

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 27. november 2019 kl. 10.00, på Hotel Dalgas

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne formand Carl Ejler Holm, Kirsten Pedersen-Grarup, Tove Østergaard, Bente Irene S. Krupsdahl og Anne Sakariassen.

Uden stemmeret deltog desuden repræsentantskabsmedlemmerne Bent Brøgger Kristensen, Tove Jensen, Charlotte Clausen, Anette Kruise Iversen, Karina Fløe, Anna Lise Lorenzen og Jens Thorsen.

Afbud: Lykke Bramsen

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Carl Ejler Holm åbnede mødet og bød velkommen.

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Godkendelse af udgift fra dispositionsfonden (til dækning af arkitekthonorar ifm. byggeplaner på den gamle sygehusgrund).
7. Godkendelse af tilskud afd. 300-0 Blåhøj på DKK 13.000 fra dispositionsfonden til huslejesikring.
8. Godkendelse af råderet på køkkener i afd. 103-0.
9. Godkendelse af udvidelse og renovering af varmemesterkontor.
10. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 147-0 til varmemålere.
11. Godkendelse fra dispositionsfonden til afd. 754-0, til molokker.
12. Valg af næstformand
13. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2020.
14. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte;

Det går godt i Brande og alt er lejet ud. Det har været en fornøjelse at afholde budget- og afdelingsmøder. Der er gode henlæggelser og der er et rigtigt godt beboerdemokrati, men gode afdelingsbestyrelser.

Ventelistegebyr:

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Til Randers og Nyborg:

Der vil stadig være rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i Lejerbo Randers/Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste.

Til Aalborg og Århus:

Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen. Deres ventelister administreres ikke i Lejerbo-regi. Men de har selvfølgelig – ligesom alle andre – mulighed for at skrive sig op i alle andre Lejerbo-organisationer mod betaling af 300 kr.

Legitimationsoplysninger:

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere, som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019/20) kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brande. Bestyrelsen besluttede som sidste år; Anne Sakariassen meddelte, at hun frasagde sig sit honorar. Dette gælder så længe, hun er udpeget af hovedbestyrelsen til organisationsbestyrelsen i Lejebro Brande. Halvdelen går til formanden og den resterende halvdel deles ligeligt mellem de øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021 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 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat:

Udlejningsvanskeligheder			
Følgende af Lejerbo, Brandes afdelinger har i regnskabsåret 2018/19 realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag.			
Afdeling	Udlejningstab	Mellemregningssaldo med organisation	Egenkapital
1213-0	149.372	676.313	825.860
For at forhindre fremtidig udlejningsvanskeligheder med lejetab til følge er det vores anbefaling, at bestyrelsen fortsætter arbejde med udarbejdelse af handlingsplaner til imødegåelse af faldende efterspørgsel efter almene boliger.			

Til revisionens fremhævede forhold, skal det dog bemærkes, at bestyrelsen har arbejdet indgående med at imødegå den manglende efterspørgsel, og siden august 2019 har samtlige lejermål været udlejet.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/7 2020 – 30/6 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 300-0 kr. 13.000 – midlertidig lejenedsættelse

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 %
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Familiebolig	676,59	684,59	7,98	1,18%
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Ældrebolig	768,41	776,43	7,97	1,04%
0147-0	Drosselvej, Fuglevænget	Familiebolig	802,10	808,13	6,09	0,76%
0249-0	Bøgevænget	Familiebolig	941,97	951,41	9,45	1,00%
0249-0	Bøgevænget	Ungdomsbolig	860,24	869,66	9,45	1,10%
0300-0	Blåhøj	Familiebolig	887,34	887,42	0	0,00%
0754-M	Skolestien	Ældrebolig	955,80	967,91	12,12	1,27%
1213-0	Remisen	Familiebolig	868,32	878,63	10,31	1,19%

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, 824-0 og 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, 824-0 og 1213-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at alt er udlejet i Lejerbo Brande. I regionen er stort set alt udlejet.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Bestyrelsen vedtog at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Det gamle hospital:
Sagen er lukket og der er ingen byggeplaner i Brande pt.

Formand Carl Ejler Holm og Forretningsfører Ebbe Johansson har været til et møde med kommunen vedr. sygehusgrunden og havde en forventning om, at skulle bygge på grunden, men desværre er der en borgerforening som vil arbejde videre med dette projekt. Den er derfor ikke længere i spil. Vandrehjemmet var også i spil, men bliver heller ikke til noget. Skolegrunden er vi også interesseret i på sigt; evt. med øje for et bofællesskab til 20 ældre personer.

Ad 6. Godkendelse af udgift fra dispositionsfonden til dækning af arkitekthonorar ifl. Byggeplaner på den gamle sygehusgrund

Bestyrelsen besluttede at udgiften på 60.000 kr. afholdes af dispositionsfonden.

Ad 7. Godkendelse af tilskud til afdeling 300-0, Blåhøj på DKK 13.000 fra dispositionsfonden til huslejesikring.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 13.000 til nedsættelse af huslejen til Blåhøj.

Ad 8. Godkendelse af råderet på køkkener i afdeling 103-0.

Bestyrelsen besluttede at godkende råderetten til køkkener i afd. 103-0 med en samlet udgift på DKK 7.711.278 som optages som realkreditlån.

Ad 9. Godkendelse og udvidelse og renovering af varmemesterkontor

Bestyrelsen valgte at udskyde projektet og afvente ind til man finder ud af, om projekt på Skolegrunden realiseres. I så fald kan der evt. bygges et varmemesterkontor i den forbindelse. Man valgte derfor ikke at godkende udvidelse og renovering af varmemesterkontor pt.

Ad 10. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 147-0 til varmemålere.

Bestyrelsen godkendte tilskud på 45.000 kr. til varmemålere i afd. 147-0. Altså det halve af den samlede udgift.

Ad 11. Godkendelse fra dispositionsfonden til afd. 754-0 til molokker

Bestyrelsen godkendte tilskud på 75.000. kr. til molokker i afd. 754-0. Altså halvdelen af den samlede udgift.

Ad 12. Valg af næstformand

(Punkt udsat til efter repræsentantskabsmødet)

Kirsten Pedersen Grarup blev igen valgt som næstformand for 2 år.

Ad 13. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2020

(Punkt udsat til efter repræsentantskabsmødet)

Carl-Ejler Holm og Kirsten Pedersen-Grarup deltager med stemmeret i Lejerbo landsrepræsentantskabsmøde den 18. og 19. maj 2020, i Århus. Øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 14. Eventuelt

Der afholdes fælles seminar for Lejerbo region Holstebro, Aalborg og Trekanten på hotel Legoland den 28. og 29. feb. 2020.

Der afholdes fælles bestyrelseskonference for øst og vest (det tidligere valgkredsmøde) den 13. og 14 november 2020 i Århus på Radisson.

Almene bolig dage finder sted den 11. og 12. september 2020.

Umiddelbar efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsorden:

1. Fordeling bestyrelseshonorar
2. Valg af næstformand, på valg er Kirsten Pedersen-Grarup
3. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2019.
4. Eventuelt

Ad. 1.

Anne Sakariassen meddelte at hun igen frasagde sig sit honorar.
Halvdelen går til formanden – resten fordeles ligeligt mellem de sidste 3 bestyrelsesmedlemmer.

Ad.2.

Kirsten Pedersen Grarup blev genvalgt som næstformand for 2 år

Ad. 3.

Carl-Ejler Holm og Kirsten Pedersen-Grarup deltager med stemmeret i Lejerbo landsrepræsentantskabsmøde den 18. og 19. maj 2020 i Århus.
Øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 4.

Der afholdes seminar på Hotel Legoland den 28. og 29. feb. 2020, sammen med Lejerbo Aalborg og Lejebro Trekanten og Lejerbo Holstebro.
Der afholdes fælles bestyrelseskonference for øst og vest (det tidligere valgkredsmøde) den 13. og 14 november 2020 i Århus på Radisson.

Brande, den 27.11.2019


Underskrift formand