesforordningen ikke overholdes, er sanktionsmulighederne for Datatilsynet, som er myndighed på området, enten kritik, forbud, påbud eller indstilling til bøde. Bødestørrelsen kan være op til 4% af den årlige omsætning.

Domea.dk opfordrer derfor boligorganisationen til at efterleve Ansvarlighedsprincippet i Databeskyttelsesordningen, ved årligt at sikre at driften har rammerne til at udføre de årlige opgaver, der medfører et tilfredsstillende niveau for overholdelse af persondatalovgivningen.

Årlig status på boligorganisationens overholdelse af persondatalovgivningen:
I vedlagte bilag "Årlig bestyrelsesrapportering vedr. persondatalovgivning" kan organisationsbestyrelsen få overblik over de løbende GDPR-opgaver hos boligorganisationen og få en status på boligselskabets aktuelle niveau for overholdelse af persondatalovgivningen. Dertil kan aflæses en status på mængden af hændelser vedr. databrud og anmodninger om indsigt og sletning mv. fra personer som boligselskabet er dataansvarlige for.

Det bemærkes, at et utilfredsstillende lavt (0) eller højt (20+) antal databrud, bør afstedkomme et fornyet fokus i medarbejdergruppen på at kunne genkende og håndtere databrud.

Indstilling ved højt niveau for overholdelse af persondatalovgivningen:
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager rapporten til efterretning

Referat: Organisationsbestyrelsen tog rapporten til efterretning.

4.5 Indstilling om principper for budgetlægning

Alle almene boligafdelinger modtager i denne periode en ekstern vurdering af opsparingsniveauet til bygningsvedligeholdelse. Forventningen er, at den eksterne vurdering mange steder vil pege på, at der er behov for at øge henlæggelserne til vedligehold, og dermed huslejerne, betydeligt.

Med denne indstilling bør organisationsbestyrelsen tage stilling til principperne for de kommende budgetlægninger for boligafdelingerne. Det anbefales desuden, at der for boligafdelinger, som er i risiko for at få en betydelig huslejestigning eller boligafdelinger, hvor der er risiko for, at der kan opstå udlejningsproblemer, gennemføres en dybere afdelingsanalyse og udarbejdes en handlingsplan.

Henlæggelser til vedligehold skal fra januar 2024 ske på grundlag af en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan (DV-plan), der sammen med en tilstandsrapport, skal granskes hvert

5. år af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Granskningen er vedtaget ved lov og har til formål at sikre tilstandsvurderingen og planlægningen af den fremtidige vedligeholdelse.

Det hedder i lovgivningen, at "… *boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger […] fysisk fremstår i god og tidssvarende standard"* (almenboliglovens § 6 b). Organisationsbestyrelse har derfor ansvaret for, at der er gode DV-planer, og at der henlægges tilstrækkeligt hertil. Forudsat, at et afdelingsmøde ikke beslutter at henlægge den nødvendige økonomi, bør organisationsbestyrelsen ikke godkende afdelingens budget, og der vil opstå en såkaldt budgettvist, som skal afklares af kommunen.

På baggrund af ovenstående anbefaler Domea.dk, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter retningslinjer for den fremtidige budgetlægning, så der i alle afdelinger henlægges (opspares) tilstrækkeligt til at sikre en fornuftig vedligeholdelsesstand. Konkret anbefales det, at bestyrelsen vedtager principper for budgetlægning, som tager stilling til følgende:

Princip 1: Opsparingsniveau: Budgetlægning skal ifølge lovgivningen sikre, at alle boligafdelinger over huslejen henlægger tilstrækkeligt til, at boligafdelingen kan opretholde en god vedligeholdelsesstand på alle væsentlige bygningsdele. I de seneste mange år har man i store dele af den almene sektor arbejdet efter en tommelfingerregel, der siger, at der mindst skal henlægges 40.000 kr. pr. bolig til vedligeholdelse. De allerede indkomne granskningsrapporter peger dog på, at den fremtidige opsparing i de fleste boligafdelinger vil overstige 40.000 kr. pr. bolig. Opsparingsniveauet bør som princip ikke være under tommelfingerreglen på 40.000 kr. pr. bolig. Desuden skal opsparingen som princip kunne finansiere afdelingens DV-plan. DV-planen skal korrigeres med den viden, som granskningsrapporten og tilstandsrapporten bidrager med.

