Boligselskabet Trollebo

Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 4. juni 2024 kl. 18.30
i Figenparkens fælleshus, Figenvej 18, 4700 Næstved

Dagsorden

Side

1	**Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg**	2
2	**Godkendelse af årsberetning**	2
3	**Godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning**	3
4	**Godkendelse af boligorganisationens budget**	4
5	**Behandling af indkomne forslag**	5
6	**Valg af formand**	5
7	**Valg af næstformand**	5
8	**Valg af bestyrelsesmedlemmer**	5
9	**Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen**	7
10	**Valg af revisor**	7
11	**Valg af kredsdelegerede til BL**	7
12	**Kompetencedelegering m.v.**	8
13	**Sommertur**	8
14	**Eventuelt**	8

Fra organisationsbestyrelsen deltog:

Lene Hansen, formand
Lise Tea Antonsen, næstformand - afbud
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Ravnholt Jepsen
Vibeke Knudsen
Ann-Dorthe Winther-Jørgensen
Tommy Lindegaard - afbud
Lars Westermann
Poul Rasmussen
Kenneth Larsen, 2. Supp. - fraværende

Fra afdelingerne deltog:

Lis Streymoy, Nøddehegnet
Peter Frank Hansen, Rønnebækhave I&II
Marianne Petersen, Rønnebækhave I&II
Jette Douglas, Figenparken
Lotte Clausen, Figenparken
Frede Shey, Figenparken

I øvrigt deltog (uden stemmeret):

Danny Orthmand Andersen, Servicecenteret
Annett Abildgaard, Servicecenteret (referent)
Camilla Folmer, Domea.dk

Udsendt den 3. juli 2024

1 Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent til at lede mødet og en referent til at notere beslutningerne.

Herudover vælges ofte et stemmeudvalg, der hjælper dirigenten i forbindelse med stemmeoptællinger.

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

Referat: Poul Rasmussen blev valgt til dirigent, Annett Abildgaard blev valgt som referent, Vibeke Knudsen, Karsten Ravnholt Jepsen og Danny Orthmand Andersen blev valgt som stemmetællere.

2 Godkendelse af årsberetning

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

Bestyrelsens skriftlige beretning fremgår af årsregnskabet.

Det indstilles til repræsentantskabet at godkende bestyrelsens årsberetning.

Referat: Lene Hansen fremlagde årsberetningen og nævnte at Danny Orthmand Andersen er startet som ny kundechef i Servicecenter Vordingborg. Der er meget ekstraarbejde for formanden, når der ikke er en kundechef i Servicecenteret, så Lene Hansen var meget tilfreds med, at der er fundet en ny fast kundechef. Formanden håber også, at det lykkes at få valgt afdelingsbestyrelser i afdelingerne hvor der ikke på nuværende tidspunkt er bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at der bliver afholdt et morgen- eller fyraftensmøde, så organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har mulighed for at hilse på og tale med de medarbejdere, der er ansat i Servicecenteret og hvor flere ses dagligt i afdelingerne.

Formanden takkede medlemmerne af organisationsbestyrelsen for hurtigt at besvare mail og tilkendegive accept af valg af sommertur til Tivoli samt budget for turen, så planlægningen kunne gå i gang. Håber også at afdelingerne får afholdt sommerarrangementer eller ønsker tilskud til projekter til gavn for beboerne fx legepladser m.m. bare det ikke er driftsrelateret.

Glædeligt at så mange afdelinger deltog i Domea.dk's Landskonference i år, hvor man møder beboerdemokrater fra mange andre boligorganisationer og får inspiration med hjem. Årets tema på Landskonferencen var 'Fællesskaber' – hvordan kan vi som boligorganisationer blive bedre til at skabe rammerne for fællesskab, som man ved skaber bedre trivsel og livskvalitet.
Årsberetningen blev godkendt uden bemærkninger.

3 Godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning

Afdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af boligorganisationens bestyrelse, mens repræsentantskabet foretager den endelige godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning. Revisionsberetningen indgår i årsregnskabet under overskriften "Revisionspåtegning".

Årsregnskab og revisionsberetning for seneste regnskabsår kan ses på boligorganisationens hjemmeside eller rekvireres ved henvendelse til det lokale servicecenter.

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

Referat: Camilla Folmer gennemgik årsregnskabet for selskabet. Afdelingerne skal fremover bidrage til dispositionsfonden. Afdelingerne skal også fremover indbetale til Arbejdskapitalen. Regnskabet blev enstemmigt vedtaget. Revisionsberetningen blev vedtaget efter uddybelse af spørgsmål vedr. pkt. 7.1 i protokollen. *Hermed Camilla Folmers uddybelse af punkt 7.1:*

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 kundechefen også påpegede 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).

Note 6: Hvorfor er Skallegårdsvej en indtægt under udgifter?

Jeg forstår godt forvirringen, og som jeg også sagde på mødet er det noget bogføringsteknisk. 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 Godkendelse af boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget for kommende regnskabsår er godkendt af organisationsbestyrelsen på møde den 4. juni 2024 og forelægges til repræsentantskabets godkendelse.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender budgettet.

