

Referat af bestyrelsesmøde den 13. marts 2024.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Inge Køster, Poul Erik Andreasen, Leif Jensen og André D. Pedersen.

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

Der var afbud fra: Camilla R. Melecini.

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. Etablering af tilslutningsmuligheder for opladning af el-scootere.
8. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte

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>

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 førstkommande 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.

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 byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Disponering af årets resultat

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsparede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

Ejendomsvurderingerne

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.

Skade på rør i afd. 1243-0 Lilli Gyldenkildes Torv

Der har været vandskade i afdelingen, hvilket betyder, at der er mange rør i forbindelse med fjernvarmen, der skal understøttes.

De rør det drejer sig om, har vist sig at have en evt. fejl, der gør at røret kan gå i stykker, og at Lejerbo derfor vil have det gennemgået. Fejlen er en reklamation til Nordstern.

Der har været afholdt "kaffemøde" ved Horsens kommune hvor der bl.a. blev drøftet status på afdeling 41-0 Frejasgade og afd. 1243-0 Lilli Gyldenkildes Torv.

Bestyrelsesvederlag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 63.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles ligeligt imellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Poul Erik Andreassen ikke ønsker at modtage vederlag.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte den tidligere beslutning:

Vederlaget deles ligeligt mellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Poul Erik Andreassen fortsat IKKE ønsker at modtage vederlag.

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

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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 1243-0 Lilli Gyldenildes Torv, da afdelingen først har afdelingsmøde den 14. marts 2024, og afdeling 92-0 Flintebakken der først har afdelingsmøde den 21. marts 2024.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokol-lat. 952-2 Fussingvej og 952-3 Fussingvej

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 952-2 og 952-3 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

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 m ²	Ændring i %
041-0	Frejsgade	Familiebolig	746,89	781,25	34,36	4,60%
092-0	Flintebakken	Familiebolig	875,76	891,40	15,64	1,79%
316-0	Houmannshus	Familiebolig	1.007,27	1.032,83	25,56	2,54%
316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.097,85	1.123,41	25,56	2,33%
909-0	Vejlevej	Familiebolig	991,66	1.018,62	26,96	2,72%

910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	1.003,41	1.011,40	7,99	0,80%
952-0	Ryesgade	Familiebolig	998,40	1.022,64	24,24	2,43%
952-2	Fussingvej	Familiebolig	1.149,37	1.158,66	9,29	0,81%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Familiebolig	989,92	990,03	0,11	0,01%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Ungdomsbolig	1.267,05	1.267,16	0,11	0,01%

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 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0, 952-1, 952-2, 952-3, 1243-0, (dog underforudsætning af afdelingsmødet godkendelse i afd. 92-0 og 1243-0)

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0, 952-1, 952-2, 952-3 og 1243-0 (under forudsætning af afdelingsmødet godkendelse i afd. 92-0 og 1243-0)

Udlejningsvanskeligheder. Følgende afdelinger i Lejerbo Horsens har i regnskabsåret 2022/23 realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag: 316-0, Houmannshus
Vi er blevet informeret om, at lejetabet i regnskabsåret er opstået på grund af at lejemaalene var planlagt anvendt som genhusningsboliger ifm. helhedsplanen i afd. 041-0, Frejasgade.
Påbegyndelsen af denne helhedsplan er blevet forsinket. Derudover er der observeret lejeledighed i de nu frasolgte ældreboliger på matrikel 835b Ejl. 2. Lejetabet i året vurderes derfor at være ekstraordinært og ikke udtryk for generelle udlejningsvanskeligheder

Ungdomsboligbidrag i afd. 1243-0, Lilli Gyldenkildes Torv. I forbindelse med vores revision, har vi observeret, at der endnu ikke er modtaget ungdomsboligbidrag fra Udbetaling Danmark.
Vi er blevet informeret om, at indberetningen af antal støtteberettigede lejere er foretaget. Ansøgning om afdelingen som ungdomsboligstøttet ejendom, er dog ikke foretaget rettidigt. Det er uklart, om Udbetaling Danmark vil udbetale ungdomsboligbidrag med tilbagevirkende kraft. De manglende ungdomsboligbidrag fra byggeriets skæringsdato til 30. september 2023 er indregnet i afdelingsregnskabet på konto 305.6. Beløbet udgør 1.230 t.kr

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.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge dispensation.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Afd. 41-0 Frejasgade.

