

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Franz Hansen samt suppleanter Birthe Ketterle og Arly Gøth.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Helle Borel, Amma V. Knudsen og Jack Johansen

Afbud: Bestyrelsesmedlem Camilla J. L. Hansen, Gunnar Bernhard Sørensen og suppleant Flemming Vang Jensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 21. februar 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Brøndby S153	620
1.1.	Valg af dirigent.....	620
1.2.	Orientering om bestyrelsesforhold	620
1.3.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	620
1.4.	Meddelelser fra formanden.....	620
1.5.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	621
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	621
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat	621
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2023 – 30/09 2024	622
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	622
1.10.	Godkendelse af tilskud til afdeling 818-0 – opdatering låsesystem	622
1.11.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond.....	622
1.12.	Godkendelse af fælles maskinpark i Lejerbo Brøndby	623
1.13.	Orientering om vedtægtsændringer til behandling på repræsentantskabsmødet	623
1.14.	Orientering om afdelingsmøder	624
1.15.	Orientering om råderetskatalog for 094-0 Dammene	624
1.16.	Orientering om ændringer/berigtigelse af m2 i afd. 094-0 Dammene	624
1.17.	Orientering om mulig udvidelse af lægepraksis i Lunden	625
1.18.	Orientering om afholdt Styringsdialogmøde	625
1.19.	Orientering om udlejningsforhold 01.10.2021 – 30.09.2022	625
1.20.	Orientering om "sager" i organisationen.....	627
1.21.	Orientering om opbevaring af legitimationsoplysninger	628
2)	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153	629
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2021 – 30/9-2022....	629
2.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	630
2.3.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	631
2.4.	Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene	631
2.5.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden.....	631
2.6.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten.....	632
3)	Eventuelt.....	632

Af indkaldelsen til organisationsbestyrelsesmødet udsendt den 18. januar.2023 fremgik det, at afbud skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn på e-mail: stkbh@lejerbo.dk senest den 3. februar 2023.

1) Organisationen Lejerbo Brøndby S153

Brian bød velkommen og især til Helle Borel, som var med for første gang. Fremadrettet vil Helle blive inviteret, når det er relevant i forhold til dagsorden.

1.1. Valg af dirigent

Brian blev valg til dirigent.

1.2. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 28. februar 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Camilla L. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet indtil 2024
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbo HB indtil medio 2023
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Arly Gøth	Personlig suppleant	for Camilla L. Hansen

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.3. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Brøndby har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Brian Børgesen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 28. februar 2022 udpegedes Helle Knudstrup, Jan-Ole Johannessen og Franz Hansen, og som personlige suppleanter Birthe Ketterle for Brian, Flemming Vang Jensen for Jan-Ole og Camilla for Franz til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen besluttede at udpege medlemmerne i umiddelbar forlængelse af repræsentantskabsmødet.

1.4. Meddelelser fra formanden

Der arbejdes på, at almene boligafdelinger, der ønsker solceller, bliver ligestillet med parcelhusejere.

Biodiversitet skal man undgå, hvis der er rotteproblemer i afdelingen, da det er en fødekilde for rotterne.

Temalørdag den 25. februar 2023 i de 9, om hvad samarbejdet kan bruges til. Den 20. april 2023 er det Brøndby Strands helhedsplan, der afholdes møde om.

Som formand har jeg deltaget i styringsdialogmøde med Brøndby Kommune, hvor der blev talt om Covid 19, Ukrainske flygtning og Brøndby Strand projektet.

Til næste organisationsbestyrelsesmøde deltager udlejningschef Helle Jørgensen for at uddybe reglerne for fleksibel udlejning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Brian fortalte kort om, hvordan kurstab påvirker afdelingernes og organisationens opsparring.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 15,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 6,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,5 mio. kr. Årets resultat er et underskud på 104.000 kr., der dækkes af organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,980 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 1,7 mio. kr., hvoraf den bundne del udgør 2,4 mio. kr., og der er disponeret 1.013.000 kr., som tilskud til afdelingerne. Dispositionsfondens er hermed negativ med 679 tkr. hvorfor der bidrages til dispositionsfonden. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 14,6 mio. kr., og der foreligger tilsagn herfra på i alt 4,350 mio. kr. til afdeling 094-0 Dammene.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat

I tillæg hertil har vi anført følgende modifikationer og/eller fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne under boligorganisationen Lejerbo, Brøndby:

090-0 Gildhøj

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 090-0 (2029/2030) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Der er i langtidsbudgettet budgetteret med ekstern finansiering i 2029/2023.

