

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.**Deltagere:**

Bo Krøyer, Elissaveta Castella Agner; Monica Dyrendom Poulsen, Søren Rosenlund
Suppleant: Dorthe wolf

Afbud fra:

Stig Svensson

Fra administrationen:

Forretningsfører Lars Schmidt
Driftschef Lars Hansen
Driftschef Johnny Christensen

Dagsorden:

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. Godkendelser.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Ny dato for kursus med Susanne Frelsvig om visioner for Lyngby.
8. Eventuelt.

1. Meddelelser fra administrationen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment Bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Gransker, tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Der har været arbejdspladsvurdering i Lejerbo – både i funktionærstaben og ved det administrative personale. Dette havde været en gennemgang uden anmærkninger.

Forretningsføreren orienterede herefter om personalesituationen, hvor der var 2 opsigelser fra medarbejdere. Processen for ansættelse af nye er i gang. Der er samtidigt ved at blive udfærdiget en backup-plan, så personalesituationen ikke bliver uholdbar i sommerperioden.

Status på deltagelsen i beboerservicecenteret er, at der ikke er nogen, som har påtalt noget, hvilket vi betragter som godt nyt. Dog fastholdes aftalen om et opsamlingsmøde i ugerne efter sommerferien.

I Mølleåparken har der været afholdt afdelingsmøde. Det er stadigvæk ikke lykkedes at få etableret en bestyrelse, hvorfor organisationsformanden stadigvæk fungerer som kontaktperson. Afdelingsmødet vedtog at undersøge muligheden for etablering af elevatorer i opgangene. Denne undersøgelse er igangsat.

I Hollandshuset har der i forlængelse af afdelingsmødet været afholdt endnu en urafstemning om renovering af faldstammer og stistrengene i afdelingen. Denne blev nedstemt med 28 ja stemmer mod 29 nej stemmer.

Fremtid:

Lejerbo opdaterer i disse dage Deres digitale fraflytningssystem til Emoove 2.0, hvor der tilkobles et indflytningsmodul og diverse andre tjenester, hvilket vil komme især nye lejere til gode.

Herudover arbejdes der med et fm-system, som skal være med til at sikre og optimere drift samt styring af opgaver, vedligeholdelse og sikre, at lokalinspektører og andre kan håndtere deres drift. Bestyrelsen vil blive holdt fuldt orienteret om projektet, når vi nærmere os igangsætning i efteråret 2024.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet 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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.

Herudover 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 af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Revisionen har på side 287 fremhævet forhold i afdelingerne:

001-0 Vintappervænget
137-0 Hollandshuset

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 001-0 (2024) og 137-0 (2024) ikke 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.

I langtidsbudgettet i afd. 001-0 (2024) og 137-0 (2024) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Bestyrelsen har til honorar til fordeling på rundt kr. 13.000. Bestyrelsen besluttede, at organisationsformaden får honoraret.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
001-0	Vintappervænget	Familiebolig	961,11	1.001,76	40,65	4,23%
038-0	Mølleåparken	Familiebolig	920,22	959,52	39,30	4,27%
137-0	Hollandshuset	Familiebolig	1.231,99	1.251,44	19,45	1,58%

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 001-0, 038-0, 137-0
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 001- 0, 038-0, 137-0.

3. Udlejningssituationen

Der er i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023 i gennemsnit sendt 31 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning.

Der her ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.

Ventelisten i **organisationens** familieboliger pr. 25.01.2024 har i alt 2.945 ansøgere, der fordeler sig således:

Org	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S173	Ekstern		1.203	3.212	3.840	3.401	11.656	2.029
S173	Ekstern	X	568	1.486	1.714	1.409	5.177	895
S173	Intern venteliste		2	15	22	25	64	16
S173	Intern venteliste	X	4	9	7	8	28	5
			1.777	4.722	5.583	4.843	16.925	2.945

