# 

REFERAT af BESTYRELSESMØDE den 7. marts 2025

# Referat bestyrelsesmøde, Lejerbo Skanderborg den 7. marts 2025,

# på Vingsted Hotel og Konference.

Deltagere: Fra bestyrelsen; Peter Rasmussen, Gerhard Ahlers og Jane B. Knudsen og

Anne Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen

og Trine Slot (ref.)

Bendix Jensen åbnede mødet, bød velkommen og gennemgik dagsorden.

Dagsorden for organisationsmødet:

1. Meddelelser fra administrationen.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

3. Udlejningssituationen.

4. Indkomne forslag.

5. Godkendelse af tilskud afd. 433-0 på 70.000 kr. til at holde huslejen nede.

6. Godkendelse af tilskud afd. 799-0 på 165.000 kr. til at holde huslejen nede.

7. Godkendelse råderet køkkener afd. 663-0+799-0 (bilag)

8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

9. LBF tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse afdelinger.

10. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

11. Godkendelse referat af styringsdialogmøde. (vedlagt bilag).

12. Godkendelse af tilbud om Lejerbos familieferie 2025 jf. tidligere fremsendt mail.

13. Valg af formand.

14. Valg til Lejerbos landsrepræsentantskab 2025.

15. Diverse.

16. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

**Risikoprofil på kapitalforvaltning:**

Bendix Jensen har på tidligere bestyrelsesmøde marts 2024 orienteret om nye regler og muligheder for kapitalforvaltning. Den gang blev oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter.

**Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

**Ny reform af kontanthjælpen**

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

I Lejerbo Skanderborg får det ikke den store betydning.

Forretningsføreren orienterede om Almen Indkøb, hvor der overvejes ny udbudsrunde på grønne (hæk, græs mv.) og hvide (sne og saltning) områder – når nuværende kontrakter udløber. Hvidevarer og trappevask køres der evt. også udbud på. Bestyrelsen meddelte, at de ikke tilfreds med nuværende leverandør på grønne områder. Bestyrelsen godkendte at være med i ny udbudsrunde.

# Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed

til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skanderborg.

Bestyrelsen udskød punktet til efter repræsentantskabsmødet og besluttede herefter, at formanden tildeles 4000 kr. De sidste 4000 kr. fordeles blandt resterende medlemmer.

Anne Sakariassen og Gerhard Ahlers og Jane Brøchner frasagde sig honorar. Således tilfalder de sidste 4000 kr. Janet Aydin.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen bedes godkende regnskab for afd. 663-0, da ingen mødte op til afdelingsmøde.

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 boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i

revisionsprotokollat. 799-0 Rønnebærvænget, Skovby

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 799-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 799-0 kan vi oplyse, at der ikke er tilstrækkeligt henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdt udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse, tab ved lejeledighed samt tab ved fraflytninger.

I tilknytning til organisationens dispensation for dækning af tab ved fraflytninger og lejeledighed, vil vi henlede opmærksomheden til spørgeskemaet, note 3, hvoraf det fremgår, at afd. 799-0 har et betydeligt tilgodehavende hos fraflyttere, hvoraf størstedelen anses for at være tabsgivende. Vi henviser i den forbindelse til, at afdeling 799-0 ikke har henlæggelser, der kan dække tabet, og at der ikke er budgetteret med en forøgelse af henlæggelseskontoen i 2024/25. Henlæggelserne kan pt. ikke forventes forøget, da dette vil medføre en huslejestigning, som forventeligt vil øge afdelingens tomgang. Vurderingen er taget ud fra det nuværende huslejeniveau og faktiske tomgang.

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. 799-0 (2023/2024) 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.

Derudover skal vi gøre opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til konto 407.9 i afdelingens regnskab, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 319 t.kr. og at det for indeværende år er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo Skanderborg fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift.

