

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

Deltagere:

Fra organisationsbestyrelsen deltog: formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, Erik Gemmer, Kim Nielsen, Rolf Voetmann, John Christiansen, Lene Stange

Afbud: Christian Von Benzon, Palle Østergaard

I alt deltog 52 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

Fra administrationen deltog: direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just, driftschef Morten Lundsteen og driftschef Steen Andersen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2022/23
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
 - 6.1. Valg af formand
På valg er Roy Stange
 - 6.2. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
På valg er Line Johansen, Lene Stange, John Christiansen
 - 6.3 Valg af 3 suppleanter
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Velkomst ved formand Roy Stange.

Præsentation af bestyrelsen, direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, og af medarbejdere fra administrationen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Erik Gemmer valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabsmødet var indvarslet korrekt jf. vedtægterne.

Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Steen Andersen og Morten Lundsteen blev valgt som stemmetællere.

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

Ad 3 - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2022/23

Formand Roy Stange aflagde beretning.

Igen i år har der været en del byggesager. En er helt afsluttet og en er næsten afsluttet. Byggesagerne har givet en del udfordringer, både for os men især for beboerne. Skovparken er renoveret for 250 mio. kr. Der er en del erfaringer fra byggesagen, som kan bruges fremadrettet. Organisationen er repræsenteret i alle byggeudvalg i byggesagerne.

Parkeringsforhold i afdelingerne. Handicapskiltet skal accepteres og det skal hverken bestyrelser, regionskontoret eller organisationen sætte sig i mod.

Man skal som beboer ikke retfærdiggøre at man skal have en handicapparkeringsplads, man får en plads hvis man har et gyldigt skilt. Varmemestre er fortsat behjælpelige med anvisning af pladser.

Vi har været rundt til afdelingerne i forbindelse med jeres afdelingsmøder. Vi har i år oplevet de bedste bestyrelsesberetninger. Ros til bestyrelserne for afvikling af afdelingsmøderne. Det blev understreget at organisationsbestyrelsen skal ses som et hjælperedskab for afdelingsbestyrelserne. Hvis man ikke ønsker aktiv deltagelse fra organisationsbestyrelsen på afdelingsmøderne, så deltager organisationsbestyrelsesmedlemmer blot som observatører.

Vi skal huske hvilken afdeling vi er bestyrelse for, det er forskel på om det er fleksibel udlejning, seniorbofællesskaber eller almene boliger. Stor ros til seniorbofællesskaberne for det arbejde der gøres i afdelingerne.

Vi skal huske fremadrettet at fremtidssikre afdelingerne mod vejr og vind. Når der opstår udfordringer, skal der straks reageres på det. Vandskader er voldsomt dyre, derfor er forebyggelse vigtig.

Vi genoptager fyraftensmøder i det nye år. Emner der er planlagt er: bestyrelsens arbejde/ny i bestyrelsen, hjemmesider. Vi vil gerne modtage emner til fyraftensmøder.

Tak til Lejerbos ansatte.

Formandskabet
Line Johansen og Roy Stange

Forretningsfører Michael Keis orienterede:

Udlejning

Udlejningen går fint.
Vi har 4.876 på venteliste, heraf 2.751 aktive søgende.

Af og til er der boliger der skal sendes ud i tilbud til op mod 100 personer, før den bliver lejet ud. Der er ingen lejemaal der står tomme.

Der er især søgning på de nyere lejligheder, selv om disse også har en højere husleje.

I årets løb har der været 271 fraflytninger.
Det giver en fraflytningsprocent på 12,9.

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

Inflation og kurstab

I 2022 og første halvdel af 2023 har vi oplevet inflation og prisstigninger, der overgår de prisstigninger der har været de seneste 40 år. I 2022 oplevede vi en inflation på over 8%, som er fortsat i den første del af 2023. Nu ser det dog ud til, at priserne igen har fundet et naturligt leje.

Det har især været på vores energipriser, der har været store udsving.

Vi kan dog ikke undgå budgetter med lidt større stigninger, end der har været de seneste år. Normalt kan stigninger holdes under 2 %.

