

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

ONSDAG D. 30. MAJ 2018 KL. 18:00

Fælleshuset – Fiskebækparken 2

Der deltog 32 ud af i alt 45 mulige delegerede, samt Forretningsfører Lars Lykkeby (LL) og Brian Madsen fra administrationen, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsens formand Klaus Farnov (KF) indstillede Knud Christensen (KC) som dirigent. Knud blev godkendt og enstemmigt valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede at indkaldelsen var udsendt og indkaldt rettidigt og repræsentantskabet godkendte tillige dagsordenen uden bemærkninger.

2. Godkendelse af delegerede.

Der var fremmødt 32 stemmeberettigede delegerede.

3. Bestyrelsens årsberetning 2017

Arbejdernes Boligselskabs (AB) Formand Klaus Farnov (KF) mundtlige beretning er et tillæg og supplement til bestyrelsens skriftlige årsberetning for året 2017 som alle delegerede har fået fremsendt og vil ikke være lige så detaljeret, som den skriftlige beretning.

AB har i 2017 haft det færreste antal fraflytninger i de sidste 11 år. 159 flytninger blev det til, heraf var de 51 i uddannelsesboligerne i afd. 23.

Der har i 2017 desværre været enkelte flyttesager hvor ABs advokat har måtte involveres, og enkelte sager hvor lejer er blevet sat ud pga. manglende betaling af husleje – men overordnet set er det meget få sager.

Administrationen har i 2017 brugt tid på at lære forretningsgange, ansatte og Hovedbestyrelsen i Store Heddinge Andelsboligforening at kende, samt til at tilpasse rutiner og forretningsgange.

I Store Heddinge har der tidligere været en administrator som ikke havde sat sig ind i ny lovgivning siden 2010 og det har bl.a. medført store overskud i afdelingernes årsregnskaber for 2017.

Udbuddet af istandsættelsesarbejder ved fraflytning har været en gevinst for AB og har betydet besparelser på over 30% i udbudsperioden – besparelserne har været medvirkende til at stort set alle afdelinger i budgettet for 2018 kan undgå at henlægge til istandsættelse ved fraflytning, og noget tyder på at mange afd. også kan undgå at henlægge i 2019.

Det seneste udbud for afd. 1+2+4 for den næste 4 årige periode, er endt med en pris som er ca. 3% lavere end første udbud, hvilket vil komme både fraflyttere og afdelingerne til gode i de kommende år.

Afd. 8 på Ore har desværre haft problemer med rotter i området. Problemerne har medført at der skal ske en større reovering af kloaker, samt vand og stikledninger i området. Arbejdet forventes at starte i efteråret 2018 og prisen forventes samlet og blive ca. 12-13 mio. kr. ABs dispositionsfond giver ca. 5-6 mio. kr. i tilskud til projektet – Det store tilskud betyder at lejernes husleje

stigning kan holdes nede på kr. 335,- pr måned for kloakprojektet og kr. 255,- for den igangværende murværksrenovering, hvilket samlet giver en stigning på kr. 590,- pr. måned – det er styrken ved fællesskab og solidaritet. Beboermødet i afd. 8 har godkendt at den samlede stigning bliver på kr. 590,- for både kloak- og murværksrenoveringen.

Der har i 2017 været flere udfordringer med psykisk ustabile lejere og det medfører samtidig udfordringer for de øvrige lejere i områderne. AB har et samarbejde med akut psykiatrien der tager kontakt til de ustabile lejere og forsøger at få lejerne tilbage på rette spor. Det lykkedes i nogle tilfælde men der findes desværre også eksempler på det modsatte, hvilket er ulykkeligt for alle parter.

Administrationen samt viceværter har afholdt kursus/temadag omkring konflikthåndtering den 16. maj 2018 – kurset gav deltagerne værktøjer til bedre at kunne håndtere ubehagelige oplevelser og konflikter i fremtiden.