Princip 2: Loft over maksimal stigning: Der fastsættes et loft over den maksimale husleje, så der er fornøden sikkerhed for, at øget opsparing og dermed øgede huslejeniveau ikke medfører risiko for lejeledighed (tomgang). Domea.dk vil anbefale et huslejeloft, som tager udgangspunkt i oplysninger om kommunens gennemsnitlige huslejeniveau. Det kan fx være kommunens gennemsnitlige huslejeniveau tillagt 20 pct. Loftet vil være forskelligt for familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Loftet kan desuden være forskelligt for enkeltafdelinger, da det er afhængigt af boligernes stand og individuelle udlejningssituation.

Princip 3: Indtrapning: For boligafdelinger med en betydelig huslejestigning kan huslejen hæves gradvist med fx 3-6 pct. per år over de kommende år, så beboerne kan indstille sig på huslejeudviklingen, og så afdelingens omkostningsniveau kan tilpasses gennem en justering af serviceniveauet eller en effektivisering af driftsomkostninger.

Princip 4: Afdelingsanalyse og handlingsplan: De boligafdelinger, der har behov for indtrapning af den nye husleje, eller som ikke uden risiko for lejeledighed kan løfte opsparingen til det nødvendige niveau, bør undersøges nærmere. Undersøgelsen bør indeholde:

1) en afdelingsanalyse med data om udviklingen i husleje, driftsomkostninger og opsparing, potentiale for effektivisering mv. Domea.dk vil gerne tilbyde at udarbejde en afdelingsanalyse med ovenstående data, hvis dette ønskes. Afdelingsanalyser på baggrund af revisorgodkendte regnskabsdata fra 2022 vil koste 5.000 kr. ekskl. moms pr. boligafdeling – opfølgende analyser året efter koster 2.000 kr. pr. afdeling. Herudover kommer tid og ressourcer hos servicecenteret til udarbejdelse af handlingsplaner.

2) en handlingsplan med forslag til tilpasning af serviceniveau og driftsomkostninger, mulighed for støtte fra dispositionsfond og arbejdskapital samt mulighed for driftsstøtte/kapitalstøtte fra Landsbyggefonden. Et eventuelt behov for intern og/eller eksl tern konsulentstøtte forudsætter muligvis ekstra støtte fra selskabets tilknyttede økonomikonsulent.

Det anbefales desuden, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvordan der sikres medinddragelse og medansvar for afdelingsbestyrelser. Konkret anbefales det, at der udarbejdes en proces, som sikrer grundig information om lovgrundlaget, granskernes vurderinger og de vedtagne principper for budgetlægning.

Sideløbende med organistionsbestyrelsens drøftelser om granskning og huslejeudvikling samt stillingtagen til principper for budgetlægning, arbejder Domea.dk lige nu på to systemer, som kan understøtte drift og planlægning på netop dette område, hhv. et Facility Managementsystem (driftssystem) og et indkøbssystem. Formålet med de to systemer er at professionalisere og effektivisere driften, når det gælder DV-planer samt styrke de lokale og solidariske indkøb, med henblik på at sænke omkostningsniveauet og følgelig huslejen.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter og vedtager principper for budgetlægning, herunder henlæggelsesniveau og huslejeudvikling.
- at der udarbejdes en proces for inddragelse af afdelingsbestyrelser.

Referat: Kundechefen gennemgik principper for budgetlægning og viste det nuværende niveau for husleje og henlæggelser. Organisationsbestyrelsen er forpligtet til at arbejde for at henlæggelserne bliver højere i afdelingerne. Organisationsbestyrelsen er stemt for at huslejestigningerne holdes på omkring 3-6% i 2025. Kundechefen foreslår, at man afventer med at gå ind i en afdelingsanalyse og handlingsplan på nuværende tidspunkt.

Der kan spares meget på at optimere driften og afvikle Servicecenteret i Vordingborg og finde lokaler, hvor alle medarbejdere kan være og hvor det også er muligt at opbevare materiel. Sammenlægninger af afdelinger vil også kunne spare penge. Der skal laves et gennemarbejdet oplæg til afdelingsmøderne.

Servicecenteret laver forundersøgelser af bygningerne som tages med til markvandringen fremover, så man kan lave budgetoplæg til regnskabs- og budgetmødet. Der bliver fremover fremlagt 3 budgetforslag på afdelingsmøderne, så beboerne kan tage beslutning ud fra det oplyste. Vil afdelingerne ikke acceptere huslejestigningen, så vil organisationsbestyrelsen gå ind i det og eventuelt få godkendt huslejestigningen hos kommunen.

