

Regnskabsmøde i Lejerbo, Helsingør den 9. december 2019 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Til stede: Formand Henrik Sørensen, bestyrelsesmedlem Tina Nielsen, bestyrelsesmedlem Helle Worm, bestyrelsesmedlem Tony Blach og bestyrelsesmedlem Claus Schnoor Hansen.

Fra administrationen: FF Lars Schmidt som tog referat af mødet.

Afbud: Ingen.

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. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

01) Meddelelser fra administrationen

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 data, 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 gemmes. 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.

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerboorganisationer 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 portoer 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.

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.

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 indeholdende 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 trækingsret.

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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen fremhæver på side 131 i revisionsprotokollatet, at afdeling 027-0, Frejasvej, ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af tab ved fraflytninger, hvilket har givet ekstraordinær driftspåvirkning på kr. 118.176 kr. Ligeledes kommenteret på side 132 under punkt 4.1. Hvilket er et ønske fra Helsingør Kommune, idet der er givet fritagelse for dækning fra dispositionsfonden. En nødvendighed for at forbedre økonomien i dispositionsfonden. Der lægges op til at henlægge mere i fremtidige budgetter for afd. 027-0, Frejasvej.

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

- Ingen udeståender.

Bestyrelsen skal godkende:

Kollektiv råderet på kælderdøre i afd. 027-0

20 indvendige kælderdøre over de næste 20 år – huslejekonsekvens max. 1.15%.

Godkendt af bestyrelsen.

Kollektiv råderet på terrassedøre i afd. 031-0

Op til 5 terrassedørspartier. Huslejekonsekvens 9,58%.

Godkendt af bestyrelsen.

Kollektiv råderet på køkkener i afd.032-0

Udskiftning af 20 køkkener over de næste 5 år. Husleje max. kr. 675,00 i 10 år (8,59%).

Godkendt af bestyrelsen.

Afd. 574-0 Bakkeboparken:

Ny asfaltbelægning på max. kr. 155.000,00.

Bestyrelsen godkendte investeringen.

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 %
0027-0	Frejasvej	Familiebolig	1.070,32	1.070,32	0,00	0,00%
0031-0	Hornbæk	Familiebolig	895,17	895,17	0,00	0,00%
0032-0	Belvederevej	Familiebolig	826,25	826,25	0,00	0,00%
0574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.598,64	1.598,64	0,00	0,00%
0897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.095,09	1.095,09	0,00	0,00%

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

At beretningen blev godkendt.

At honorar til fordeling i organisationsbestyrelsen deles ligeligt mellem alle bestyrelsesmedlemmer. Summen til fordeling er kr. 9.529.

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 027-0, 031-0, 032-0, 574-0 og 897-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 027-0, 031-0, 032-0, 574-0 og 897-0.

3. Udlejningssituationen.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes ca. 25 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Helsingør Kommune ønsker 100 % anvisning fra 1. september 2019. Vi er i dialog derom for evt. at aftale en anden løsning.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. august 2018 – 31. juli 2019.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 9. august 2019 er der 468 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Afdeling	Venteliste	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
270	Ekstern		110	218	126	454	234
270	Ekstern	X	12	114	64	190	121
270	Intern		1	5	5	11	6
270	Intern	X	0	1	1	2	1
310	Ekstern		0	91	0	91	91
310	Ekstern	X	0	71	0	71	71
310	Intern		0	2	0	2	2
320	Ekstern		0	150	0	150	150
320	Ekstern	X	0	80	0	80	80
320	Intern		0	1	0	1	1
8970	Ekstern		0	160	0	160	160
8970	Ekstern	X	0	47	0	47	47
8970	Intern		0	4	0	4	4
8970	Intern	X	0	1	0	1	1

Fraflytningen for familieboligerne i perioden 1. august 2018 – 31. juli 2019 ser ud som nedenfor:

Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	1	5	0	0	0		6	12,24
		270	↳	49									6	
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	2	0	0	0		2	10,00
		310	↳	20									2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	2	0	0	0		2	8,33
		320	↳	24									2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	2	0	0	0		2	8,70
		8970	↳	23									2	
↳				116									12	

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	0	2	0	0	0		2	4,08
		270	↳	49									2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		310	↳	20									0	
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0		1	4,17
		320	↳	24									1	
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	5	0	0	0		5	21,74
		8970	↳	23									5	
↳				116									8	

Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	1	5	0	0	0		6	12,24
		270	↳	49									6	
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	2	0	0	0		2	10,00
		310	↳	20									2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0		1	4,17
		320	↳	24									1	
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	4	0	0	0		4	17,39
		8970	↳	23									4	
↳				116									13	

Fraflytningsprocenten for hele organisationen er følgende:

Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	12	10,34
Total	116	12	10,34

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	8	6,90
Total	116	8	6,90

Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	13	11,21
Total	116	13	11,21

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2016 på 10,66 %, i 2017 på 10,61 % og i 2018 på 11,1 %.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der er udsat 1 lejer i afdeling 27 og 1 lejer i afdeling 31 vedrørende husorden.

/09.08.2019 BGR

4. Nybyggeri/renovering

Renoveringssager

Afd. 027-0, Frejasvej:

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og **afsat beløb** beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 6.000 t.kr.

I afsætningsbeløbet er forudsat en andel af eventuelle fordelte arbejder.

Fonden skønner på baggrund af den hidtidige praksis, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2021 eller senere.

Samlede udgifter - støttede og ustøttede arbejder, ca. 20.7 mio. kr.

Sagen ligger til behandling hos LBF.

Der er indgået aftale om teknisk rådgivning med EKAS frem til skema A.

Forbrug d.d. 162.000 kr.

Ny projektleder i Lejerbo BYG er Naeema Kamal. Sagen færdiggøres i forår 2021, således at LBF kan bevillige midler i løbet af 2021.

Afd. 032-0, Belvederevej

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og **afsat beløb** beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 3.200 t.kr.

I afsætningsbeløbet er forudsat en andel af eventuelle fordelte arbejder.

Fonden skønner på baggrund af den hidtidige praksis, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2021 eller senere.

Samlede udgifter – støttede og ustøttede arbejder, ca. 24,3 mio. kr.

Sagen ligger til behandling hos LBF.

Der er indgået aftale om teknisk rådgivning med EKAS frem til skema A.

Forbrug d.d. 201.000 kr.

Ny projektleder i Lejerbo BYG er Naeema Kamal Sagen færdiggøres til LBF's behandling i løbet af forår 2021.

5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Repræsentanter:

Formand og næstformand.

6. Eventuelt.

Intet taget til notat.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/12 2019


