

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Stevns

Tirsdag den 27. februar 2024, kl. 17.00. Restaurant Harmonien, Rødvig Stevns

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand Rene Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Mogens Hansen, Helle Worm, suppleanter Bo Højlund Andersen, Linda Jensen.

Fra administrationen deltager:

Driftschef Morten Lundsteen, sekretær Tina Just.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Anny Borch Jensen valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Tina Just valgt som referent.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Morten Lundsteen orienterede:

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.

Indstilling:

Midler via overskud bruges til reetablering af henlæggelserne.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender indstillingen. Evt. overskud bruges til reetablering af henlæggelserne.

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>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

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.

Det er organisationsbestyrelsen, der i samarbejde med regionskontoret, skal dokumentere hvilket år, den der indstilles, er valgt til landsrepræsentantskabet.

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

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Sagen vedr. lejer i Jernbanegade er håndteret som aftalt på sidste bestyrelsesmøde, der er ikke sket yderligere i sagen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Stevns.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling vedtages.

Beslutning:

Fordeling vedtaget og er uændret.

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 afdelingen for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025 og tilstandsrapport for afdelingen udsendt inden mødet.

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

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.

Anny:

Mødeudgifter og kontingenter 62 tkr. skyldes bl.a.: 2 x På tværs tur, bestyrelseskonference, samt kurser.

Resultatopgørelse side 7, specifikation af tilskud

Det er ikke korrekt at 50 tkr. vedr. nybyggeri Agerstien.

Beløbet er bevilget af organisationsbestyrelsen 05.03.20 til et for-projekt ifm. evt. byggeri af et nyt plejecenter i Store Heddinge.

Tekst ønskes rettet, så den er retvisende. Økonomiafdelingen informeres om dette.

Revisionsprotokol side 276:

Fejl i årstal på skema til højre. Der mangler 2021/22. Økonomiafdelingen informeres om dette.

Afdelingsbudget

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

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
174-0	Stevns	Familiebolig	1.024,12	1.053,40	29,28	2,86%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.096,35	1.125,74	29,39	2,68%

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 174-0, 1253-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 174- 0/1253-0

Afdeling 174-0 og 1253-0 er sammenlagt pr. 01.10.2024.

Af revisionsprotokollatet fremgår:Provenuopgørelse ifm. salg af afd. 689-0, Bovangen 23

I forbindelse med salget af afd. 689-0, Bovangen 23 har Landsbyggefonden ved brev af 2. november 2022 godkendt en opgørelse af provenuet, der indebærer afregning af 522 t.kr. til Landsbyggefonden.

Efterfølgende er opstået tvivl om hvorvidt opgørelsen af provenu, der lå til grund for Landsbyggefondens godkendelse, var fuldstændig eller om yderligere poster skulle være medtaget i opgørelsen. Lejerbo er i dialog med Landsbyggefonden om dette.

I regnskabet er der afsat 522 t.kr. på konto 826 til dækning af forpligtelsen overfor LBF.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Indstilling:

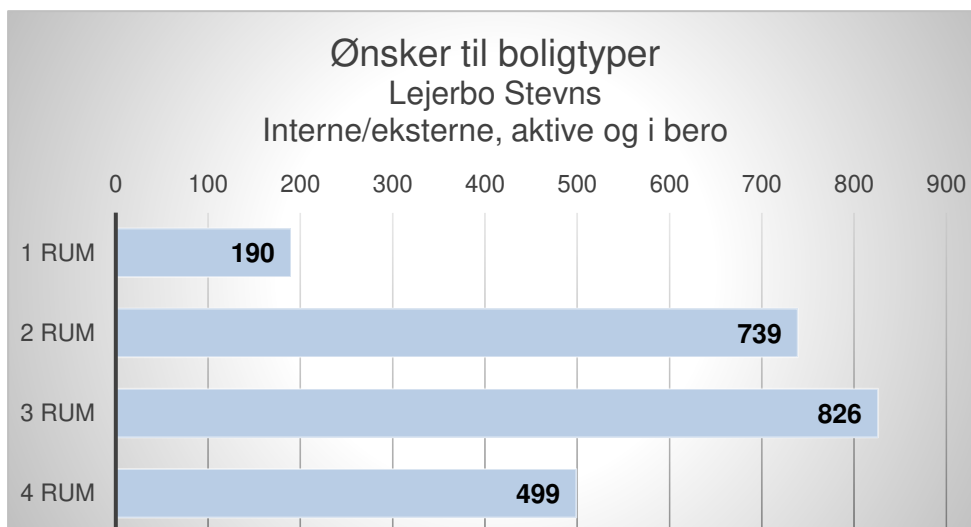
Der søges ikke om dispensation.