Der skal udarbejdes SLA (Service Level Agreement) så der tages stilling til hvilket serviceniveau man ønsker i afdelingerne. Hvad har vi brug for, og hvad vil vi have? Servicecenteret og afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde drøfte dette før det kommer til afstemning på et afdelingsmøde.

Kundechefen vil gerne tage ansvar for driften og spare penge samt arbejde for at optimere servicen.

Det blev besluttet at afvente med beslutning til næste år.

4.6 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et overskud på kr. 586.818, som er overført til arbejdskapitalen.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til side 20.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver årsregnskab samt revisionsberetning.

Referat: Udgift til revisor undersøges og føres til protokols efterfølgende. Note 6 hvorfor er Skallegårdsvej en indtægt under udgifter? Note 7.1 hvad dækker tillægsydelser og andre honorarer?
Bestyrelsen godkendte regnskabet. Det blev besluttet at spørgsmål under mødet føres til protokols.

Svar på spørgsmål fra Domea.dk, økonomi:
3406 Rønnebækhave:
Forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse har i året været mere end 20% højere end budgetteret:

- *Afvigelsen skyldes højere udgifter til istandsættelse ved fraflytning og forbrug af hårde hvidevarer samt øgede udgifter til rensning af kloaker og udskiftning af nedslidte ventilatorer.*

Driftsførte udgifter under benævnelsen "Kassedifference"

- *Differencen i afdelingens kasserapport, ser ud til at være før 2021 og det har ikke været muligt for os at gå så langt tilbage. Da differencen vedrører tidligere år, er den bogført på konto 134 korrektioner til tidligere år. Du kan evt. snakke med Rikke, som har været inde over bilag og mailkorrespondance med Heidi Wehage, måske hun bedre kan forklare denne difference.*

3405 Kalbyrisparken

- *DV/PPV planerne bliver gransket og som Danny også snakkede om på mødet, så skal der arbejdes med disse planer i alle afdelinger.*

3425 Figenparken

- *Højere forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse har i året været mere end 20 % højere end budgetteret, hvilket har resulteret i en driftspåvirkning: Afvigelsen skyldes primært flere udgifter til ny parkeringsplads og reparation af legepladser end budgetteret. Udgifter til vedligeholdelse af vinduer/døre samt udgifter til istandsættelse ved fraflytning har også været væsentlig dyrere end forventet.*

Manglende balance mellem indtægter og udgifter i afdeling 3406, 3409 og 3425:

- *Årets resultat 2023 for de tre afdelinger viser et underskud. Hvis der ønskes en årsagsforklaring på underskuddet, henvises der til de enkelte årsregnskaber.*

Årsagen til den større revisionsudgift er følgende:

- *Honorar for ekstraordinær assistance i forbindelse med behandling af kursgevinst ved prioritetslån for afdeling 3409 (Udgiften vedr. 2022, men bogført i 2023)*
- *Honorar for ekstraordinær assistance i forbindelse med behandling af råderet, driftsstøtte og reguleringskonto inkl. forrentning for afdeling 3401 (Udgiften vedr. 2022, men bogført i 2023)*

Revision af udgifter i Servicecenter Vordingborg i perioden 01.10.22-30.09.23 herunder kontrol af fordelinger (65005).

Årsagen til den større revisionsudgift er følgende:

- Honorar for ekstraordinær assistance i forbindelse med behandling af kursgevinst ved prioritetslån for afdeling 3409 (Udgiften vedr. 2022, men bogført i 2023)
- Honorar for ekstraordinær assistance i forbindelse med behandling af råderet, driftsstøtte og reguleringskonto inkl. forrentning for afdeling 3401 (Udgiften vedr. 2022, men bogført i 2023)
- Revision af udgifter i Servicecenter Vordingborg i perioden 01.10.22-30.09.23 herunder kontrol af fordelinger (65005).

Note 6: Hvorfor er Skallegårdsvej en indtægt under udgifter?

Jeg forstår godt forvirringen, og som jeg også sagde på mødet er det noget bogførings-teknisk. Når vi skal bogføre en tilgang eller afgang til dispositionsfonden, så skal det også vises i driften som en indtægt og en udgift.
I dette tilfælde har dispositionsfonden i sin tid dækket for indskuddet til Skallegårdsvej, derfor skal indskuddet nu retur til dispositionsfonden.
Når vi skal bogføre noget ind/ud af dispositionsfonden, så skal det også vises i driften.

