

Til medlemmerne af
repræsentantskabet
for Lejerbo, Skjern

Skjern, den 5. december 2018.

Referat af repræsentantskabsmøde nr. 23.

Tilstede var formand, Jesper G. Nielsen, Knud R. Plauborg, Anne Sakariassen, Margrethe Røjkjær Friis, Jens Kristian Holmgaard, Bent Søndergaard, Ruth Jensen, Palle S. Clemmensen, Mette H. S. Clemmensen, Tove Hindhede Astrup og Minea H. Thysen.

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

Afbud: Johannes Friis, Hans Martin Thomsen, Mary Mathilda Gjaldbæk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det Forløbne år.
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Valg af revisor.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
På valg er Hans Martin Thomsen og Johannes Friis.
Pt. er Jens Kristian Holmgaard og Margrethe Røjkjær Friis suppleanter.
7. Eventuelt.

Ad 1.

Ebbe Johansson blev valgt som dirigent, og gennemgik dagsordenen.

Ad 2.

I Formandens fravær meddelte Forretningsfører Ebbe Johansson:

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 sammenhæng skal vi se på om vi har brug for yderligere ansættelse. Vi afventer dette.

Ebbe Johansson gennemgik materialet, herunder de fremtidige huslejer, udlejningssituationen, afdelinger med lejetab og meddelte at der var overskud i samtlige 10 afdelinger. Der er et overskud i organisationen Lejerbo Skjern på DKK 15.195

Driftsoverskuddet skyldes primært mindre kontorholdsudgifter end budgetteret. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30/6 2018 udgør kr. 2.857.955 til kr. 7.113 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.655 pr. lejemålsenhed. Der foreligger tilsagn til følgende afdelinger: Udsigten afd. 807 - nedsættelse af huslejen kr. 184.000.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30/6 2018 udgør kr. 1.439.601, svarende til kr. 3.582 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til arbejdskapitalen er på kr. 3.095 pr. lejemålsenhed. Der henvises ligeledes til referat fra organisationsbestyrelsesmødet samt revisionsprotokollen.

Ad 3.

Organisationens årsregnskab samt revisionsberetning blev gennemgået og godkendt efter spørgsmål fra repræsentantskabet.

Der blev spurgt hvad Byparken har kostet at opføre. Forretningsføreren meddelte, at det har kostet ca. 44 millioner kr. i anskaffelsessum.

Bevillinger til carporte – er dette ikke en bestyrelsesbeslutning, blev der spurgt. Dette er godkendt af bestyrelsen i 2016, hvilket fremgår i referat af 2017. (det blev vedtaget på en mail).

Der arbejdes på, at lave møllokker i flere afdelinger. Systemet fungerer rigtigt godt og der er gode besparelser.

Effektiviseringer. Boligsektoren skal effektiviserer 210 mil kroner, så Lejerbo er meget opmærksomme på besparelser. Der kigges blandt andet på viceværterløn, renovation, indkøb, strømbesparelse mm.

Der blev spurgt om det kunne betale sig at lease maskiner. Alle afdelinger deles om de maskiner vi har i Lejerbo Skjern.

Ad 4.

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskabet, som revisor.

Ad 5.

Nybyggeri:

Afd. 798-3 – Byparken Skjern, etape 2

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

Der fremsendes en økonomiopdatering samt pris på nedgravet affaldsløsning umiddelbart inden organisationsmødet 06.12.2018

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.

Valg til bestyrelsen:

På valg var Johannes Friis og hans Martin Thomsen.

Johannes Friis havde oplyst at han ønskede genvalg og blev genvalgt til bestyrelsen for to år.

Jens Kr. Holmgaard blev foreslået til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt for 2 år.

Valg af suppleanter:

Margrethe Røjkjær Friis blev genvalgt som 1. suppleant.
Ruth Jensen blev valgt som 2. suppleant.

Ad 7.

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 har været Valgkredsmøder.

Der kommer nye forsikringer pr. 1. jan 2019 – der spares 6 mil på præmierne, det er dog ikke meget pr. beboer. Selvriskoen 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. Og der har været afholdt budgetseminar med hovedbestyrelsen.

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 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 momsen, 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.

Godkendt den, 05.12.2018.


underskrift dirigent


underskrift næstformand