

## **Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 29. maj 2024 kl. 17.00**

### **Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.**

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg indledte mødet med 1. punkt på dagsordenen – valg af dirigent.

#### **1. Valg af dirigent**

Dorte Jørgensen fra boligselskabet blev valgt og bød velkommen til mødet og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og korrekt indkaldt.

##### *Optælling af antal delegerede*

50 delegerede, hvor der var mødt 33 stemmeberettigede delegerede.

##### *Valg af stemmetællere*

Pia Koch, afd. 13 og Kate Petersen og Dorte Jørgensen fra boligselskabet blev valgt.

#### **2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2023 v/formand Erik Lagerberg**

Erik Lagerberg fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2023.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev godkendt.

#### **3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2023 med tilhørende revisionsberetning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2023**

##### *Årsregnskab 2023*

Dorte Jørgensen gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2023.

Årets resultat viste et overskud på 540.522 kr. mod et budgetteret overskud på 28.982 kr.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2023 blev godkendt.

#### **4. Godkendelse af boligorganisationens budget 2025 med tilhørende prisblad**

Dorte Jørgensen fremlagde forslag til budget for 2025 med tilhørende prisblad, hvor der ikke var ændringer i forhold til prisbladet for 2024.

Der er budgetteret med et overskud på 47.349 kr., hvor administrationsbidraget er nedsat til 2.470 kr. pr. lejemålsenhed.

Budget 2025 med prisblad blev godkendt.

#### **5. Behandling af indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

## 6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen og suppleanter

*Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen*

På valg var Anders Enevoldsen, Britta Håkonsson og John Nilsson.

Anders Enevoldsen og Britta Håkonsson ønskede genvalg, mens John Nilsson havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg.

Anders Enevoldsen og Britta Håkonsson blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

Til den 3. bestyrelsespost opstillede Werner Ifversen Madsen, afd. 9 og Linda Larsen, afd. 17.

Resultatet efter skriftlig afstemning blev:

Linda Larsen: 23 stemmer

Werner I. Madsen: 10 stemmer

Dermed er Linda Larsen valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

*Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen*

Følgende stillede op som suppleanter:

Tina Dieu, afdeling 13 Holger Brodthagensvej

Johanne Simonsen, afdeling 1 Hospitalsvej/Ejegodvej

Tina Dieu og Johanne Simonsen blev enstemmigt valgt uden modkandidater med Tina Dieu som 1. suppleant og Johanne Simonsen som 2. suppleant.

## 7. Valg af revisor

RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev valgt.

## 8. Eventuelt

Der var spørgsmål fra salen om boligselskabet havde hørt fra Refa vedr. affaldssortering. Det har vi ikke endnu. Vi har dog konstateret, at Vendersbos ejendom på Slotsbryggen i mandags har fået leveret affaldscontainere til sortering, så det ser ud til, at det er på vej fra Refa.

Søren Mølager-Kjæp, afd. 9 forespurgte, om der var planer om at opsætte ladestandere ude i Lindholm området, da flere og flere beboere får el-biler. Pt. er svaret nej – vi har haft dårlige erfaringer med de få ladestandere, vi har opsat i afdeling 59 – de bliver ikke brugt i tilstrækkeligt stort omfang, hvilket giver afdelingen en merudgift hver måned – man skal være helt sikker på, at standerne vil blive brugt, inden de opsættes. Derfor er anbefalingen pt., at vi venter og ser tiden an.

Anders Enevoldsen takkede på bestyrelsens vegne John Nilsson for de mange år i bestyrelsen og overrakte en vingave.

Thomas Romer, der er medarbejderrepræsentant i bestyrelsen, har valgt at søge nye udfordringer uden for boligselskabet og udtræder dermed også af bestyrelsen.

Erik Lagerberg takkede Thomas for hans engagement og ønskede ham god vind fremadrettet – og overrakte også en vingave til Thomas.

Linda Larsen takkede for valget og glædede sig til samarbejdet i bestyrelsen.

