

## Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde i Lejerbo Skælskør, 12. september 2024, Hotel Postgården, Skælskør

### Deltagere:

Formand Erik Gemmer, Per Grønkjær, Marie Viby

Fra administrationen deltog: 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. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

Erik Gemmer bød velkommen.

#### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Erik Gemmer blev valgt som dirigent.

Tina Just blev valgt som referent.

#### **Ad 2 Meddelelser fra administrationen**

Erik Gemmer:

Der blev givet en kort orientering om hvad hovedbestyrelsen havde arbejdet med i det forgangne år.

Der blev orienteret om forsikringskader i Lejerbo, hvor der i 2023 har været mange vand- og rørskader. Der har været 158 skader i 2023, hvilket er højeste antal i 5 år.

Nogle boligafdelinger har modtaget inflationshjælp i form af en måneds gratis husleje. Lejerbo har ikke haft indflydelse på udvælgelsen af de berørte afdelinger.

Datatilsynet har fokus på at føre tilsyn med boligadministrationsselskaber, herunder Lejerbo.

Halvårsregnskab for Lejerbo, der forventes et driftsresultat på kr. 0 til minus 3 mio. kr.  
Kapitalforvaltningsstrategien forbliver uændret.

Udlejningssituationen er uændret.

Orientering om IT-beredskabsplan og forretningsberedskabsplan.

Hovedbestyrelsen skal på besigtigelsestur til Århus og omegn den 24. – 25. september 2024

Steen Andersen:

### **Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Debat om der bliver taget særligt hensyn til at det er en fredet ejendom.

STA: det er blevet meddelt DCAB, men der er ikke modtaget en reaktion på dette.

### **Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.**

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem organisationsbestyrelse, byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

### 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.

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

### 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 jo 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.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en 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.

### 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>

### Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5-2024 – 30/4 2025) 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:

Organisationsbestyrelsen vedtog, at 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 2023 - 30/4 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026 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 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.

#### **Afdelingsbudgetter**

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejereguleringen i afdelingen for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
401-0	Købmandsgården	Familiebolig	1.089,36	1.137,24	47,88	4,40

#### **Problemer med udlejning af Algade 11F**

Algade 11F er problematisk at udleje.

Boligen er i to plan. 110 m<sup>2</sup> med en husleje på kr. 9.504 og den er problematisk at udleje. Boligens værdi set i forhold til de øvrige lejemaal i afdelingen, og den husleje der betales pt., anses lidt for høj.

Der foreslås derfor en huslejenedsættelse på 55 kr. pr. m<sup>2</sup>. årligt og at et tilsvarende beløb kr. 6.050 reguleres via afdelingens budget på konto 119 og 119.9, således at vi bibeholder den foreslået stigning på 4,4%

Til orientering er forbruget også højt kr. 1.799 pr. md., da det er et lejemaal i to plan

Det er organisationsbestyrelsen der godkender ændring i huslejevordelingen og som derfor skal godkende ændring i for Algade 11F.

**Indstilling:**

Organisationsbestyrelsen godkender ændring i husleje vedr. Algade 11F

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkender ændring af husleje for Algade 11F, og nedsætter m<sup>2</sup> pris årligt med 55 kr.

Et tilsvarende beløb kr. 6.050 reguleres via afdelingens budget på konto 119 og 119.9, således at vi bibeholder den foreslået stigning på 4,4%

***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**

Det blev oplyst, at der er i alt 294 (290 sidste år) noteret på ventelisten, både ekstern og intern liste, hvoraf de 148 (163 sidste år) er aktive. Der er i alt 646 (638 sidste år) ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero. SAP 02.09.24

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	52	92	96	46	286
Ekstern i bero	Familiebolig	66	107	104	78	355
Intern venteliste	Familiebolig	0	2	2	1	5
		<b>118</b>	<b>201</b>	<b>202</b>	<b>125</b>	<b>646</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 3 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,0. Forrige regnskabsår var der 5 fraflytninger. SAP 02.09.24.

**Ad 5 Nybyggeri/reovering**

Der er ingen planer om nybyggeri.

Ingen store reoveringsarbejder pt.

**Ad 6 Eventuelt**

Intet

**Referat underskrives via Penneo af:**

Erik Gemmer, organisationsformand og 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."

**Erik Gemmer**

**Underskriver**

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-09-13 12:30:54 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**