

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, torsdag den 18. februar 2016 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Brian Taudahl Børgesen, Gunnar Sørensen og Franz Hansen samt suppleant Carlo Torian og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog projektleder Carsten Bai og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Under dagsordenens punkt 1 deltog fra økonomi, teamleder Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Godkendelse af kollektiv råderet
 - a) Afd. 090-0, Gildhøj (bilag)
 - b) Afd. 094-0, Dammene (bilag)
 - c) Afd. 157-0, Lunden (bilag)
5. Godkendelse af udgift til udarbejdelse/opdatering af husorden, råderetskatalog samt vedligeholdelsesreglement til gældende lovgivning for afdelingerne i S153 Brøndby

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 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 bortset fra afdeling 157-0, hvor budgettet blev forkastet. Der er indkaldt til nyt afdelingsmøde den 17. marts 2016.

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. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har ingen supplerende oplysninger til afdelingernes regnskaber for 2014/2015.

Nikolaj gennemgik regnskabsmaterialet, herunder midlerne på arbejdskapitalen, dispositionsfonden og trækingsretten. Det blev besluttet, at der afsættes 50.000 kr. til dispositionsfondens andel af tab på fraflytning og lejetab.

Nikolaj orienterede om, at der har været en mindre bogføringsfejl vedrørende afdelingernes bidrag til organisationen. Fejlen bliver korrigeret i afdelingernes årsregnskaber for 2015/16.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
090-0	Gildhøj	719,89	740,80	20,91	2,91
094-0	Dammene	640,94	628,13	-12,81	-2,00
157-0 Fam.bol.	Lunden	761,89	761,89	Uændret	Uændret
157-0 Æld.bol.	Lunden	1.047,86	1.047,86	Uændret	Uændret
818-0	Æbleblomsten	1.207,35	1.267,78	60,43	5,01

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 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 090-0, 094-0, 818-0. Afd. 157-0 har forkastet budgettet.

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er 31.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby for indeværende regnskabsperiode 2015/2016.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at tab ved fraflytning og lejetab, som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2015 priser) skal afholdes af dispositionsfonden og at organisationen skal beslutte, om de ønsker at ansøge kommunen om dispensation herfor. Hun understregede dog at det ikke indstilles at ansøge herom, idet kommunerne kun sjældent dispenserer herfor og kun, hvis organisationen er meget hårdt økonomisk presset.

Bestyrelsen besluttede, ikke at ansøge kommunen om dispensation.

4. Godkendelse af kollektiv råderet

a) Afd. 090-0, Gildhøj (bilag 4a)

Rebecca orienterede om, at der i afdelingen er vedtaget kollektiv råderet for køkken og bad. Organisationen skal godkende låneoptagelse på kr. 3.287.000 samt en huslejestigning på op til 29,79 %.

Det blev godkendt af bestyrelsen.

b) Afd. 094-0 Dammene (bilag 4b)

Rebecca orienterede om, at der i afdelingen er vedtaget kollektiv råderet for køkken og bad. Organisationen skal godkende låneoptagelse på kr. 4.946.000 samt en huslejestigning på op til 34,25 %.

Det blev godkendt af bestyrelsen.

c) Afd. 157-0 Lunden (bilag 4c)

Rebecca orienterede om, at der i afdelingen er vedtaget kollektiv råderet for køkken og bad. Organisationen skal godkende låneoptagelse på kr. 6.169.000 samt en huslejestigning på op til 29,77 %.

Det blev godkendt af bestyrelsen.

