

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland 14. februar 2024, kl. 10.00. Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, Nakskov

Deltagere:

Formand Connie Andersen, Jørgen Ottosen, Bent Eliassen, Erik Gemmer

Fra administrationen deltager:

Direktør Henrik Ricken, forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Nybyggeri/renovering
6. Udsatte områder: Vængerne
7. Renovering og nedrivning
Skema A og finansieringsskitse fra LBF, herunder godkendelse af BAA (bilag)
8. Udlejningssituationen
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Connie Andersen

Referent: Tina Just

Ad 2 Orientering fra administrationen

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.

Henrik: afkast er positive igen, og det er vigtigt at pengene går til henlæggelser igen.

Indstilling:

Midler via overskud bruges til reetablering af henlæggelser.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender at midler via overskud bruges til reetablering af henlæggelser.

Forklaring vedr. kurstab/gevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førortalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at mange organisationer har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Primo december, lige inden regulativet trådte i kraft fik vi finansieringsskitsen ift. renoveringsplanen.

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 trækningsret, 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.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Rammerne vedtages af hovedbestyrelsen og sendes efterfølgende til organisationsbestyrelserne. Bestyrelserne skal fremadrettet vurdere hvad der skal investeres i. (skal være indfaset i løbet af 2028)

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

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 skal dokumentere hvilket år, den der indstilles, er valgt til landsrepræsentantskabet. Regionskontoret vil være behjælpeligt i det omfang det er muligt.

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

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Styringsdialogmøde

Der har været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 14. december 2023, hvor Connie og Michael deltog.

Mødet gik godt og der blev drøftet udlejningssituation, renovering og nybyggeri.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 3 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. 23.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Lolland.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 3 andele, næstformanden 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 skal vedtages.

Beslutning:

Uændret fordeling vedtaget.

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.

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.

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 bolig-social og økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Underskud i organisationen: 37.500 kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskud skyldes kurstab.

Dispositionsfond: 500.000 kr.

Arbejdskapital: 1.100.000 kr.

Afdeling 18-0, Birkevænget og afdeling 434-0, Indre by

Til revisors fremhævelse bemærker at afdeling 018-0, Birkevænget og afdeling 434-0, Indre by ikke havde tilstrækkeligt med henlagte midler til at dække de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger.

Afdeling 18-0, Birkevænget

Til revisors fremhævelse bemærker at afdeling 018-0, Birkevænget vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelse, ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Budget er reguleret ift. dette.

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 % |
|----------|-------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 0018-0 | Birkevænget | Familiebolig | 668,72 | 677,72 | 9,00 | 1,35% |
| 0434-0 | Indre By | Familiebolig | 829,27 | 846,44 | 17,17 | 2,07% |

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 018-0 og 434-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 018-0 og 434-0.

Ad 4 Dækning af lejetag og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

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

Der er søgt om dispensation jf. bestyrelsens beslutning på organisationsbestyrelsesmødet den 14. februar 2023. Kommunen har netop godkendt dispensationen for 2 år.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 5 Nybyggeri/renovering

Orientering omkring muligt nybyggeri i Vejlegade/Nørre Vold.

Mulighed for 27 – 30 boliger, som opføres i samarbejde med Skanlux.

Dispensation søgt vedr. antal af parkeringspladser, så der regnes med ½ pr. lejemål.

Orientering omkring Møllecentret i Nakskov.

Organisationsbestyrelsen mener ikke at ejendommen er egnet til almene boliger, da ombygningen af bebyggelsen bliver for dyr og omfattende.

MHK: har orienteret kommunen om, at Lejerbo ikke ønsker at involvere sig i dette. Udelukker ikke et evt. samarbejde omkring ejendommen med private udbydere, hvor en mindre andel af boligerne kunne være almene.

Michael Keis og Connie Andersen har deltaget i møde med kommunen, hvor kommunen fremlagde ideer til forskellige udviklingsprojekter i byen. Man ønsker en kombination af private og almene boliger.

