

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Onsdag, den 18. maj 2022, kl. 17.00 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde.

Varde, den 18. maj 2022

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Anders Linde, næstformand Irma Sørensen, Hans Vermehren, Poul Heinrich Erichsen, Svend Erik Høgsberg, Jette Lund og Bjarne Moos.

samt resterende repræsentantskabsmedlemmer, borgmester Mads Sørensen, revisor Jesper Smedegaard, Deloitte, Anni T. Jensen, Peter Madsen og direktør Heidi Nielsen fra administrationen.

Der var mødt xx fra repræsentantskabet inkl. fremmødte fra bestyrelsen.

Afbud fra: Anders Linde, Bjarne Moos og Mads Sørensen.

Næstformand Irma Sørensen bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Redegørelse:

Bestyrelsen indstiller Afdelingsformand Knud Erik Møller Pedersen til dirigent, Heidi Nielsen som referent og valg af to stemmetællere.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling og vælger to stemmetællere, såfremt der må blive behov herfor.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Stemmetællere:

Anni T. Jensen og Peter Madsen.

Anbefalingen godkendt.

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

Redegørelse:

Formand Anders Linde aflægger beretning på bestyrelsens vegne.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender bestyrelsens beretning.

I formandens fravær, aflagde næstformanden beretningen.

Anbefalingen godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for det kommende år.

Redegørelse:

Regnskab og revisionsprotokol for det forgangne år samt budget for organisationen for det kommende år udsendes inden mødet.

Bestyrelsen foreslår, at revisor Jesper Smedegaard fremlægger regnskab, protokol og budget.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender årsregnskab, protokol og budget.

Anbefalingen godkendt.

4. Behandling af evt. indkomne forslag. Redegørelse: Der vil blive fremlagt oplæg til materialeliste til brug ved renoveringer og nybyggerier på fællesmøde, som afholdes den 28. april 2022 for alle afdelingsbestyrelser. Listen udsendes efter dette møde. Indstilling: At repræsentantskabet godkender den fremsendte liste.	-352- Anbefalingen godkendt.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse. Redegørelse: På valg: Hans Vermehren – valgt 2020. Svend Erik Høgsberg – valgt 2020. Poul Heinrich Erichsen – valgt i 2020. Hans Vermehren, Svend Erik Høgsberg og Poul Heinrich Erichsen modtager genvalg. Bjarne Moos, udpeget – valgt i 2020 – ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår i stedet John Adolf, Varde. Ikke på valg: Formand Anders Linde – valgt 2021. Næstformand Irma Sørensen, udpeget – valgt i 2021. Jette Lund – valgt i 2021. Suppleanter – alle er på valg: 1. Helle Andersen, Ribe 2. Frank Lund, Varde 3. Knud Erik Møller Pedersen, Varde Suppleanter for de udpegede: 4. Poul Rosendahl, Agerbæk for Anders Linde. 5. Frank Arenstorff, Varde for John Adolf. Bestyrelsen foreslår genvalg af de opstillede, der modtager genvalg og valg af nyt udpeget medlem og ny suppleant. Valgte bestyrelsesmedlemmer forpligtes til at udlevere legitimation, da kreditforeninger og banker forlanger dette i henhold til lov om anti hvidvask. Tegningsberettigede i Varde Bolig Administration: To bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med direktøren. Direktør er Heidi Nielsen. Indstilling: At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstillinger.	Valg til bestyrelsen: Genvalg til alle tre. Bestyrelsen består herefter, som følger: Formand Anders Linde. Næstformand Irma Sørensen Jette Lund Hans Vermehren Svend Erik Høgsberg Poul Heinrich Erichsen John Adolf Valg til suppleanter: Suppleanter består herefter, som følger: 1. Frank Lund, Varde 2. Knud Erik Pedersen, Varde 3. Oguzhan Demir, Vamdrup Suppleanter for de udpegede: Poul Rosendahl, Agerbæk for Anders Linde. Frank Arenstorff, Varde for John Adolf. Anbefalingen godkendt.
6. Valg af revisor. Redegørelse: Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte, Esbjerg.	

Indstilling: At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling.	-353- Anbefalingen godkendt.
7. Eventuelt. Redegørelse: Ordet er frit.	Dirigenten takkede for god ro og orden. Næstformanden rettede en stor tak til dirigenten for veludført arbejde.

