

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Rødovre onsdag den 28. juni 2017 kl. 10.00 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Jørgen Knudsen, John Thimsen, Jan Brorup Kiel, Gert Christensen og Steen Pedersen samt suppleanterne Lone Andersen, Allan Rasmussen og Michael Jensen. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Lonnie Nielsen og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Afbud/fraværende: observatør Bjarne S. Hansen samt suppleanterne Hanne Binne og Allan Rasmussen.

**Dagsorden:**

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Udpegning af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter
5. Afdeling 56-0: Kapitalthørsel i forbindelse med renovering
6. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning
7. Afdeling 331-0: Ansøgning om brug af trækningsret (NYT PUNKT)

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - *Udlejningssituationen*
  - *Nybyggeri/renovering*
  - *Nye normalvedtægter juni 2016*
  - *Affaldssortering*

9. Eventuelt

Rebecca anmodede om at få et beslutningspunkt mere på dagsordenen vedrørende godkendelse af brug af trækningsret i afdeling 331-0. Dette blev godkendt af bestyrelsen og fremgår som nyt dagsordenspunkt 7.

**Beslutningspunkter****1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2018. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2018 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, bortset fra afdeling 060-0.

Afdeling 060-0 holder først budgetmøde i september og budgettet er ikke udarbejdet endnu, dette kan derfor ikke godkendes af organisationen.

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. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 216 bemærkning om, at afd. 056-0 har et indestående i bank, som der ikke er modtaget dokumentation for.

Endvidere har revisionen på side 216 bemærkning om, at afd. 060-0 og 331-0 i 2017 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder.

I årsberetningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne 060-0 og 331-0. I relation til bemærkningen om afd. 056-0's udokumenterede indestående i bank orienterede formanden om, at han mente, at han havde indsendt dokumentation vedr. selskabslokaleregnskabet. Rebecca oplyste, at dette handler om, at der ikke er modtaget fyldestgørende dokumentation i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for selskabslokalet i afdeling 56-0. Kommentarerne vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

#### 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 %
0026-0	Viemosevej	Familiebolig	829,98	883,15	53,18	6,41%
0056-0	Tjørneparken	Familiebolig	848,10	848,10		Uændret leje
0331-0	Ulkær	Familiebolig	806,40	820,12	13,72	1,70%
0380-0	Tømmergrunden	Ældrebolig	1045,34	1045,34		Uændret leje

Rebecca orienterede om, at egenkapitaludviklingen i årsberetningen vil ændre sig, hvis punkt 5 og 7 godkendes, idet dette vil medføre et træk på yderligere 1 mio. kr. fra trækingsretten og 400.000 kr. fra dispositionsfonden.

Jørgen og John pointerede, at man ønskede, at materialet kommer ud tidligere på året, at det er det rette materiale, og at det kommer minimum 7 dage før mødet. Når man får det så sent, kan man ikke nå at forholde sig ordentligt til materialet. Tillige skal trækingsretten justeres ift. det træk på 3 mio. kr., som blev godkendt på mødet den 20. marts 2017 til afdeling 26-0, Viemosevej.

Bestyrelsen ønskede, at økonomimedarbejderen i december hvert år tjekker, om der ser ud til at være overskud i afdelingerne og om dette evt. kan bruges til at afdrage yderligere på/indfri eksisterende lån i afdelingerne.

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 026-0, 056-0, 060-0, 331-0 og 380-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 026-0, 056-0, 331-0 og 380-0.

## 2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2017 er kr. 35.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Rødovre.

Bestyrelsen skulle beslutte, hvorvidt vederlaget skal fordeles som tidligere besluttet, dvs. deles med 2/6 til formanden og 1/6 til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Bestyrelsen besluttede, at tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes, og at vederlaget skal fordeles som det fremgår ovenfor (og som følger tidligere beslutning).

### 3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at boligorganisationen på baggrund af lovgivningen skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Organisationen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge kommunen om dispensation.

### 4. Udpegning af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege tre landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter for disse.

Bestyrelsen udpegede Jørgen, John og Gert til landsrepræsentantskabet samt Steen og Jan som suppleanter.

### 5. Afdeling 56-0: Kapitaltilførsel i forbindelse med renovering

Den 26. april 2017 har afdeling 56-0 vedtaget igangsættelsen af en gennemgribende renovering af hele afdelingen. Den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive på ca. 41 %. I den samlede finansiering indgår bl.a. en kapitaltilførsel på 2.000.000 kr., hvoraf boligorganisationen skal betale 400.000 kr. fra dispositionsfonden (tilskud). Herudover skal boligorganisationen godkende anvendelse af 1.320.000 kr. af trækingsretsmidlerne. Skema A var vedlagt indkaldelsen som bilag A.

Bestyrelsen godkendte kapitaltilførsel og anvendelse af trækingsretsmidler som beskrevet ovenfor.

### 6. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning

Rebecca orienterede om, at Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret. Det gøres for at sikre, at udlejningen af boligerne finder sted, som ønsket af organisationen.

