Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 20. november 2024 kl. 9.00, på Hotel Dalgas, Brande.

 Referat af bestyrelsesmøde BRANDE, den 20.11.2024

Tilstede: Formand Tove Østergaard, Tove Jensen, Bent Brøgger Kristensen, Jens Morten Lauridsen og Anne Sakariassen. Paw Buch (ikke stemmeberettiget).

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot (ref).

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger i dispositionsfonden.
4. Nybyggeri og renovering, herunder, Byggemuligheder, Kirkegade og Ejstrupholm.
5. Godkendelse af etablering af nyt varmemesterkontor. (jf. bilag, mail af 04.07.2024).
6. Godkendelse glasinddækning altaner 1213-0 jf. tidligere fremsendt mail. (Individuel kollektiv råderet).

(se bilag og mail af 17.09.2024, samt 23.09.2024).

1. Godkendelse råderet køkkener afd. 300-0.(bilag).
2. Godkendelse af indkøb af ny traktor.
3. Udlejningssituationen, herunder opfølgning på Lokalbolig.
4. Renovering afd. 249-0.
5. Fremtiden for Blåhøj.
6. Valg af næstformand.
7. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025.
8. Diverse.
9. Evt.
10. Næste møde.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om nyansættelser i administrationen til stillingerne lokalinspektør og forvaltningskonsulent. Ny lokalinspektør startede den 15. november og er godt i gang. Torsdagen den 21. november afholdtes der 2. samtaler med to stærke profiler, til stillingen som forvaltningskonsulent. Det forventes, at ny forvaltningskonsulent starter pr. 1. januar 2025.

Han orienterede desuden om håndteringen af udlæg i afdelingerne. Alt indkøb skal gå igennem varmemester, således alle fakturaer modtages elektronisk og kan følges i systemet. Undtagelsesvist kan bestyrelserne lægge penge ud og aflevere kvitteringer og sende ind sammen med kontonummer til administrationen og der udbetales efterfølgende. Jens Morten Lauridsen opfordrede til, at man evt. kunne gøre brug af Uniconta som er et nemt system til at uploade kvitteringer direkte.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 8. og 9. november 2024 i Århus.

Bendix orienterede om den eventuelle sammenlægning med DAB, og hvilke synergier det vil medføre. Repræsentantskabet skal først godkende sammenlægningen til repræsentantskabsmødet maj 2025.

Tove Østergaard supplerede, der var udsendt mail til alle bestyrelser omkring den eventuelle sammenlægning.

Navnet på ny administration blev drøftet og om navneændring også skal gælde for organisationerne.

Anne Sakariassen understregede, at sammenlægningen ikke er en sparerunde, selvom det selvfølgeligt vil medførebesparelser. Der reduceres ikke i ansatte – og ansatte der omplaceres, har fået opfyldt deres ønske, på nær et par stykker.

Der er udsendt mail om det årlige seminar for region Aalborg, Holstebro og Kolding, som afholdes den 7. og 8. marts 2025 på Vingsted. Der opfordres til at evaluere bagefter.

Den 19. og 20. maj 2025 afholdes Landsrepræsentantskabsmøde. Sæt allerede nu x i kalenderen.

Inflationshjælp:

Ift. lov om tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger og Landsbyggefondens regulativ herom, meddeles hermed, at der i Lejerbo Brande tildeles tilskud til afd. 754-0, Skolestien på kr. 211.750. (september måneds husleje).

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 - 30/6 2025) kr. 20.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Brande.

Bestyrelsen besluttede at honoraret skulle fordeles således:

Anne Sakariassen frasagde sig honorar så længe hun er udpeget af hovedbestyrelsen til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Brande.

Bestyrelsen besluttede at fordele honoraret ligeligt i 4 dele, blandt de sidste 4 bestyrelsesmedlemmer.

|  |
| --- |
|  |
| Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 |
| Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 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 afd. 300-0+754-0 var der ikke mødt nogen op til afdelingsmøde.

 Organisationen godkendte. Budget for disse.

