

Møde den 19. februar 2024 på Frederiksborgvej i Farum

Deltagere: Formand Helge Winberg; næstformand Britt Boman Rasmussen og bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og observatør.

Fra administrationen: Projektchef Lene Gertsen og forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden
- 2) Godkendelse af referat fra sidste møde
- 3) Godkendelse af el-budcykel
- 4) Nyt fra formanden
- 5) Nyt fra administrationen
- 6) Nyt fra afdelingerne
- 7) Orientering om ny samarbejdsaftale mellem kommune og boligselskaber om et styrket boligsocialt område (er vedlagt)
- 8) Status Frederiksborgvej
- 9) Status Paltholmpark
- 10) Eventuelt.

**

Dagsorden:**1) Godkendelse af dagsorden**

Dagsorden blev godkendt uden ændringer.

2) Godkendelse af referat fra sidste møde

Bestyrelsen godkendte referatet uden kommentarer.

3) Godkendelse af el-budcykel

Administrationen fremlagde, fra tidligere lokalinspektør Jesper Pullich, forslag til el – budcykel. Efter en kort dialog blev forslaget henlagt af bestyrelsen.

4) Nyt fra formanden

Formanden havde ikke nyt at berette.

4.A) Nyt fra Hovedbestyrelsen ved Bjarne S. Hansen.**Årets resultat**

Det store minus, som vi sidste år fik på vores kapitalforvaltning, ser ud til at være vendt til et fornuftigt plus i 2023. Formodentlig på omkring 4%.

Husk at lade indtægten gå til henlæggelser. Det var nemlig der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Forsikring

Vi har en aftale med vores forsikringssselskab, Tryg om, at vi er garanteret en årlig bonus på mindst 5% af det foregående års indbetalte præmie. For 2023 vil bonussen være på 6%.

Men vær obs på, at vi i første halvdel af 2023 har haft en høj skadesprocent (71%). Det betyder, at vi kan risikere at få præmiestigninger, hvis det ikke bliver bedre. Og det bliver kun bedre, hvis vi er gode til at forebygge skader. Ikke mindst ved at have vedligeholdt eksempelvis vores rør og stikledninger og ved at lave foranstaltninger til at forebygge vand- og stormskader.

I første kvartal 2024 vil forsikringsmægleren Nordflex sørge for, at regionskontorerne får tilsendt skadesstatistik pr. afdeling.

Evaluering af bestyrelsesseminaret

Der er kommet fine tilbagemeldinger på årets bestyrelsesseminar. Både hvad angår stedet, hvor det blev afholdt og indholdet. Næste år afholdes seminaret den 8. – 9. november i Aarhus.

Hædning af landsrepræsentantskabsmedlemmer

I hovedbestyrelsen har vi besluttet, at vi gerne vil være med til at hædre de beboerdemokrater, der har siddet i Lejerbos landsrepræsentantskab i 25, 40 eller 50 år. De samme typer jubilæer, som man fejrer i staten. Det er dog den enkelte organisation, der skal gøre opmærksom på det, når der er sådan et jubilæum, da der ikke findes et centralt overblik.

Disponering af årets resultat

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsavede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

Ejendomsvurderingerne

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8% fra 2023 til 2024.

5) Nyt fra administrationen

Der er ansat en ny Lokalinspektør Rene Dyberg. Han er branchekendt og har mere end 10 års erfaring. Så han skal ikke læres op i det almene princip, men mere lære Lejerbo at kende. Jeg håber I tager godt imod ham.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationens side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer.

Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

6) Nyt fra afdelingerne

Punktet var ikke udsendt på forhånd da der ikke har været en lokalinspektør, som har kunnet give "feed back". Forretningsføreren har dog holdt møde med de 3 formænd og her sker en løbende opfølgning på de opgaver, de mener ikke er løst.

FF. mangler at udsende beboerorientering, hvor man skal melde ind, hvis man har ting, som den tidligere lokalinspektør ikke har fået færdiggjort.

7) Orientering om ny samarbejdsaftale mellem kommune og boligselskaber om et styrket boligsocialt område (er vedlagt)

Bestyrelsen havde før mødet fået udsendt diverse materialer i forhold til emnet. Det vigtigste for begge afdelinger p.t. er, at den indgåede aftale gælder dem, men også at de 2 igangværende helhedsplaner på sigt vil gøre, at de i renoveringsperioden fritages for at deltage i udlejningsaftalen. Bestyrelsen mener ikke, at der p.t. er behov for at lave separate udlejningsaftaler.

8) Status Frederiksborgvej

Projektchef Lene Gertsen gennemgik status på projektet. De præsenterede slides er vedhæftet referatet. Der var efterfølgende en dialog om processen.

Bestyrelsen var enige med Lene Gertsen i det præsenterede procesoplæg.

9) Status Paltholmpark

Projektchef Lene Gertsen gennemgik status på projektet. Lene sluttede af med, at den allerede vedtagne huslejekonsekvens på 2,99% kunne holdes med den nye finansieringsskitse, ved at driften havde fundet lidt flere mulige besparelser. Så bestyrelsen var enige om, at udbuddet nu sættes i gang.

Der var spørgsmål til priserne ved indkomne licitationer set i forhold til inflation. Lene kunne kort fortælle, at man kunne se stigende priser og flere entreprenører, som var sultne.

045-2 Frederiksborgvænget II: der har ved voldgiften været ført en sag om udbetaling på en garanti. Garantien var udstedt af entreprenør og Lejerbo havde gjort krav i den pga. manglende færdiggørelser af mangler mv.

Status på sagen er, at kravet på kr. 910.000,00 af voldgiften blev reduceret til kr. 324.500,00. Bestyrelsen besluttede, at administrationen skulle undersøge priserne for at færdiggøre især trækgenerne ved vinduer og døre. Der bruges en rådgiver til at finde den rigtige løsning.

10) Eventuelt.

Intet taget til notat.

Godkendt af formanden den / 2024

Helge Winberg

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.”

Helge Claudio Winberg

Underskriver

Serienummer: ba071d4f-9a7d-42c4-ad4e-d1fba20bb18b

IP: 5.57.xxx.xxx

2024-03-07 10:13:46 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>**