

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxø Torsdag den 22. februar 2024, kl. 16.30, Rønnede Kro, 4683 Rønnede

### Deltagere:

**Fra organisationsbestyrelsen deltog:** Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Poul Petersen, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen, Michael Melbye.

**Afbud:** Michael Buch-Barnes.

I alt deltog 21 repræsentantskabsmedlemmer.

**Fra regionskontoret deltog:** Driftschef Steen Andersen, boligsocial medarbejder Louise Abkjær Kristensen, sekretær Tina Just.

### Dagsorden:

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Valg af referent og 2 stemmetællere.
- 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 4 Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
- 5 Behandling af indkomne forslag.
- 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg: John Sellerup Pedersen, Poul Petersen, Michael Melbye.
- 7 Valg af 2 suppleanter for 1 år.
- 8 Valg af revisor.
- 9 Eventuelt.

### Ad 1 Valg af dirigent

Valgt som dirigent: Lykke Skjoldan.

### Ad 2 Valg af referent og 2 stemmetællere

Valgt som referent: Tina Just.

Valgt som stemmetællere: Mai-Britt Møller Jensen, Stine Adelørn.

### Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 viser et driftsunderskud på 899.446 kr. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

Underskuddet skyldes bl.a. en kursregulering som har påvirket resultatet med 1.103.000 kr. Herudover har der været øgede udgifter til bl.a. kurser og konferencer.

Organisationens budget for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025 er 1.316.000 kr. højere i forhold til det indeværende budgetår (1/10 2023 – 30/9 2024), og skyldes primært øget tilskud mv. fra dispositionsfonden.

### Kurstab

Organisationens og afdelingernes årsregnskaber for 2022/2023 viser alle et markant kurstab, der skyldes en værdiforringelse af de obligationer som vores opsparinger investeret i. Dette kurstab kunne have medført mærkbare huslejestigninger der ligger langt over de foreslåede stigninger for det kommende år.

Heldigvis er der truffet en politisk beslutning om, at almene boliger undtagelsesvis må indtægtsføre et beløb svarende til kurstabet fra afdelings henlæggelser til langsigtet vedligeholdelse for at undgå, at huslejen påvirkes negativt af kurstabet.

Efter afslutningen af årsregnskabet for 2022/2023 er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, forventes indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger forventes at få penge ind på kontoen i forbindelse med de kommende regnskaber.

Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet, at disse midler skal bruges til reetablering af de pågældende afdelings henlæggelser til langsigtet vedligeholdelse, hvor vi havde lånt pengene fra. På den måde vil organisationen og afdelingerne i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Regnskab og budget blev gennemgået nærmere under dagsordenens punkt 4.

### Afdelingsmøder

Alle afdelingsmøder er nu afholdt, og jeg har i min egenskab af formand for organisationsbestyrelsen deltaget i 10 ud af 11 møder.

I forhold til antal beboere i de enkelte afdelinger var tilslutningen til møderne, med få undtagelser, generelt begrænset, hvilket jeg tager som udtryk for, at beboerne er tilfredse.

Generelt er afdelingsmøderne gået godt, afdelingerne har pæne regnskaber og der har været en god stemning og spørgelyst på møderne.

Emner som manglende parkeringspladser og grønne arealer, herunder inddragelse af grønne arealer til parkeringspladser, er emner, der i større eller mindre grad har været drøftet.

I opfølgning af afdelingsmøderne har organisationsbestyrelsen besluttet at have fokus på, at boligafdelingerne prioriterer, tilgodeser og tager hensyn til afdelingens grønne områder, så de bliver ved med at være grønne områder.

Det er organisationsbestyrelsens umiddelbare vurdering, at flere afdelinger bliver presset af vand og bestyrelsen finder det interessant at kigge på mulighederne for hvordan løsninger med lokal afledning af regnvand (LAR), kan medvirke til at afhjælpe udfordringen, som kun bliver større hvis for store arealer asfalteres eller belægges med fliser for at imødekomme ønsket om flere parkeringspladser.

Det er organisationsbestyrelsens vurdering, at ønsket om flere parkeringspladser kommer af, at flere husstande har mere end én bil fx firmabil og privat bil. Vi har drøftet emnet og har fokus på, at afdelingernes økonomi og beboernes husleje ikke skal belastes af ekstra omkostninger til parkeringspladser fordi nogle beboere har flere biler og forventer, at der er ledige parkeringspladser til dem alle, herunder firmabiler.