- Selskabet får indskuddet retur, som bliver bogført på indtægtskontoen 607 (ekstraordinære indtægter)
- For at flytte midlerne til selskabets dispositionsfond, må vi bogføre det som en udgift på konto 541 (ekstraordinære udgifter) og dermed flytte dem ind i dispositionsfonden på konto 803.
- (Måske teksten i note 6 skulle have været "Skallegårdsvej indskud retur til dispositionsfonden", så havde det givet mere mening for læseren)

Note 7: Hvad dækker tillægsydelser og andre honorarer?

Tillægsydelser:

- Bidrag til investeringsfonden
- Udgifter til kundechefen (IT-pakker, bredbånd, telefoni)
- Løn og lønrelateret udgifter til kundechefen (barselsfond, feriepengeregulering, pensionsbidrag mv.)
- Administration af udlejning for bi-lejemål (5 stk.)

Andre honorarer:

- Forbrugsregnskaber (vand, varme, gas mv.)

4.7 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.
Har revisor bemærkninger i protokollen til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange mv., kræver sådanne en opfølgning fra boligorganisationens bestyrelse.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

Referat: Lene Hansen spurgte til hvorfor revisionen angiver afskrivning af køkkener med 10 år og ikke 15 år (undersøges hos BDO) Under pkt. 7.1 under 3406 – hvilken afdeling er det? (undersøges hos BDO)
Bestyrelsen tog protokollen til efterretning med efterfølgende svar i referatet.

Revisionsselskabet BDO blev kontaktet, og der er blevet fremsendt en ny korrigeret protokol, da afdelingsnumrene under pkt. 7.1 var fejlbehæftede. De er nu korrekte. Med hensyn til afskrivning af køkkener, så er angivelsen af år fjernet, da det er forskelligt i selskaberne/afdelingerne.

Afdeling	Fokus
3406	Afdelingens forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse har i året været mere end 20 % højere end budgetteret.
3405	Afdelingens forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse har de seneste 3 år været højere end budgetteret.
3425	Afdelingens forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse har i året været mere end 20 % højere end budgetteret, hvilket har resulteret i driftspåvirkning.
3406	Afdelingen har driftsført udgifter i regnskabet under benævnelsen "Kassedifference". Vi har i forbindelse med revisionen ikke fået forelagt dokumentation for denne udgift, og vi skal gøre opmærksom på, at det ikke er os muligt at foretage en egentlig kontrol af denne udgift.
3406, 3409 og 3425	Manglende balance mellem indtægter og udgifter.

4.8 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Referat: Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

4.9 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Referat: **Dispositionsfonden, skal hjælp til huslejen føres under dispositionsfonden. Der søges information om den økonomiske gevinst. Det blev besluttet at vente med beslutning til næste organisationsbestyrelsesmøde.**
Budgettet blev godkendt.

4.10 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes lejetab. Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes (fuldt ud) af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

Administrationen anbefaler boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab i afdelingerne, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres lejetab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække lejetab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at der ikke søges fritagelse på nuværende tidspunkt.

4.11 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes tab ved manglende huslejebetalinger eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigelsen, når de overstiger kr. 380,00 pr. lejemålsenhed (satsen gælder for regnskabsår, der påbegyndes efter 30/6-2023).

Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt. En dispensation kan fx være relevant hvis en afdeling, som lider store tab ved fraflytninger, selv har de relevante midler, mens dispositionsfonden er presset på likvider.

Administrationen anbefaler Boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis Boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres tab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække tab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at der ikke søges fritagelse på nuværende tidspunkt.

4.12 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 3.949 personer. Heraf har 2.167 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 1.195 personer. Heraf har 1.130 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

Afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på listen	I bero på listen	I alt på listen	Aktive pr. bolig
34-1	2	60	108	122	230	1,8
	3	66	144	143	287	2,2
	4	56	105	107	212	1,9
	6	21	43	47	90	2,0
34-5	2	22	101	125	226	4,6
	3	19	118	157	275	6,2
	4	8	86	91	177	10,7
34-6	2	30	51	92	143	1,7
	3	44	67	108	175	1,5
	4	2	51	69	120	25,5
34-7	2	5	96	122	218	19,2
	3	26	125	140	265	4,8
	4	9	89	90	179	9,9
34-8	2	10	46	75	121	4,6
	3	10	47	82	129	4,7
	4	3	29	47	76	9,7
34-9	2	18	22	55	77	1,2
	3	18	45	62	107	2,5
34-25	2	81	120	139	259	1,5
	3	77	114	138	252	1,5
	4	10	104	100	204	10,4
	5	5	71	56	127	14,2
34-25 ungdom.	1	12	33	622	655	2,7
	2	7	32	508	540	4,6

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelistesituationen er tilfredsstillende og der er ikke behov for særlige indsatser eller overvejelser.

