

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 25 september 2023.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard og Elinor Phillipsen og Hans Chr. Agertoft.

Derudover deltog: repræsentantskabsmedlem:

Afd. 438-0 Conny Andresen og Hans Chr. Eskildsen.

Afd. 466-0 Per Pedersen.

Afd. 649-0 Henning Christensen og Bent Callesen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 25 september 2023.**Huslejen til tiden**

Som det har været omtalt i medierne, har der været store stigninger i antallet af beboere der ikke kan betale deres husleje til tiden. Dette kan Lejerbo ikke genkende, idet vores beboere i det store og hele betaler huslejen til tiden, sådan har det været i først halvdel af året 2023.

Antallet af rykkere hver måned er faldet en smule fra et gennemsnit på 963 til 918 pr. mdr.

Antallet af sager hvor beboerne blive sagt op på grund restancer og selv flytter ud, ca. det samme, til gengæld er der lidt flere, der bliver sat ud med fogedens hjælp.

Ny boligorganisation på Fyn

Der er nu indgået en administrationsaftale med Folkebo på Fyn pr. 1. januar 2024, så et nyt medlem af Lejerbo-fælleskabet.

Det er Kolding-kontoret, der kommer til at tage sig af opgaven med at få organisationen med om bord.

Men allerede pr. 15. september 23 overtager Kolding-kontoret nogle driftsopgaver – bestilling af håndværkere efter beboerhenvendelser.

Digitale underskrifter bruges bredt.

En optælling viser at i løbet af det seneste halvandet år er der sendt mere en 5.600 sager til digital underskrift.

Underskrifterne kommer via lejekontrakter ca. 2000 af sagerne og ca. 1600 via regnskaber.

De resterende fordeler sig på forskellige ting, såsom ansættelseskontrakter, fuldmagter, referater o.s.v.

Med disse digitale underskrifter sparer vi ikke kun porto og papir. Det gør også at modtagerne oplever en mere professionel administration.

Der blev orienteret fra mødet i Åabenraa kommune:

- Hvad skal man gøre for at tiltrække borgere til kommunen?
- Der blev givet udtryk for at man gerne vil have bygget ældre- seniorboliger.
- Det blev oplyst at der vil blive bygget boliger nord for Engparken mod Bollerslev af et privat byggefirma
- Borgmesteren har meddelt at det er planen at der skal bygges ca. 1000 boliger i kommunen.

Harald Søndergaard tilføjede at borgmesteren har meddelt at det er planen at der skal bygges ca. 1000 boliger i kommunen.

Lars D. Juhre vil gerne være med i dialogen vedrørende de evt. kommende boliger i kommunen.

Han opfordrede samtidig til, at hvis man hører om muligheder for byggerier eller evt. mindre boligorganisation som kan tages i administration, at "melde det ind" til Regionskontoret.

Det meddeles, at der på Regionskontoret nu er ansat 2 driftschefer, den nye Simon Kromann ansat pr.

1.9.2023 og kommer til at tage sig af det tekniske i afdelingerne. Simon kommer fra en stilling som lokalinspektør i Lejerbo Horsens.

Der ansættes yderligere 2 medarbejdere i det team som varetager vore afdelinger i Esbjerg, Tinglev, Nyborg og pr. 1.1.2024 og Folkebo.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 – 30/4 2024) kr. 9.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Tinglev.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer.

Beslutning:

Elinor Philipsen **ønskede ikke** at modtage vederlag, hvorfor det blev besluttet at vederlaget deles mellem de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2022 – 30/4 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2024 – 30/4 2025.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 25 september 2023.

Desuden er årsregnskaberne for afdelingerne for perioden 1/5 2022 – 30/4 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2024 – 30/4 2025 og dels tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Da alle afdelinger først holder afdelingsmøde den 25/09 2023, senere på dagen, anmodes organisationsbestyrelsen om, at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse, organisationen skal ligeledes godkende regnskab og budget for afd. 649-2 Servicecenter (Serviceareal)

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-, bolig-social- og økonomiske status.

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 ²	Ændring i %
438-0	Kløvermarken	Familiebolig	781,71	801,87	20,16	2,58%
466-0	Jernbanegade	Familiebolig	889,92	892,34	2,42	0,27%
649-0	Engparken	Familiebolig	913,51	931,84	18,33	2,01%
649-0	Engparken	Ældrebolig	948,54	966,87	18,33	1,93%
649-2	Engparken Servicecenter	Serviceareal	1.375,00	1.375,00	0,00	0,00%

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 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Lars Juhre meddelte:

Totalt for alle afdelinger har vi p.t. 45 aktive på ventelisten heraf 2 interne (ud af i alt 136 på listen), så det er ganske få. Det kræver derfor annoncering i ca. 95 % af udlejningerne. De resterende 91 er i bero af den ene eller anden årsag.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 25 september 2023.**438-0 Kløvermarken**

Ingen opsagte p.t.

466-0 Jernbanegade/Stationsvej

Boligerne i afd. 466-0 er ofte meget svære at udleje,

2 stk. 2 værelses, opsagt heraf afventer 1 kontrakt underskrift. Den anden gik i tomgang 31-08-2023, der annonceres.

2 stk. 3 værelses opsagt heraf afventer 1 kontrakt underskrift. Den anden annonceres.

649-0 Engparken

Ingen opsagte p.t.

Han oplyste, at der i Lejerbo Tinglev er 136 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således 505 ansøgere til familieboliger.

Til familieboliger søger 163 personer 2 rums, 218 personer søger 3 rums og 124 søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger henvises til årsberetningens side 12.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Siden sidst har vi undersøgt muligheden for at bygge i Aabenraa uden det store held.

Hvad angår den tidligere omtalte byggesag i Haderslev på Ny Erlevvej, så har borgmesteren i april i år meddelt os, at byggesagen er på "kommunens prioriteringsliste" uden at vi dog ved, hvad det helt nøjagtigt betyder. I forbindelse med en anden byggesag i samme del af byen fandt vores forslag også vej til den lokale presse, som omtalte planerne – vi håber, at det måske vil kunne bringe sagen i erindring hos kommunen i forhold til placeringen på "prioriteringslisten".

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

En enig bestyrelse besluttede igen at søge fritagelsen, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 6 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Harald Søndergaard.

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.”

Harald Søndergaard

Underskriver

Serienummer: 732401fc-35ba-4acc-87ab-6b4976460394

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-11-02 13:45:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 455QH-872GB-40EUB-L7YK1-UDEFUS-KLGNG

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>**