Fordelingen af ansøgere på ventelisten til familiebolig **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
10	Ekstern		617	1.170	1.477	1.293	4.557	1.740
10	Ekstern	X	282	526	614	508	1.930	739
10	Intern venteliste		1	4	6	9	20	11
10	Intern venteliste	X	2	3	2	3	10	5
380	Ekstern		0	958	1.170	1.035	3.163	1.427
380	Ekstern	X	0	445	525	433	1.403	638
380	Intern venteliste		0	6	9	9	24	12
380	Intern venteliste	X	0	3	2	2	7	3
1370	Ekstern		586	1.084	1.193	1.073	3.936	1.633
1370	Ekstern	X	286	515	575	468	1.844	735
1370	Intern venteliste		1	5	7	7	20	9
1370	Intern venteliste	X	2	3	3	3	11	5
			1.777	4.722	5.583	4.843	16.925	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 1. januar – 31. december:

Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	18	11,18
Total	161	18	11,18

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
Total	161	8	4,97

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
Total	161	8	4,97

Fraflytningsprocenten pr. afdeling ser således ud for perioden 1. januar – 31. december:

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.

Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S173	10	Familiebolig	71	3	3	5	0	0	0	0	11	15,49
		10		71								11	
Regionskontor Nordsjælland	S173	1370	Familiebolig	42	1	0	1	0	0	0	0	2	4,76
		1370		42								2	
Regionskontor Nordsjælland	S173	380	Familiebolig	48	0	3	1	1	0	0	0	5	10,42
		380		48								5	
				161								18	

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	1	1	2	0	0	0	0	4	5,63
		10		71								4	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	1	1	0	0	0	0	2	4,76
		1370		42								2	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	1	0	0	0	0	2	4,17
		380		48								2	
				161								8	

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	0	2	2	0	0	0	0	4	5,63
		10		71								4	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1370		42								0	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	3	0	1	0	0	0	4	8,33
		380		48								4	
				161								8	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 var på 11,6 og i 2022 på 11,7 samt i 2023 på 11,3 %.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

De fraflyttede lejere i familieboligerne i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023 har en gennemsnitlig bo-periode på knapt 15 år, hvor bo-perioden i afd. 038-0 Mølleåparken er lavest med 11 år og højest i afd. 001-0 Vintappervænget med 21,5 år.

4. Nybyggeri/renovering

Afdeling 001-0 Vintappervænget:

Der er ved at blive udarbejdet udbudsmateriale og man forventer inden sommerferien, at udbuddet kan udsendes.

Afdeling 001-0 Vintappervænget:

Der er søgt byggetilladelse til nedrivning af bunker. Diverse dokumenter er gjort klar til tinglysning. En realistisk tidsplan kan forventes at foreligge efter sommerferien.

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2024 i Restaurant Jægerhuset, Holte.**5. Godkendelser****Afdeling 137-0 Hollandshuset:**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om den afholdte urafstemning, hvor projektet (renovering af faldstammer og stistrengene) blev endeligt nedstemt ved urafstemning med stemmetallene 29 nej – 28 ja stemmer.

Bestyrelsen genbekræftede herefter, at administrationen skal tage kontakt til Lyngby-Taarbæk kommune for en dialog om brug af Call-in bestemmelsen i forhold til denne renovering, som er uopsættelig.

De 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen fra Hollandshuset deltog ikke i behandlingen af sagen.

6. Valg til Landsrepræsentantskabet

Bestyrelsen besluttede, at Bo Krøyer og Stig Svensson er valgt til Landsrepræsentantskabet.

7. Ny dato for kursus med Susanne Frelsvig om visioner for Lyngby

Det blev aftalt, at kurset med Susanne afholdes **onsdag den 4. september 2024 kl.17,00 på Huginsvej i Hillerød.**

Det blev aftalt at forretningsfører Lars Schmidt er ansvarlig for endelig indkaldelse.

8. Eventuelt

Intet blev taget til notat.

Lyngby, den 2024

Bo Krøyer
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.”

Bo Krøyer

Underskriver

Serienummer: 2a6b0765-8aa3-401d-907e-0b8f18895407

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-14 09:12:23 UTC



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>**