Dirigent



Knud Erik Pedersen

Referent



Heidi Nielsen

Bestyrelsens årsberetning 2021 for Varde Bolig Administration

Nøgletal fra selskabets regnskab 2021

Regnskabet for det forgangne år endte med et overskud på ca. kr. 137.720, som bliver henlagt til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært færre udgifter til møder samt større indtægter af byggesagshonorarer, end budgetteret.

Resultatet vurderes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Udgifter og indtægter for det kommende år er budgetteret til kr. 0, hvorfor der ikke forventes et overskud.

Der har i 2021 været et særdeles dårligt afkast på obligationsbeholdningen, i alt ca. kr. 4.192.000 i urealiseret kurstab.

Det betyder, at der er opkrævet -1,83% i afdelingerne og -1,83% er udgiftsført i arbejdskapitalen (mod +3,47% året før).

I skrivende stund, forventes afkast på obligationsbeholdningen for 2022 også at være negativ, da der pt stadig er udsigt til rentestigninger og dermed fald i kurser på obligationer.

I regnskab 2021 er der afskrevet ca. kr. 693.815 på lejeledighed og ca. kr. 1.391.865 på tab ved fraflyttere, hvilket samlet set er ca. kr. 973.333 mere end året før.

Dispositionsfonden bliver planlagt for de kommende 20 år.

Bestyrelsen arbejder med en pulje til forskønnelse af afdelingernes fællesområder/udearealer fra årene 2019 og frem og fra 2023 arbejdes der med en pulje til fremtidssikring af boliger indvendigt.

I 2021 opkrævede vi kr. 3.240 pr. bolig i administrationsbidrag, hvilket er kr. 55 mindre end året før. Der opkræves kr. 3.290 pr. bolig i 2022. Det forventes at stige til kr. 3.440 pr. bolig.

På landsplan ligger bruttoadministrationsbidrag i gennemsnit pr. bolig på kr. 4.758 (2020 tal) og vores var på kr. 3.770 pr. bolig. Vi kan derfor konstatere, at vi stadig er meget konkurrencedygtige.

Afdelingssammenlægninger i året

Der er i 2021 ikke sammenlagt afdelinger. Pr. 31.12.2021 har vi 37 afdelinger.

Der arbejdes hele tiden med sammenlægning af afdelinger og Esbjerg Kommune opfordrer til sammenlægninger, da små afdelinger er meget sårbare.

Overskud/underskud i afdelingerne

Ud af 37 afdelinger, er der 5 afdelinger med overskud.

Antal flytninger

I 2021 var der 291 flytninger. Det er 9 flytninger færre end i 2020.

Effektiv drift

Der arbejdes til stadighed med effektiv drift.

Og der arbejdes stadig efter mottoet: Pas på huslejen eller hvad kan vi få mere for de samme penge.

Der har været afholdt licitation vedr. istandsættelse af flyttelejligheder og grønne områder. Besparelsen kendes ikke pt. Ved flytte lejligheder er der opnået besparelse på maler og gulv arbejde og rengøring er steget lidt. Samlet set mindre besparelse. De grønne områder holder stort set prisen trods flere områder. Samtidig er prisen fastfrosset i hele kontraktperioden. Der arbejdes stadig med indkøb af robotklippere der hvor det kan svare sig økonomisk. Når der indkøbes robotplæneklippere, spares der på udgiften til entreprenør for klipning af græs. I 2021 var der nyt udbud på vintervedligehold. Priserne for vintervedligehold er nogenlunde som tidligere år. Priserne er pr. kørsel uden rådighedsbeløb. Det betyder at udgiften vil stige hvis vi får en hård vinter og modsat være lille hvis vi får en mild vinter.

Vi har i 2019 indkøbt digitalisering/opmåling af samtlige afdelinger, herunder udearealer og klimaskærm. Vi har nu uddannet vores mænd i teknisk afdeling til droneflyvere, så vi selv kan vedligeholde billeder af områderne.

Samtlige afdelingsbestyrelser har været inviteret ind til virtuel markvandring. Det er blevet taget rigtig positivt imod og der vil også i 2022 blive virtuelle markmandringer.

Der er udpeget ekstern rådgiver af LBF, som skal besigtige vores boliger og se om vi henlægger nok i vores drift- og vedligeholdelsesplaner.

Endvidere skal bestyrelsen påse, at der arbejdes med god økonomistyring, løbende foretage egenkontrol og have skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder.