094-0 Dammene

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 094-0 (2029/2030) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Der er i langtidsbudgettet budgetteret med ekstern finansiering i 2029/2023.

157-0 Lunden

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling 157-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 157-0 (2040/2041 og 2041/2042) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således

at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2023 – 30/09 2024

Budgettet viser en balance på 7,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og Landsbyggefond på 3,9 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 2,7 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

1.9. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 35.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen og at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen har tidligere bemærket, at møder indkaldt af organisationen kompenseres af organisationen. Møder indkaldt af afdelingen kompenseres af afdelingen. Landsrepræsentantskab kompenseres af administrationen.

Bestyrelsen at traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer som følger:

Vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, og der kan ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmøder kompenseres af administrationen.

1.10. Godkendelse af tilskud til afdeling 818-0 – opdatering låsesystem

Afdeling 818-0 Æbleblomsten har i dag et forældet låsesystem, som ønskes udskiftet. Der er indhentet en overslagspris på arbejdet som udgør ca. 35.000 kr.

Bestyrelsen besluttede, at der ydes tilskud på op til 35.000 kr. fra arbejdskapitalen til udskiftning af låsesystem i Æbleblomsten.

1.11. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende

tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2023 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Bestyrelsen godkendte betaling for egne beboeres deltagelse, beløbet betales fra arbejdskapitalen. Det blev endvidere besluttet, at dette skal være gældende i kommende år, indtil bestyrelsen måtte ændre denne beslutning.

1.12. Godkendelse af fælles maskinpark i Lejerbo Brøndby

Organisationsbestyrelsen efterspurgte på deres møde den 14. december 2022 et oplæg til, hvordan det kan gøres. Der er udarbejdet en oversigt over den nuværende maskinpark, som skal danne udgangspunkt for drøftelserne om en fælles maskinpark. Status på projektet præsenteres på møde.

Der ønskes en drøftelse af, hvad en maskinpark skal dække af opgaver, samt en økonomisk fordeling af udgifterne forbundet med maskinparken.

Jack fortalte på mødet, at forslaget er, at maskinerne skal benyttes i alle afdelingerne for at kunne holde maskinpakken på et minimum og udnytte allerede eksisterende maskiner bedre. Der kan endvidere indkøbes maskiner med specielle formål, hvor det med 4 afdelinger giver god økonomi, hvorimod det ville være en dyr investering for den enkelte afdeling.

Jan-Ole spurgte til fordelingen, hvortil Jack svarede, at det ville være samme fordelingsnøgle, som anvendes ved kontorholdsudgifter.

Arly spurgte til, hvordan Æbleblomsten indgår i den ordning. Det blev aftalt, at der udarbejdes en beregning på både med og uden Æbleblomsten, inkl. snerydningen.

Bestyrelsen drøftede muligheden for en fælles maskinpark samt vilkår for en sådan ordning. Det blev besluttet, at de tre afdeling 090,0, 094-0 og 157-0 indgår fra nu, mens 818-0 kan tilvælge deltagelse senere.

1.13. Orientering om vedtægtsændringer til behandling på repræsentantskabsmødet

Nedenstående vedtægtsændring vil blive behandlet på repræsentantskabsmødet den 21. februar 2023.

Nuværende tekst:

§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover udpeger repræsentantskabet 1 personen med viden og interesse for boligbevægelsen. Desuden udpeges 1 medlem af Administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpeging af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Ændres til:

§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige

husstandsmedlemmer. Herudover udpeger repræsentantskabet 1 person med viden og interesse for boligbevægelsen. Desuden udpeges 1 medlem af, administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse. Det tilstræbes, at de 4 afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen, enten som medlem eller suppleant.

Bestyrelsen tog vedtægtsændringerne til efterretning.

1.14. Orientering om afdelingsmøder

Der er afholdt afdelingsmøde i Lunden og Dammene. Æbleblomsten afholder den 15. februar, efter udsendelse af denne dagsorden, og Gildhøj afholder afdelingsmøde den 1. juni 2023.

094-0 Dammene:

På Dammenes afdelingsmøde var der under fremlæggelse af budget og regnskab en drøftelse om driften af selskabslokalet og den indgåede afdragsordning. Herefter blev der stillet et mistillidsvotum til afdelingsbestyrelsen, og med stemmerne 60/180 blev hele afdelingsbestyrelsen afsat.