AB har afholdt møde med Vordingborg kommune omkring kommunale garantier for forbedringsarbejder og nybyggerier. De kommunale garantier er i mange sager nødvendige for at AB kan få finansiering hos realkreditforeninger. Der var en positiv dialog omkring emnet og der blev nedsat et udvalg til planlægning af det almene byggeri i Vordingborg kommune.

AB arbejder videre med planlægning om at bygge 16 lejligheder på Morten Olsens Alle hvor Børnehaven i afd. 10 ligger.

Den almene sektor oplever lovgivningskrav fra Christiansborg om effektivisering af branchen. AB er løbende i gang med denne proces og det vil ikke ske med forringelser til følge - det er stadig beboerdemokratiet som bestemmer hvilket serviceniveau den enkelte afdeling skal have, og det er en vigtig pointe hos AB. Hos ABs administration har man effektiviseret ved at overtage administrationen af Store Heddinge Andelsboligforening med samme bemanning som nu.

Lige nu er der en hed politisk debat omkring ghetto-dannelser og hvem som skal betale for og løse de udfordringer. KF opfordrer forsamlingen til at læse sidste nummer af BL, hvori der er en længere artikel omkring emnet og hvor BLs Formand Bent Madsen udtaler sig.

Kommentarer til beretningen:

Der var en kommentar omkring kvalitetssikring af malerarbejdet ved istandsættelse ved fraflytning.

LL forklarede hvordan de aftalte procedurer er for området.

Der var spørgsmål om hvilke omkostningskonti der bliver påvirket i de enkelte afdelinger regnskab i forbindelse med lovgivningens krav om at den almene sektor skal spare/effektivisere for kr. 1,5 mia. frem i mod 2020.

LL forklarede hvilke konti og omkostningsarter der bliver beregnet på fra lovgivningens side og at målet bliver svært at nå når lejerne tillige mødes med større prisstigninger inden for blandt andet renovation.

KF afsluttede herefter sin beretning og
Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

4. Godkendelse af selskabets årsregnskab 2017 med tilhørende revisionspåtegning, samt forelæggelse af budget 2019.

LL orienterede om årsregnskabet for 2017 som udviser et overskud på kr. 557.855 hvoraf kr. 250.000 henlægges til Boligskabets 70 års jubilæum. LL kommenterede væsentlige afvigelser i regnskabet i forhold til budgettet.

Årsregnskabet for 2017 blev enstemmigt godkendt.

LL orienterede derefter om budgettet for 2019, hvoraf det fremgår at administrationsbidraget er nødvendigt at stige med kr. 73 årligt pr. lejemål svarende til 2,09%.

Budgettet 2019 blev taget til efterretning uden bemærkninger.

5. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

a. Valg af 2 medlemmer for 2 år - på valg:

Leif Nielsen afd. 13 (ønsker genvalg)	Genvalgt
Hanne Sørensen afd. 15 (ønsker genvalg)	Genvalgt

b. Valg af 1. suppleant for 1 år - på valg:

Birte Nielsen afd. 8 (ønsker genvalg)	Genvalgt
---------------------------------------	----------

c. Valg af 2. suppleant for 1 år - på valg:

Keld Holm for afd. 1 (ønsker genvalg)	Genvalgt
---------------------------------------	----------

7. Valg af revisor.

Revisionsinstituttet blev genvalgt.

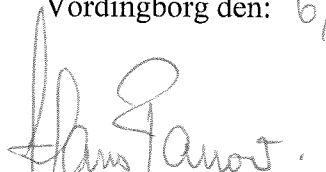
8. Evt.

Dirigenten sluttede herefter mødet.


KF sluttede af med at sige tak til dirigenten og tak til repræsentantskabet for god ro og orden samt en god debat.

Herefter blev der serveret mørbradgrøde med tilbehør til de fremmødte.

Vordingborg den: 6/6-2018


 Klaus Farnov
 Formand


 Knud Christensen
 Dirigent


 Brian Madsen
 Referent