

Referat af bestyrelsesmøde den 16. marts 2023.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Leif Jensen, Betina Henneberg, Inge Køster, Camilla R. Melecini og Jenny Jensen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Familieferie.
7. Godkendelse af sammenlægning af afd. 952-0 og 952-1 pr. 1.10.2023.
8. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte

Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Falck – håndtering af vores Akutliste – udenfor normal arbejdstid.

Falck har varslet en stigning.

Der har ikke været en stigning i aftalen siden vi indgik aftalen i 2017, hvor prisen var kr. 15,- pr. lejemål pr. år. Prisen pr. 1. juni 2023 vil være kr. 26,50 pr. bolig pr. år.

Det blev oplyst at det stadig er meget billigt i forhold til, at vores ejendomsfunktionærer varetager opgaven.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 62.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles ligeligt imellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Jenny Jensen ikke ønsker at modtage vederlag.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at honorarfordelingen fortsætter uændret, således at vederlaget deles ligeligt imellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Jenny Jensen fortsat ikke ønsker honorar.

Ad 2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskaber, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Årsregnskab og revisionsprotokol vil umiddelbart efter afholdelse af organisations- og repræsentantskabsmødet blive udsendt til organisationsbestyrelsens underskrift via Penneo.

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

Organisationsbestyrelsen skal dog tage stilling til regnskab og budget for ejerforeningerne afd. 485-2, 723-2, 910-1, 952-2 (hvor der ikke afholdes afdelingsmøde) og 952-3 Sideaktivitet.

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.

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Dette er gældende for følgende afdeling:

910-0, Brædstrup, bymidte

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Dette er gældende for følgende afdelinger:

952-3, Fussingvej
1243-0, Lilli Gyldenkildes Torv

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 %
041-0	Frejasgade	Familiebolig	741,75	746,87	5,12	0,69%
092-0	Flintebakken	Familiebolig	854,01	875,76	21,75	2,55%
316-0	Houmannshus	Familiebolig	996,53	1.017,29	20,76	2,08%
316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	833,13	853,90	20,77	2,49%
316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.004,60	1.023,75	19,15	1,91%
909-0	Vejlevej	Familiebolig	973,18	991,66	18,48	1,90%
910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	987,39	1.003,38	15,99	1,62%
952-0	Ryesgade	Familiebolig	982,91	1.024,05	41,14	4,19%
952-1	Ryesgade II	Familiebolig	965,87	994,95	29,08	3,01%
952-2	Fussingvej	Familiebolig	1.176,08	1.149,38	-26,70	-2,27%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Familiebolig	970,61	989,93	19,32	1,99%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Ungdomsbolig	1.247,68	1.267,04	19,36	1,55%

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, herunder regnskab for ejerforeningerne 485-2, 723-2 og 910-1 samt afd. 952-2 og 952-3.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for ejerforeningerne 485-2, 723-2 og 910-1 samt afd. 952-2 og 952-3.

at som det vil fremgå at pkt. 7 har afdeling 952-0 og 952-1 på sit afdelingsmøde besluttet en sammenlægning pr. 1. okt. 2023 med til huslejestigning på 2,44 %.

Ad 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Henset til dispositionsfondens størrelse p.t. anses det for formålsløst at søge en dispensation for dækning af lejetab i dispositionsfonden.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Afd. 41-0 Frejasgade.

2 x 1 vær. ledige Begge er i tomgang
 9 x 2 vær. ledige. Fire af dem er i tomgang.
 3 x 3 vær ledig. En af dem er i tomgang.
 3 x 4. vær. ledig. Alle tre er i tomgang.

Boligerne bliver lejet ud tidsbegrænset og uden istandsættelse pga. den kommende renovering. De er svære at leje ud og der er en af hver størrelse annonceret på nettet, men der kommer meget få henvendelser og de springer fra igen, når de bliver gjort opmærksomme på, at de er tidsbegrænsede.

Der er 2 boliger, henholdsvis en 1-vær og en 2-vær, der er blevet taget ud af tilbudsrunderne, da boligerne er for dårlige og de bliver for dyre at gøre i stand, hvis de skal lejes ud tidsbegrænset.

Afd. 92-0 Flintebakken

1 x 3 vær. afventer underskrift på kontrakt.

Afd. 316-0 Houmannshus

1 x 2 vær annonceres på nettet. Boligen er i tomgang
 2 x 3 vær annonceres på nettet, heraf 1 i tomgang.

