

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Fax Torsdag den 8. februar 2024, kl. 17.00. Lejerbo, Brogade 6, Næstved

Deltagere:

Formand Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen, Bjarne Dalum, Poul Petersen.

Afbud:

Michael Melbye, Michael Buch-Barnes.

Fra administrationen deltager:

Direktør Palle Adamsen, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen/formanden.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri/renovering.
7. Grønne områder mm.
8. Vederlag, gavekort, gaver mm.
9. Valg til Landsrepræsentantskabet.
10. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2024.
11. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Lykke Skjoldan

Referent: Tina Just

Ad 2 Meddelelser fra formanden og administrationen

Lykke Skjoldan:

Tak til administrationen for håndtering af personalesituationen i afd. 091-0.

Kort opfølgning på deltagelse i afdelingsmøder.

Generelt er det gået rigtig godt. Møderne er meget forskellige fra afdeling til afdeling.

JSP takker Steen for håndtering af afdelingsmødet i afd. 005-0.

Debat om de forslag der stilles på afdelingsmøderne.

Der var enighed om, at man fremadrettet sender forslagsskema ud sammen med indkaldelse til afdelingsmødet. Dette for at imødegå de udfordringer der er med forslag der er mangelfulde, og derfor ikke kan behandles og komme til afstemning på afdelingsmøderne.

MHK tilføjede at man ikke kan afvise forslag der stilles på anden vis, men via indkaldelsen kan man opfordre til at anvende forslagsskemaet.

Michael Keis:**Orientering omkring personalesituation og arbejdsmiljø.**

Vi har desværre været nødsaget til at stoppe samarbejdet med en varmemester på ejendomskontoret i Frøgården.

Efterfølgende har vi desværre også stoppet samarbejdet med organisationens lokalinspektør.

Det kan ikke oplyses hvorfor medarbejderne er opsagt, da det er lukkede personalesager.

Varmemester Aleks Kristiansen har pt. kontor i Frøgården.

Der er fokus på resterende medarbejders trivsel. HR-coach er inde over denne del.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

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 præmienvæuet 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.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

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>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats

Palle: fortalte kort om baggrunden for hædning.

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 hædningen. 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.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne, for det var der pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år. Driftschefen og bestyrelserne skal være OBS på dette ifm. kommende budgetmøder i afdelingerne.

Fra administrationens side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Indstilling:

Tages til efterretning, og det besluttes at kommende overskud i afdelingerne, bruges til reetablering af afdelingernes henlæggelser.

Beslutning:

Taget til efterretning og organisationsbestyrelsen besluttede at kommende overskud i afdelingerne, bruges til reetablering af afdelingernes henlæggelser.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 41.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Faxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling af vederlag vedtages.

Beslutning:

Uændret fordeling er vedtaget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10-2024 - 30/9-2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10-2022 - 30/9-2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10-2024 - 30/9-2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Overskud i alle afdelinger, dog er kurstab bogført på konto 401 "henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse".

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

Arbejdskapital: 2,4 mio. kr.

Dispositionsfond: 8 mio. kr.

Vurdering af afdelingerne (årsberetning side 6-7) viser at alle afdelinger er markeret med grøn, hvilket betyder god/velfungerende. Afdelingerne er generelt i god stand og er kapitaliseret ift. det planlagte.

PA: ros til bestyrelsen for det gode arbejde, og for bestyrelsens samarbejde med administrationen.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

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

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
005-0	Vibevej	Familiebolig	665,39	704,47	39,08	5,87%
030-0	Køgevej	Familiebolig	921,22	964,76	43,54	4,73%
091-0	Frøgården	Familiebolig	894,12	933,11	38,99	4,36%
091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	1.002,21	1.040,94	38,73	3,86%
186-0	Frøgården II	Familiebolig	960,39	989,52	29,13	3,03%
188-0	Højbogaard	Familiebolig	904,98	930,79	25,81	2,85%
188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.151,82	1.177,60	25,78	2,24%
267-0	Tjørneparken	Familiebolig	1.013,47	1.043,53	30,06	2,97%
267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	960,62	990,69	30,07	3,13%
327-0	Møllehusene	Familiebolig	971,65	999,49	27,84	2,87%
347-0	Mirabellevej	Familiebolig	989,97	1.011,82	21,85	2,21%
664-0	Klostergaarden	Familiebolig	1.021,81	1.051,19	29,38	2,88%
666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	930,38	952,45	22,07	2,37%
1127-0	Skuderløse - Stoksbjerg	Familiebolig	585,26	631,46	46,20	7,89%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 005-0, 030-0, 091-0, 091-2, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0, 1127-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 005-0, 030-0, 091-0, 091-2, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0, 1127-0

Ad 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Indstilling:

Der søges ikke om dispensation.