Pr. 30. september 2024 udgør afdelingens negative mellemregning 403 t.kr., og organisationen har en samlet disponibel egenkapital i dispositionsfonden og arbejdskapitalen på 600 t.kr. Det anbefales at der udarbejdes en handlingsplan til at imødegå ovenstående økonomiske problemstillinger for afdelingen. Vi er opmærksomme og følger afdelingens udfordringer.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser

Lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring per m²** | **Ændring i %** |
| 433-0 | Kirsebærvænget, Skovby | Familiebolig | 1.003,45 | 1.019,60 | 16,15 | 1,61% |
| 433-0 | Kirsebærvænget, Skovby | Ældrebolig | 1.037,61 | 1.053,79 | 16,18 | 1,56% |
| 663-0 | Møllevejen, Stjær | Ældrebolig | 1.169,07 | 1.194,42 | 25,35 | 2,17% |
| 799-0 | Rønnebærvænget, Skovby | Familiebolig | 1.111,66 | 1.132,97 | 21,31 | 1,92% |

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 433-0, 663-0, 799-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 433- 0, 663-0, 799-0

# Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

LUKKET PUNKT

Ad 4. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget

Ad 5. Godkendelse af tilskud afd. 433-0 på 70.000 kr. til at holde huslejen nede.

Bestyrelsen godkendte tilskud til afd. 433-0 på 70.000 til at holde huslejen nede.

Ad 6. Godkendelse af tilskud afd. 799-0 på 165.000 kr. til at holde huslejen nede.

Bestyrelsen godkendte tilskud til afd. 799-0 på 165.000 kr. til at holde huslejen

Nede.

Ad 7. Godkendelse af råderet køkkener afd. 663-0+799-0

Bestyrelsen godkendte tilskud til råderet på køkkener i afd. 663-0 og 799-0.

Ad 8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen indstilles til at godkendes dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Ad 9. LBF tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse afdelinger

Ift. lov om tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger og Landsbyggefondens regulativ herom meddeles der hermed om tildeling af tilskud. Flg. Afdelinger i Lejerbo Skanderborg tildeles tilskud som en del afaftalen om inflationshjælp:

Afdeling 433-0: 330.025 kr.

Afdeling 663-0: 32.085 kr.

Ad 10. Hjælp til kontrol af ejendomsvurderinger

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

**Hvad omfatter Kirk Larsen & Ascanius arbejde?**

Kirk Larsen & Ascanius tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

* Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
* Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
* Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
* Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
* Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
* Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
* Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
* Løbende sammenligninger med lignende ejendommes vurderinger.
* Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne ’pakke’ af ydelser fra Kirk Larsen & Ascanius koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 31.500 kr., svarende til 366 kr. pr. lejemål

Viser Kirk Larsen & Ascanius gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms, at få Kirk Larsen & Ascanius til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og Kirk Larsen & Ascanius.

**Lejerbos anbefaling og køreplan**

Den klare anbefaling er, at I tager imod Kirk Larsen & Ascanius tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har Kirk Larsen & Ascanius tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være ’noget at hente’.

## For at kunne sætte Kirk Larsen & Ascanius i gang med arbejdet, skal I bekræfte jeres modtagelse af denne skrivelse og samtidig tilkendegive, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Derefter vil Kirk Larsen & Ascanius komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse.

Bestyrelsen godkendte tilbud og dermed at Kirk Larsen & Ascanius hjælper med kontrol af ejendomsvurderinger.

Ad 11. Godkendelse af referat af styringsdialogmøde

Bestyrelsens og godkendte referat uden yderligere bemærkninger.

Ad 12. Godkendelse af tilbud om Lejerbos familieferie 2025 jf. tidligere fremsendt mail

Lejerbo 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 212 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Storebælts camping og i Blokhus

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 var ingen med fra Lejerbo Skanderborg i 2024.

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejebros familieferie 2025, såfremt nogen fra organisationen deltager.

Ad 13. Valg af formand

Efter repræsentantskabsmødet valgte bestyrelsen formand – Peter Rasmussen blev valgt som formand for et år.

Næste år vælges formanden direkte på repræsentantskabsmødet.

Ad 14. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025

Punktet udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen bestyrelsesmødet og valgte Peter Rasmussen og Gerhard Ahlers til Lejerbos landsrepræsentantskab 2025.

Jane Brøchner Knudsen og Janet Aydin blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen finder ud at om de tager observatør med og giver selv besked til Tina Brorly såfremt.

Ad 15. Diverse

Intet.

Ad 16. Evt.

Bendix orienterede om en mail angående gildesalen og om at Lejerbo Skanderborg evt. skal ind under vagtordning med Belfour – der er ikke indsendt forslag på det og dermed intet besluttet endnu.

Underskrives digitalt via penneo.

Godkendt af formanden, den 07.03.2025 Underskrift dirigent, den 07.03.2025

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_