

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Mandag, den 22. maj 2023, kl. 18.00 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde.

Varde, den 23. maj 2023

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Anders Linde, næstformand Irma Sørensen, Hans Vermehren, Svend Erik Høgsberg, Jette Lund, John Adolf og Frank Lund.

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

Afbud fra: Frank Lund.

Der var fremmødt 11 repræsentanter ud over ovennævnte.

Formanden 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.

Stemmetællere afventede til evt. brug heraf.

Indstilling:

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

Anbefalingen godkendt.

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

Redegørelse:

Formand Anders Linde aflægger beretning på bestyrelsens vegne.

Borgmesteren bemærkede at der ikke har været flere flytninger end normalt, på trods af krisetider.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender bestyrelsens beretning.

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:

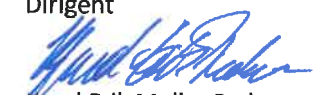
At repræsentantskabet godkender årsregnskab, protokol og budget.

Anbefalingen godkendt.

4. Behandling af evt. indkomne forslag. Redegørelse: Boligforeningen Columbus, Varde ønsker Varde Bolig Administration, som administrator pr. 1. januar 2023. Boligforeningen Columbus har 10 boliger i en afdeling. De kan ikke mere selv opfylde alle love omkring indberetning til LBF, Styringsdialog, udarbejde 30 årige vedligeholdelsesplaner m.m. Der ligger op til, at Boligforeningen Columbus betaler kr. 20.000 + moms for oprettelse m.m. i Varde Bolig Administration samt bidrag pr lejemål på kr. 4.000 + moms for 2023. Administrationsbidraget reguleres hvert år i forbindelse med den årlige budgetlægning i Varde Bolig Administration. Administrationsaftalen kan tidligst opsiges pr. 01.01.2028. Bestyrelsen indstiller til godkendelse i repræsentantskabet. Indstilling: At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling.	-389- Der blev spurgt, om der skal ansættes flere i administrationen og om der er en gevinst for boligselskabet, at vi skal administrere andre. Hertil blev svaret, at der ikke skal ansættes flere i administrationen og at der ikke er en gevinst ved så få boliger. Anbefalingen godkendt.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse. Redegørelse: På valg: Formand Anders Linde – valgt 2021. Næstformand Irma Sørensen, udpeget – valgt i 2021. Jette Lund – valgt i 2021. Frank Lund – indtrådt i efteråret 2022 – på valg for 1 år. Alle modtager genvalg. Ikke på valg: Hans Vermehren – valgt 2022. Svend Erik Høgsberg – valgt 2022. John Adolf, udpeget – valgt i 2022. Suppleanter – alle er på valg: 1. Helle Andersen, Ribe 2. Knud Erik Møller Pedersen, Varde Suppleanter for de udpegede: 3. Poul Rosendahl, Agerbæk for Anders Linde. 4. Frank Arenstorff, Varde for John Adolf. Bestyrelsen foreslår genvalg af de opstillede og suppleanter. 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.	Anbefalingen godkendt.

6. Valg af revisor.	-390-
Redegørelse: Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte, Esbjerg. Indstilling: At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling.	Anbefalingen godkendt.
7. Eventuelt.	
Redegørelse: Ordet er frit.	Heidi Nielsen spurgte forsamlingen om det vil være ok, at oplæg til pixibog til afdelingsmødet vil blive emne på fælles afdelingsbestyrelsesmøde i 2024. Hertil blev svaret, at det er en rigtig god ide. Dirigenten takkede for god ro og orden. Formanden takkede dirigenten for veludført arbejde.

Dirigent


Knud Erik Møller Pedersen

Referent


Heidi Nielsen

Bestyrelsens årsberetning 2022 for Varde Bolig Administration

Nøgletal fra selskabets regnskab 2022

Regnskabet for det forgangne år endte med et underskud på ca. kr. 213.628.

Underskuddet skyldes primært fremmed assistance, herunder konsulent til GDPR samt en øgning af udgifterne til IT.

Resultatet vurderes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Udgifter og indtægter for det kommende år er budgetteret således der ikke forventes et overskud.

Der har i 2022 været et ekstraordinært dårligt afkast på obligationsbeholdningen, i alt ca. kr. 16.700.000 (4.192.000 i 2021) i kurstab. Det betyder, at der er opkrævet 14,8% i afdelingerne (mod 3,66% opkrævet året før). Dette beløb skal, som noget helt nyt, bogføres på kto. 401, afdelingens henlæggelseskonto. Det betyder færre penge til brug for de planlagte arbejder i afdelingen.

Hertil skal nævnes, at der trods alt har været et positivt direkte renteafkast på obligationsbeholdningen, som er fordelt i afdelingerne på ca. kr. 834.248, hvilket svarer til ca. 1%.