Fraflytningsstatistik for perioden 01.01.2023 til 31.12.2023 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering. Det fremgår af materialet, at der samlet set er 74 fraflytninger i 2023 og til sammenligning var der 75 fraflytninger i 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.13 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering om tiltrædelser og fratrædelser og personaleforhold i øvrigt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Kundechef Danny Orthmand Andersen præsenterede sig selv og sin baggrund. 1 blå mand er fratrådt og 1 driftsleder er langtidssygemeldt. Kundechefen er stadig ved at sætte sig ind i opgaverne i Servicecenter Vordingborg, og der sker meget i servicecenteret og kommer til at ske mere fremover. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Boligorganisationens afdelinger

5.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401 Nøddehegnet:overskud på kr. 803.235
Afdeling 3405 Kalbyrisparken:overskud på kr. 4.389
Afdeling 3406 Rønnebækhave I:underskud på kr. 19.411
Afdeling 3407 Skovburren:overskud på kr. 33.446
Afdeling 3408 Rønnebækhave II:overskud på kr. 79.898
Afdeling 3409 Lupinhaven:overskud på kr. 2.388
Afdeling 3425 Figenparken:underskud på kr. 771.204

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til 20.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Referat: Der er endnu ikke afholdt afdelingsmøder i afdelingerne, så godkendelse af afdelingernes årsregnskaber udsættes til senere på året

5.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdeling 3401 Nøddehegnet:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 260.000 og indebærer en lejeregulering på 1,8% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 16.09.2024.

Afdeling 3405 Kalbyrisparken:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 297.000 og indebærer en lejeregulering på 7,98% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 20.08.2024.

Afdeling 3406 Rønnebækhave I:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 208.000 og indebærer en lejeregulering på 4,05% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 22.08.2024.

Afdeling 3407 Skovburren:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 167.000 og indebærer en lejeregulering på 4,74% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 27.08.2024.

Afdeling 3408 Rønnebækhave II:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 71.000 og indebærer en lejeregulering på 3,31% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 22.08.2024.

Afdeling 3409 Lupinhaven:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 465.000 og indebærer en lejeregulering på 11,55% pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 12.09.2024.

Afdeling 3425 Figenparken:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på 485.000 og indebærer en lejeregulering på 3,94 % pr. 1. januar 2025. Der afholdes ordinært afdelingsmøde 19.09.2024.

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m^2/år
3401	Nøddehegnet	1,81	1.001
3405	Kalbyrisparken	7,98	1.055
3406	Rønnebækhave I	4,05	1.031
3407	Skovburren	4,74	1.122
3408	Rønnebækhave II	3,31	1.250
3409	Lupinhaven	11,55	1.195
3425	Figenparken	3,94	1.034

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

Referat: Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter under forudsætning af at de bliver godkendt i afdelingerne.

5.3 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet af Danny Orthmand Andersen.
Servicecenter:
- Arbejdstilsynet - status
- Servicecenterlokale - status

Drift:
- Lupinparken – vandmålere
- Nøddehegnet – yderligere ildspåsættelse, minigarager
- Nøddehegnet – overvågning
- Beskæring

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Forholdene på kontoret er ændret, så det opfylder kravene fra Arbejdstilsynet. Kundechefen leder efter et optimalt domicil for Servicecenteret. Der blev givet en status på sagen om vandmålere i Lupinhaven. Brunata har lavet nye vandregnskaber og beboerne vil blive orienteret om kort tid. Der blev også givet status på de ildspåsættelser der har været i Nøddehegnet. Carporte og minicarporte er genetablerede. Grøn formand har beskåret træer/buske/hække og bragt områderne i orden. Annett vil fremover ikke besvare telefoner fra beboerne i åbningstiden, men allokeres til andre opgaver.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2024-2025.

24-09-2024 – Bestyrelsesmøde, kl. 19.00 i Figenparken, Figenvej 23
22-01-2025 - Bestyrelsesmøde, kl. 19.00 i Figenparken, Figenvej 23
15-04-2025 - Bestyrelsesmøde, kl. 19.00 i Figenparken, Figenvej 23
04-06-2025 - Bestyrelsesmøde (regnskabsmødet), kl. 15.30 i Figenparkens fælleshus
04-06-2025 - Repræsentantskabsmøde, kl. 18.30 i Figenparkens fælleshus.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Der var intet under dette punkt

Referatet godkendt på bestyrelsesmøde den _____

_____

Formanden, Lene Hansens underskrift