Dorte Jørgensen og Erik Lagerberg takkede herefter for et godt møde.

  
Dorte Jørgensen, dirigent

  
Erik Lagerberg, formand

  
Lotte Pedersen, referent

29. maj 2024

## Repræsentantskabsmøde 29. maj 2024 – Nykøbing F. Boligselskab

### Organisationsbestyrelsens beretning for året 2023 v/Erik Lagerberg

#### ORGANISATIONSBESTYRELSEN

På repræsentantskabsmødet i 2023 meddelte daværende formand, Linda Larsen, at hun ikke ønskede genvalg, og at hun trådte helt ud af bestyrelsen, af personlige årsager. Herefter blev daværende næstformand Ernst Jørgensen valgt som ny formand. Efter 11 år som direktør valgte Lis Bentin at gå på velfortjent pension den 1. august og ny direktør blev Dorte Jørgensen, som nu har etableret sig som en vellidt og kompetent leder af boligselskabets administration.

På grund af direktørskiftet udskød vi det årlige juni-seminar, hvor bestyrelsen og direktøren over 2 døgn arbejder intensivt med problemstillinger og udfordringer i bestyrelsesopgaverne. Det bliver genoptaget i juni i år – og det glæder vi os til.

Et af punkterne på seminaret vil være, at der nu er nye muligheder for at investere de mange millioner, boligselskabet forvalter, idet der via ny lovgivning åbnes mulighed for at investere op til 30% i aktier og minimum 70% i obligationer med forventning om at genvinde noget af det tabte fra 2022 samt fremadrettet øge afkastet på boligselskabets midler.

Ernst valgte desværre at træde helt ud af organisationsbestyrelsen omkring årsskiftet og undertegnede blev valgt til ny formand på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 31. januar i år og samtidig trådte 1. suppleant Lars Lindkilde ind som nyt bestyrelsesmedlem på den tomme plads efter Ernst, og det er min klare fornemmelse, at Lars er faldet fint ind i fællesskabet.

På det efterfølgende bestyrelsesmøde blev Anders Enevoldsen valgt til næstformand.

Disse bratte rokeringer blev brugt til eftertænkksomhed i bestyrelsen. Vi har talt os mere ind på hinanden, har fået en fælles forståelse og prioriterer en flad ledelsesstruktur med respekt for direktørens ansvarsområde og bestyrelsens ditto, så vi er fulde af fortrosthed for arbejdet med kommende udfordringer.

#### AFDELINGSBESTYRELSERNE OG KONTAKTPERSONERNE

Et af organisationsbestyrelsens vigtigste indsatsområder er at sikre så optimalt et grundlag som muligt for at skabe lyst og viden til arbejdet i afdelingsbestyrelserne. Vi må jo nok erkende, at antallet af afd. bestyrelser er faldende, og at beboerdemokratiet er en grundsten i de

almene boliger – men uden en aktiv bestyrelse eller kontaktperson kan det gå ud over det sociale liv i afdelingerne. Vi vil gerne sige en dybfølt tak til alle afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner, for jeres store bidrag til et bedre fællesskab.

Derfor vil vi koncentrere en del af vores indsats på at give beboerne lyst til at danne bestyrelser, og vi fra organisationsbestyrelsen vil støtte tæt op om de nye bestyrelser med direkte råd og vejledning om de praktiske udfordringer med dagsorden, punkter og referater – og også økonomien. Når jeg siger tæt støtte, mener vi, at vi gerne deltager i eventuelle møder med de nye bestyrelser.

Så vi ser frem til, at der på afdelingsmøderne i august-september dukker nye bestyrelser op i landskabet.

Efter møderne bliver alle de nyvalgte – og andre interesserede – indbudt til et møde, hvor vi orienterer grundigt om arbejdet i bestyrelsen og indholdet – og vi giver praktiske og brugbare ideer til den administrative del af arbejdet – herunder også økonomien.

Vi forsøgte i efteråret 2023 at arrangere et møde med praktiske ideer, og det betød klart en øget dialog og stor spørgelyst hos de nye bestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner.