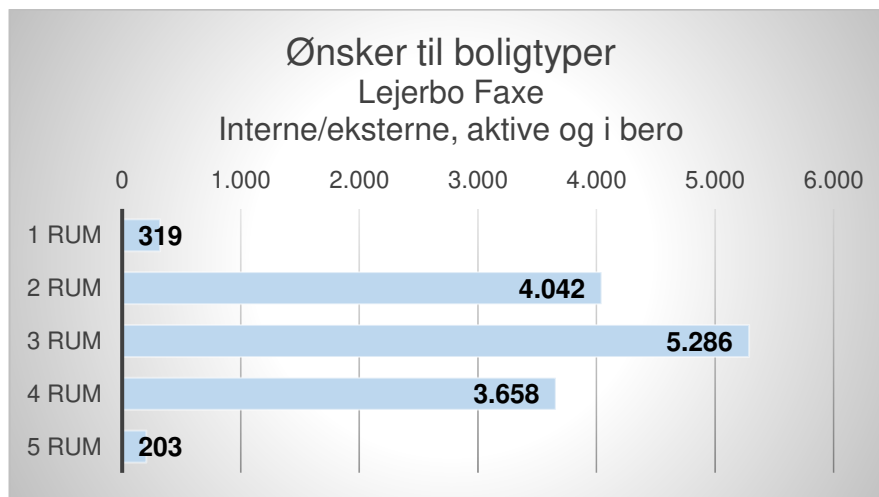
Beslutning:

Der søges ikke om dispensation.

Ad 5 Udlejningssituationen

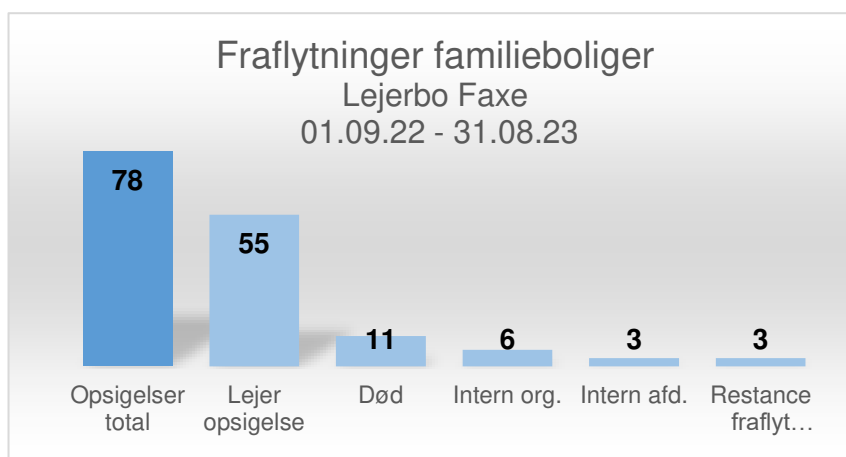
Michael Keis oplyste at der er 2.352 (+10 ift. sidste år) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, hvoraf 1.506 er aktive (SAP 21.12.23)

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 13.508 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero (+21 ift. sidste år) (SAP 21.12.23).



Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	194	2.319	2.954	2.121	108	7.696
Ekstern, bero	Familiebolig	124	1.626	2.211	1.455	91	5.507
Intern venteliste	Familiebolig	1	52	88	64	3	208
Intern venteliste, bero	Familiebolig	0	45	33	18	1	97
		319	4.042	5.286	3.658	203	13.508

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens 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 (SAP 21.12.23). Sidste år var fraflytningsprocenten 12,1.



Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Nybyggeri/renovering

Nybyggeri

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Der har været dialog med Faxe Kommune om almene boliger.

Kommunen indkalder Lejerbo Faxe og Haslev Boligforening til møde vedr. nye regler for husning af hjemløse. Kommunen har brug for billige boliger til de hjemløse.

Lejerbo Faxe ser med velvillighed på dette, men ønsker samtidig et bedre samarbejde omkring byggegrunde til almene boliger.