Organisationsbestyrelsen overtager derfor hvervet, frem til der kan vælges en ny afdelingsbestyrelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Derudover skal det bemærkes, at repræsentantskabsmedlemmer udpeges af afdelingsbestyrelsen, hvorfor der først sker en ny udpegning af repræsentantskabsmedlemmer efter ny afdelingsbestyrelse er valgt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.15. Orientering om råderetskatalog for 094-0 Dammene

På opfordring af daværende afdelingsbestyrelse, inviterede administrationen til møde den 27/2. Afdelingsbestyrelsen ønskede dog kun at gå i dialog, hvis markiser blev undtaget som råderetsarbejde og i stedet var en lejerinstallation. Mødet blev annulleret.

Brøndby Kommune arbejder med servitutter for mulige standardprojekter (i både Gildhøj og Dammene). Det er ambitionen, at færdigt materiale kan behandles politisk i Brøndby Kommune ultimo marts.

Ambitionen med en servitut er at få lavet en aftale om lovliggørelse (evt. nedrivning ved fraflytning), samt at få fastsat hvilke standardprojekter, som vil kunne tillades for at opnå en billigere og hurtigere sagsbehandling af den enkelte beboers projekter.

Jeannette supplerede med, at der fortsat arbejdes efter det midlertidige administrationsgrundlag. Brian nævnte, at der har været kontakt til BL, som fastholder deres standarder for, hvad der er en forbedring og en forandring. Lejerbo arbejder efter BL's standarder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.16. Orientering om ændringer/berigtigelse af m2 i afd. 094-0 Dammene

Der er indgået aftale med landmåler og arbejdet er igangsat. Organisationen vil blive orienteret, når der er nyt i sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.17. Orientering om mulig udvidelse af lægepraksis i Lunden**

Den mulige udvidelse af lægepraksissen i Lunden er desværre ikke længere aktuell, da kravene for en lægepraksis er ændret, således at der skal være niveaufri adgang, hvilket ikke er muligt i de eksisterende lokaler. De ansøgte ændringer hos Brøndby Kommune samt Udbetaling Danmark bliver derfor rullet tilbage, og der er sket genudlejning af lejemålet, som var i spil. Organisationsformanden har på mødet med lægen tilkendegivet, at organisationen selvfølgelig vil se, om der er andre egnede lokaler i Lejerbo Brøndbys afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.18. Orientering om afholdt Styringsdialogmøde**

Der har været afholdt Styringsdialogmøde med Brøndby Kommune den 25. januar 2023 med deltagelse af organisationsformanden samt forretningsfører. På mødet var der en gennemgang af de enkelte afdelingers økonomi samt beboerdemokratiske forhold. Der var grundlæggende enighed om, at samarbejdet fungerer rigtig fint.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.19. Orientering om udlejningsforhold 01.10.2021 – 30.09.2022**

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes i gennemsnit 47 boligtilbud til ansøgere, og generelt i en runde.

Der er udsendt flest tilbud pr. genudlejning i afd. 157 Lunden. En bolig har været på tomgang 1 måned, idet der skulle udsendes 178 tilbud i 3 omgange før genudlejning blev opnået (ingen interesserede ansøgere de første 2 gange og i tredje omgang flere, der ikke opfyldte kriteriet). En bolig har været på tomgang 1 måned, idet der blev udsendt tilbud i 2 omgange med i alt 106 tilbud (ingen interesserede ansøgere i første omgang).

Ventelisten i hele organisationen til en familiebolig er den 6. oktober 2022 på 3.723 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		510	1.209	4.077	4.052	1.810	11.658	2.765
Ekstern	X	117	248	924	895	349	2.533	591
Ekstern		2	9	174	329	85	599	180
Ekstern	X	10	24	116	155	40	345	108
Intern venteliste		0	12	65	62	25	164	49
Intern venteliste	X	0	4	15	30	15	64	24
Intern venteliste	X	0	1	3	8	0	12	6
		639	1.507	5.374	5.531	2.324	15.375	3.723

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
900	Ekstern		0	0	1.400	1.438	0	2.838	1.635