5. Godkendelse af udgift til udarbejdelse/opdatering af husorden, råderetskatalog samt vedligeholdelsesreglement til gældende lovgivning for afdelingerne i S153 Brøndby

Poul Erik Traulsen orienterede lidt om baggrunden for beslutningen om fremlæggelsen af forslaget. Det handler primært om, at der har vist sig et behov for at få opdateret og tildels udarbejdet råderetskataloger, husorden- samt vedligeholdelsesreglementer for afdelingerne, da det har vist sig, at de ikke fuldt ud lever op til gældende lovgivning mv. Han indstiller derfor, at organisationen afholder udgiften på 45.000 kr. for udarbejdelse/opdatering af husorden, råderetskatalog samt vedligeholdelsesreglement til gældende lovgivning for afdelingerne i S153 Brøndby (afd. 090-0, Gildhøj, 094-0, Dammene, 157-0, Lunden og 818-0, Æbleblomsten).

Bestyrelsen besluttede at afholde udgiften på 45.000 kr. af arbejdskapitalen. Samtidig blev det besluttet, at hver afdelingsformand som er organisationsbestyrelsesmedlem samt 1 bestyrelsesmedlem fra afdelingerne deltager i arbejdet.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

- **Udlejningssituationen**

Rebecca Forsman oplyste, at Lejerbo har overtaget udlejningen af boligerne pr. 1. september 2015, som Brøndby Kommune hidtil har haft 100 % anvisning til.

Fraflytningsprocenten i hele organisationen:

År	Procent
2015	5,22 %
2014	9,17 %
2013	10,79 %

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er på 12,83 % og i 2014 på 12 %.

Der er i 2015 udsat 2 lejere i afd. 157 pga. huslejerestance.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2015.

Poul Erik orienterede om, at det fremover også er Lejerbo, som står for udlejningen af seniorboligerne i afdeling 818-0, men at beboerne fortsat skal godkende de kommende lejere.

Brian orienterede om, at der er en bekymring i forholdt til beboersammensætningen i afd. 157-0 og at der er nogle af de nye beboere, som ikke ved, hvad det vil sige at bo i en almen bolig, hvor man bl.a. skal indhente tilladelser hos Lejerbo inden man laver om i lejemålene osv. Det blev aftalt, at ejendomskontoret i forbindelse med indflytning skal gøre nye lejere særligt opmærksom på disse forhold ligesom pjecen om at bo alment altid skal uddeles til beboerne, hvis den ikke allerede ligger i beboermappen.

- **Nybyggeri/renovering**

Rebecca Forsman og Carsten Bai orienterede om følgende:

Renovering

Afd. 157-0 Daruplund "Lunden" – byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Sagen er fra byggeafdelingen afsluttet, idet der har været afholdt 1. års gennemgang. Der er en mindre MgO-plade-sag kørende på de inde-liggende altaner, hvor der pågår undersøgelser. Byggeafdelingen vender tilbage, så snart der er nyt i sagen.

Bestyrelsen efterlyste tilbagemeldinger på hhv. "bankende altan" (ved blæst) og lukning af hullet, som blev lavet ifbm. destruktive undersøgelser omkring MgO.

Afd. 094-0 Dammene - helhedsplan og skimmelsvampe renovering

Efter gennemgang af hele projektet er der foretaget nogle nødvendige tilpasninger i samarbejde med LBF således, at man kunne opnå en husleje, som kunne godkendes af myndighederne og beboerne på det afholdte afdelingsmøde.

Der bliver fremsendt et skema B til myndighedernes godkendelse, som forventes godkendt ultimo marts 2016.

Der er afholdt licitation med et tilfredsstillende resultat, som ligger lige under det opstillede budget, og der er indgået hovedentrepriseaftale med den vindende entreprenør Anker Hansen fra Frederiksund.

Byggestart forventes forår 2016 med etablering af genhusningsboliger, hvorefter renoveringsarbejderne opstartes med en række, som forsøg, hvorefter den endelige tidsplan justeres efter de erfaringer, der er indhentet.

Der afholdes pt. licitation på flytningen og pavillonerne er booket til levering omkring 1. juni og man forventer første udflytning omkring juli, hvorfor der også allerede nu udsendes en generel varslings.

7. Eventuelt

Den 12. maj
Den 15. september
Den 24. november

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den ^{25/2} 2016

Paul Erik Thomsen