

## Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2023 Hotel Falster, 4800 Nykøbing Falster

**Deltagere:** formand Birgitte Christiansen, Helen Rie Hansen

**Afbud:** Anette Johansen

**Fra administrationen deltager:** Adm. direktør Palle Adamsen, forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering  
Ny byggesag  
Ny afdeling Stubbekøbing
  - a) Godkendelse af husorden (bilag)
  - b) Godkendelse af vedligeholdelsesreglement (bilag)
  - c) Godkendelse af råderetskatalog (bilag)
  - d) Godkendelse af driftsaftale udearealer (bilag)
  - e) Godkendelse af driftsaftale fælleshus (bilag)
6. Konstituering af bestyrelsen
7. Eventuelt

Formand Birgitte Christiansen åbnede mødet og bød velkommen.

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Michael Keis

Referent: Tina Just

### Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

#### **360 graders analyse af boligorganisationers økonomi**

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Organisationens to afdelinger har klaret sig godt igennem. Der er fokus på at henlæggelserne er store nok til at imødegå vedligehold. Via Almen Indkøb har vi fået de samme priser som sidste år, så der kommer umiddelbart ingen øgede udgifter til vedligehold.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsafregning og lejefastsættelse, sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører.

I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder.

Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

I Lejerbo Guldborgsund udarbejder vi hvert år en budgetstrategi som drøftes og godkendes af organisationen, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

### **Nye regler for kapitalforvaltning**

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

### **Forsikring årsrapport**

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonusen forventes udbetalt i efteråret 2023. Bonus bogføres direkte i afdelingerne, så det fremgår tydeligt hvor meget bonus hver afdeling har fået.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

### **Forklaring vedr. kurstab/gevinst**

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førømtalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at mange organisationer har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital. I boligafdelingerne konteres det under henlæggelser.

**Indstilling:**

Tages til efterretning.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2023 – 30/6 2024) kr. 6.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i *Lejerbo Guldborgsund*.

**Indstilling:**

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

**Beslutning:**

Deles i 4 dele, formanden får 2 dele og øvrige hver 1 del.

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.

Årsregnskabet udviser et underskud på kr. 18.416 som følge af kurstab, der overføres til arbejdskapitalen som fortsat er positiv.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2024 – 30/4 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 og dispositionsfond.

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 bolig-social og økonomiske status.

Dispositionsfond 327.000 kr.

Arbejdskapital 119.000 kr.

I forbindelse med byggeprojekter kan økonomien blive udfordret. Ved nybyggeriet i Stubbekøbing er der dog ikke den store risiko, da det er Skanlux der løber den økonomiske risiko.

Bestyrelsen skal forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Der er ingen bemærkninger fra revisionen.

### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	842,12	883,48	41,36	4,91%
711-0	Ny Østergade	Familiebolig	927,35	940,51	13,16	1,42%
711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	953,71	966,86	13,15	1,38%

Fremadrettet vil der kun være 2, der deltager fra Lejerbo på afdelingsmøderne. Driftschef, lokalinspektør og/eller ejendomsfunktionær.

### **Beslutning:**

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

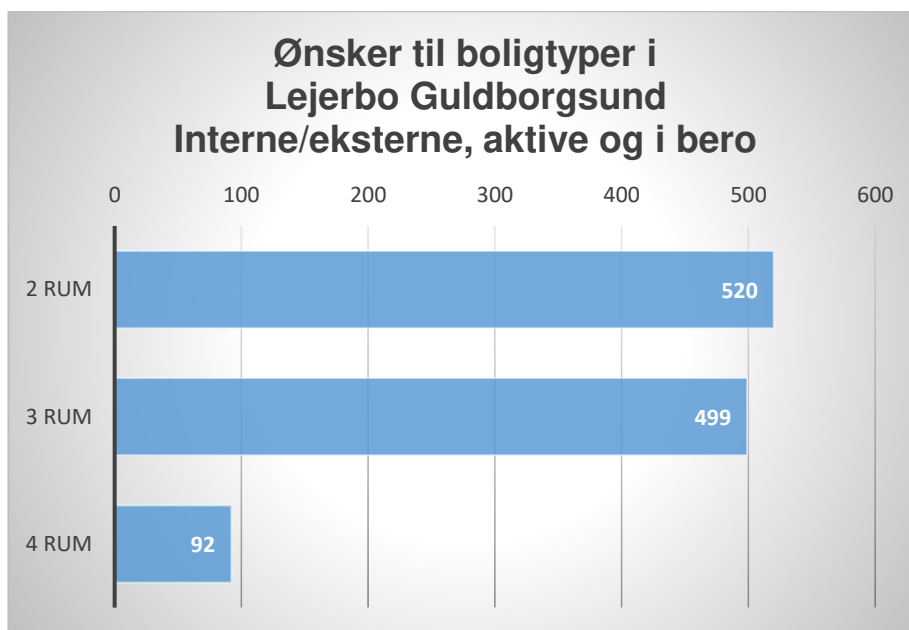
at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 356-0 og 711-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 356-0 og 711-0.

#### Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 548 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 105 er aktive. Aktive boligsøgende er faldet med 60% ift. forrige år. (SAP 10.10.23).

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, i alt er der 1.111 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.



Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	221	279	46	546
Ekstern i bero	Familiebolig	177	220	46	443
Ekstern	Ældrebolig	49			49
Ekstern i bero	Ældrebolig	71			71
Intern venteliste	Familiebolig	2			2
		<b>520</b>	<b>499</b>	<b>92</b>	<b>1.111</b>

Der er ingen problemer med at udleje boligerne i Nykøbing.

Det samme er gældende i Nysted, dog kan det være svært at finde lejere til de 4-værelses lejligheder, dels på Hvedevænget og til lejlighederne i 2 plan på Ny Østergade.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 6 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger (i alt 56 boliger), svarende til en fraflytningsprocent 10,7 (SAP 10.10.23). Tallet er identisk med tallet fra forrige år.

Alle fraflytninger skyldes lejers egen opsigelse.

Der er ikke en stigning ikke rykkere, eller i sager der er sendt til advokat.

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemål har der været 9 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 13,6. Sidste år var den på 12,12 %. (SAP 13.10.23).

## **Ad 5 Nybyggeri/renovering**

### **Nybyggeri:**

#### **Afd. 1276-0 Christiansmindevej**

Delegeret bygherre: Christiansmindevej ApS. Oprettet af Skanlux A/S

Skema A: godkendt 22.12.2021

Skema B: godkendt 23.06.2022

Byggestart: januar 2023

Aflevering: sommer 2024

Grundkøbesum: kr. 10.949.325, -

Entrepresesum: kr. 54.206.263, -

Det samlede anlægsbudget udgør kr. 70.968.506, -

Der bliver på grunden bygget 45 ensartet boliger hvoraf de 36 er almene i Lejerbo regi og et fælleshus.

Den deponerede grundkøbesum er udbetalt.

Der skal arbejdes på det gode samarbejde mellem de almene boliger, seniorbofællesskabet og de 9 private boliger. Alle har brugsret til fælleshuset.

PA: anbefaler at Susanne Frelsvig faciliterer et møde med alle beboerne vedr. det gode naboskab.



### **Nye mulige byggesager:**

#### **Nørre Alslev:**

Vi undersøger/arbejder i øjeblikket med mulighederne for at opføre et byggeri på 25 til 30 boliger i Nørre Alslev. Samme model som i Stubbekøbing med Skanlux som delegeret bygherre.

#### **Tværgade 14-18 og 20 Nykøbing F**

Vi arbejder pt. på mulige almene lejemål på ovenstående adresse ca. 23 boliger.

Kræver at kommunen siger ja til grundkapitalen.

#### **Englandsvej – Nykøbing F:**

Vi arbejder fortsat med udvikleren, der gerne vil opføre 128 boliger på DLG-grunden. Heraf har kommunen betinget sig at halvdelen skal være almene og vi er fortsat i drøftelser herom.

Kommunen har godkendt skema A.

Det er 64 almene boliger fordelt på 4 punkthuse.

#### **Sakskøbing**

Vi undersøger/arbejder i øjeblikket mulighederne for at opføre et byggeri på 40 til 80 boliger i Sakskøbing.

Der arbejdes på en løsning ud fra samme model som Stubbekøbing, med Skanlux som delegeret bygherre.

### **Ny afdeling Stubbekøbing, afd. 1276-0 Christiansmindevej:**

- a) Godkendelse af husorden (bilag)  
Smårettelser foretaget og husorden efterfølgende godkendt.
- b) Godkendelse af vedligeholdelsesreglement (bilag)  
Godkendt.
- c) Godkendelse af råderetskatalog (bilag)  
Godkendt.
- d) Godkendelse af driftsaftale udearealer (bilag)  
Godkendt.
- e) Godkendelse af driftsaftale fælleshus (bilag)  
Godkendt.

**Indstilling:**

Nybyggerisager og mulige nybyggerisager tages til efterretning

Husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog, driftsaftale udearealer og driftsaftale fælleshus godkendes.

**Beslutning:**

Husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog er godkendt og sendes til underskrift via Penneo til bestyrelsen.

Driftsaftaler vedr. udearealer og fælleshus er godkendt og sendes til underskrift via Penneo til bestyrelsen, administrationen og til Skanlux.

**Ad 6 Konstituering af bestyrelsen**

Formand: Birgitte Christiansen, på valg 2023. Birgitte fortsætter som formand.

Medlem: Anette Johansen, udpeget af hovedbestyrelsen

Medlem: Helen Rie Hansen, genvalgt 2022. På valg 2024

**Ad 7 Eventuelt**

Intet

**Underskrives via Penneo af:**

Birgitte Christiansen, formand

Michael Keis, forretningsfører og dirigent

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Keis

### Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-29 13:07:12 UTC



## Birgitte Christiansen

### Underskriver

Serienummer: 17c62969-b6da-4380-a828-7a6456202282

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-11-29 13:58:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**