900	Ekstern	X	0	0	324	320	0	644	372
900	Ekstern		0	0	83	159	0	242	163
900	Ekstern	X	0	0	36	59	0	95	63
900	Intern venteliste		0	0	27	30	0	57	33
900	Intern venteliste	X	0	0	2	9	0	11	9
900	Intern venteliste	X	0	0	1	4	0	5	5
940	Ekstern		0	197	1.459	1.547	1.081	4.284	1.828
940	Ekstern	X	0	28	344	345	215	932	410
940	Ekstern		0	3	86	162	82	333	171
940	Ekstern	X	0	0	40	65	25	130	70
940	Intern venteliste		0	1	27	29	21	78	36
940	Intern venteliste	X	0	0	5	12	11	28	15
940	Intern venteliste	X	0	0	1	4	0	5	5
1570	Ekstern		510	1.012	1.218	1.067	729	4.536	1.706
1570	Ekstern	X	117	220	256	230	134	957	357
1570	Ekstern		2	6	5	8	3	24	14
1570	Ekstern	X	10	24	40	31	15	120	61
1570	Intern venteliste		0	11	11	3	4	29	21
1570	Intern venteliste	X	0	4	8	9	4	25	17
1570	Intern venteliste	X	0	1	1	0	0	2	2
			639	1.507	5.374	5.531	2.324	15.375	

Fraflytningsprocenten i familieboliger i **hele** organisationen er således:

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	23	4,14
Total	555	23	4,14

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	47	8,47
Total	555	47	8,47

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	32	5,77
Total	555	32	5,77

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i de enkelte afdelinger er således:

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	3	3	5	5	0	0		16	5,25
		1570		305									16	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	4	0	0	0		4	4,60
		900		87									4	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	1	0	2	0	0	0		3	1,84
		940		163									3	
				555									23	

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	5	10	10	11	0	0		36	11,80
		1570		305									36	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	1	1	0	0	0		2	2,30
		900		87									2	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	9	0	0	0		9	5,52
		940		163									9	
				555									47	

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	3	6	9	7	0	0		25	8,20
		1570		305									25	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	3	0	0	0		3	3,45
		900		87									3	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	1	2	1	0	0		4	2,45
		940		163									4	
				555									32	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.

Der har ikke været nogen udsættelser i perioden.

Lejere, der fraflyttede i perioden 01.10.2021 – 30.09.2022, har i gennemsnit en bo-periode er på 22 år.

Den længste bo-periode var i afd. 90 med godt 40 år efterfulgt af afd. 94 med godt 34. I afd. 157 var bo-perioden godt 14 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om "sager" i organisationen

Generelt er der et fald i modtagne klager, og Forvaltningen er i perioden kun gjort bekendt med:

2 husordenssager: En klage over beplantning og en klage over maskinstøj.
2 driftssager: En rotteklage og en støjklage.
Indflytningsklager: Vedligeholdelse af indkørsel.
Fraflytningsklager: 0.
Parkeringsklager: 1 (afvist).

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.21. Orientering om opbevaring af legitimationsoplysninger

Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger.

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2021 – 30/9-2022

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
090-0 Gildhøj	-127.611	19.985	4.485.789	<p>Årets resultat blev et underskud på kr. -127.611, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt flere udgifter end budgetteret til renovation, renholdelse samt selvrisiko vedr. forsikringsag.</p>
094-0 Dammene	88.210	-3.478.091	12.03.956	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 88.210, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -3.478.091</p> <p>Årets overskud skyldes primært, at afdelingen i regnskabsåret har modtaget et tilskud fra organisationens dispositionsfond på 4,0 mio. kr., der modsvarer de budgetterede, men ikke modtagne driftslån i forbindelse med renoveringen, den manglende fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-indskud), hvilket endnu ikke er modtaget. Tilskuddet, subsidært driftslån samt fritagelsen vil dog blive givet med tilbagevirkende kraft, så snart skema C vedrørende den gennemførte renovering af afdelingen er sendt til og godkendt af Landsbyggefonden.</p>
157-0 Daruplund	-963.840	387.111	11.209.244	<p>Årets resultat blev et underskud på kr. -963.840, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat skyldes, at der i regnskabsåret har været afholdt øget udgifter til vand (defekt vandmåler i Daruplund), el samt korrektion tidligere år vedr. for meget afsat bidrag til byggeskedefonden. Desuden er resultat påvirket af, at afdelingens udgifter til istandsættelse ved fraflytning ikke har kunne dækkes af de henlagte midler på konto 402, udgifter til Brøndby Strand Projekt (konto 136) ikke har været budgetteret samt, at Landsbyggefondens driftslån</p>

				nedtrappes og huslejestøtte er bortfaldet, da Landsbyggefonden ikke har imødekommet ansøgning om fortsat huslejestøtte.
818-0 Æble- blomsten	17.849	188.663	1.662.621	Årets resultat blev et overskud på kr. 17.849, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes færre udgifter til vandafgift, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelser.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for afdeling 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2021 til 30.09.2022.

