

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 6. juni 2017 i Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kgs. Lyngby

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Bjarne S. Hansen, Elissaveta Castella Agner, Bent Hansen og Dann Flamsholdt. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Udpegning af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Orienteringspunkter

5. Orientering fra/om afdelingerne
6. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - *Udlejningssituationen*
 - *Nybyggeri/renovering*
 - *Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer*
7. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2016 – 31/12 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2018 – 31/12 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2016 – 31/12 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2018 – 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.

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, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

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

Revisionen har på side 203 bemærkning om, at afdeling 038-0 i 2019 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Af årsberetningens side 5 fremgår det, at der budgetteres med anskaffelse af ekstern finansiering.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 6. juni 2017 i Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kgs. Lyngby

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
001-0	Vintappervænget	815,44	862,16	46,72	5,73%
038-0	Mølleåparken	828,41	837,72	9,31	1,12%
137-0	Hollandshuset	986,42	1000,13	13,71	1,39%

Bjarne gennemgik revisionsprotokollatet og årsberetningen. Dann ønskede, at overskuddet i afdelingen 137-0 skulle tilbagebetales over en kortere periode end 3 år, da afdelingen har brug for midlerne nu. Rebecca vil undersøge, om det er muligt. Rebecca orienterede om, at der er en rettelse til årsberetningens redegørelse for arbejdskapitalen, idet tilskuddet på 60.000 kr. til den nye driftsordning ikke fremgår af oversigten (jf. beslutning af den 22. november 2016). Tillige vil afdelingerne i regnskabet for 2017 få tilbageført i alt ca. 26.000 kr., som de fejlagtigt er opkrævet til organisationen i 2016 som et særligt bidrag til arbejdskapitalen, hvilket ikke var nødvendigt.

I relation til budgetforslaget for organisationen orienterede Rebecca om, at afdelingerne kun er opkrævet 375 kr. pr. lejemål til boligorganisationens andel af bruttoadministrationsomkostningerne og ikke de 554 kr. pr. lejemål, som fremgår af budgetforslaget. Dette kan medføre et lille underskud på regnskabet for 2017, hvis ikke de opvejes af færre udgifter på andre poster. Herudover vil der heller ikke blive foretaget en opkrævning i afdelingerne på 93.000 kr., som fremgår under *Afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden*, idet dispositionsfondens disponible del udgør over 5.571 kr. pr. lejemålsenhed. Udgiftsposten fremgår dog heller ikke i afdelingsbudgetterne.

Dann undrede sig over, hvorfor huslejeforhøjelsen i afd. 1-0 er så høj. Bjarne efterlyste forvaltningsrapporten for 2016. Rebecca orienterede om, at den vil blive tilsendt pr. mail, når den er klar.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at det nævnte blev taget til efterretning

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdelingerne

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdelingerne

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2017 er kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lyngby.

Dann undrede sig over, at man overhovedet skal have et vederlag, og hvis det skal gives, burde det hele gå til formanden, da det er ham, som laver langt det meste arbejde. Dette var de øvrige medlemmer enige i. Bjarne mente, at han var inhabil i forhold til at kunne godkende dette.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste, og at hele vederlaget udbetales til formanden, da det er ham, som laver arbejdet i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 6. juni 2017 i Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kgs. Lyngby

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Bjarne 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 derfor 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 afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

4. Udpegning af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

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

Bent og Elissaveta blev udpeget som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Der blev ikke udpeget suppleanter.

Bjarne orienterede om, at landsrepræsentantskabsmødet næste år afholdes i Nyborg den 17.-18. maj 2018, og at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

Orienteringspunkter

5. Orientering fra/om afdelingerne

- *Afdeling 01-0* – Bjarne orienterede om et pænt fremmøde på afdelingsmødet, hvor der blev valgt en afdelingsbestyrelse og nedsat to udvalg om hhv. køkkener og antenne. Bjarne efterspurgte status for fremtidssikringen af afdeling 137-0 og 1-0, og Rebecca orienterede om, at Michael forventer at afholde møde med Dominia om sagen inden sommerferien, hvorefter afdelingsbestyrelserne også vil blive involveret.
- *Afdeling 38-0* - Bjarne orienterede om et pænt fremmøde ved afdelingsmødet, hvor der blev valgt et nyt repræsentantskabsmedlem.
- *Afdeling 137-0* – Dann orienterede om, at de er ved at finde en webredaktør, som kan hjælpe med opdatering af afdelingens hjemmeside.

6. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- *Udlejningssituationen* - Generelt er udlejningssituationen god. Der sendes ca. 30 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der her ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 16.4.2016 – 15.4.2017.

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 16.4.2016 – 15.4.2017.

År	001-0 Vintapper- vænget	038-0 Mølleåparken	137-0 Hollandshuset	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2016/17	5,56	12,50	4,76	7,41	10,80
2015/16	13,89	4,17	9,52	9,88	10,51
2014/15	9,72	4,17	23,81	11,73	11,08

Fraflytningen pr. afdeling fremgår af bilag A til referatet. I afd. 1 er én udsat pga. huslejerestance og en lejer er udsat pga. husorden.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 6. juni 2017 i Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kgs. Lyngby

Ventelisten i organisationen pr. 8. maj 2017 har i alt 1.221 ansøgere til familieboligerne. Deres boligønsker fremgår af vedlagte bilag B til referatet.

- *Nybyggeri/renovering* – Der er pt. ikke noget nyt vedr. nybyggeri/renovering i boligorganisationen.
- *Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer* – Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer omkring:

- a) Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- b) Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Lejerbo, Lyngbys vedtægter, der er revideret i henhold til ændringerne i de gældende Normalvedtægter, var fremsendt til organisationsbestyrelsen til orientering. Ændringerne var markeret med gråt. De nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet.

Bjarne bad om, at det kommende repræsentantskabsmøde blev drøftet. Det blev aftalt, at foreslå Bent som dirigent.

7. Eventuelt

- *Drift* - Dann og Elissaveta mente, at beboerne stadigvæk er utilfredse med driftens arbejde, fordi tingene ikke bliver gjort betids. Bent mente dog, at de ting, driften selv kan lave, bliver ordnet hurtigt, mens de ting, der skal eksterne håndværkere til tager alt for lang tid at få udbedret. Bjarne omdelte forslag til, hvordan man kan forventningsafstemme mellem afdelingsbestyrelserne og driften, således at man ved, hvad man får skabt ens forventninger til, hvad driften håndterer og i hvilket tempo.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25/7 2017


Bjarne S. Hansen