

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Deltagere:

Formand Jes Hansen, Henning Larsen, Rasmus Oxfeldt Larsen

Afbud:

Næstformand Anny E. Borch Jensen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just
Lene Gertsen fra Byggeafdelingen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Valg af revisor
7. Konstituering af bestyrelsen
8. Eventuelt

Formand Jes Hansen bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis, dirigent
Tina Just, referent

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

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 førortalte 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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Der er to måder, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022/23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022/23 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024/25 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Underskuddet i organisationen dækkes af arbejdskapitalen, det er derfor ikke relevant at håndtere jf. ovenstående 2 muligheder.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

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. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

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.

Selvrisiko på større skader er sat ned fra 25.000 kr. til 10.000 kr.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

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. Afventer udmelding om retningslinjer fra LBF.

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.

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. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg.

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2022 besluttede bestyrelsen at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

OBS for nuværende består bestyrelsen af formand og 3 medlemmer.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

Beslutning:

Bestyrelsen beslutter at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Organisationen ender ud med et underskud på 25.000 kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Arbejdskapital udgør nu 165.000 kr.

Dispositionsfond 54.000 kr. Underskud fra Vintersbølle Strand er afviklet.

Der er ingen anmærkninger fra revisionen.

Årsberetningen giver et overblik over organisationens regnskab og afdelingernes økonomi.

Der har været underskud i afd. 820-0 og 88.000 kr. i Udsigten. Forklaringer ses af årsberetningen. Har betydet at budgetterne er rettet til, og det har givet huslejestigninger i begge afdelinger. Generelt set er afdelingernes økonomi tilfredsstillende.

Der er endnu ikke et regnskab for Stationstorvet. Uændret husleje i det kommende år. Der forventes indeksregulering fremadrettet.

Jes: har deltaget på afdelingsmødet i Plejecentret.
Ros til ejendomsfunktionærerne, det er en velfungerende afdeling.

Kort debat om fordele og ulemper ved tilkobling til fjernvarme i Vordingborg kommune.

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.

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.

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 pr. m ² | Ændring i % |
|--------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 820-0 | Vintersbølle Strand | Ældrebolig | 1.137,51 | 1.185,16 | 47,65 | 4,19% |
| 919-0 | Udsigten Vintersbølle Strand | Familiebolig | 952,65 | 975,29 | 22,64 | 2,38% |
| 1247-0 | Stationstorvet | Familiebolig | 1.047,56 | 1.047,56 | 0,00 | 0,00% |

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

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 820-0, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 820-0, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse.

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 448 noteret på ventelisten hvoraf de 240 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 1006 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero (SAP 10.10.23).

| Venteliste | Boligart | 2 rum | 3 rum | 4 rum | Ønsker i alt |
|-------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| Ekstern | Familiebolig | 219 | 198 | 57 | 474 |
| Ekstern i bero | Familiebolig | 221 | 238 | 70 | 529 |
| Intern venteliste | Familiebolig | 0 | 2 | 1 | 3 |
| | | 440 | 438 | 128 | 1.006 |

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 5 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 76 familieboliger (Stationstorvet=3, Udsigten Vintersbølle Strand=2) svaret til en fraflytningsprocent på 6,6 (SAP 10.10.23).

Der har i alt været 32 fraflytninger af boligorganisationens i alt 126 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 25,4 (SAP 10.10.23).

Årsager til fraflytning:

Lejer opsigelse=14

Dødsfald=18

Udlejningen i Vordingborg sker uden problemer for afd. 820-0 Vintersbølle Strand, som er plejeboliger med anvisning fra Vordingborg kommune.

Afd. 919-0 Vintersbølle Strand Udsigten er fuldt udlejet, og genudlejning går godt.

Afd. 1247-0 Stationstorvet er fuldt udlejet, der har ikke været problemer med genudlejning ifm. de 3 fraflytninger.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Ad 5 Nybyggeri v/Byggeafdelingen

Afd. 1247-0 Stationstorvet

Generel debat om udfordringer i Stationstorvet. F.eks. gener fra diskoteket, opsætning af port.