Mulighed for tæt/lav bebyggelse i Maribo i samarbejde med Skanlux, efter samme model som det der bygges i Stubbekøbing. Intet konkret foreligger pt.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Udsatte områder: Vængerne

Vængerne er nu kommet på listen for udsatte boligområder.

Ved et udsat boligområde forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der ikke er i arbejde og heller ikke er i gang med en uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Renovering og nedrivning Birkevænget

Birkevænget

Sagen har været i gang i 4-5 år.

Der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i foråret vedr. godkendelse af den samlede renoveringsplan og de huslejstigninger den medfører.



Siden sidst:

- Der er modtaget finansieringsskitse fra LBF dateret 20.12.2023
- Der er modtaget tilsagn om støtte til lån fra LBF dateret 20.12.2023
- Der er modtaget kvittering for indsendt ansøgning om kapitaltilførsel dateret 15.12.2023
- Der er fremsendt BOSSINF for skema A støttet den 15.12.2023
- Revideret helhedsplan dateret 21.12.2022 modtaget.
- Ansøgning om nedrivning af 2 blokke pågår.

Arbejdets stade:

- Arbejdet er ikke igangsat endnu.
- Anlægsbudget skal beregnes og afdelingsmøde afholdes.

Økonomi:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Nedrivningsudgifter håndteres under kapitaltilførselssag. | kr. 12.712.500 |
| - Budgetskema: Samlede udgifter støttet arbejder | kr. 33.126.026 |
| - Budgetskema: Samlede udgifter ustøttet arbejder | kr. 34.691.294 |
| - Budgetskema: samlede udgifter | kr. 80.529.820 |

Tidsplan:

- Afventer kommunal godkendelse.
- Projektering og EU-udbud forventes at vare 410 dage.
- Udførelses med afleveringsproces forventes at vare 390 dage.

Risici:

- Tilbudsøkonomi ukendt.
- Nedrivningstilladelse uafklaret.
- Beboerdemokratisk afvisning.

Ellers:

- Henrik Aabye er projektleder
- Pia Jensen er økonomikonsulent
- Friis Andersen, Nykøbing Falster er rådgivere

Skema A og finansieringsskitse fra LBF, herunder godkendelse af BAA (bilag).

Vi skal være opmærksomme på at fælleslokale skal reetableres på ny lokation ifm. renovering/nedrivning.

Indstilling:

Godkendes, også godkendt på tidligere møder.

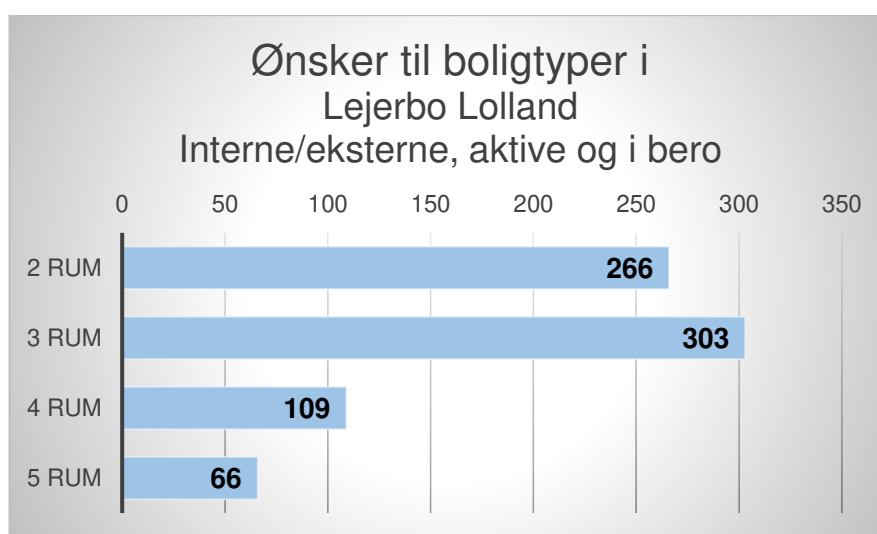
Beslutning:

Godkendt og BAA sendes til underskrift via Penneo.