Der har i det sidste år været afholdt 1 fællesmøde for afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner, og i organisationsbestyrelsen vil vi drøfte, hvor mange fællesmøder, vi skal have, og hvad indholdet kan være, og hvilke emner vi kan drøfte på disse møder.

D&V-møderne kan muligvis få en lidt anden karakter fremover, da der er igangsat en ”gransknings- og konsekvensanalyse”, der har fokus på, om henlæggelser til senere renoveringer er hensigtsmæssige og tilstrækkelige.

I april 2017 besluttede Folketinget at stille større krav til drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Kravene handler blandt andet om, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne fra 2024 skal gælde for 30 år frem for 10 år som hidtil. Desuden skal kvaliteten af planerne gennemgås af en ekstern uvildig aktør hvert 5. år.

Ændringen i driftsbekendtgørelsen betyder således, at bygningsdele som tag, vinduer og døre ikke længere kan udelades i DV-planen.

Hovedformålet er at sikre en passende opsparring til vedligehold og derved opnå en jævn huslejudvikling med skarpt fokus på huslejeniveauet.

### FÆLLESTUR I JULI

Organisationsbestyrelsen arrangerede med hjælp fra beboerrepræsentanter – og tak til dem – en fælles tur for alle beboerne til Dyrehavsbakken i slutningen af juli måned. Der deltog 143 beboere, og efter stemningen at dømme havde det været en succes.

Det er i år lagt i hænderne på 2 aktive beboerrepræsentanter, som vil stå for tilrettelæggelse af turen – tak til jer.

## SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

Organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre selskabets økonomi bedst muligt, hvorfor sammenlægning af afdelinger kan styrke både økonomien og beboerdemokratiet i afdelingerne – det er ganske enkelt sund fornuft, at være så mange som muligt i at dele udgifterne.

## FOKUSOMRÅDER

Boligselskabet har i nogle år haft fokus på FNs Verdensmål, så derfor minder vi tit beboerne om disse ved bl.a. at opfordre til, at beboerne siger ”nej-tak” til papirreklamer, eller måske kun at vælge de reklamer, man har lyst til og brug for. Herudover opfordres man til i afdelingerne at udbrede tanken om deleøkonomi ved at anbefale genbrug, byttecentraler, lånelister og avis- og ugebladsbytning.

I den årlige rapport fra Effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fra 2023 er der et meget begrænset effektiviseringspotentiale i Nykøbing F Boligselskab. Vi ligger med en effektivitet på 99% - noget over den gennemsnitlige effektivitet i Region Sjælland, der ligger på 83%.

Vi skal altid have fokus på effektivitet i vores boligselskab og vi arbejder løbende med nye tiltag, der kan bidrage til høj effektivitet – vi skal have højest mulig kvalitet til lavest mulig pris.

## NYBYGGERI/ RENOVERING

For tiden er der ikke planer om nybyggeri. Boligselskabet har hele tiden fingeren på ”bygge-pulsen”, men da der er godt gang i nybyggeri i Nykøbing F, ser vi tiden an og følger udviklingen på området, idet der jo skal være udlejningspotentiale på eventuelt nybyggeri.

I 2023 har boligselskabet afsluttet renoveringssagen i afd. 7 på Tietgensvej med et meget fint resultat. Dog blev sagen noget dyrere end forventet, og det har været nødvendigt at udarbejde en tillægsfinansiering for at få økonomien til at hænge sammen.

I 2023 er der ligeledes arbejdet videre med forberedelse af kommende renoveringssager.

Afd. 5 – Vestensborg Alle m.fl. skal have udskiftet klimaskærm (tag – døre og vinduer m.m.) og forventede opstart var i september 2023, men projektet blev forsinket grundet mange forskellige bygningstyper med krav om bevaringsværdighed m.m. Projektet er startet op i maj 2024.

Afd. 13 – Holger Brodthagensvej skal have udskiftet klimaskærm (tag – døre og vinduer m.m.) Der har været langstrakte forhandlinger med Landsbyggefonden, der fandt sin afslutning i februar 2024. Projektet er startet op i maj 2024.