Bilag B til indkaldelsen blev gennemgået, og bestyrelsen besluttede følgende:

- A. Skilsmissefortrin – JA, der gives fortrinsret ved samlivsophør
- B. Karenstid ved indflytning i bolig – JA, der er karenstid på 2 år
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste) - Ikke relevant
- D. Boliggarantibevis – JA, der kan udstedes boliggarantibevis for alle afdelinger. Organisationens ønsker at beviset skal koste 1000 kr.
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt – NEJ, ansøger slettes fra ventelisten
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste) – NEJ, man får ikke overført anciennitet til den interne venteliste
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum – NEJ, børnefamilier har ikke fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

## 7. Afdeling 331-0: Ansøgning om brug af trækningsret (NYT PUNKT)

Bestyrelsen skulle beslutte, om man kunne godkende brug af trækningsret til udskiftning af vand- og faldstammer i afdeling 331-0. Rebecca omdelte det af afdelingen godkendte anlægsbudget, hvoraf det fremgår, at afdelingen anmoder om 1 mio. kr. fra trækningsretten. Det samlede anlægsbudget beløber sig til 8.836.000 kr. og medfører en huslejestigning på 7,98 %. Organisationen skulle desuden godkende lånoptagelse, huslejestigning og pantsætning i ejendommen (jf. anlægsbudgettet vedlagt referatet som bilag A).

Bestyrelsen godkendte, at der gives 1 mio. kr. fra trækningsretten samt lånoptagelse, huslejestigning og pantsætning i ejendommen.

## Orienteringspunkter

### 8. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

- *Udlejningssituationen* - Udlejningssituationen er generelt god. Der udsendes ca. 30 boligtilbud for at opnå genudlejning. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. juni til 31. maj 2017, men der er boliger på tomgang i afdeling 056-0 grundet skimmelsvamp og kommende fysisk helhedsplan i afdelingen.

**Fraflytningsprocenten** i familieboligerne i perioden 01. juni – 31. maj ser således ud for de seneste år:

År	Afd. 026 Viemosevej	Afd. 056 Tjørneparken	Afd. 060 Milestedet	Afd. 331 Ulkær	Hele Organisationen
2016/2017	0	3,54	6,94	15,56	6,74
2015/2016	3,13	3,54	6,60	11,11	6,09
2014/2015	3,13	7,58	5,56	8,89	6,58

Fraflytningsstatistikken fremgår af bilag B til referatet. I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret på 2014 på 11,70 % og for 2015 på 10,92 % og i 2016 på 10,66 %.

Der er i 2016/2017 udsat 2 lejere i afdeling 60-0.

**Ventelisten** i organisationen pr. 9. juni 2017 for familieboligerne er på i alt 1.036 ansøgninger.

Jan ønskede, at man kigger på tilgangen af nye boligsøgende på listen

- *Nybyggeri/recovering*  
Afd. 056-0 Tjørneparken – Helhedsplan  
Rebecca og Jørgen orienterede om, at der på baggrund af den af Landsbyggefonden fremsendte finansieringsskitse, er foretaget huslejberegninger, for at fastlægge konsekvenserne af reoveringssagen. Sagen blev gennemgået og vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. april 2017 med et overvældende flertal.  
Fremsendelse af skema A til Rødovre Kommune lidt senere end forventet på grund af lidt problemer med kommunens lånegaranti, men det er nu løst. Herefter har kommunen stillet uddybende spørgsmål, som bl.a. er blevet besvaret af rådgiver på sagen, Susanne Andersen fra Nova5. Det forventes, at godkendelse af skema A bliver ultimo august 2017. Der er ligeledes afholdt licitation på prøveboligerne, men prisen ligger over det budgetterede, så der indledes forhandlinger med vindende entreprenør.

Såfremt skema A tildeles ultimo august forventes det, at de fysiske arbejder påbegyndes medio september 2017.

Jørgen supplerede med, at lokalplanen er blevet godkendt i kommunen. Herudover håber Jørgen fortsat, at organisationen kan opføre noget nybyggeri. Han holder øje med mulighederne i området og kontakter BYG, hvis der dukker noget interessant op.

Gerti skal hurtigst mulig kontakte Jørgen og Gert vedrørende ansvaret for renoveringssagen i afdeling 056-0.

- *Nye normalvedtægter juni 2016* – jf. orienteringen fra organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2017 vil de reviderede vedtægter blive behandlet på repræsentantskabsmødet. De er vedlagt indkaldelsen til orientering, og ændringerne er markeret med gråt.
- *Affaldssortering* – Rødovre Kommune har afholdt møde om affaldssortering, hvor driftspersonalet var inviteret. Formålet med mødet var og er at øge ejendomsfunktionærernes udveksling af erfaringer og øge dialogen med Rødovre Kommune omkring affaldssorteringen, herunder nedgravede affaldsbeholdere/indsamling af affaldsmængder/hvad der sker med affaldet og tilsynet med regnvandsbrønde.

Jørgen supplerede med, at der går rygter om, at man kan undgå de nedgravede affaldsbeholdere. Han vil derfor forsøge at undgå nedgravningen af affaldsbeholdere i afdeling 56-0.

## 9. Eventuelt

Organisationen ønskede, at man fremover aktivt skal tilmelde sig regnskabsmødet og repræsentantskabsmødet.

Formanden ønskede, at repræsentantskabsmødet afholdes anden tirsdag i juni måned fremover.

Mødet hævet.

Godkendt den        /        2017

---

Formand, Jørgen Knudsen