

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE DEN 14. MARTS 2023.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Mette Ivarsen, Dorthe Olin, Per Larsen, Bjarne Hansen og bisidder Knud Theil Nielsen.

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

Afbud/fraværende: Aino Lettegård

Mette Ivarsen bød velkommen til mødet og anmodede om, at dagsordenen udvides med punktet: godkendelse af ekstra faktura i forbindelse med underskud i medfinansiering af den Boligsociale helhedsplan, hvilket blev godkendt.

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 i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Familieferie.
7. Opdatering af tidligere beslutninger vedrørende gaver.
8. Godkendelse af ekstra faktura – i forbindelse med underskud i medfinansiering af den Boligsociale helhedsplan.
9. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser 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. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Nyborg.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte med den tidligere beslutning, således at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med studietur for formænd, og restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

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

Lars D. Juhre meddelte at forud for mødet er udsendt regnskab, 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 inden afholdelse af organisations- og repræsentantskabsmødet blive udsendt til organisationsbestyrelsens underskrift via Penneo. Materialet bør først underskrives når begge møder er afholdt.

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 afd. 89-5 "Origo", da der ikke afholdes afdelingsmøde for denne afdeling.

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 trækingsret.

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 boligsociale og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen har ikke haft fremhævede forhold i afdelingsregnskaberne.

Afdelingsbudgetter

Det meddeles, at der er forsøgt sammenlægning pr. 1.10.2023 på afdelingsmøderne den 2. feb. 2023 af afdelingerne 199-0 og 324-0.

På møderne blev der meddelt at ved en sammenlægning ville huslejestigningen være 1,86 % mod 3,24 % i afd. 199-0 og 2,59 % i afd. 324-0.

Afdeling 199-0 stemte nej til en sammenlægning og afdeling 324-0 stemte ja til sammenlægningen.

En sammenlægning blev forkastet da begge afdelinger ikke stemte ja.

Det blev oplyst, at der har været foretaget opmålinger af afdeling 68-0 og 68-1, hvorfor der vil ske ændringer for nogle boliger vedrørende m², og de ændrede m² træder i kraft pr. 1. okt. 2023.

De berørte lejere vil blive informeret herom.

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

Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
Frisengårdsparken	Familiebolig	735,20	757,95	22,75	3,09%
Frisengårdsparken, seniorboliger	Familiebolig	990,35	990,35	0,00	0,00%
Johannesgården	Familiebolig	780,22	806,09	25,87	3,32%
Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	827,90	854,69	26,80	3,24%
Bovense	Familiebolig	966,81	991,81	25,00	2,59%

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 afdelingerne 68-0, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0, 68-1, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0.

at bestyrelsen IKKE ønskede afdeling 89-5 sammenlagt med afd. 89-0 p.t.

at afdeling 199-0 og afdeling 324-0 ikke sammenlægges, da begge afdelinger ikke stemte for.

Ad 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Når der henses til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge om dispensation.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken

Har netop modtaget en opsigelse med fraflytning 15/4 2023 den bliver sendt i tilbud inden for få dage. Vi har ikke mange opsigelser i afdelingen, og der er god efterspørgsel.

Afd. 68-1, Frisengårdsparken Seniorboliger

Ingen opsagte. Vi var lidt langt ude på ventelisten ifm. førstegangsudlejning, men tror på at de vil være attraktive i fremtiden.

Afd. 89-0, Johannesgården/Sofiegården

1 stk. 2 værelses i Johannegården opsagt hvor vi afventer at modtage den underskrevne kontrakt. Der er kort venteliste og boliger skal ofte annonceres som ledige.

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund

Ingen opsagte, men ved én er undervejs. Der er god efterspørgsel.

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

1 opsagt men er genudlejet pr. 1. april 2023. Det er sjældent at noget bliver ledigt. Der er dog kort venteliste, og ledige boliger skal som regel annonceres.

Ventelisten

Lars Juhre oplyste, at der i Lejerbo Nyborg er opnoteret 483 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.657 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 476 søger 2 rums bolig, 660 søger 3 rums bolig og 521 søger 4 rums bolig.