Ad 8 Udlejningssituationen

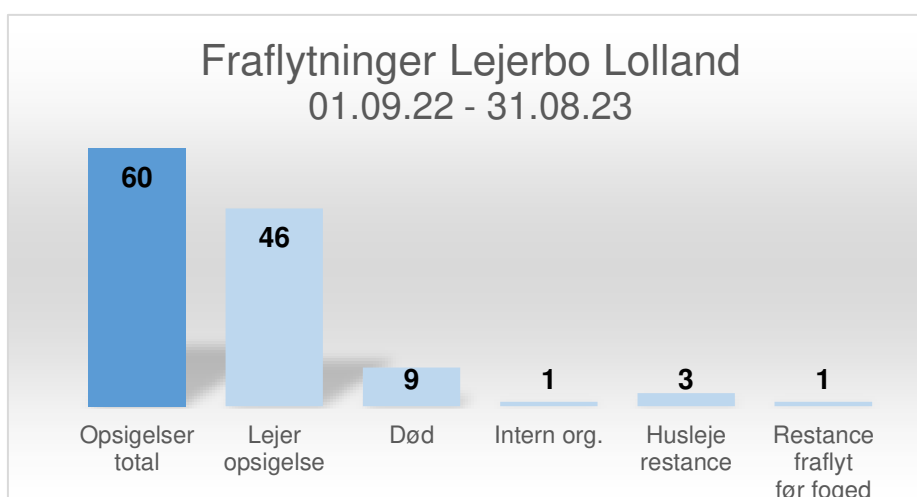
Michael Keis oplyste at der er 283 (+19 ift. sidste år) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 117 er aktive. (SAP 21.12.23)

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 744 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.



| Venteliste | Boligart | 2 rum | 3 rum | 4 rum | 5 rum | Ønsker i alt |
|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|
| Ekstern | Familiebolig | 86 | 94 | 37 | 23 | 240 |
| Ekstern i bero | Familiebolig | 169 | 198 | 69 | 40 | 476 |
| Intern venteliste | Familiebolig | 7 | 7 | 1 | 1 | 16 |
| Intern venteliste i bero | Familiebolig | 4 | 4 | 2 | 2 | 12 |
| | | 266 | 303 | 109 | 66 | 744 |

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 60 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,1. Fraflytningsprocenten er identisk med sidste år (SAP 21.12.23).



Ad 9 Eventuelt

Lejerbo på tur 14. – 15. juni 2024.
Henrik Ricken inviteres.

Revytur er fredag 23. august 2024.
Turen ændres til den "gamle ordning" og gårdmænd inviteres ikke.
Den frie bar og musik efter revyen afbestilles.
Antal af billetter kan med fordel reguleres ned til 32 pr. 2025, således at vi har 4 i stedet for 5 borde.

EG: nyt fra hovedbestyrelsen vedr. ejendomsvurderinger.
Vurderinger kommer løbende og screenes af administrationen for store afvigelser.
Der kan endnu ikke klages over vurderingerne, men er der store afvigelser får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at vurdere om den konkrete vurdering skal videre til BL. BL har mulighed for at rejser sager direkte overfor skattemyndighederne.

Loft over stigning på ejendomsskat på almene boliger er 2,8% fra 2023 til 2024.

15.02.24
Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:
Connie Andersen, 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.”

Connie Lena Andersen

Underskriver

Serienummer: 3b18f53b-7245-4408-8171-8d82e44f70dd

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-02-15 14:38:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: DT556-E35XK-ZLWNE-WYPDO-ZEOCF-GX8NF

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>**