

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde, Lejerbo Faxse Torsdag den 13. februar 2025, kl. 17.00. Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Deltagere:

Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen, Bjarne Dalum, Vibeke Løwer, Dorthe Nielsen, Brian Taudal Børgesen.

Lykke Skjoldan deltog fra kl. 18 i punkterne: 6, 9, 10, 11 og 12.

Fra administrationen:

Forretningsfører Michael Keis, 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. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (punkt tilføjet 30.01.25).
6. Personalesituationen (punkt tilføjet 06.02.25).
7. Udlejningssituationen.
8. Nybyggeri/renovering.
9. Valg til Landsrepræsentantskabet.
10. Den boligsociale indsats i Frøgården/Lejerbo Faxse.
11. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2025.
12. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Michael Keis.

Referent: Tina Just.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen/formanden.

Michael Keis

Fjernvarme

Haslev Fjernvarme har ultimo december 2024 sendt brev ud til fjernvarmekunderne med information om, at priserne sænkes med 50% i 2025.

Sidste halvår af 2024 var belastet af høj fjernvarmepris i Haslev grundet et havari på halmvarmeanlægget der betød, at der måtte fyres med naturgas i stedet for halm.

EY ansvarsprotokol

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet for 30/9-puljen, vil der til hver organisation tillige blive fremsendt ansvarsprotokol fra EY, vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen og revisionens formål og omfang.

Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Penge fra Feriefonden

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud.

Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering 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 omkring 3.500 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Tina Brorly på tib@lejerbo.dk senest fredag den 28. februar.

Bestyrelsen tilkendegav, at man fortsat bakker op om projektet.

Lidt færre udsættelser i 2024

Ny kontanthjælpsreform undervejs. Det vil betyde lavere ydelser til kontanthjælpsmodtagere, hvilket betyder at der kan blive udfordringer med at finde boliger til en pris, de kan betale.

Når det kommer til huslejeindbetalinger, restancer og udsættelser, så er tallene for 2024 egentlig meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse. Alene boligydelsen udgør 35 millioner kroner.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når vi rykker dem. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden foged. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Der er mange grunde til, at det er vigtigt, at beboerne får betalt deres husleje. Først og fremmest fordi det er dyrt at skulle betale rykkere, og fordi det er ulykkeligt for den enkelte, når det ender med en udsættelse. Men det er bestemt også vigtigt for boligafdelingernes samlede økonomi, at huslejen falder til tiden. Derfor er det glædeligt, at vi i det mindste ikke ser en stigning i antallet af restancer, og at der endda er et lille fald i antallet af udsættelser.

Den mulige sammenlægning med DAB

Den mulige sammenlægning mellem DAB's og Lejerbos administrationer en politisk beslutning. Den træffes af de to organisationers repræsentantskaber i maj.

For at være så godt forberedt som muligt og mindske usikkerheden for administrationernes medarbejdere, er Lejerbo og DAB allerede gået i gang med at kigge på, hvordan en sammenlagt administration i givet fald skal se ud.

Ved udgangen af januar havde medarbejderne i alle stabsfunktionerne mødt kollegerne i de tilsvarende afdelinger i den anden administration. På samme måde har forretningsførerne mødt deres potentielt nye kolleger fra DAB.

I de kommende måneder tages der fat på planlægningen af, hvordan man kan migrere data med videre. Og så skal der træffes beslutning om en række forhold på personaleområdet.

Brian: fortalte lidt om fordele ved sammenlægningen. Der er meget positive tilbagemeldinger hele vejen rundt. De to organisationer er meget sammenlignelige, og derfor er der umiddelbart ikke de store "knaster" ift. til en sammenlægning.

Debat om fordele og ulemper på både den korte og lange bane.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 42.000 (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:

Bestyrelsen besluttede at fordeling fortsætter uændret.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026

Overskud: kr. 697.000

Overskud kommer fra renteindtægter og kursgevinster.

Arbejdskapital kr. 3 mio.

Dispositionsfond kr. 9,5 mio.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Der er et lille underskud i afd. 327-0 Møllehusene, men generelt er der fine regnskaber i alle afdelinger. Den nye lokalinspektør har måske holdt lidt igen

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 trækningssret.

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.

