

Referat fra repræsentantskabsmøde den 11. maj 2015

Repræsentantskabsmøde fandt sted i Stubbæk Forsamlingshus, Dybkærvej 2, Stubbæk.

Der var fremmødt i alt 68 stemmeberettigede repræsentanter.

Fra Dalbo/administrationen deltog Jonny Gjerlevsen og Hans H. Appel.

Fra Sønderjyllands Revision deltog statsautoriseret revisor Michael Johansen.

Formand Leif Poulsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet, med særlig velkomst til revisor og deltagere fra administrationen.

Formanden nævnte, at der ville blive fotograferet i løbet af aftenen til evt. anvendelse på hjemmeside og facebook. Såfremt nogen havde indvendinger mod dette, skulle de give sig til kende. Der var ingen reaktion herpå.

Derefter gik man videre med dagsorden:

1. Valg af dirigent

Statsautoriseret revisor Michael Johansen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede mødets lovlighed.

Dagsorden blev gennemgået.

Dirigenten henviste til runddelt forslag til forretningsorden på bordene, som forsamlingen kunne godkende.

Der blev herefter foretaget en præsentationsrunde med mandatprøve.

Stemmeudvalg: foreslået og valgt blev Jonny Gjerlevsen og Hans H. Appel.

Referent blev Hans H. Appel.

Herefter gik man videre med behandling af dagsorden:

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

Formand Leif Poulsen aflagde beretning. Følgende blev fremført:

Jeg vil i årets beretning ikke komme ind på ret meget om fortiden, idet vi jo her snakker om 2 sammenlagte organisationer som har en ny fælles fremtid som er meget mere spændende at snakke om.

Kort fortalt har begge organisationer haft et fornuftigt regnskabsår, begge med overskud af divergerende størrelser som vi kommer til at høre mere om i forbindelse med regnskaberne. Organisationsbestyrelserne og afdelingsbestyrelserne har i begge organisationer beskæftiget sig rigtig meget med den fusion som blev en realitet pr. 1.1.2015 og som vi er sikre på vil blive til stor gavn og glæde for beboerne i BoligSyd.

I begge organisationer var der pr. 1. januar en smule lejetab på ikke udlejede boliger, men vi kan fortsat prale af at ligge i den rigtig gode ende i kommunen hvad lejetab angår, idet vi samlet set ligger på en procentsats omkring 1, hvilket er en forbedring i forhold til for et år siden. Det vil dog til stadighed være et punkt som vi har meget stor fokus på ikke skal udvikle sig negativt.

Regnskabsmæssigt har vores afdelinger klarer sig rigtig fint, i det gamle ÅAB har kun en enkelt afdeling haft underskud og det var kun på ca. 3000 kr. ellers havde alle afdelinger overskud. I Padborg var tallene ligeledes pæne med underskud i kun 3 afdelinger og ellers overskud over hele linjen. Der skal dog passes meget på med henlæggelser i afdelingerne i fremtiden, de har ikke alle steder fulgt med tiden, og det er jo vigtigt at der er henlæggelser til såvel fraflytninger som til vedligeholdelse. Renterne har tiderne taget i betragtning været pæne, men vi må også erkende at det sandsynligvis bliver ringere i fremtiden. Vi skal være glade så længe den er over et stort pænt nul.

Vi har i forbindelse med fusionen sat en del reklameaktiviteter i gang for at øge synligheden af BoligSyd, bl.a. kan nævnes at alle vores viceværter, gårdmænd eller ejendomsfunktionærer, alt efter hvad man nu helst vil kalde dem har fået tøj med logo på. Vores biler er blevet forsynet med flotte logoer så vi kan ses i bybilledet, og vi gør en hel masse ud af at være på Facebook, komme i pressen når muligheden byder sig, og i det hele taget tænke over hvad vi kan gøre for at få maksimal synlighed.

