

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. marts 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**Deltagere:**

Formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard Andersen samt observatør Brian Taudahl Børgesen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (referent) og lokalinspektør Michael Madsen.

Afbud: bestyrelsesmedlem Knud Ditlevsen.

Dagsorden for mødet

- 1) Godkendelse af referat fra møde den 10. januar 2024
- 2) Godkendelse af dagsorden
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra administrationen
- 5) Status afdelinger v/lokalinspektøren
- 6) Status på ejerforeninger v/Lars
- 7) Status byggesager v/Lars
- 8) Renovering, afdeling 171-1
- 9) Eventuelt
- 10) Godkendelse

Ad 01. Godkendelse af referat fra møde den 10. januar 2024.

Referat blev godkendt uden kommentarer.

Ad 02. Godkendelse af dagsorden.

Godkendt med ønske om, at ladestandere kunne vendes under godkendelser.

Ad 03. Nyt fra formanden.

Dialog om Alexandra House. Bestyrelsen var enige om, at man afventede og registrerede, hvad der sker.

Der var efterfølgende en kort snak om andre muligheder for byggeri. Bestyrelsen ønsker at afvente p.t.

Nyt fra HB.

Michal Buch Barnes fra Brøndby er gået ud af ud af HB. Suppleant er indkaldt.

I forbindelse med årets landsrepræsentantskabsmøde skal man ændre vedtægterne, idet der på grund af flere boliger i vest skal flyttes et medlem fra hovedbestyrelsen fra øst til vest.

På sidste hovedbestyrelsesmøde var der årsberetning for det forløbne år. Personaleomsætningen var på 15%.

Årets revisionsprotokollat.

På marts-mødet modtog hovedbestyrelsen årets revisionsprotokollat. Her er det ikke bare administrationens økonomiske resultater, der bliver gennemgået. Det er også en lang række forretningsprocesser og kontroller, som revisionen kigger ned i. Der bliver både kigget på, om processerne er fornuftige og dækker det, de skal. Og så bliver der kigget på, om processerne bliver fulgt som foreskrevet.

I årets protokollat var der ganske få bemærkninger. Ingen af dem var væsentlige eller kritiske. Tværtimod konkluderede revisionen, at Lejerbo har "tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring". Det er nok det tætteste, man kommer på at få ros i en revisionsprotokol.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. marts 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**Rykkere på huslejeindbetalingen**

De seneste år har antallet af rykkere, der bliver sendt ud i forbindelse med huslejeopkrævningen, været stort set det samme.

- 2020 - 967 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.114 kr.
- 2021 - 922 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.386 kr.
- 2022 - 963 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.726 kr.
- 2023 - 918 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 8.082 kr. (gældende for perioden 1.1.2023 til 31.5.2023)

Der bliver aldrig givet henstand med huslejen og det er sandsynligvis en af årsagerne til, at vi har forholdsvis få udsættelser på grund af manglende huslejebetaling.

I 2023 var der lidt færre udsættelser end året før. Det gælder både i antallet, der er flyttet før fogeden og med fogeden. Tallene var i 2023 henholdsvis 43 og 74.

Ad 04. Nyt 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.

I denne forbindelse besluttede organisationsbestyrelsen, at evt. positive afkast på kapitalforvaltningen skal, for så vidt angår afdelingerne, konteres som indtægt på konto 401 og tilsvarende positive afkast på organisationen skal indtægtsføres på arbejdskapitalen.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. marts 2024 kl. 17.00 i Fredensborg

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.

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

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.

Granskningsrapporter

Ved de førstkommande afdelingstjek i afdelingerne vil alle vedligeholdelsesplaner indeholde de tal og punkter, som er angivet i granskningsrapporterne. Driftschefen og lokalinspektøren vil tage dialogen på afdelingstjekkerne omkring, hvordan det bør prioriteres.

Forsikring

Vi har en aftale med vores forsikringsselskab Tryg om, at vi er garanteret en årlig bonus på mindst 5 % af det foregående års indbetalte præmie. For 2023 vil bonussen være på 6 %.