Budget stort set uændret. Der er stadig budgetteret med boligsocial indsats.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
005-0	Vibevej	Familiebolig	704,48	731,33	26,85	3,81%
030-0	Køgevej	Familiebolig	964,76	972,81	8,05	0,83%
091-0	Frøgården	Familiebolig	933,12	943,08	9,96	1,07%
091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	1.040,69	1.050,56	9,87	0,95%
186-0	Frøgården II	Familiebolig	989,52	1.000,05	10,53	1,06%
188-0	Højbogaard	Familiebolig	930,76	939,36	8,60	0,92%
188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.177,64	1.186,24	8,60	0,73%
267-0	Tjørneparken	Familiebolig	1.043,55	1.069,03	25,48	2,44%
267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	990,51	1.016,01	25,50	2,57%
327-0	Møllehusene	Familiebolig	999,48	1.019,41	19,93	1,99%
347-0	Mirabellevej	Familiebolig	1.011,73	1.011,73	0,00	0,00%
664-0	Klostergaarden	Familiebolig	1.051,25	1.078,14	26,89	2,56%
666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	952,42	976,70	24,28	2,55%
1127-0	Skuderløse - Stoksbjerg	Familiebolig	631,45	655,25	23,80	3,77%

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, 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, 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 Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger.

Informationsmail sendt til bestyrelsen den 28. januar 2025.

For Lejerbo Faxø betyder det en forventet pris på kr. 108.000, svarende til kr. 162 pr. lejemål.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning vedr. hjælp til kontrol af ejendomsvurderinger jf. mail modtaget den 28. januar 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at der indhentes hjælp til kontrol af ejendomsvurderinger.

Ad 6 Personalesituationen.

Drøftelse af personalsituationen i organisationens afdelinger.

Lykke: oplyste, at en afdelingsformand har påpeget, at afdelingerne ikke får noget for den del af huslejen, som dækker lønomkostninger til medarbejdere, der er sagt op. Lykke er enig i, at afdelingsformanden har en pointe. Lykke er endvidere enig i de opsigelser og udskiftninger, der har været er nødvendige.

Bestyrelsen og administrationen drøftede personalsituationen og omkostningerne omkring de foretagne opsigelser. De økonomiske konsekvenser for boligafdelingerne drøftes på et kommende organisationsmøde.

Beslutning:

Emnet tages op igen på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Ad 7 Udlejningssituationen.

Michael: oplyste at der er 2.396 (+44 ift. sidste år) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, hvoraf 1.451 er aktive (-55 ift. sidste år) (SAP 03.01.25)

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 14.257 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero (+749 ift. sidste år) (SAP 03.01.25).

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	181	2.331	2.896	2.059	112	7.579
Ekstern, bero	Familiebolig	126	1.829	2.541	1.729	102	6.327
Intern venteliste	Familiebolig	3	75	112	66	4	260
Intern venteliste, bero	Familiebolig	1	40	34	16	0	91
		311	4.275	5.583	3.870	218	14.257

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 64 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger (-14 ift. sidste år), svarende til en fraflytningsprocent på 10,1 Sidste år var fraflytningsprocenten 12,3. (SAP 03.01.25).

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 Nybyggeri/renovering.

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Der er ingen renoveringsprojekter.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 9 Valg til Landsrepræsentantskabet.

Formand Lykke Skjoldan.

Næstformand John Sellerup Pedersen.

Bestyrelsesmedlem Dorthe Nielsen.

Lykke: alle bestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage på landsrepræsentantskabsmødet den 19. – 20. maj 2025. Det er ovennævnte 3 repræsentantskabsmedlemmer, der har stemmeret.

Ad 10 Den boligsociale indsats i Frøgården/Lejerbo Faxe.

Michael: informerede om at den boligsociale medarbejder er fratrukket, og at der arbejdes på at genbesætte stillingen.

Ansættelsesudvalg består af: Michael, Lykke og Jonas, der er afdelingsformand i afd. 091-0 Frøgården.

Ved ansættelse af ny medarbejder lægges der øget vægt på kompetencer, der matcher en boligsocial medarbejder med fokus på særligt udfordrede beboere i alle boligafdelingerne, og knapt så meget fokus på skabelsen af nye beboeraktiviteter i Frøgården.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på at fastholde en del af de nuværende aktiviteter i Frøgården.

Brian: foreslår at man evt. rækker ud til medarbejdere i andre boligorganisationer, der bestrider stillingen som boligsocial medarbejder. Ad denne vej kan der måske findes egnede kandidater.

Ad 11 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2025.

Repræsentantskabsmøde torsdag den 27. februar 2025, kl. 16.30.

Lykke, Bjarne og Karen Margrethe er på valg. Alle modtager genvalg.

Landsrepræsentantskabsmøde i Århus, 19. – 20. maj 2025.

Indkaldelse kommer fra Tina Brorly.

Ad 12 Eventuelt.

Intet.

19. februar 2025

Tina Just, referent

Referat underskrevet via Penneo af:

Lykke Skjoldan, organisationsbestyrelsesformand
Michael Keis, 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.”

Michael Keis

Forretningsfører og dirigent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-26 08:28:00 UTC



Lykke Skjoldan

Organisationsformand

Serienummer: lykkeskjoldan@gmail.com

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-26 13:30:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter