Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 20. november 2023 kl. 10.00 på Hotel Skjern.

FORELØBIGT Referat af bestyrelsesmøde Lejerbo skjern 20.11.2023

Tilstede: formand Ruth Jensen, Jesper Graakjær Nielsen, Palle C. S. Clemmensen, Mette H. Clemmensen og Anne Sakariassen (HB).

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine T. Slot som optog referat.

Bendix Jensen åbnede mødet med følgende dagsorden:

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 tilskud fra dispositionsfonden på

kr. 189.244 ifm. Byparken.

7. Delegering af beslutningskompetence (bilag).

8. Andet.

9. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2024.

10. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Budgetmøder og afdelingsmøderne i Lejerbo Skjern er forløbet fint.

Bestyrelsesmedlemmer meldte tilbage, at flere har udtrykt, at de var godt tilfredse med at holde fælles afdelingsmøder på Hotel Skjern. Bestyrelsen besluttede derfor at afholde det på Hotel Skjern til næste år også. Men man kan evt. senere overveje at afholde afdelingsmøderne i Kulturcenteret.

Afdeling 798-0 har dog valgt at holde afdelingsmøde for sig selv næste år.

Desværre har der været melding om, at forplejningen ikke levede op til forventningerne.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 10. og 11. november 2023. Det gik rigtig godt.

Næste år afholdes seminaret i Århus den 8. og 9. november 2024.

Der afholdes julefrokost for ejendomsfunktionærerne og det administrative personale, samt boligsociale medarbejdere i Holstebro den 24. november 2023, og der afholdes juleafslutning med fælles morgenkaffe den 14. december 2023 i Holstebro.

Det har været praksis, at Lejerbos organisationer i regionen sammen har givet ansatte i administration og viceværter en årlig julegave (gaveshop). Det er igen på tide, at få tilkendegivelse af, om organisationerne stadig bakker op om dette. Gaverne gives efter gældende regler. Bestyrelsen bedes forholde sig til prisniveau/640+moms pr. gave, fordelt ud på alle regionens organisationer. Bestyrelsen godkendte at give julegave til ejendomsfunktionærerne og det administrative personale.

Der er udsendt mail om det årlige seminar, som i 2024 afholdes den 8. og 9. marts på Hotel Hvide Hus i Aalborg, sammen med region Aalborg, Kolding og Holstebro. Program og tilmelding udsendes i starten af det nye år.

Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 16. og 17. maj 2024.

Sæt allerede nu x i kalenderen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2023 – 30/6 2024) kr. 26.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skjern. Bestyrelsen besluttede at 50% tildeles formand Ruth Jensen og 25% til næstformand Jesper G. Nielsen og de sidste 25% tildeles resterende bestyrelsesmedlemmer. I det Anne Sakariassen og Palle Clemmensen frasagde sig honoraret, tilfalder de sidste 25% Mette Clemmensen.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025 og 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.

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.

På side 3 i årsberetningen har administrationen kommenteret boligorganisationens underskud. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

*Vedrørende budget for afdelingerne for 1/7 2024 – 30/6 2025 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:*

* *Alle afdelinger, Lejeledighed. Bestyrelsen godkendte.*
* *Alle afdelinger, tab ved fraflytning. Bestyrelsen godkendte.*
* *Afdeling 097-0 kr. 200.000 – tilskud til facader. Bestyrelsen godkendte.*
* *Afdeling 807-0 kr. 52.000 – huslejetilskud. Bestyrelsen godkendte.*
* *Afdeling 807-0 kr. 102.000 – årlig huslejenedsættelse. Bestyrelsen godkendte.*

Afdelingsbudgetter:

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode. Huslejeændringerne skyldes overordnet set øgede henlæggelser til vedligeholdelser eller planlagte udført vedligeholdelser og fornyelser.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring  pr. m²** | **Ændring i %** |
| 097-0 | Østre Alle | Familiebolig | 734,79 | 761,28 | 26,49 | 3,61% |
| 097-3 | Østre Alle, Kærvej | Familiebolig | 839,72 | 873,71 | 33,99 | 4,05% |
| 334-0 | Skjern | Familiebolig | 944,92 | 980,56 | 35,64 | 3,77% |
| 359-0 | Bredgade, Klostervej | Familiebolig | 794,88 | 826,19 | 31,31 | 3,94% |
| 412-0 | Nygade, Nørregade, Nygårdsvej | Familiebolig | 784,99 | 811,92 | 26,93 | 3,43% |
| 565-0 | Skolegade | Familiebolig | 827,29 | 859,99 | 32,70 | 3,95% |
| 708-0 | Bøgebo | Familiebolig | 828,47 | 861,02 | 32,55 | 3,93% |
| 798-0 | Bergs Plads | Familiebolig | 980,92 | 1.016,25 | 35,33 | 3,60% |
| 798-0 | Bergs Plads | Ældrebolig | 1.010,94 | 1.046,28 | 35,34 | 3,50% |
| 807-0 | Udsigten | Familiebolig | 908,39 | 959,91 | 51,52 | 5,67% |

