

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.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol og budget 2022/23
3. Godkendelse af, at kursreguleringen på kr. 623.000 IKKE tages fra dispositionsfonden, men bliver en del af det underskud der bliver i arbejdskapitalen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri/renovering.
7. Familieferie.
8. Godkendelse af sammenlæsning af afd. 68-0 og 68-1 pr. 1. okt. 2024.
9. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 68-0.
10. Opsamling fra afdelingsmødet i afd. 324-0 (Bovense)
11. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser 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.

I forbindelse med regnskabet for renoveringen af afdeling 68-0 er der en positiv saldo på kr. 88.114,50, som fremkommer ved salg af grund til 68-1 på 273.000 kr. minus omkostninger til Landinspektør og forundersøgelser m.m. på 184.885,50 kr.

Beløbet overføres til organisationens dispositionsfond, efter anbefaling fra Landsbyggefonden.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 22.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Fyn.

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 3 bestyrelsesmedlemmer (Dorthe Olin, Bjarne Hansen og Aino Lettegård.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede, at der fortsat udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer.

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

Organisationen skal dog tage stilling regnskab og budget for afdeling 89-5 Origo.

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

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 %
068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig	722,73	722,73	0,00	0,00%
068-1	Frisengårdsparken, seni	Familiebolig	990,32	990,32	0,00	0,00%
089-0	Johannesgården	Familiebolig	806,11	815,31	9,20	1,14%
199-0	Jørgensparken og Lisalu	Familiebolig	854,71	867,17	12,46	1,46%
324-0	Bovense	Familiebolig	991,87	991,87	0,00	0,00%

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.

Ad. 3 Godkendelse af, at kursreguleringen på kr. 623.000 i regnskabet 2022/23 IKKE tages fra dispositionsfonden, men bliver en del af det underskud der bliver i arbejdskapitalen.

Der har i regnskabsåret 2022/23 været et underskud i organisationen på kr. 507.000. Dette skyldes bl.a. at der har været en negativ kursregulering af organisationens egenkapital på 623.000 kr. Da arbejdskapitalen pr. 1.10.22 udgør 1.132.000 kr. er regnskabet udarbejdet på sædvanlig vis med, at underskud dækkes af arbejdskapitalen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte at underskuddet bliver i arbejdskapitalen jævnfør det godkendte regnskab.

Ad 4 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 5 Udlejningssituationen.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken

En 4-vær netop opsagt og skal sendes i tilbud

Afd. 68-1, Frisengårdsparken.

Ingen opsagte

Afd. 89-0/ 153-0, Johannesgården/Sofiegården.

2 stk. 2-værelses ude i tilbud

2 stk. 2-værelses netop opsagt og skal sendes i tilbud

1 stk. 4 værelses er sendt i tilbud.

Afd. 199-0, Jørgenparken/Lisalund

Ingen opsagte

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

Ventelisten

Lars Juhre oplyste, at der i Lejerbo Fyn er opnoteret 485 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.824 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 518 søger 2 rums bolig, 732 søger 3 rums bolig og 574 søger 4 rums bolig.

Vedrørende fraflytningsprocenter henvises til side 12 i årsberetningen.
Her fremgår det at Lejerbo Fyn har en fraflytningsprocent på 12,1 % på organisationens 331 familieboliger.
Landsgennemsnittet ligger på 12,8 %.

Ad 6 Nybyggeri/renovering.

Der er intet at berette.

Ad 7 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 8 Godkendelse af sammenlægning af afd. 68-0 og 68-1 pr. 1. okt. 2024.

Afdelingsmødet for afd. 68-0 og 68-1 godkendte sammenlægningen og sammenlægningsbudgettet på afdelingsmødet den 19. feb. 2024.

Beslutning

En enig bestyrelse godkendte ligeledes en sammenlægning af afdelingerne 68-0 og 68-1 pr. 1.10.2024.
Sammenlægningsbudgettet blev ligeledes godkendt.

Ad 9 Godkendelse af råderetskatalog for afd. 68-0.

Råderetskataloget er godkendt på afdelingsmødet den 19. feb. 2024 og gældende for både afd. 68-0 og 68-1.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte ligeledes råderetskataloget for afdelingerne.

Ad. 10 Opsamling fr afdelingsmødet i afd. 324-0 (Bovense)

Organisationsbestyrelsen har sammen med lokalinspektøren besigtiget afdelingen:

Kan vi få fældet Rønnebærtræet, da der falder grene ned på bilerne?

- Efter besigtigelse i afdelingen, skønnes det, at en strygning af et par grene vil løse problemet.

Mindre hegn, beplantning, p.g.a. uvedkommende trafik i vores område.

- Efter besigtigelse, skønnes det, at det gøres der intet ved, da det ikke vil give nogen effekt.

Tjek risten på Kissendrupvej.

- Der er indhentet tilbud på oprettelse af 2stier, tilbuddet lyder på kr. 35.000.
Der arbejdes på en løsning.

Tagrender.

- Tagrender efterses inden sommer.

Ad. 11 Eventuelt.

Landsrepræsentantskabsmødet den 16.-17. maj 2024.

Mette Ivarsen og Dorthe Olin er pt. Landsrepræsentantskabsmedlemmer.

Som suppleant til landsrepræsentantskabet er Per Larsen udpeget.

Lars D. Juhre orienterede endvidere om, at Betina er startet på kontoret, hvor hun bl.a. skal varetage dele af beboerdemokratiet og forsikringssager, samt diverse kontoropgaver, således at Bjarne og Henrik får mere tid til at varetage flere opgaver "ude i afdelingerne"

Da regionskontoret har fået endnu en organisation Folkebo at varetage, og dermed også Servicecenter Fyn søges der p.t. yderligere en ejendomsfunktionær.

Mette Ivarsen, meddelte at hun har modtaget en henvendelse fra formanden i Randers vedr. et muligt arrangement med titlen " organisationsbestyrelsen som bygherrer"

Bestyrelsen gav udtryk for at det lyder spændende, og formanden meddeler formanden i Randers at organisationen gerne deltager med et par bestyrelsesmedlemmer.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Mette Ivarsen.

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."

Mette Krista Ivarsen

Underskriver

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

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-03-21 13:26:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: VLNMS-O1HUF-TEDAD-PFELZ-BQ6CB-OPWNZ

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>**