Referat: Camilla Folmer gennemgik budgettet. Det undersøges om udgifterne til 'Hjælp til huslejen' tjener sig ind før man fortsætter med aftalen.
Bidraget til arbejdskapitalen skal fortsætte fremover.
Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5 Behandling af indkomne forslag

Der er ingen indkomne forslag.

6 Valg af formand

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

På repræsentantskabsmøde den 8. juni 2023 blev Lene Hansen valgt som formand.

Formanden vælges for 2 år, og der skal således ikke ske valg til formandsposten i år.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen blev taget til efterretning.

7 Valg af næstformand

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

På repræsentantskabsmøde den 21. juni 2022 blev Lise Tea Antonsen valgt som næstformand.

Næstformanden vælges for 2 år.

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger/genvælger næstformand for 2 år.

Referat: Lise Tea Antonsen blev genvalgt for 2 år.

8 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer.

6 medlemmer vælges af repræsentantskabet, mens 2 medlemmer/sagkyndige udpeges af organisationsbestyrelsen, og ét medlem udpeges af og blandt medlemmerne af Domea.dk's bestyrelse.
Formand eller næstformand for bestyrelsen skal være beboer i boligorganisationen.

Forud for repræsentantskabsmødet har bestyrelsen følgende sammensætning:

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

Afgangsorden indebærer, at Ann-Dorthe Winther-Jørgensen, Lise Tea Antonsen og Karsten Ravnholt Jepsen er på valg. Valgperioden er 2 år.

Sagkyndig Lars Westermanns udpegningsperiode udløber. Lars Westermann kan genudpeges af organisationsbestyrelsen.

Formand/næstformand vælges direkte af repræsentantskabet under et tidligere punkt på dagsordenen. Hvis der tidligere på mødet er blevet valgt ny formand/næstformand blandt bestyrelsens siddende medlemmer, så gennemføres også valg til den herved ledigblevne post.

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

Referat: Ann-Dorthe Winther-Jørgensen ønskede ikke genvalg.
Jette Douglas blev valgt for 2 år og Karsten Ravnholt Jepsen blev genvalgt for 2 år.

Boligorganisationens bestyrelse har herefter følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Lene Hansen	Formand	Repræsentantskabet	2025
Lise Tea Antonsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2026
Jette Douglas	Medlem	Repræsentantskabet	2026
Vibeke Knudsen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Karsten Ravnholt Jepsen	Medlem	Repræsentantskabet	2026
Lars Westermann	Sagkyndig	Organisationsbest.	2026
Tommy Lindegaard	Sagkyndig	Organisationsbest.	2025
Poul Rasmussen	Medlem	Domea.dk	2025

Med Domea.dk 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.

På repræsentantskabsmøde i 2023 blev Kenneth Larsen valgt som 2. suppleant.

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

Referat: Lotte Clausen blev valgt som 1. suppleant, Marianne Petersen blev valgt som 2. suppleant. Begge for 1 år.

10 Valg af revisor

Revisor er på valg hvert år og genvalg kan ske. På repræsentantskabsmødet i 2023 genvalgtes revisionsaktieselskabet BDO.

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger/genvælger revisor for indeværende regnskabsår.

Referat: Revisionsselskabet BDO blev genvalgt som revisor.

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 4 delegerede.

Repræsentantskabet har tidligere besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at vælge 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 repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Referat: Karsten Ravnholt Petersen er valgt i stedet for Dorthe Nielsen. Orienteringen blev taget til efterretning.

12 Kompetencedelegering m.v.

Repræsentantskabet kan beslutte at delegere følgende beslutningskompetencer til organisationsbestyrelsen.

1) Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber
2) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
3) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
4) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
5) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
6) Grundkøb.
7) Iværksættelse af nyt byggeri.
8) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
9) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Af hensyn til sagsbehandling vedrørende tinglysning m.v. noteres det, at Domea.dk s.m.b.a. er boligorganisationens administrator

Det indstilles, at repræsentantskabet delegerer beslutningskompetencen på de nævnte områder til organisationsbestyrelsen og bekræfter valget af administrator.

Referat: Poul Rasmussen orienterede om, hvorfor man oftest vælger at uddelegere kompetencen til organisationsbestyrelsen.
Det blev enstemmigt vedtaget at uddelegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen og man bekræftede samtidigt valg af Domea.dk som administrator.

13 Sommertur

Boligselskabet Trollebo har modtaget et større beløb fra Næstved Kommune og organisationsbestyrelsen har på møde den 15. januar 2024 besluttet, at der af dette beløb skal bruges 150.000 kr. til en sommertur for beboerne.

Det indstilles at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lene Hansen orienterede om, at der desværre ikke er så mange, der har tilmeldt sig til sommerturen, som man havde håbet på. Pengene til sommerturen kommer fra fonden, som Næstved kommune har tildelt Boligselskabet Trollebo. Nogle beboere har været utilfredse med tildelingen af tilskud til turpas m.m. Orienteringen blev taget til efterretning

14 Eventuelt

Formanden nævnte, at nogen tænker, at det er tidsspilde at komme for en halv time til et repræsentantskabsmøde, men det er et vigtigt møde med vigtige beslutninger.

For referatets godkendelse:

Nøstved den 2/7 2024



Lene Hansen, formand

_____ den _____ - 2024



Poul Rasmussen, dirigent