Afd. 6 – Møllebakken skal have skiftet tag, facadeplader samt døre og vinduer. Projektet er godkendt af Guldborgsund kommune og forventes at start op ultimo 2024 – primo 2025.

Afd. 23 – Solvænget – Nørre Alslev skal have efterisoleret facaderne, udskiftet døre og vinduer, renovering af tagkonstruktion og skift til fjernvarme. Afventer endelig godkendelse fra Landsbyggefonden.

### DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN I LINDHOLM

Boligselskabet arbejder fortsat sammen med Guldborgsund kommune om det boligsociale projekt i Lindholm ”Mit liv – mit sted – min fremtid”. Ulykkeligvis mistede vi en medarbejder i en trafikulykke i sommeren 2023, hvilket var et hårdt slag.

Det gav anledning til lidt refleksion omkring fortsættelse af projektet og bemanningen. Det blev derfor besluttet at lave to tidsbegrænsede ansættelser, der er mere målrettede de enkelte aktiviteter i projektet.

Projektet skiftede også lokale – til den gamle velkendte kælder på Vendsysselvej 7. Det har medført væsentligt øget aktivitet i projektet og stadig flere borgere gør brug af tilbuddet.

Den 1. december 2023 udsendte Boligministeriet listen over respektive boligområder og heraf fremgår det, at området Lindholm er rykket fra udsat boligområde til et boligområde på forebyggelseslisten. En positiv udvikling, hvor indsatsen tydeligvis gør en stor forskel.

### BOLIGSELSKABETS REGNSKAB OG BUDGET

Under pkt. 3 og 4 vil Dorte gennemgå regnskab og budgettet, men her vil jeg lige nævne, at langt hovedparten af afdelingerne har et stort overskud på regnskaberne, men faktisk bør regnskaberne balancere med budgettallene, så vi bliver nødt til i organisationsbestyrelsen at kigge på, om henlæggelserne til senere renoveringsopgaver er tilstrækkelige...

### UDLEJNINGSSITUATIONEN - rykkere/klager/fogedsager

Alle boliger har været udlejet i 2023, dog har vi haft en udgift på 9.125 kr. på lejetab, hvilket typisk opstår, når en lejer springer fra og det tager lidt tid, inden der kan indgås ny lejekontrakt.

Antallet af klager er faldet støt de seneste 3 år fra 159 til 131 i 2023.

Antallet af rykkere ved for sen huslejobetaling er på godt 200 i 2023 og det laveste niveau de seneste 10 år.

Der har været 3 fogedudsættelser i 2023, hvilket er i den lave ende.

Organisationsbestyrelsen har med udgangspunkt i flere aktuelle sager og relativt mange rykkere, strammet op på proceduren i forhold til rykkere og fogedsager, for at undgå store økonomiske tab i boligselskabet.

### TAK

Vi vil gerne slutte med at sige tak til boligselskabets personale – både i administrationen og i marken. Uden dem ville vi ikke have det velfungerende boligselskab, vi har.

Administrationen der holder styr på afdelingerne, aktiviteter og økonomi, men ikke mindst sikrer en velholdt og velfungerende boligmasse.

Ejendomsfunktionærerne sørger for, at små og store praktiske problemer ordnes og udbedres samtidig med, at de sørger for at boligselskabets områder fremstår pæne og velholdte.

Og til alle de ansatte, tak for jeres altid gode humør, tjenstvillighed og glæde ved boligselskabet.

Personligt vil jeg sige en stor tak for det gode og konstruktive samarbejde vi har fået etableret i organisationsbestyrelsen, hvor alle yder det, de kan, for at Boligselskabet forbliver et veldrevet boligselskab med stor effektivitet, og ikke mindst et sted alle har lyst til at bo og trives.

Endelig en personlig stor tak til vores direktør, Dorte, for flot og kompetent lederskab. Jeg glæder mig til et fortsat godt samarbejde.

TAK