Varde Bolig Administration har udarbejdet forretningsgange på alle væsentlige driftsområder. Der arbejdes til stadighed med revurdering og ajourføring af arbejdsgangsbeskrivelser.

Ligeledes foretages der budgetopfølgning halvårligt, hvorfor ledelse og bestyrelse har passende fokus på økonomistyringen.

Der foretages velfungerende og veldokumenteret egenkontrol. Dog anbefaler revisionen, at bestyrelsen, som har ansvaret for kontrollen, bør fastlægge og dokumentere en årlig plan, som der kan handles og rapporteres ud fra.

Der udarbejdes allerede nu en handleplan for de kommende 4 år bliver revideret årligt af bestyrelsen og de påser om evt. nye kommer til eller andre forsvinder.

FN's 17 Verdensmål

Bestyrelsen har arbejdet med 17 Verdensmål. Det har også været hovedemnet på fælles afdelingsbestyrelsesmøde i april 2022.

Ligeledes arbejder bestyrelsen med God Almen Ledelse. Der har været afholdt fælles møde i april 2022 for bestyrelserne i VBA og AAB, Varde med ekstern foredragsholder.

Aftale om eventuelt midlertidig hjælp i administrationen

På opfordring fra direktøren, er der for at sikre en eventuel periode uden direktør (dødsfald eller anden årsag), lavet en hensigtserklæring om midlertidig varetagelse af direktørens opgaver.

Byggeaktiviteter:

Eilif Krogagersvej, Tjæreborg:

22 familieboliger – Alle boliger er udlejet og byggeregnskab forventes afsluttet med en mindre anskaffelsessum end ved skema B.

Plutovej, Alslev:

21 familieboliger (uden beboerhus) – Byggeriet er i gang sat primo 2022 efter en del vanskeligheder med placering af boliger på grunde og indsigelser mod beboerhus.

Kongeåvej, Vamdrup:

2 familieboliger – Begge boliger er udlejet og byggeregnskab forventes afsluttet med maksimal anskaffelsessum.

Hejnsvig:

Der er lavet betinget købsaftale på køb af grunde til opførelse af 10 boliger midt i byen. Da der ikke kan være flere boliger i midtbyen, forsøger vi om vi også kan få lov at opføre boliger på ny udstykkede grunde i udkanten af byen.

Billund Kommune har afsat grundkapital til ca. 15 boliger.

Varde Kommune:

Der er fremsendt ansøgning om opførelse af boliger i Oksbøl, Varde, Årre og Alslev.

Der er først grundkapital i 2023 og frem.

Igangværende/fremtidige opgaver – helhedsplaner:

Vi har helhedsplaner i følgende afdelinger:

- | | |
|-----------|--|
| Afd. 0120 | Blokkene, Buen, Vamdrup – boligerne er lejet ud og byggeregnskab er Under udarbejdelse.
Der var en del overskridelser i økonomien på grund af ekstra arbejder. |
| Afd. 0401 | Gl. Kongsgaard – renoveringen er i gang og forventes afsluttet medio 2022. Der har været afholdt åbenthus i april 2022, hvor Byråd, medarbejdere på kommunen og alle interesserede kunne komme og se en før og efter bolig. |
| Afd. 0410 | Der arbejdes på en helhedsplan, hvor der ønskes sammenbygning af små boliger, tilgængelighed og gennemlyste lejligheder. Der ønskes en mere blandet beboersammensætning med plads til seniorer i skøn blanding med familier og unge. |

Herudover er der foretaget almindelige forbedrings- og vedligeholdelses arbejder i h.t. drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Styringsdialog

Varde, Kolding og Esbjerg Kommuner har afholdt styringsdialogmøde.

Det har ikke givet anledning til bemærkninger.

Fælles afdelingsbestyrelsesmøde

Der var i 2021 ikke indkaldt til fællesmøde pga. corona. Derimod var samtlige afdelingsbestyrelser inviteret ind til en snak om regnskab og vedligeholdelsesreglement.

I 2022 bliver der også indbudt til virtuelle markvandring og regnskabs gennemgang med alle afdelingsbestyrelser ligesom der har været inviteret til fælles afdelingsbestyrelsesmøde om 17 Verdensmål i april 2022.

Bestyrelsen takker repræsentantskabet, samarbejdspartnere og personalet for et godt samarbejde i det forgangne år og håber det vil fortsætte fremover.