

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 5. december 2018 kl. 10.00 i Skjern.

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne, Jesper Graakjær Nielsen, Knud Plaugborg og Anne Sakariassen.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne (uden stemmeret), Ruth Jensen, Magrethe Røjkjær Friis, Jens Kristian Holmgaard, Palle C. S. Clemmesen, Mette Helsager Smidt Clemmensen, Tove Hinhede Astrup, Bent Søndergaard og Minea H. Thysen.

Afbud: formand Johannes Friis, Hans Martin Thomsen og Mary Mathilde Gjaldbæk

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet. Desuden deltog landsformand Gunnar Sørensen.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen, og meddelte at formanden grundet sygdom desværre var nødsaget ilt at melde afbud til mødet. Særlig velkomst til landsformand Gunnar Sørensen.

Dagsorden for mødet:

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 til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2018/19
7. Valg af formand.
8. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2019.
9. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Vi er færdige med 32 boliger i Byparken, de første 12 er gået i drift.

Beboerne deltog i afdelingsmødet.

Vi er desuden i gang med Voldgade (6 ældreboliger som forventes færdige til sommer.)

Vi er stadig interesseret i at bygge mere i Skjern da vi har venteliste

Der har ikke været afholdt møder i årets løb.

Varmemester Bent Jørgensen går på deltid og i den sammen hæng skal vi se på om vi har brug for yderligere ansættelse. Vi afventer dette.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19) kr. 22.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skjern. Anne Sakariassen frasagde sig sin andel af honorar og Bestyrelsen besluttede derfor, at beløbet skulle fordeles ligeligt mellem de 4 resterende bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020. Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020 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 har på side 224 bemærkning om tilskud til 798-3, Byparken Skjern II samt eventuel forpligtigelse til afd. 798-4, Ved Blomsterparken Voldgade.

Vedrørende byggeregnskabet for afdeling 798-3 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden. Tilskuddet er også oplyst i organisationsregnskabet.

- Afdeling 798-3, tilskud til byggesagen kr. 110.000,-

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
097-0	Østre Alle	Familiebolig	674,17	684,72	10,55	1,57%
097-3	Østre Alle, Kærvej	Familiebolig	774,57	786,66	12,09	1,56%
334-0	Skjern	Familiebolig	873,78	887,87	14,09	1,61%
359-0	Bredgade, Klostervej	Familiebolig	765,53	765,53	0,00	0,00%
412-0	Nygade, Nørregade, Nygårdsvej	Familiebolig	718,72	729,22	10,50	1,46%
565-0	Skolegade	Familiebolig	773,49	782,76	9,27	1,20%
708-0	Bøgebo	Familiebolig	783,75	783,75	0,00	0,00%
798-0	Bergs Plads	Familiebolig	921,21	930,88	9,67	1,05%
798-2	Byparken Skjern	Familiebolig	930,73	930,73	0,00	0,00%
807-0	Udsigten	Familiebolig	850,43	858,72	8,29	0,97%

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, 798-2, 798-3 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, 798-2 798-3 og 807-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Alt er stort set lejet ud pt. i Skjern/Tarm, og der er en rimelig god venteliste. Forretningsfører Ebbe Johansson har været til møde med kommunen, da vi gerne vil bygge flere boliger (evt. i Ringkøbing ved Kirkegården/Aldi.) Vi har budt på den, men grunden er pt. for dyrt.

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

Det blev besluttet at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

Renovering i afd.97-0 pga. byggeskade på gavle. Der er afsat et større beløb til at opføre nye endemure.

Jesper Gråkjær Nielsen har haft møde med Arkitektbo. Jesper oplyste, at Arkitektbo kan kontakte Ebbe Johansson ift. samarbejde.

Afd. 798-3 – Byparken Skjern, etape 2

Der har været et-års eftersyn, og mange opfølgninger pågår.

Der fremsendes en økonomiopdatering samt pris på nedgravet affaldsløsning umiddelbart inden organisationsmødet 6/12.

Projekterne skal sammenlægges med Lejerbos afdeling 798-0, Bergs Plads i Skjern, hvilket kommunen har godkendt i forbindelse med skema A behandlingen, det samme har organisationsbestyrelsen den 8. juli 2016.

Det er aftalt, at regionskontoret tager sig af huslejedifferentieringen.

Afd. 798-4 Voldgade

Skema B er godkendt, og vi påregner at begynde at bygge januar 2019.

Boligerne indrettes som genbo til nybyggeriet "Byparken" og indrettes i eksisterende bebyggelse. Boligerne opføres som 2-rumsboliger, således at der opføres 4 boliger á ca. 71 m² og 2 boliger á ca. 75 m². Anlægsomkostningerne er 10.070.000 kr. Finansieringen heraf sker ved optagelse af realkreditlån på ca. 8,9 mio. kr., kommunalt grundkapitalindskud på ca. 1,0 mio. kr. og beboerindskud på ca. 0,2 mio. kr. Den årlige m²-leje udgør 999 kr.