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 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-4 og 807-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-4 og 807-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte, at næsten alt er udlejet i Lejerbo Skjern.

De ledige boliger bliver annonceret på hjemmesiden og på Boligportalen.

Derudover hænger varmemesteren skilte op om ledigheden ved selve lejemålet i vinduet

for at øge synligheden.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | |  |
|  | | | |  |  |  |  |
|  | | | | | | | |

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

Bestyrelsen Godkendte med at forsætte med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om nybyggeri og renovering.

Ad 6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden på DRK.189.244,38 ifm. Byparken

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om overfinansiering i Byparken og anbefalede at organisationen yder tilskud.

Bestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden på DKR 189.244,38 til Byparken.

Ad 7. Delegering af beslutningskompetence (bilag vedlagt)

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om delegering af beslutningskompetence, som forelægges repræsentantskabet til godkendelse på næstkommende repræsentantskabsmøde, den 28.11.2023.

Bestyrelsen tilsluttede sig, at dette tages op til godkendelse hvert år på det årlige repræsentantskabsmøde.

Ad 8. Andet

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om Almen Indkøb.

Det er lovpligtigt at konkurrenceudsætte og ved seneste udbud vandt Mortalin på skadyrsbekæmpelse og Kone vandt på elevatorservice. Der er også lavet ny aftale med HTH på køkkener.

I foråret 2022 er der lavet nye kontrakter på flyttelejligheder, vi vælger formentligt at fortsætte med dem (malernes aktieselskab).

Tømrer, el og VVS priser er markant lavere i København ift. Skjern. I Skjern er timeprisen godt 10% højere på el-arbejde end i København. Der bliver formentlig et nyt udbud på håndværkerydelser.

Jesper G. Nielsen orienterede om en konkret sag og spurgte om også tænker de små leverandører ind, som i nogle tilfælde er hurtigere til at rykke ud. Det er svært, da de store leverandører byder ind med timepriser og lavere priser på materialer.

Men der kigges meget på både pris og kvalitet i Almen Indkøb.

Lejerbo Skjern er positive stemte over for Almen Indkøb, som i dag kører meget bedre end i startfasen. Når der kommer nyt udbud, tages det op igen til godkendelse.

Emnet tages op igen, når der kommer ny udbudsrunde på håndværkerydelser.

Ad 9. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2024

Bestyrelsen valgte Ruth Jensen og Jesper Graakjær Nielsen som landsrepræsentantskabs medlemmer ved Lejerbos Landsrepræsentantskab 2024.

Ad 14. Evt.

I samråd med formanden har Jesper Graakjær Nielsen købt en kasse Lejerbo muleposer som skal bruges til uddeling som reklame i afdelingerne – evt. til nye beboere. Organisationen afholder udgiften hertil.

Jesper er blevet kontaktet af en sælger ift. at få udarbejdet nogle spændende brochurer.

Bestyrelsen fandt ikke, at der er et behov for nye brochurer.

Anne Sakariassen spurgte hvordan bestyrelsen ser Skjern som by ift. udvikling/afvikling.

Bo Midt Vest skal bygge flere boliger og ellers er der meget privat udlejning, så bestyrelsen fandt at der mangler almene boliger i Skjern. Særligt ungdomsboliger og små billige boliger, men også seniorboliger/seniorbofællesskab.

Skjern har befolkningstilvækst og der er drift i Skjern kommune.

Anne Sakariassen introducerede Lejerbos hjemmesides bestyrelsesside med vigtige dokumenter som man som beboerdemokrater kan have meget glæde af at benytte.

Bestyrelsen skal efter repræsentantskabsmøde konstituere sig.

Skjern, den 20.11.2023

Underskrives digital via Penneo.

--------------------------- ----------------------------------

Underskrift formand underskrift dirigent