 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 samt strategi for effektiviseringer. |
|  Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til  vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial 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 m²** | **Ændring i %** |
| 103-0 | Ørbækvej, Drosselvej | Familiebolig | 755,09 | 799,12 | 44,03 | 5,83% |
| 103-0 | Ørbækvej, Drosselvej | Ældrebolig | 846,65 | 890,69 | 44,04 | 5,20% |
| 147-0 | Drosselvej, Fuglevænge | Familiebolig | 883,49 | 901,41 | 17,92 | 2,03% |
| 249-0 | Bøgevænget | Familiebolig | 1.025,44 | 1.043,70 | 18,26 | 1,78% |
| 249-0 | Bøgevænget | Ungdomsbolig | 943,58 | 961,85 | 18,27 | 1,94% |
| 300-0 | Blåhøj | Familiebolig | 914,32 | 962,73 | 48,41 | 5,29% |
| 754-0 | Skolestien | Ældrebolig | 1.064,55 | 1.085,47 | 20,92 | 1,97% |
| 1213-0 | Remisen | Familiebolig | 943,27 | 965,52 | 22,25 | 2,36% |

 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 103-0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 1213-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 103- 0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 1213-0

Ad 3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger i dispositionsfonden

Bestyrelsen godkendte inddækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 4. Nybyggeri og renovering, herunder byggemuligheder, Kirkegade og Ejstrupholm

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

LUKKET PUNKT

Ad 5. Godkendelse af etablering af nyt varmemesterkontor (jf. bilag af mail den 04.07.2024)

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om etableringen af nyt varmemesterkontor og henviste til tidligere fremsendte mail af 4. juli 2024.

Bestyrelsen godkendte etablering og revideret budget til nyt varmemesterkontor.

Bestyrelsen ønsker dog, at der vil være et mødelokale tilgængeligt, som bestyrelserne kan benytte ved lejlighed, gerne gammelt varmemesterkontor eller andet lokale. Nuværende bestyrelseslokale blev også drøftet.

Ad 6. Godkendelse af glasinddækning altaner afd. 1213-0 jf. tidligere fremsendt mail

 (individuel kollektiv råderet - se bilag samt mail af 17.09.2024 og 23.09.2024).

Bestyrelsen godkendte glasinddækning altaner afd. 1213-0.

Kommunen har efterfølgende godkendt lånoptagelse. (bilag vedlagt)

Ad 7. Godkendelse af råderet køkkener afd. 300-0 (bilag).

Bestyrelsen godkendte råderet på køkkener i afd. 300-0, da flere steder er en nødvendighed at skifte køkkener.

Såfremt kommunen ikke godkender dette, kan det blive nødvendigt at afhænde afdelingen, da flere køkkener er i så dårlig forfatning, at det kan medføre udlejningsvanskeligheder.

Ad 8. Godkendelse af indkøb af ny traktor

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om indkøb af ny traktor, da den gamle er ved at være udtjent.

Bestyrelsen godkendte tilskud til indkøb af ny traktor til værdi max kr. 500.000.

Ad 9. Udlejningssituationen, herunder opfølgning på Lokalbolig

Forretningsfører Bendix Jensen følger op på udlejningssituationen og samarbejdet med Lokalbolig.

LUKKET PUNKT

Ad 10. Renovering afd. 249-0

Der var drøftelse af renovering afd. 249-0.

Afdelingsbestyrelsen skal med ind over, hvis de synes at afdelingen skal renoveres.

Driftschefen kan evt. tage drøftelsen på markvandring.

Serviceniveauet generelt i afdelingerne, blev i denne forbindelse drøftet. Bestyrelsen hører fra nogle beboere, at de ikke er ikke tilfredse med serviceniveauet i afdelingen.

Der var flere eksempler hvor arbejder har taget for lang tid.

Kloaker og toiletter trækker ikke ordentligt i afd. 249-0 – dette tages med videre til driftschefen.

Man opfordres til at melde ind til administrationen hvis der er ting der ikke fungerer eller arbejder som ikke bliver udført.

Ad 11. Fremtiden i Blåhøj

LUKKET PUNKT

Ad 12. Valg af næstformand

Punkt udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen bestyrelsesmødet og besluttede at vælge næstformand ved næste bestyrelsesmøde.

Ad 13. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2025

Punkt udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen besluttede også at vælge landsrepræsentantskabsmedlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025, ved næste møde.

Ad 14. Diverse

Intet.

Ad 15. Evt.

Intet.

 Ad 16. Næste møde

 Bestyrelsens forslag til ny mødedato imødeses.

 Bestyrelsen besluttede at afholde møde i starten af det nye år. Dato udmeldes senere.

Brande, den 20.11.2024

Underskrives digitalt via Penneo

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Underskrift formand Underskrift dirigent