Der er bestemte regler for investeringer, der må f.eks. ikke investeres i aktier og risikofyldte obligationer. Der er ikke solgt obligationer, men kurstab skal opgøres alligevel, og derfor er regnskaberne påvirket i dette regnskabsår. Vi håber at kurserne retter sig i igangværende regnskabsår.

Vi har løbende fulgt med i restancer, og om der var flere der blev sendt til advokat med restancer. Det har været i samme niveau som tidligere år.

Landsbygefond sager

2 sager er vi næsten i mål med, og der er 5 sager som forhåbentlig kommer fysisk i gang i de kommende år. Der bliver brugt meget tid på byggeudvalgsmøder m.v.

Energi og konvertering fra gas

I Næstved har vi i en periode været i gang med konvertering fra gas til fjernvarme. En del afdelinger er blevet konverteret, og nogle vil få muligheden i de kommende år.

I områder uden fjernvarme skal man overveje alternative muligheder som f.eks. varmepumper m.v. I nogle afdelinger har man valgt at installere nye gasfyr, da fjernvarme ikke er en mulighed, og hvor varmepumper er for dyre.

Pt. er gasprisen forholdsvis lav, så det giver mulighed for at fortsætte med gas nogle år endnu.

Spørgsmål/kommentarer til beretning:

Mogens Nielsen, afd. 182-1 Skovparken

Kommenterede på byggesagen i Skovparken. Mener der har været for mange fejl efterfølgende.

Byggeafdelingen skal have en strammere styring ift. samarbejdspartnere i byggesager.

Roy Stange: vi har lært meget af sagen i Skovparken. Fremadrettet skal lignende sager gribes an på en helt anden måde.

Roy Jørgensen, afd. 181-0 Glumsø og Søpark Allé

Konvertering fra gas er i gang, men hvordan ser det ud med skift fra olie til anden varmekilde?

Michael Keis: der er enkelte afdelinger med olie. Udsiftning af varmekilde skal ske i samspil med beboerne.

Når det aktuelt indhentes tilbud og der udarbejdes anlægsbudget. Beboerne skal altid spørges i sådanne sager. Der er endnu ingen dato for hvornår gas og olie skal være helt udfaset. Hvad der sker i 2030 på dette område, er fortsat uvist.

Roy Jørgensen: synes at samarbejdet med administrationen vedr. dette er glimrende, var blot interesseret i forretningsgangen.

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

Jenny Vinding, afd. 193-0 Mogenstrup

Spurgte ind til om der er mulighed for tilslutning til fjernvarme i Mogenstrup, når DSB-værkstedet i byen er tilsluttet.

Roy Stange: der er god dialog med med Christoffer Petersen, formand for Næstved Fjernvarme, så der arbejdes på sagen. Der foreligger intet konkret på nuværende tidspunkt.

Indstilling:

Beretning tages til efterretning.

Beslutning:

Beretning taget til efterretning.

Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Årsberetning og revisionsprotokol er udsendt til alle repræsentantskabsmedlemmer fra Lejerbo i Valby.

Årsberetningen beskriver på 25 sider de økonomiske forhold vedr. organisationen.

Michael Keis forklarede kort hvordan årsberetningen er stykket sammen.

Alle budgetter er overholdt, bortset fra når det kommer til kurstab. Afdelingernes regnskaber er alle steder tilfredsstillende.

Årsregnskab viser et underskud på kr. 4.151.835 udelukkende grundet kurstab, underskuddet dækkes af arbejdskapitalen. Der ville være et lille overskud, hvis kurstabet blev trukket ud af regnskabet.

Der afgivet et fint revisionsprotokolat fra organisationens revisor.

Spørgsmål:

Leif L. Hansen, afd. 261-0 Marskvej

Kan Lejerbo gå fallit?

Michael Keis: det er vanskeligt at forestille sig. I boligafdelingerne er der kommunegaranti på realkreditlånene, ligesom vi er medlem af Landsbyggefonden, der ligeledes spænder et sikkerhedsnet ud under boligafdelingerne.

Mindre selvstændige boligafdelinger kan blive anbefalet at indgå i større samarbejder, for at sikre en mere stabil økonomi.