Status på projektet:

Projektet er afsluttet og der er afholdt afleveringsforretning den 25. januar 2023. Det blev en hektisk afslutningen idet totalentreprenørens leverandør på elevatoren ikke leverede denne til tiden, så elevatoren var godkendt til indflytningen af beboerne den 1. februar 2023.

Løsningen på dette blev at totalentreprenøren stillede en midlertidig elevator op, således at beboerne kunne flytte ind til den planlagte tid med assistance fra totalentreprenøren og lokalinspektøren.

Der er udfordring med elevatoren pt., den er bl.a. utæt og der er reklameret over det. Bliver medtaget 1 års gennemgangen.

Byggeskadefondens 1-års eftersyn afsluttet 12.10.23. Rapport blev drøftet, der er ingen graverende punkter.

1 års gennemgangen er 11. december 2023.

Beboerne får forinden skemaer ud hvor evt. skader noteres.

Alle 46 boliger var udlejet fra den 1. februar 2023 og der har således ikke været nogle lejetab fra start i den nyetablerede afdeling.

Samarbejdet mellem totalentreprenøren, byggeudvalget og udlejningen fra regionskontoret i Næstved har under projekteringen og udførelsen fungeret rigtig godt. Endvidere har Vordingborg Kommune været meget tilfredse med samarbejdet med de øvrige parter og er glade for resultatet.

Økonomi:

Der har været arbejdet meget med økonomien – lige fra projektets start, ved godkendelse af skema A, skema B, under projekteringen og udførelsen og ved udarbejdelsen af skema C kunne det oplyses, at projektet havde holdt økonomien i forhold til det godkendte rammebeløb.

Projektet kunne blandt andet indeholde de stigende renter, indekseringen i byggeperioden og der var ydermere overskud til, at lokalinspektøren kunne tilkøbe de ting der var blevet sparet væk i projektets begyndelse. Herunder låse og låsekasser til hoveddøre efter driftens ønske, postkasser, inventar, belysning mm til fælleslokalet og jernlåge til indgangen fra Algade. Ydermere har der været økonomi til at møblere fælleshuset, så det nu fremstår fuldt funktionsdygtigt med møbler, service og hvidevarer.

Lene følger op på aftale med kommune vedr. begrønning af området. Der er i byggeregnskabet afsat 100.000 kr. Projekt med Real Dania er skrinlagt.

Debat om midlertidig løsning indtil aftale med kommunen er på plads.

Lamper ved legeplads er for skrøbelige. Der tænkes i alternativer.

Tidsplan:

Næste aktivitet er når der skal afholdes 1 års eftersyn den 11. december 2023.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Mulige nybyggeri-sager

Vi har i løbet af de sidste måneder undersøgt en række muligheder for nybyggeri i Vordingborg.

Marienbergvej:

Vi har været i forbindelse med ejeren af det grundstykke, som vi havde forestillet os at bygge på. Vores henvendelse blev modtaget i en positiv ånd, men ejeren så gerne, at vi udnyttede grunden mere intensivt. Vi fortsætter drøftelserne.

Stationstorvet:

Vi har været i gang med at undersøge mulighederne for at fortsætte byggeriet på Stationstorvet med udnyttelse af de arealer, der ligger umiddelbart bagved. Vi har været i forbindelse med grundejer, som gerne vil sælge og Vordingborg Kommune har udtrykt positiv interesse.

Rosenfeldts jorder:

Vordingborg Kommune har haft kontakt til en række entreprenører og udviklere for at undersøge mulighederne for at realisere planerne om at opføre 500 til 600 boliger. En af entreprenørerne (Skanlux) har budt på et af områderne og har bedt om, at Lejerbo Vordingborg får lov til at opføre ca. 50 boliger som en del af deres projekt.

Fanefjord Skole og Bårse Skole:

Vi har deltaget i et møde med Vordingborg Kommune om eventuel overtagelse af Fanefjordsskolen med henblik på at omdanne den boliger.