Der er 47 opsagte boliger

Grundet renoveringen er udlejningen sat i bero på nuværende tidspunkt.

Afd. 92-0 Flintebakken

2 x 2 vær, der afventer underskrift på kontrakt

1 x 2 vær i tilbud

Afd. 316-0 Houmannshus

1 x 2 vær – ikke flere på venteliste, så registret som ledig på nettet.

316-0 ÆB

1 x 2 vær - registreret som ledig på nettet – ikke flere på venteliste
I tomgang pr. 1. januar 2024

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

1 x 4 vær i tilbud og registret som ledig på nettet

Denne bolig ligger i stuen og det er formentlig den høje pris, der gør, at den ikke bliver lejet ud.
Generelt er boligerne 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 i tilbud

1 x 3 – ikke flere på venteliste – registreret som ledig på nettet

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Familieboliger:

I alt 13 opsagte boliger

1 x 3 vær – ikke flere på venteliste – registreret som ledig og i tomgang

4 x 3 vær i tilbud – 1 af dem registret som ledig på nettet og i tomgang

5 x 4 vær – ikke flere på venteliste – registret som ledig og i tomgang

3 x 4 vær i tilbud – 1 registret som ledig og 2 i tomgang

8 opsagt p-pladser, heraf 5 i tomgang

Der annonceres løbene på nettet og Boligportal også som fremhævet, men der er ikke meget respons på det for tiden.

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 21 ledige boliger.

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 oplyses at der i Lejerbo Horsens er opnoteret 811 personer til familieboligerne.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 3.412 opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 140 - 1 rums bolig, 1.252 søger 2 rums bolig, 1.603 søger 3 rums bolig og 417 søger 4 rums bolig.

Vedrørende fraflytningsprocenten henvises til side 12 i årsberetningen, hvoraf det fremgår af der er en fraflytningsprocent for familieboliger på 20,8 %, på landsplan ligger fraflytningsprocenten på 12,8.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Renovering:

Afd. 41-0 Frejsgade

Byggeriet er opstartet den 13. november 2023, og beboerne i blok 2 er genhuset, dette kører som det skal.

Renoveringen af blok 2 er i fuld gang og kører efter tidsplanen. Nedbrydningsarbejderne er afsluttet og der pågår arbejder med gulve og vægge. Det har dog vist sig at gulvenes tilstand er meget varierende og der arbejdes i at finde en god løsning, vi afventer en redegørelse for løsning og eventuel økonomi fra rådgiverne snarest.

Genhusningskonsulenten oplyser at varslingsprocessen er opstartet for beboerne i blok 4.

Ad 6 Familieferie.

Der er tidligere på året udsendt mail til formanden vedrørende Arbejdsmarkedets Feriefond. Sidste år var der mere end 170 deltagere på ferierne som har fundet sted på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles i de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for boligorganisationernes vedkommende tale om en udgift på max kr. 350,- pr. deltager.

Da der ikke er givet besked om, at organisationen IKKE ønsker at deltage heri, er det betragtet, at organisationen også i 2024 ønsker at bidrage til ferierne.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede deres tilsagn om støtte til Familieferien.

Ad 7 Etablering af tilslutningsmuligheder for opladning af el-scootere.

Der er i flere afdelinger påbegyndt tilslutningsmuligheder for opladning af el-scootere.

Ad 8 Eventuelt.

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: df9c432d-6510-428d-a5ff-e44d31f4b9fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-20 10:41:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: S55W4-EIMJO-GYGE7-VOM2Y-GHFL4-12H1A

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**