### Behandling af forslag

Jeg oplever fortsat, at der er nogen usikkerhed i forhold til, hvad et forslag bør indeholde for at det er egnet til afstemning på afdelingsmødet. Fx hvilke oplysninger er nødvendige for at afdelingsmødet kan træffe en beslutning og, hvad er konsekvensen af at stemme ja eller nej til et forslag, herunder den økonomiske konsekvens.

Som eksempel kan næves "Der stilles forslag om etablering af flere parkeringspladser"

Der kan stemmes ja eller nej til forslaget, men ingen kender konsekvensen af, at stemme ja, hvis forslaget bliver vedtaget. Fx hvor mange parkeringspladser foreslås etableret, hvad koster det at etablere parkeringspladserne, hvad er den økonomiske konsekvens i forhold til en huslejestigning, hvor påtænkes de nye parkeringspladser placeret og omfatter det inddragelse af grønne arealer?

For hjælpe forslagsstillerne med en afklaring af, hvad et forslag skal indeholde for at forslaget kan behandles på afdelingsmødet, har Lejerbo været organisationsbestyrelsen behjælpelig med at udarbejde en skabelon, som forslagsstilleren med fordel kan benytte. Skabelon fremgår af bilag side 108 - 109.

Link til skabelonen: <https://www.lejerbo.dk/beboer/spoergsmaal-og-svar/lav-om-i-din-bolig>

Afklaring under afdelingsmødet bliver let en tidsrøver fordi, det ofte kræver tid at forklare forsamlingen, hvorfor "forslaget" ikke er et reelt forslag, der er egnet til afstemning.

Som følge deraf, opfordres afdelingsbestyrelserne til at have større fokus på behandling af indkomne forslag umiddelbart efter fristens udløb, (der er 14 dage før afdelingsmødets afholdelse) og om nødvendigt kontakte forslagsstilleren for at sikre, at forslag der er utilstrækkelig oplyst tilføjes de nødvendige oplysninger eller, at forslagsstilleren trækker forslaget tilbage inden afdelingsmødet. Dermed sikrer bestyrelsen, at kun forslag, der er egnet til afstemning på afdelingsmødet omdeles til beboerne 8 dage forud for afdelingsmødets afholdelse, jf. vedtægterne og at emner, der reelt er emner til der ønskes drøftet, drøftes under punktet "Eventuelt", hvor der ikke kan træffes beslutninger.

Af indkaldelser til kommende afdelingsmøder vil det fremgå at skabelon bør anvendes, og skabelon vedlægges alle indkaldelser ved omdeling af disse.

### Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen har godkendt alle afdelingers budgetter for 2024/2025, herunder huslejestigninger mellem 2,24 % – 7,89 %.

Huslejestigningerne er lidt højere end sædvanligt grundet inflationen, men det blevet mødt med forståelse på afdelingsmøderne.

### Udlejningssituationen

Lejerbo Faxe gendulejer ledige lejemål i takt med, at lejemålene bliver ledige – ingen tomgang.

Pr. 31-12-2023 var der 2.352 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, svarende til en stigning på 10 ansøgninger i forhold til sidste år, hvoraf 1.506 er aktive ansøgere. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger.

Der er i alt 13.508 ønsker til boliger fordelt på eksterne og interne ventelister og på aktive og passive ansøgere svarende til en stigning på 21 ønsker i forhold til sidste år.

Boligorganisationens fraflytningsstatistik for familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 78 (+1 ift. sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,3 %. Sidste år var fraflytningsprocent på 12,1 %

### El-drevet ladvogn

Som led i den grønne omstilling og har organisationsbestyrelsen ydet et tilskud på 110.000 kr. til køb af en el-drevet ladvogn. Ladvognen er købt i fællesskab af afdelingerne Stengårdsvej/Vibevej/Tranevej, Tjørneparken, Valnøddeparken, Stoksbjergvej og Køgevej.

Ladvognen er købt med henblik på at begrænse brugen af fossile brændstoffer, herunder brugen af traktor og personalets private biler, hvilket bl.a. forlænger levetiden for afdelingernes traktorer og reducerer udgifterne til transportgodtgørelse til personalet.