Hvis ikke, bestyrelsen har udpeget et bygherreudvalg til deltagelse i byggeudvalgsmøder i løbet af sagen, bedes bestyrelsen udpege dette.

Afd. 97-0 – Øster Allé

Sagen er overgået til drift, og håndteres af regionskontoret.

Ad 6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2017/18.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 184.000.

Udsigten har gode henlæggelæser nu, så bestyrelsen skal måske overveje tilskuddet fremadrettet.

Omlægning af lån blev drøftet, men lånet kan ikke omlægges.

Ad 7. Valg af formand

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet. (se sidste side i referat)

Johannes Friis blev enstemmig genvalgt som formand for 2 år.

Ad 8. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2019

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet. (se sidste side i referat)

Jesper Graakjær Nielsen og Johannes Friis deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet 14. og 15. maj 2019 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 9. Eventuelt

Et bestyrelsesmedlem fandt det forkert, at de skulle oplyse Lejerbo om kørekort og personnummer. Anne Sakariassen oplyste, om hvidvaskning af penge og Persondataforordning. Det er fortroligt og bliver opbevaret i en periode i Lejerbo, og det er ikke noget vi kan fravælge. Når Lejerbo ikke har brug for at have oplysningerne mere, slettes de.

Forretningsføreren gennemfik fraflytningsprocenterne på hhv. landsplan og i Lejerbo Skjern. Der er noget udskiftning i vores lejemål, hvilket er helt naturligt. For Skjern vedkommende har der været flere interne flytninger pga. nye boliger.

Landsformand Gunnar Sørensen oplyste om gårsdagens hovedbestyrelsesmøde.

Generelt er der anden stemning i hovedbestyrelsen end for et år siden.

I går blev budget godkendt og der var orientering om det nye parallelsamfund – er man først på ghetto-listen er der ingen vej tilbage. I 2030 skal der reduceres til 40% almene boliger i ghetto-områder. Boliger skal enten sælges eller rives ned, eller omdannes til ejerboliger. Beboere vil så løbende flytte, hvilket giver store problemer i afdelingerne. Vi må derfor gøre alt for at afdelingerne ikke kommer på denne ghetto-liste.

Desuden blev budgettet drøftet og enderne er nået sammen.

Der kommer nye forsikringer pr. 1. jan 2019 – der spares 6 mil. kr. på præmierne, det er dog ikke meget pr. beboer. Selvrisikoen nedsat fra 25.000 til 10.000. Vi skal dokumentere alle skader, således det kan bruges ved næste forhandling.

Pr. 01.01.19 er der inkluderet rørskadeforsikring.

Enkelte afdelinger stiger i præmie – dette er pga. forkerte BBR oplysninger. Skjern er os bekendt ikke med i dette.

Hovedbestyrelsen har arbejdet med visioner og målsætninger – der har været afholdt heldags seminar med ledergruppen – der er formuleret nye visioner for to år som er godkendte. Der bliver flugt op 3 gange i 2019.

Exit Lejerbo Kolding – Det tidligere Lejerbo Kolding hedder nu AlfaBo. Både det tidligere Lejerbo Kolding og tidligere Lejerbo København brugte stadig Lejerbos logo. Der har været advokat på sagen, idet vi ønsker at forsvare vores navn og logo. De har nu begge lavet nyt Logo.

Der har været afholdt budgetseminar med hovedbestyrelsen, og der har været Valgkredsmøder.

Der har været arbejdet med ydelsesbeskrivelserne og vi er interesseret i at sammenligne med andre boligselskaber. Domea har andre udregningsfaktorer end vi har. Det er vigtigt at det er samme parametre der sammenlignes, for at give et korrekt billede af ydelsesbeskrivelserne.

Boligselskaber der administrere sig selv er fritaget for moms, og dette kan gøre en forskel.

I Lejerbo er der på landsplan nu ansat ca. 130 administrative medarbejdere. Vi er 9 på kontoret i Holstebro.

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsordenen

1. Fordeling af bestyrelseshonorar
2. Valg af formand
3. Eventuelt, herunder deltagelse i landsrepræsentantskabsmødet 2019.

Anne Sakariassen frasagde sig honoraret og organisationsbestyrelsen besluttede, beløbet fordeles derfor ligeligt mellem de 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad. 2

Johannes Friis blev enstemmigt genvalgt som formand, for 2 år.

Ad. 3

Jesper Graakjær Nielsen og Johannes Friis deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet 14. og 15. maj 2019 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Skjern, den 05.12.2018



Underskrift næstformand



underskrift dirigent

