

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Fredensborg den 18. september 2019 kl.17,00 i Fredensborg

I mødet deltog formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Knud Ditlevsen samt Jørgen Brøndberg.

Fra administrationen deltog forretningsfører Lars Schmidt (referent).

Afbud: Ingen.

**Dagsorden for mødet:**

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
  - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
  - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Ad. 1 Meddelelser fra administrationen

**Legitimationsoplysninger**

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst data, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkrediten mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige f.s.v. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Bestyrelsen sørger for en opmærksomhed til lokalinspektøren.

#### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Revisionen har på side 229 bemærkning om utilstrækkelige henlæggelser på konto 116 i afd. 786-0, Lystholm og 916-0 Lindegården, ældreboliger, til dækning af udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Vi kan oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Revisionen fremhæver på side 230, at der i langtidsbudgettet for afd. 916-0 Lindegården, ældreboliger, i år 2020/2021 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2020 – 30/4 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Alle afdelinger kr. 30.000 – Tilskud til lejeledighed
- Alle afdelinger kr. 20.000 – Tilskud til tab ved fraflytninger

### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0171-1	Dannevang	Familiebolig	976,42	976,42	0,00	0,00
0672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.591,98	1.591,98	0,00	0,00
0747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.219,01	1.239,12	20,11	1,65
0786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.316,54	1.316,54	0,00	0,00
0819-0	Benediktehjemmet	Ældrebolig	1.368,83	1.368,83	0,00	0,00
0916-0	Lindegården, ældreboliger	Ældrebolig	1.515,04	1.515,04	0,00	0,00

Vedrørende afdeling 819-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. juli 2019 med 4,00%, svarende til kr. 52,64 pr. m<sup>2</sup> på grund af at solcelleanlæg og tagudskiftning er færdigt og revideret. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 1.368,83 pr. m<sup>2</sup>.

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 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

### **Vederlag**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2019 – 30/4 2020) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Fredensborg.

Honoraret fordeles som tidligere år med 1/3 del til hvert af bestyrelsesmedlemmerne.

### Ad. 3 Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

I gennemsnit udsendes der ca. 50 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning.

I afd. 747 Hegels Minde har ventelisten være på ca. 60 ansøgere i 2018, men er nu vokset til 92 pr. 22. august 2019. En bolig har i efteråret 2018 være annonceret.

Ventelistestatistikken medtager både eksterne og interne ansøgere til familieboliger. Der er i alt 208 ansøgere pr. 26. august 2019, og deres ønsker er som nedenfor:

Afdeling	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1711	Ekstern		81	133	113	327	180
1711	Ekstern	X	31	55	39	125	74
1711	Intern		2	2	0	4	2
7470	Ekstern		33	55	43	131	73
7470	Ekstern	X	11	13	11	35	17
7470	Intern		1	2	0	3	2
			<b>159</b>	<b>260</b>	<b>206</b>	<b>625</b>	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden fra 1/8 - 31/7 er således:

År	171-1 Dannevang	747-0 Hegels Minde	Hele organisationen
2018/2019	1,64	10,00	2,82
2017/2018	8,20	20,00	9,86
2016/2017	1,64	30,00	5,63

I de enkelte afdelinger fordeler fraflytningerne sig således:

Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Opsigelsesdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	1	0	0	0	0	0		1	1,64
		1711		61									1	
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0		1	10,00
		7470		10									1	
				71									2	

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Opsigelsesdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	2	2	1	0	0	0		5	8,20
		1711		61									5	
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	1	1	0	0	0	0		2	20,00
		7470		10									2	
				71									7	

Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Opsigelsesdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	1	0	0	0	0	0		1	1,64
		1711		61									1	
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	1	2	0	0	0	0		3	30,00
		7470		10									3	
				71									4	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2016 på 10,66, i 2017 på 10,61% og i 2018 på 11,1 %. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag.

#### Ad. 4 Nybyggeri/renovering

##### **Renovering:**

Afd.171-1- Dannevang

Landsbyggefonden har i deres brev fra 23.01.2019 meddelt, at det forventes at afdelingen får tilsagn i år 2021.

Der er søgt kapitaltilførsel til sagen hos Landsbyggefonden.

Ovennævnte sag har været drøftet med Lars Schmidt på to områder:

1. Udvidelse af den eksisterende helhedsplan, hvor udskiftning af eksisterende tagbeklædning medtages.
2. Få landsbyggefonden til at bevilge en del af helhedsplanens penge til akut reparation af altanopbygning.

Undertegnede afventer et byggeudvalg til at kortlægge omfanget af den nye helhedsplan. Lars Schmidt arbejder på sagen.

1. Det har konsekvenser i form af, at Landsbyggefonden vil se på sagen på ny. De skal tage stilling til den nye helhedsplan. Derudover skal byg have ny rådgiverkontrakt, idet forholdene ændrer sig i forhold til den første rådgiverkontrakt. Ligeledes skal der laves en ny BAA.
2. Undertegnede har, i samråd med Lars Schmidt, søgt Landsbyggefonden om penge til reparation af altanopbygning. Landsbyggefonden har bevilget 1,5 millioner, som er en del af helhedsplanen til det formål.

Det vil dog først blive frigjort hos Landsbyggefonden, når renoveringsarbejder er godkendt og skema B er godkendt.

#### Ad. 5 Valg til Landsrepræsentantskabet

Formand og næstformand er repræsentantskabsmedlemmer.

#### Ad. 6 Eventuelt.

Fortrolig orientering om økonomien på plejecentrene.

Godkendt af formanden d. 26/9 2019

---

Finn Elmeskov  
Organisationsformand