Udgifter til vedligeholdelse og reparation vil blive fordelt forholdsmæssigt i forhold til størrelsen på de enkelte afdelinger.

### Nybyggeri

Der er ikke noget nyt om konkrete projekter vedr. nybyggeri af almene lejemål. Vi forsøger fortsat, ved alle givne lejligheder, at gøre opmærksom på vores ønsker om nybyggeri, fx på de halvårige dialogmøder med Faxe Kommende.

### Familieferie 2024

Lejerbo har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har Lejerbo fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud.

Midlerne fra Arbejdsmarkedets Feriefond må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen 3.500 kr.

Pt. har organisationsbestyrelsen ikke truffet beslutning om at yde tilskud, men jeg forventer, at vi på vores kommende møde - i lighed med tidligere år - beslutter, at yde et tilskud på 350 kr. pr. deltager til dækning udgifter forbundet med administration eller løn.

### Status for den boligsociale indsats i Frøgården 2022

Vores boligsocialmedarbejder Berit Pallesen, som vi har haft et fantastisk samarbejde gennem mange år, gik på pension den 31. maj 2023 og blev erstattet af vores nye boligsocialmedarbejder Louise Abkjær Kristensen, der startede den 1. maj 2023. Berit og Louise fik således 1 måneds overlap.

Vi sætter stor pris på vores nye samarbejde med Louise, der er meget engageret og hurtigt kom ind i opgaverne og opnåede beboernes tillid.

Organisationen støtter den boligsociale indsats via dispositionsfonden med ca. kr. 750.000 årligt. Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at prioritere den boligsociale indsats, og dermed medvirker til at styrke socialt udsatte borgere og integration.

I forhold til en ultrakort status for den boligsociale indsats i Frøgården vil jeg om lidt overlade ordet til Louise.

Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at prioritere den boligsociale indsats, og dermed medvirke til at styrke socialt udsatte borgere og integration. Vi støtter derfor også indsatsen i 2024.

### Tak for godt samarbejde

Afslutningsvis vil jeg på organisationsbestyrelsens vegne rette en stor tak medarbejderne på regionskontoret, lokalinspektøren, og den boligsociale projektleder for godt samarbejde og den kæmpe indsats I yder for at servicere vores organisation og beboere bedst muligt. Tak for en altid konstruktiv dialog.

Til slut vil jeg takke jer repræsentantskabsmedlemmer for den tillid I har vist mig i forbindelse med ændring af Lejerbo Faxes vedtægter, der har gjort det muligt, at udpege et medlem med viden om- og interesse for boligorganisationen, og uden krav om, at vedkommende skal være beboer i boligorganisationen.

Og ligeledes takker jeg for den efterfølgende udpegning af mig som medlem af organisationsbestyrelsen for Lejerbo Faxe.

### Steen Andersen, driftschef:

Meget kort orientering om personalesituationen i Frøgården. Det er en fortrolig personalesag, og den kan derfor ikke drøftes på mødet. Der arbejdes på at få medarbejderstaben på plads.

### Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

### **Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer**

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:  
<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

### **Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats**

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Det er organisationsbestyrelsen der skal dokumentere hvilket år, den der indstilles, er valgt til landsrepræsentantskabet.

Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

### **Henlæggelser**

Der er markant forbedring på kapitalmarkederne, tab bør være indhentet inden udgangen af 2024. Det betyder en forventet ekstraordinær indtægt, som skal konteres på henlæggelser. Det er vigtigt at henlæggelser kommer op på normalt niveau igen.

### **Louise Abkjær Kristensen, boligsocial medarbejder**

Louise gav en kort præsentation af hendes arbejde, der spænder meget vidt.

Der arbejdes med både intern- og eksterne brobygning.

Der er samarbejde med kommunen, blandt andet med SSP, og med jobcentret, som låner lokale i Frøgården hver mandag.

Lomme pengeprojekt kører fortsat, pt. er 8 unge mennesker en del af projektet. De unge ydes også hjælp til f.eks. oprettelse af bankkonto og andre praktiske ting.

Nabokonflikter og bekymringshenvendelser er også en del af arbejdsopgaverne.

### **Indstilling:**

Beretning godkendes.

### **Beslutning:**

Godkendt.

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

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 899.446. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen. Skyldes kurstab i afdelingerne.

