

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde i Lejerbo Skælskør, 7. september 2022, Hotel Postgården, Skælskør

Deltagere:

Formand Erik Gemmer, Per Grønkjær, Bjarne Willingshøj

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just, lokalinspektør Steen Flensburg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Udlejningssituationen
5. Udlejningsbekendtgørelsen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Formand Erik Gemmer åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis blev valgt som dirigent.

Tina Just blev valgt som referent.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Boligafdelingerne indbetaler til Fonden.

Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at

udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder.

Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Familieferie 2022

Vi 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 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Ikke så relevant i Skælskør, da der ikke er familier med små børn i afdeling 401-0 Købmandsgården.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Udsendelse af materiale til møder

I år har der været problemer med levering med Bladkompagniet. Posten er røget retur.

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

UDSENDELSER AFDELINGSØKONOMI	SENDES TIL REGIONEN PÅ MAIL	SENDES TIL BGESTYRELSEN PÅ MAIL	UDGIVES PÅ HJEMMESIDEN	SENDES TIL BESTYRELSEN MED POST	POP SENDES TIL EJENDOMS- KONTOR MED POST	LINK TIL HJEMMESIDEN TIL BESTYRELSEN PÅ:	SENDES TIL MEDLEMMERNE PÅ MAIL	SENDES TIL MEDLEMMERNE MED POST
ORGANISATIONSMAERIALE								
PAKKE 1 (ALT MED POST)								
Organisationsbudget i udkast	X		X	X				
Organisationsregnskab i udkast	X		X	X				
Materiale til organisationsmødet	X		X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X					X
PAKKE 2 (ALT DIGITALT)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	
PAKKE 3 (DELVIST DIGITALT)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	X
AFDELINGSMAERIALE								
PAKKE 1 (ALT MED POST)								
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X		
Afdelingsmødeudsendelser	X		X	X	X	X		
PAKKE 2 (DELVIST DIGITALT)								
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X		
Afdelingsmødeudsendelser	X	X	X		X	X		

Organisationsbestyrelsen besluttede, at materiale fremover fremsendes digitalt.

Ønsker man det printet, så kan regionskontoret eller økonomiafdelingen kontaktes.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2022 – 30/4 2023) kr. 2.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skælskør.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet tilbageføres i selskabet, således at der ikke udbetales honorar.

Beslutning:

Beløbet tilbageføres i selskabet, således at der ikke udbetales honorar.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024.

Der er få udgifter i organisationen, blandt andet til møderne.
Underskud på 131 kr., så det balancerer.
Nogle organisationer er hårdt ramt grundet negativ forrentning.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet 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 og dispositionsfond.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokolat.

Der har ikke været fremhævede forhold i regnskabet for afd. 401-0 Købmandsgården.

Ved fremhævede forhold i budgetterne:

Der er i juni 2022 udbetalt 773.833 kr. fra LBF for et driftslån der er optaget og givet tilsagn om 8. maj 2012. Beløbet fremgår ikke af budgettet for 2022/2023.

Der ydes yderligere lån på i alt 95.000 kr. pr. år i årene 2022, 2023 og 2024. Beløbet indgår i budget 23/24 under konto 204.

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 per m²	Ændring i %
401-0	Købmandsgården	Familiebolig	1.068,42	1.090,86	22,45	1,96%

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 401-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 401-0.

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 287 noteret på ventelisten, både eksternt og intern liste, hvoraf de 179 er aktive. Der er i alt 589 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero. SAP 21.07.22

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	55	98	115	65	333
Ekstern i bero	Familiebolig	51	83	72	46	252
Intern venteliste	Familiebolig	0	3	1	0	4
		106	184	188	111	589

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 7 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svaret til en fraflytningsprocent på 35,0. SAP 21.07.22

Huslejen er i den høje ende, det kan betyde at nogen vælger at fraflytte og finder billigere boliger.

Dialogmøde

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Slagelse Kommune den 14. oktober 2021. Mødet forløb godt og der var ikke kritiske bemærkninger fra tilsynet.

Drøftelser omkring sammenlægning med Næstved organisationen. Bliver ikke aktuelt pt. grundet organisationens gæld, som Næstved organisationen ikke ønsker at overtage.

Ad 5 Udlejningsbekendtgørelsen

Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. udlejningsbekendtgørelsen

Vi har forud for mødet udsendt udkast til udlejningsbekendtgørelse. Udlejningsbekendtgørelsen gennemgås. Er sidst revideret for 7 år siden. Den ændres ikke, men skal blot godkendes igen.

Organisationsbestyrelsen godkender at udlejningsbekendtgørelsen fortsætter uændret.

Nybyggeri/renovering

Der er ingen planer om nybyggeri.

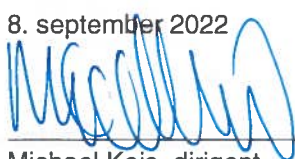
Ingen store renoveringsarbejder pt.

Debat om isætning af døre i to lejemål, hvor der kunne laves udgang til have. Vil gøre lejlighederne mere attraktive. Det undersøges hvad prisen er for udskiftning af vinduer til døre.

Ad 7 Eventuelt

Ros til afgangende bestyrelsesmedlem Karen Margrethe Ur-Rehman.

8. september 2022



Michael Keis, dirigent