Vores hjemmeside forbedres hele tiden, der kommer nye tiltag på løbende, og for lige at nævne nogle af de seneste er det mulighed for at trykke på en knap for at leje en ledig bolig, så kommer man automatisk til en side som man udfylder med sine data, og dermed søger man så boligen. Ligeledes kan man via hjemmesiden opnotere sig selv på vores venteliste og gå videre til betaling, så får kontoret alle de nødvendige oplysninger via mail så man kommer på vores venteliste. Dette øger effektiviteten og boligsøgende slipper for at skulle gå på kontoret og hente papirer osv. Og for selskabet giver det samtidig flere på ventelisterne hvilket vi anser for at være meget nødvendigt. På hjemmesiden kan man også se resultaterne af nogle af de mange ting der er blevet drøftet i forbindelse med fusionen, bl.a. vores målsætningsprogram som jo er de mål som bestyrelsen har sat for BoligSyd, og som vi som organisation skal arbejde frem mod at opfylde og meget gerne gøre endnu bedre.

Der laves også en mængde arbejde i div. Udvalg, vi har pt. 3 udvalg, hjemmesideudvalget, som sørger for opdatering af hjemmesiden. Redaktionsudvalget som skriver og redigerer vores blad Nyt Fra og endelig har vi et marketingsudvalg som arbejder med at få øget synligheden af selskabet. Herfra vil der i løbet af foråret komme et lille hæfte som skal bruges til nye beboere, med forklaring om hvad BoligSyd er for en størrelse osv. Marketingsudvalget har også stået bag den information der kom ud til alle beboere omkring fusionen, i en kuvert indeholdende et brev og vores køleskabsmagnet med telefonnummer ti servicetelefonen, som vi har indtryk af at beboerne har været meget glade for at få.

Det næste projekt omkring synligheden der er på trapperne er en mappe beregnet til nye beboere med en beskrivelse af selskabet og hvor mappen så samtidigt kan bruges til at samle alle de mange

papirer i, som en ny beboer skal have ved indflytning. Mappen kan selvfølgelig også bruges til rigtig mange andre ting, såsom bilag i forbindelse med kurser, møder osv.

Vi har i forbindelse med vores fusion også diskuteret det fremtidige samarbejde med Dalbo, og oprindeligt havde vi i bestyrelsen en holdning om at vi var nødt til at ansætte egen direktør. Efter at have haft konsulenter fra BL inde over, og i en periode at have Jonny Gjerlevsen som mange af jer kender inde over som konsulent via BL, har vi i samarbejde med Dalbo besluttet at han skal ind og være fast leder af vores kontor, dog på nedsat tid, og som ansat under Dalbo så det ikke medfører ekstra udgifter for BoligSyd. Det frigiver efter forhandlingerne tvært imod lidt midler til andre tiltag som kan bedre forholdene i selskabet.

Vi anser det for nødvendigt at have en person fra den overordnede ledelse placeret som kontorleder i egne rammer, især i en periode indtil vi igen skal kigge på ledelsesfunktionerne idet begge vores funktionschefer jo har en alder hvor en pension kan blive et ønske fra deres side. Bestyrelsen så selvfølgelig gerne at de blev på deres poster evigt, men omvendt må vi jo se i øjnene at alle har et ønske om at gå på pension på et tidspunkt.

Der arbejdes fortsat frem mod også at få en håndværkerafdeling op at stå, lige som vi arbejder på at forbedre vores service overfor såvel kommende som nuværende beboere, og gerne uden at skulle ud i merbetaling for ydelserne.

Vi må dog sige at vores "kunder" eller beboere bliver mere og mere krævende og forventer at få mere og mere service og nogen gange stiller forventningerne et stykke højere end vores muligheder er inden for de økonomiske rammer. Så også det vil i fremtiden blive noget som skal diskuteres, hvor langt vil vi gå for at højne standarten og servicen, og hvor meget vil beboerne give for en forbedret service. Det er jo ikke mange år siden at beboerne gerne selv greb til værktøjet for at lave små reparationer, hvor trenden i dag bliver at man bare ønsker at betale sin husleje og ringe efter viceværten uanset om man egentlig godt selv kunne klare opgaven.

Dette fører så frem til at vi må forudse at vi på et tidspunkt vil komme til at skulle finde løsninger på pladsen på kontoret, i form af en evt. tilbygning, flytning, eller andre tiltag. Det er ikke noget vi har diskuteret ret meget i bestyrelsen endnu, men vi bliver nødt til at være realistiske og regne med at kontoret rent fysisk ikke kan klare flere ansatte end der er i dag, og rent faktisk dårligt nok dem vi har for nuværende.

Vi skal også i det kommende år tage stilling til byggerier af nye boliger, og vi ved for nuværende at vi kommer til at bygge i Felsted, men ser naturligvis også gerne at byrådet snart giver grønt lys til Fjordbakkerne på Stegholt. Der er her og nu over 200 på venteliste til dette byggeri, så vi håber at bl.a. det vil få politikerne til at se det fornuftige i, at få dette projekt sat på skinner.

Så også i det kommende år vil der være masser af ting for bestyrelsen og de ansatte at tage fat i, og jeg tror vi alle glæder os til arbejdet.

Som det sig hør og bør vil jeg her gerne slutte af med at takke alle for godt samarbejde såvel beboere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse, ansatte og alle andre jeg og bestyrelsen har haft kontakt med i det forgangne år.

Herefter vil jeg overlade ordet til Hans Appel for den administrative del af beretningen.

I forlængelse af den politiske beretning gav Hans H. Appel fra Dalbo en gennemgang af udvalgte punkter i forbindelse med forretningsførelsen for 2014:

Der er realiseret overskud i tidligere ÅAB på kr. 962, og i tidligere Padborg Boligforening har der været et overskud på kr. 70.829.

De opnåede overskud er overført til arbejdskapitalen, som udgør i alt kr. 3.331.378 i ÅAB og kr. 272.910 i Padborg Boligforening – svarende til henholdsvis kr. 2.338 og kr. 489 pr. lejemålsenhed.

– der blev fremvist og kommenteret beløb fra 2011-2014.

Der blev ligeledes fremvist tal for dispositionsfondens størrelse. I tidligere ÅAB udgøre dispositionsfonden pr. 31/12 2014 kr. 9.930.914 og i tidligere Padborg Boligforening er den kommet op på kr. 5.981.112, eller pr. lejemålsenhed henholdsvis kr. 6.007 og 9.598. Gennemsnitligt er det kr. 8.020 pr. lejemålsenhed, og vi ligger dermed et godt stykke over det lovmæssige minimumskrav, der for 2016 er kr. 5.530 pr. lejemålsenhed.

I 2014 har dispositionsfondene, i det på det tidspunkt 2 organisationer, dækket tab ved lejeledighed på kr. 1,4 mio., og tab ved fraflytninger på kr. 1,1 mio. kr.

Det forbrug må vi fortsat have fokus på – vi undgår ikke tab, men det kan begrænses.

Der blev fremvist tal fra 2011-2014 for fraflytninger. Flytteprocenter ligger i disse år generelt mellem ca. 15-19%.

Placering af midler har der været stor ståhej om i løbet af året – man får ingen renter nogen steder, men der er primært fokus på, hvor risikoen for tab er mindst.

Vi har rigtig mange likvide midler stående hos Sydbank PM-aftale, 46 mio., og som noget nyt Spar Nord med 20 mio. kr. Fra tidligere Padborg Boligforening er der indestående i investeringsbeviser Almen Invest i Nykredit for 38 mio. i alt er der placeret mere end 100 mio. kr. i vores nye boligselskab, foruden vores løbende indeståender i Sydbank og Danske Bank.

Der var herefter afklarende spørgsmål til dispositionsfondens anvendelse i forhold til fraflytning.

Svar:

Dispositionsfonden anvendes ikke til dækning af istandsættelse ved fraflytning. Dette spares der op til som en del af huslejobetalingen til afdelingen.

Der var kommentar til beretningen, at der kunne ønskes udtrykt ønske som afslutning på beretningen: ”Må boligselskabet være et godt sted at leve og bo”.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab 2014 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for år 2015

Hans H. Appel gennemgik den uddelte regnskabsoversigt, der indeholdt begge tidligere organisationers tal.

Tidligere Aabenraa Almene Boligselskab havde et overskud på kr. 962, og herefter en samlet egenkapital på kr. 13.262.292. Der var givet 1,63% renter til afdelingerne af deres indeståender.

Tidligere Padborg Boligforening havde et overskud på kr. 70.829, og en samlet egenkapital på kr. 6.416.097.

I alt har BoligSyd således en egenkapital pr. 1. januar 2015 på ca. 19,6 mio. kr.

Der var spørgsmål til konto 721, hvorfor der var så stor forskel på beløbene i tidligere Aabenraa Almene Boligselskab og tidligere Padborg Boligforening.

Svar: det skyldes, at der er lånt mere ud til forbedringsarbejder i afdelinger i Padborg.

Der var spørgsmål til forskellig placering af mellemregning med Dalbo.

Svar: I tidligere Aabenraa Almene Boligselskab har boligselskabet haft en gæld til Dalbo, og tilsvarende har Padborg Boligforening haft et tilgodehavende. Derfor står beløbene som henholdsvis gæld og aktiv.

Afklaring:

Regnskaber for 2014 for tidligere Aabenraa Almene Boligselskab og Padborg Boligforening er godkendt.

Herefter fremlagdes budget for 2016.

Der opkræves et administrationsbidrag hos afdelingerne på kr. 20.500 i fast bidrag pr. afdeling + kr. 3.951 pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag blev sammenlignet med opkrævning i tidligere organisationer for 2015.

Afklaring:

Budget er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

a. Forslag om delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 5 stk. 6

Dirigenten forelagde forslaget.

Afklaring:

Der var afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget er vedtaget med 7 stemmer imod.

b. Forslag om fremtidig gældende forretningsorden for repræsentantskabsmøder

Dirigenten forelagde forslaget med henvisning til gældende forretningsorden for aftenens møde – hvis forslaget vedtages er denne forretningsorden gældende for fremtidige møder indtil andet bestemmes.

Afklaring:

Der var afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget er vedtaget med 4 stemmer imod.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Idet 1. valgperiode for det fusionerede selskab jf. fusionsaftale løber til 2016 var der valg af 2 yderligere suppleanter til bestyrelsen som 2. og 3. suppleant, idet der efter afgang af 2 bestyrelsesmedlemmer udelukkende var en enkelt suppleant tilbage fra tidligere valg, som på forhånd vil være 1. suppleant efter aftenens valghandling.

Følgende blev foreslået:

Sven Nielsen, afd. 2
Kaj Bertelsen, afd. 21

.

Afklaring:

Der blev foretaget skriftlig afstemning, hvor rækkefølge af suppleanter blev fastlagt:

Sven Nielsen blev valgt som 2. suppleant.
Kaj Bertelsen blev valgt som 3. suppleant.

Benny Schmidt fra afd. 7 er fortsat 1. suppleant.

6. Valg af revisor

Selskabets formand foreslog genvalg af Sønderjyllands Revision, Aabenraa.

Afklaring:

Sønderjyllands Revision er genvalgt.

7. Eventuelt

Ingen ønskede ordet.

Dirigenten takkede herefter forsamlingen for et godt møde, og gav ordet til formanden.

Leif Poulsen afsluttede mødet.

Sign. Michael Johansen
dirigent

Sign. Leif Poulsen
formand