Beslutning:

Der søges ikke om dispensation.

Ad 6 Udlejningssituationen

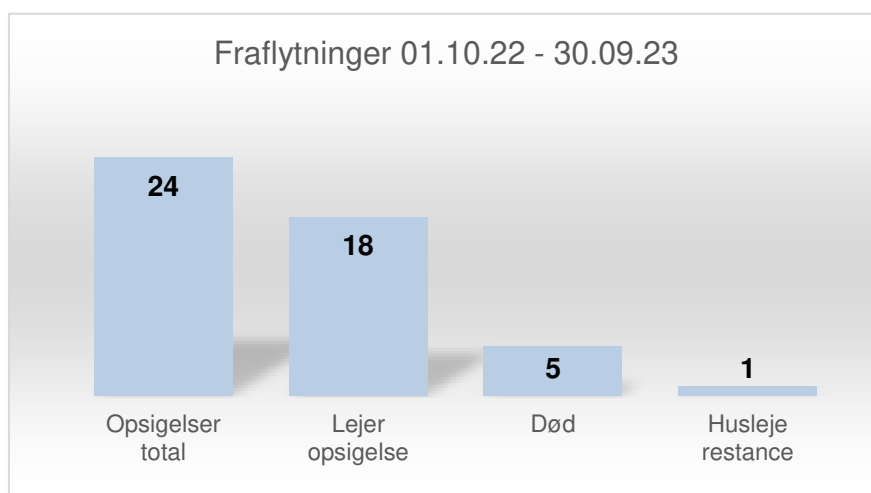
Der er i alt 803 (1.061 sidste år) noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 488 (214 sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 2.254 (2.511 sidste år) ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero. (SAP 22.12.23)



Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	117	431	457	258	1.263
Ekstern i bero	Familiebolig	70	301	355	235	961
Intern venteliste	Familiebolig	3	5	10	5	23
Intern i bero	Familiebolig	0	2	4	1	7
		190	739	826	499	2.254

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 24 (16 sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens i alt 131 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 18,3 (12,2 sidste år).

Der har været 18 (12 sidste år) fraflytninger i afd. 174-0 og 6 (4 sidste år) i afd. 1253-0 (SAP 22.12.23).



Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Nybyggeri/renovering

Debat om udfordringerne med at få bygget nye almene boliger.

Grund i Hårlev er udbudt til salg, der skal bygges op til 85 boliger i en kombination af almene og private boliger, i alt 47.000 kvm. Fokus på grønne områder og frie arealer. Organisationen har interesse for byggeri på grunden.

Der skal meldes retur til byggeafdelingen, hvis man ønsker at byde på grunden. Der er ansøgningsfrist 2. maj 2024.

Det er ingen større renoveringsager.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen skal beslutte om der er interesse for at bygge almene boliger på grunden i Hårlev.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen udtrykker interesse for grunden og projektet, og ønsker at byggeafdelingen arbejder videre med sagen. Dog er man ikke interesseret i at byde på alle 85 boliger.

Ad 8 Eventuelt

Anny: tidsplan fra økonomiafdelingen er for presset, og møderne skal holdes alt for tæt på hinanden. Helle Worm vil drøfte dette i hovedbestyrelsen.

Morten: spørger om repræsentantskabsmøde og regnskabsmøde kan afholdes samme dag fremover. Anny mener ikke det er en god idé.

Anny: informerer om at hun er valgt til formand i afdelingsbestyrelsen.

Kort info om Lejerbo på tur 14. – 15. juni 2024. Invitationer sendes ud medio marts.

28.02.24

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Anny Borch Jensen, formand 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."

Anny Ellen Borch Jensen

Underskriver

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-02-29 08:47:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: E40HX-EXZWU-G88EI-NSEZN-S361K-LB1LT

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**