Kort orientering om budget.

Arbejdskapital: 2,4 mio. kr.  
Dispositionsfond: 8 mio. kr.

**Indstilling:**

Årsregnskab og revisionsberetning godkendes.  
Budget tages til efterregning.

**Beslutning:**

Årsregnskab og revisionsberetning godkendt.  
Budget taget til efterretning.

**Ad 5 Behandling af indkomne forslag**

Ingen forslag indkommet.

**Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år****På valg:**

John Sellerup Pedersen afd. 005-0, modtog genvalg.  
Poul Petersen afd. 188-0, modtog genvalg.  
Michael Melbye afd. 005-0, modtog ikke genvalg.

**Yderligere 2 kandidater stillede op:**

Dorthe Nielsen afd. 327-0  
Vibeke Løwer afd. 005-0

De 4 kandidater præsenterede sig kort, herefter var der skriftlig afstemning.

**Stemmerne fordelte sig således:**

1 ugyldig stemmeseddel, 20 gyldige stemmesedler

John Sellerup Pedersen	17
Poul Petersen	11
Dorthe Nielsen	14
Vibeke Løwer	18

**Valgt:**

John Sellerup Pedersen, Dorthe Nielsen og Vibeke Løwer blev valgt til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Organisationsbestyrelsen består herefter af: Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen, Dorthe Nielsen, Vibeke Løwer, Michael Buch-Barnes.

**Ad 7 Valg af 2 suppleanter for 1 år**

Følgende blev valgt uden modkandidater:

Ulla Frandsen afd. 188-0	1. suppleant
Hanni Seidelin afd. 188-0	2. suppleant

Begge valgt for 1 år.

**Ad 8 Valg af revisor****Indstilling:**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Beslutning:**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab genvalgt.

**Ad 9 Eventuelt**

Bent Kunding:

Kort debat om udfordringerne med at bygge nyt i Faxe kommune.

Karen Margrethe Hemmingsen:

Bad om en kort præsentationsrunde, så man vidste hvor mødedeltagerne kom fra.

Herefter afsluttede formanden/dirigenten mødet.

23.02.24

Tina Just, referent

**Referat underskrives via Penneo af:**

Lykke Skjoldan, formand og dirigent

**Bilag, skabelon til forslag ifm. afdelingsmødet****Forslag til behandling på afdelingsmødet****Guide til udarbejdelse af et forslag til afdelingsmødet:**

1. Forslaget skal stilles skriftligt. Brug gerne denne formular.
2. Forslaget skal afleveres til afdelingsbestyrelsen senest 2 uger før mødet.
3. Forslaget skal indeholde en økonomisk beregning. Hvis du ikke kender den nøjagtige økonomi, kan du lave et anslået rammebeløb. Forslaget kan dog først endeligt godkendes, når de økonomiske konsekvenser er helt fastlagt.
4. Hvis du har spørgsmål, eller skal have hjælp til at udarbejde dit forslag, så kontakt afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret.
5. Afdelingsbestyrelsen eller administrationen vil kontakte dig, hvis der er behov for en præcisering af dit forslag. Du skal derfor angive dine kontaktoplysninger.
6. Der må kun være ét forslag på hver formular.
7. Når du har indtastet alle oplysninger i denne formular, skal du gemme den på din computer. Vælg "Gem som" og giv filen et sigende navn. Herefter kan du åbne dit mailprogram og sende den som en vedhæftet fil.



## LEJERBO | FORSLAG TIL BEHANDLING

**Forslag til behandling på afdelingsmødet**

*Se guide til udarbejdelse af et forslag på næste side.*

Afdeling:  Dato for mødet:

Navn på forslagsstiller:  Adresse:

Mail:  Tlf.:

Forslag (kort og præcis overskrift)

Beskrivelse (skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget)

Uddybning (detaljeret beskrivelse af forslaget med eventuelle konsekvenser/fordele)

Økonomi (hvad koster det at gennemføre forslaget?)

Anslået rammebeløb i kr.:  Tilbud/overslag i kr.:

Dato:  Underskrift:

# 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."

## Lykke Engelhardt Skjoldan

### Underskriver

Serienummer: 6157eb86-261b-4a1b-80d6-c1e92d78461d

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-02-26 07:16:57 UTC



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**