Af referat fra organisationsbestyrelsesmødet 12. september 2023 fremgår det, at organisationsbestyrelsen ikke ser muligheder i/for almene lejemål på grundene ved Fanefjord Skole og Bårse Skole. Organisationsbestyrelsen vil derfor ikke gå videre med projekterne.

Indstilling:

Redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Valg af revisor

EY, Godkendt Revisionspartnerselskab foreslås genvalgt.

Beslutning:

EY, Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Ad 7 Konstituering af bestyrelsen

Der indstilles til at nuværende bestyrelse konstituerer sig uden ændring frem til repræsentantskabsmødet den 6. december 2023, hvor der er valg til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen skal herefter bestå af 5 medlemmer. Heraf udpeges 1 medlem af Vordingborg Kommune, 1 medlem udpeges af administrationsorganisationen Lejerbo og resten af bestyrelsesmedlemmerne vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Samtidig med valg og udpegning af medlemmer, vælges og udpeges suppleanter for disse.

Såfremt der ikke udpeges 3 repræsentantskabsmedlemmer i hver af de 2 afdelinger, vil nuværende bestyrelse fortsætte, og administrationsorganisationen Lejerbo skal udpege et nyt medlem.

Debat om bestyrelsens fremtidige sammensætning.

Beslutning:

Konstituering frem til repræsentantskabsmødet 6. december 2023

Formand: Jes Hansen (kommunalt udpeget)

Næstformand: Anny Borch Jensen (Lejerbo udpeget)

Bestyrelsesmedlem: Henning Larsen (kommunalt udpeget)

Bestyrelsesmedlem: Rasmus Oxfeldt Larsen (kommunalt udpeget)

~~Bestyrelsesmedlem: pladsen besættes ikke i perioden~~

Bestyrelsens sammensætning efter repræsentantskabsmødet 6. december 2023

MK oplyste at vedtægterne beskriver, at når der er dannet et repræsentantskab, skal bestyrelsen ændres så den består af 3 valgt af repræsentantskabet og 1 kommunalt udpeget og 1 Lejerbo udpeget.

Bestyrelsen gav udtryk for bekymring, da det er sårbart med kun to afdelinger, der kan stille med repræsentantskabsmedlemmer, og når først de kommunale repræsentanter er udtrådt af bestyrelsen vil det være svært at få genudpeget nye medlemmer.

Bestyreren blev derfor enige om at foreslå en konstellation i en overgangsperiode på de næste 2 år for at sikre, at bestyrelsen fortsat var fuldtallig.

Formand: Jes Hansen (kommunalt udpeget)

Næstformand: Anny Borch Jensen (Lejerbo udpeget)

Bestyrelsesmedlem: Henning Larsen (kommunalt udpeget)

Bestyrelsesmedlem: Rasmus Oxfeldt Larsen (kommunalt udpeget)

Bestyrelsesmedlem: vælges blandt repræsentantskabet (plads udpeges sædvanligvis af Lejerbo)

Denne ordning skal dog godkendes af repræsentantskabet og Lejerbos hovedbestyrelse.

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde udsendes 20. november 2023.

På mødet skal der derfor vælges 1 bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Suppleanterne inviteres til at deltage i møderne på lige fod med organisationsbestyrelsesmedlemmerne, dog uden stemmeret.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 7. november 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Ad 8 Eventuelt

Rasmus spørger efter input til kommende kommunalbestyrelsesmøde:

Jes – nævn gerne at Lejerbo fortsat er interesseret i opførelse af nye boliger, og i særdeleshed 2. etape af Stationstorvet. Der er ligeledes interesse for samarbejde med Skanlux omkring Rosenfeldts jorde.

Referat underskrives via Penneo af:

Formand Jes Hansen

Dirigent Michael Keis

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

2023-11-10 09:51:18 UTC



Jes Hansen

Underskriver

Serienummer: 52be18b4-bf57-4ea2-a932-786ed50b6db5

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-11-10 10:15:48 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**