Men vær obs på, at vi i første halvdel af 2023 har haft en høj skadesprocent (71 %). Det betyder, at vi kan risikere at få præmiestigninger, hvis det ikke bliver bedre. Og det bliver kun bedre, hvis vi er gode til at forebygge skader. Ikke mindst ved at have vedligeholdt f.eks. vores rør og stikledninger, og ved at lave foranstaltninger til at forebygge vand- og stormskader.

I første kvartal 2024 vil forsikringsmægleren Nordflex sørge for, at regionskontorerne får tilsendt skadesstatistik pr. afdeling.

Strukturændring på regionskontoret.

For at styrke driftschefens mange kontrolopgaver er Rikke Bech blevet ansat som forvaltningskonsulent, med ansvar for opfølgning overfor driften på budgetkontrol, aktivitetsplaner, fakturastyring og meget andet. Ændringen skal gerne styrke det udadvendte arbejde over for afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. marts 2024 kl. 17.00 i Fredensborg

Ad 05. Status afdelinger v/lokalinspektøren

Afd.171-0 Dannevang.:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udskiftet 7 gasfyr og to beholdere • 4 fraflytninger • Udskifte en del dugrunder • Tre forsikringssager • Ny mand (Karsten) • Ladbil taget i brug
Afd.672-0 Øresundshjemmet:	<ul style="list-style-type: none"> • Gulve i haverne mangler at blive slebet og lakeret, Rikke giver melding, når arbejdet kan genoptages. • Følger af BGT, kommunen er påbegyndt arbejdet. • Måske mobilsender på skorsten • Fiber indlagt
Afd.747-0 Hegels Minde:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Fiber indlagt • To fraflytninger
Afd.:786-0 Lystholm:	<ul style="list-style-type: none"> • Vandskade cafétag • Der er udført små reparationer • Fiber
Afd.819-0 Benediktehjemmet:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er tilbagevende utætheder omkring de store tagvinduer, dette skyldes en konstruktionsfejl. Der er lavet aftale med Jens B • Der er udført små reparationer • Fiber • Nyt ABA-anlæg
Afd.916-0 Lindegården:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Der er stadig store problemer med ventilationen • Der er bestilt tilbud på nyt vindfang • Større vandskade pågår • To tomme boliger

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. marts 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**Ad 06. Status på ejerforeningerne v/Forretningsføreren**

Der har været afholdt generalforsamling i alle ejerforeninger. Der er dog en udfordring i Lystholm plejecenter, hvor Fredensborg kommune skylder el for en række år i forhold til de udgifter, der har været. Der har været afholdt møde med Fredensborg kommune, ældrechef Camilla Arent og Lejerbo. Der afventes p.t. et referat fra mødet, for at vi kan komme videre i sagen.

Ad 07. Renovering, afdeling 171-1 og afd.916-0

Der er intet nyt p.t. Forretningsføreren vender tilbage efter påske med mødedatoer med byggeafdelingen.

Ad 09. Godkendelse

Der har været flere ansøgninger om el-ladestandere. Disse godkendes med fuld reetablering ved fraflytning. Til førstkommande afdelingsmøde skal der formuleres et oplæg ind, hvor arbejde med ladestandere godkendes som en forandring.

Lokalinspektøren havde fået en opdateret pris på havearbejder for alle afdelinger. Havearbejdet er de arbejder, som er udliciteret. Kontrakten er 1-årig og blev godkendt af bestyrelsen.

Ad 10. Eventuelt.

Intet taget till notat.

Godkendt af formanden den / 2024

Finn Elmeskov
Organisationsformand

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.”

Finn Elmeskov

Underskriver

Serienummer: 7e36c28e-618b-445c-8a00-55c9eab5f04f

IP: 176.65.xxx.xxx

2024-04-06 04:39:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7G7P4-A8F3T-D5PSE-PEDYV-EMBITZ-EYNKU

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**