Forelæggelse af organisationens budget

Der er fortsat fokus på renteudgifter. Der er hverken budgetteret med renteindtægter- eller udgifter.

Organisationens budget er stort set uændret, der er sat af til kurser, revision mm. som vanligt, og beløb er de samme som forrige år.

Indstilling:

Årsregnskab godkendes og budget tages til efterretning.

Beslutning:

Årsregnskab godkendt med akklamation, budget taget til efterretning.

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

Ad 5 – Behandling af indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen

Roy Stange: hvis man stiller op til organisationsbestyrelsen, så skal man som minimum kunne afvikle et afdelingsmøde og have kendskab til økonomi.
Man skal være deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet, og man skal have interesse for de 40 afdelinger.

Erik Gemmer: understregede at alle kan stille op til valg til organisationsbestyrelsen uanset kompetencer.

6.1 Valg af formand

På valg:

Roy Stange

Roy Stange ønskede genvalg.

Ingen modkandidater.

Roy Stange genvalgt med akklamation.

6.2 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Line Johansen

Lene Stange

John Christiansen

Alle ønskede genvalg.

Ole Nielsen afd. 102-0 stillede op, og præsenterede sig selv.

De 3 kandidater der ønskede genvalg, præsenterede sig.

Erik Gemmer forklarede valghandlingen, herefter overgik man til skriftlig afstemning.

Følgende blev valgt/genvalgt til organisationsbestyrelsen:

1. Line Johansen

2. Lene Stange

3. John Christiansen

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, den 5. december 2023 Hotel Kirstine, Næstved

6.3 Valg af 3 suppleanter

4 kandidater stillede op: Ole Nielsen afd. 102-0, Niels Holbek afd. 263-0, Jimmy Marker afd. 207-1, Ole Jørgensen afd. 370-0.

Kandidaterne præsenterede sig kort, herefter overgik man til skriftlig afstemning.

Følgende blev valgt som suppleanter til organisationsbestyrelsen:

1. suppleant Ole Nielsen, afd. 102-0 Manøvej
2. suppleant Niels Holbek, afd. 263-0 Hyllinge
3. suppleant Ole Jørgensen, afd. 370-0 Regnbueparken

Ad 7 – Valg af revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab blev foreslået.

Beslutning:

EY Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt med akklamation.

Ad 8 - Eventuelt

Debat om udgifter til affaldshåndtering.

Flere afdelinger er tvunget til at betale for containere der ikke anvendes, og det er ikke muligt at ændre aftalerne med affaldsselskaberne og kommunen.

Flere i forsamlingen gav udtryk for, at det ikke er rimeligt at afdelingernes økonomi belastes af dette, og man ønsker at organisationsbestyrelsen går i dialog med Næstved Kommune.

Roy Stange: affald er et af de emner der skal bruges mere tid på i det kommende år. Der skal kigges på de aftaler der indgås.

Poul Erik Andersen, afd. 728-1 Skovburren

Foreslår at der laves navneskilte til bestyrelsesmedlemmerne til næste repræsentantskabsmøde.

Kort debat vedr. ventilationssystemer og Genvex, der kan give udfordringer ifm. brand, da røg i nogle tilfælde kan ramme boligerne via ventilationsanlæggene.

Michael Keis: forklarede at Genvex-anlæg skal kunne afbrydes.

Roy Stange sluttede mødet af med, at sige tak til alle de frivillige beboerdemokrater i afdelingerne.

Referat underskrives via Penneo af:

Erik Gemmer, dirigent

Roy Stange, organisationsformand

Line Johansen, næstformand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

Serienummer: *be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b*

IP: *87.58.xxx.xxx*

2023-12-08 10:01:07 UTC



Line Johansen

Underskriver

Serienummer: *edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2*

IP: *94.147.xxx.xxx*

2023-12-08 11:05:19 UTC



Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: *89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86*

IP: *91.101.xxx.xxx*

2023-12-08 15:02:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: MUWFPQ-3D4ID-VBJG-ADGOV-DNFHF-46Y08

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**