Staten giver tilskud til finansiering af billige boliger under 3.500 kr. Kommunen skal samtidig bidrage med større andel af grundkapital.

Renovering:

Tagudskiftning i Tjørneparken pågår.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Grønne områder mm.

Fokus på at boligafdelingerne prioriterer, tilgodeser og tager hensyn til afdelingens grønne områder, så de bliver ved med at være grønne områder.

LS: flere afdelinger bliver presset af vand, hvis for store arealer asfalteres eller belægges med fliser. Det kan være interessant af kigge på muligheden for LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand).

Debat om ønsker om flere parkeringspladser.

LS: parkeringspladser er på bekostning af de grønne områder, som også er vigtige for afdelingerne og beboerne. JSP: flere boligafdelinger forbyder parkering af firmabiler, og det betyder at de beboere der er nødsaget til at have firmabiler, er pressede ift. parkering.

LS: mener ikke det er afdelingernes økonomi og beboernes husleje der skal belastes af ekstra omkostninger til parkeringspladser til firmabiler.

Generelt er Haslev udfordret af mangel på parkeringspladser. Mange udefrakommende benytter afdelingernes parkeringspladser, hvilket er til gene for beboerne.

Emnet kan evt. blive drøftet på kommende styringsdialogmøde.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen vedtager at udarbejde en grøn profil for organisationen og boligafdelingerne.

Beslutning:

Der arbejdes videre på organisationsbestyrelsens holdning til grønne arealer og parkeringsarealer.

Ad 8 Vederlag, gavekort, gaver mm.

Der har været udfordringer i afd. 005-0, hvor gavekort har været anvendt til mange formål, blandt andet som betaling for frivilligt arbejde.

Der udbetales efter reglerne i Almenboliglovens § 34, stk. 4 ikke vederlag for arbejdet i en afdelingsbestyrelse.

Arbejdet er frivilligt og helt ulønnet. Kun i helt særlige tilfælde kan organisationen beslutte, at der skal ydes et mindre vederlag, herunder også gaver, gavekort m.v., hvis det kan dokumenteres, at et bestyrelsesmedlem har lavet arbejde, som har ført til tabt arbejdsfortjeneste.

Indstilling:

Driftschef Steen Andersen anbefaler, at der oplyses om, at det er et ulønnet og frivilligt arbejde, hvor vi efter Almenboliglovens § 34, stk. 4 ikke må udbetale vederlag, heller ikke i form af gaver, gavekort el.lign.

Beslutning:

Der kan ikke udbetales vederlag i form af gaver og gavekort for udførelse af indkaldt fællesarbejder.

Organisationsbestyrelsen arbejder videre med udformning af retningslinjer vedr. dette, som skal være gældende for alle afdelinger i Lejerbo Faxø.

Driftschef Steen Andersen kontakter jurist Henrik Okdahl ift. klarlægning af retningslinjer.

Ad 9 Valg til Landsrepræsentantskabet

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer inviteres. Tina Brorly er tidligere blevet informeret om dette.

Organisationen afholder udgiften til de bestyrelsesmedlemmer, der ikke er valgt til landrepræsentantskabet.

Medlemmer landrepræsentantskabet:

Formand, Lykke Skjoldan

Næstformand, John Sellerup Pedersen

Medlem, Karen Margrethe Hemmingsen

Landrepræsentantskabsmødet er 16. – 17. maj 2024. Mødet afholdes i Århus.

Ad 10 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2024

Efter repræsentantskabsmødet den 22. februar 2024 afholdes der et kort organisationsbestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen konstituerer sig.

Næste organisationsbestyrelsesmøde:

Mandag 29. april, kl. 17.00, regionskontoret Brogade i Næstved.

Ad 11 Eventuelt

Boligsocialmedarbejder Louise deltager i repræsentantskabsmødet.

MHK: job- og centerchef Faxe kommunen har meddelt at årsrapport vedr. den boligsociale indsats er godkendt.

Bevilling på 300.000 kr. i 2024 er godkendt.

Der er ønske om at kommende årsrapporter skal indeholde beskrivelse af, hvad man får for de 300.000 kr.

MHK undersøger hvornår organisationen igen skal bevillige midler til den boligsociale indsats.

09.02.24

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Lykke Skjoldan, dirigent

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

2024-02-15 08:43:11 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>**