2.2. Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
90-0 Gildhøj	6,93 %	1. juni 2023
94-0 Dammene	2,05 %	9. februar 2023
157-0 Lundene	FB 4,63 % ÆB 3,47%	9. februar 2023
818-0 Æbleblomsten	1,12 %	15. februar 2023

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at afdeling 090-0 Gildhøj afholder afdelingsmøde den 1. juni 2023. Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 01.10.2023 til 30.09.2024 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. Endvidere skal det bemærkes, at huslejeændringen er over 5% og derfor skal til tilsynets godkendelse.

Jan-Ole nævnte, at det er nødvendigt med en højere stigning, da der kommer mange projekter i de kommende år. Franz supplerede med, at det en fornuftig disposition at komme det i forkøbet.

Bestyrelsen godkendte budgetterne for afdeling 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2023 til 30.09.2024.

2.3. Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj

Den forestående Helhedsplan fylder meget, og behovet for renovering er udtalt. Der er nedsat byggeudvalg, udarbejdet bruttoliste, tildelt projektleder og lavet aftale med Borum Byg om at lave forprojekt. Der er oprettet sag i Landsbyggefonden.

Rottebekæmpelsen fylder stadig meget og er ikke løst. Driften savner tilbagemelding fra BK i form af rapport. Vi rottesikrer de berørte boliger i form af lukning af gulv samt opsætning af net.

Samtidig opfordrer vi beboerne til ikke at sætte mad ud til fugle m.m.

Det er besluttet at spare penge til hækkeklipping, og denne udføres derfor i år af ejendomsfunktionærer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2.4. Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene

Der pågår en løbende udskiftning af de af afdelingens udtjente hække, som det vil mange år frem.

Revidering af råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden, er fortsat i proces. Der er 2 boliger i afdelingen, hvor vi har foretaget jordbundprøver, da lejerne mener jorden er forurenset.

Vi afventer svar på disse. Der er indhentet tilbud på lapning af huller i asfalt.

Samtidig er der indhentet tilbud på ny asfalt i hele afdelingen. Der sker udskiftning af filtre i Genvex 2 x årligt – dette udføres af ejendomsfunktionær. Vi forventer etablering af aktivitetsplads i løbet af foråret.

Orientering fra Byg:

Vi har i meget lang tid ikke hørt nyt om voldgiftssagen – som vi jo også bare følger fra sidelinjen.

Vi er så småt begyndt at se frem til 5-års eftersynet, der vil skulle finde sted i efteråret 2024 eller foråret 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2.5. Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden

Udskiftning af indvendige døre samt altandøre er udført, og der er 1-års gennemgang den 01.03.2023.

Afdelingen er i gang med asfaltering af p-pladser.

Vi skal i løbet af marts måned gennemgå alle vinduer i boligerne, og samtidig vil ejendomsfunktionær smøre disse. Der vil blive optaget en video af dette, så lejer selv sørger for vedligeholdelsen fremadrettet. Videoen bliver lagt på hjemmesiden.

Opgange er ved at blive gennemgået for belysning – evt. udskiftning til LED. Vi vil forsøge med en "prøveopgang", hvor lyset kun tænder på etagen, hvor man er og ikke hele vejen op.

Afdelingen har indtil nu fået omdelt skraldeposer månedligt. Vi har besluttet, at beboerne selv henter disse enten ved kontorvagt for bestyrelsen eller ved fremsatte kasse i indgangspartiet ved vaskeriet. Denne beslutning er taget, da opgaven er forholdsvis tung for vores unge omdelere. Vi vil desuden kigge på udgiften til skraldeposer i fremtiden, da pengene kan bruges andetsteds i budgettet.

Vi er ved at få tilbud på videoovervågning.

Der er indkøbt nye opslagstavler til opgange. Disse er til brug for bestyrelse og ejendoms kontor og er en lukket model, så vigtige informationer m.m. ikke fjernes.

Vi søger igen i år om regulering af måger.

Vi har stor succes med at fange rotter – dette er en opgave, ejendomsfunktionærer står for.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2.6. Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Projekt "Lukning af altaner" har opnået byggetilladelse, og der er indgået aftale med Sunparadise om produktion af elementer (bygherreleverance) og med entreprenør om montage. Rådgiver har udarbejdet opdateret projektøkonomi, som viser, at projektet holder sig indenfor den vedtagne økonomi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3) Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo.
Formand Brian Taudahl Børgesen

PENNEO

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

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

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-12 12:36:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: M80QQ-KZKKP-Z8F6O-KXQNT-WZFG8-6MPKH

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>