Det har været et meget mærkeligt år for alle, med en inflation, der ikke er set så høj i mange år. Høje renter pga den store usikkerhed i Verden, har medvirket til det meget store urealiserede kurstab.

I skrivende stund, forventes afkast på obligationsbeholdningen for 2023 også at være negativ, da der i 1. kvartal har været rentestigninger, som har betydet at kurserne stadig er lave. Der er tegn på at 2023 vil ende bedre, end den startede.

I regnskab 2022 er der afskrevet ca. kr. 195.412 på lejeledighed og ca. kr. 1.392.831 på tab ved fraflyttere, hvilket samlet set er ca. kr. 497.437 mindre end året før.

Dispositionsfonden bliver planlagt for de kommende 25 år.

Bestyrelsen arbejder med en pulje til forskønnelse af afdelingernes fællesområder/udearealer samt en pulje til fremtidssikring af boliger indvendigt. Der budgetteres løbende beløb til disse arbejder.

I 2022 opkrævede vi kr. 3.290 pr. bolig i administrationsbidrag, hvilket er kr. 50 mere end året før. Der opkræves kr. 3.440 pr. bolig i 2023 i administrationsbidrag.

På landsplan ligger bruttoadministrationsbidrag i gennemsnit pr. bolig på kr. 4.836 (2021 tal) og vores var på kr. 4.160 pr. bolig. Vi kan derfor konstatere, at vi stadig er meget konkurrencedygtige.

Afdelingssammenlægninger i året

Der er i 2022 ikke sammenlagt afdelinger. Pr. 31.12.2022 har vi 37 afdelinger.

Pr. 01.01.2023 er to afdelinger sammenlagt (0601+0602) i Varde Kommune.

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 7 afdelinger med overskud – mod 5 året før.

Antal flytninger

I 2022 var der 300 flytninger. Det er 9 flytninger mere end året før.

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 afholdes løbende licitationer på forsikringer, istandsættelse af flyttelejligheder, vedligehold af grønne områder, udskiftning af tage, vinduer m.m. Derved sikrer vi, at vi får de bedste priser.

Samtlige afdelingsbestyrelser har været inviteret ind til virtuel markvandring. Det bliver stadig taget rigtig positivt imod og der vil også i 2023 blive virtuelle markmandringer.

Når vores ansatte fra teknisk afdeling kommer i afdelingerne, tjekker de bygningsdele og droneoverflyver efter behov.

Der har været eksterne rådgivere ude og besigtige vores boliger, for at se om vi henlægger nok i vores drift- og vedligeholdelsesplaner. Rapporterne fra eksterne rådgivere kommer løbende ind. De er dog ikke retvisende. Vi er indkaldt til evalueringsmøde af LBF i juni måned.

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 overordnede forretningsgange på alle væsentlige forretningsgangsområder. 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. På anbefaling fra revisor, har bestyrelsen, som har ansvaret for kontrollen, fastlagt og dokumenteret en årsplan, 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.

Emnet er henlagt indtil videre, som et arbejdende punkt. Dog tænkes Verdensmål ind i alle opgaver.

God Almen Ledelse

Bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe, der arbejder intenst med God Almen Ledelse. Der har været afholdt flere møder i 2022 og også i 2023 er der fastsat datoer.

Det er tanken, at arbejdet skal ende ud i en pixi bog, som skal ud til afdelingsbestyrelserne for deres input og derefter kan udleveres på afdelingsmøderne, hvor det kan være til inspiration til beboerne.

Byggeaktiviteter:

Plutovej, Alslev:

21 familieboliger – alle boliger er udlejet pr. 15.01.2023.

Hejnsvig:

Der er lavet betinget købsaftale på køb af grunde til opførelse af 10 boliger midt i byen.

Lokalplan for området er udarbejdet og vi forventer godkendt skema A inden sommerferien.

Inden vi går i gang, skal vi have foretaget arkæologiske undersøgelser, da grunden ligger tæt på kirken.

Der er afsat grundkapital til nybyggeri i Tjæreborg og Alslev.

Igangværende/fremtidige opgaver – helhedsplaner:

Afd. 0410 Der arbejdes på en helhedsplan i to blokke ud af fire samt gavllejligheder i de to sidste blokke, 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.

Afd. 0412 Der arbejdes med stabilitetsproblemer i alle huse og nye badeværelser. Renoveringen forventes at være afsluttet i foråret 2024.

Afd. 0413 Der udføres undersøgelser for at finde evt. stabilitetsproblemer.

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

I 2022 blev der afholdt fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser og som noget nyt, møde for nyvalgte beboere.

I 2023 bliver der også indbudt til virtuelle markvandring og regnskabs gennemgang med alle afdelingsbestyrelser ligesom der har været inviteret til fælles afdelingsbestyrelsesmøde, hvor emnet er budget for afdelingen.

I efteråret vil der igen blive inviteret til møde for nyvalgte beboere.

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