Boligerne uden altan er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret som ledige på nettet.

Afd. 316-0 (ÆB)	1 x 2 vær. ÆB Gl. Jernbanegade - afventer underskrift på kontrakt. Alle 15 boliger på Stjernholmsgade
Afd. 909-0/988-0 Vejlevej	Ingen opsagte Boligerne er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret på nettet.
Afd. 910-0 Brædstrup	Ingen opsagte
Afd. 952-0/952-1	1 x 3 vær. annonceres på nettet.
Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:	
Familieboliger:	I alt 14 ledige boliger, heraf afventer vi kontrakt retur på 4 boliger. 3 x 2 vær. 1 er netop opsagt – afventer kontrakt på 2 2 x 3 vær. (heraf 1 i tomgang) – afventer kontrakt på 1 9 x 4 vær. (heraf 5 i tomgang) - afventer kontrakt på 1 Der annonceres løbene, på Boligportal. Den sidste bolig, er nu udlejet første gang fra 1. april 2023 efter sidste huslejenedsættelse. Det er de store dyre boliger, der er udfordringer med
Ungdomsboliger:	På nuværende tidspunkt er der 15 ledige. 11 af dem er i tomgang. Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er ikke mange henvendelser og der er ikke mange på venteliste.

Ventelisten:

Det blev oplyst at der i Lejerbo Horsens er opnoteret 850 personer til familieboligerne. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 3.517 opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 85 1 rums bolig, 1.367 søger 2 rums bolig, 1.668 søger 3 rums bolig og 397 søger 4 rums bolig.

Vedrørende fraflytningsprocenten henvises til side 13 i årsberetningen.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Afd. 952-3 Fussingsvej sideaktivitetsselskab:

Intet nyt i denne sag.

Renovering:

Afd. 41-0 Frejasgade:

Projekteringen pågår, der er indsendt ansøgning om byggetilladelse. Udbudsprojektet granskes og projektet udbydes i prækvalifikation i marts måned. Tilbud og ansøgning om skema B forventet i juni måned. Jørn Bak er genhusningskonsulent, og planlægning af genhusning og varslingsproces er opstartet og afklares snarest. Der skal opstartes på en brugerproces for fælleshuset.

Genhusningskonsulenten mangler p.t. en snak med 5 beboere i blok 2.

Lars D. Juhre orienterede kort om, at kommunen jf. lejeloven overtager forpligtelsen til genhusning, hvis boligorganisationerne ikke kan finde genhusning. Der er fra kommunens side givet udtryk for at det vil de ikke.

Ad 6 Familieferie.

I januar 2023 blev der udsendt mail til formanden vedrørende Arbejdsmarkedets Feriefond. Der var sidste år i alt 230 deltagere på ferierne som fandt sted både på Falster og Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets feriefond, hvilket betyder at vi igen i år kan få beboere på ferie. Midlerne på ikke anvendes til administration og honorering af de medarbejdere der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles i de boligorganisationer, hvis beboere der deltager på ferierne. Boligorganisationernes udgift hertil vil max. Blive kr. 350 pr. deltagere.

I 2022 deltog 2 beboere fra Lejerbo Horsens.

Da der ikke er givet besked om, at organisationen IKKE ønsker at deltage heri, er det betragtet, at organisationen også i 2023 ønsker at bidrage til ferierne.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede deres tilsagn om støtte til Familieferien.

Ad 7 Godkendelse af sammenlægning af afdeling 952-0 og 952-1 Ryesgade pr. 1.10.2023.

Afdelingerne har på sit afdelingsmøde den 8. marts 2023 godkendt en sammenlægning pr 1. okt. 2023, samt at huslejestigningen ved sammenlægningen blev godkendt med 2,44 %.

I henhold til vedtægterne skal organisationsbestyrelsen ligeledes godkende en sammenlægning.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte ligeledes afdelingernes beslutning om en sammenlægning pr. 1. okt. 2023.

Ad 8 Eventuelt.

Der var forespørgsel til, om det var ok – at tage evt. kurser on-line – hvilket der blev nikket ok til.

Ingen yderligere bemærkninger.

Referatet er godkendt og elektronisk underskrevet via Penneo af formand Benny Davidsen

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."

Benny Davidsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-401257772776

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-18 12:03:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q4KJK-WBVTH-5B7CZ-QAAGV-6V8GJ-1IE5V

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>