Personer på ventelisten:

Feb. 2012	328 personer
Feb. 2013	296 personer
Feb. 2015	456 personer
Feb. 2016	452 personer
Feb. 2017	420 personer
Feb. 2018	470 personer
Feb. 2019	467 personer
Feb. 2020	439 personer
Maj 2021	447 personer
April 2022	474 personer
Marts 2023	483 personer

Det ser således ikke ud til at antallet af personer på ventelisten er faldet, nærmere en lille stigning, efter at organisationen 2020 besluttede ikke længere at yde tilskud til ansøgerne.

Vedrørende fraflytningsprocenter henvises til side 12 i årsberetningen.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Afd. 68-0 - Frisengårdsparken: Helhedsplan og Afd. 68-1: 7 Seniorboliger i Frisengårdsparken:

Begge opgaver køres som en samlet opgave.

Aflevering foretaget d. 24.1.2023

Der udestår en række restarbejder i form af udvendige belægninger, nogle facader som mangelgennemgås, hække mv. som alle laves indtil forventet 15.4.2023.

Økonomi:

Økonomien har før været fremlagt i en større detalje grad.

Der udestår entreprenøren slutfakturering 14.3.23. Slutfakturering er i overordnede termer den sidste dag hvor entreprenøren kan frembringe sine krav.

Herefter udestår, at udføre byggeregnskab og fordeling af udgifterne på nybyggeri, renovering støttet, renovering ikke støttede arbejder samt driftsopgaver. Sidstnævnte omfatter primært etablering af gadebelysning og skure, som er de væsentligste tillæg til helhedsplanen.

Myndigheder:

Alle boliger er ibrugtaget – både de 7 nybyggede samt alle 60 i den eksisterende bebyggelse.

Landisinspektør opmåling foreligger og pr. 1. okt. 2023 skal implementeringen indtræde i SAP/husleje.

Beboerdialog:

Der er et par enkelte beboere, der skal samles op omkring mindre skader på indbo, slukket fryser og tabt indhold mv. som skal opsamles.

Det har været lagt ud til entreprenøren at afregne skaderne med beboerne, men ikke alle er blevet kompenseret. Vi har under byggesagen afregnet skaderne med entreprenøren, således at vi kan afregne internt med beboerne.

Sagens færdiggørelse:

Bygge- og udviklingsafdelingen er i gang med at følge op på den administrative del efter byggeriet hvor der primært afventes entreprenørens slutfakturering medio marts.

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 23 beboere fra Lejerbo Nyborg.

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

Der var enighed om, at organisationen igen bakker op om projektet.

Ad 7 Opdatering af tidligere beslutninger vedrørende gaver.

I 2017 besluttede organisationen at give gaver i forbindelse med jubilæum til ejendomsfunktionærer og det administrative personale på Regionskontoret, jf. personaleforeningens "priser" som følger:

10 års jubilæum kr. 1000,-, 25. års jubilæum kr. 2000, 30 års jubilæum kr. 1000 og 40 års jubilæum kr. 2000.

I 2017 blev der ikke taget stilling til runde fødselsdage, hvorfor der ønskes stillingtagen hertil

Beslutning

Der var enighed om, at udover det ovenfor nævnte, markeres 50, 60 og 70 års fødselsdage fremover med en gave til kr. 500.

Ad 8 Godkendelse af ekstra faktura – i forbindelse med underskud i medfinansiering af den Boligsociale helhedsplan.

Lars D. Juhre orienterede om, at ekstraregningen for følge af underskuddet i medfinansiering af den Boligsociale helhedsplan oprindeligt var på kr. 114.248,80 vores andel (for årene 2020/2021/2022) som han har forhandlet således at vores andel halveres med 50% til kr. 57.124,40.

Sagen har været drøftet med formanden og der var enighed om, at vi betaler de kr. 57.124,40.

Beslutning:

Det var en enig bestyrelse der godkendte, at vi betaler kr. 57.124,40, som vores del af underskuddet.

Ad. 9 Eventuelt.

Det blev oplyst at vi er i dialog med kommunen vedrørende fjernvarme til de 9 boliger på Regstrupvej, samt at det tages med på styringsdialogmødet.

Referatet godkendt/underskrevet af formand Mette Ivarsen via Penneo.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Krista Ivarsen

Underskriver

Serienummer: c41b6875-d46b-4389-91e7-ea0135d4f37d

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-04-19 16:34:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: YBVE3-UD7E1-46JJ3-DK256-003IB-GBVF7

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>