

Organisationsbestyrelses/regnskabsmøde, Haslev Boligforening Torsdag den 23. maj 2024, kl. 17.00. Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Deltagere: formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Rita Malm, Flemming Rasmussen.

Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Orientering fra Byggeafdelingen
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Tina Just blev valgt som referent.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Der har været afholdt afdelingsmøder i alle afdelingerne, disse er gået godt og regnskaber og budgetter er godkendt.

STA: generelt har der været en god stemning, men fremmødet er ringe på møderne. Der har ikke været de ikke været de store sværdslag.

PE: kort debat om hvad der skete på afdelingsmødet i Grøndalsparken.

Drift og udlejning går godt og som planlagt, og der er stor tilfredshed med det nye kontor på Torvet. Lokalinspektøren har fået indrettet det godt.

Der har været få beboerklagesager i det forgangne år, dog har vi en igangværende sag om klager på, at der bliver solgt stoffer fra et lejemål.

Ejerforeninger 1137-1 og 1137-2

Generalforsamling i de to ejerforeninger er afviklet.

Fælles styringsdialogmøde med Faxe Kommune

Mødet blev afviklet 22.05.24, alle boligselskaber i kommunen deltog.

Jeannie, Flemming og Michael deltog i mødet.

Mødet var mere positivt end sidste år, og generelt er kommunen mere positivt stemt overfor almene boliger. Kommunen efterlyser boliger til 3.000 kr. Lejerbo/Haslev Boligforening meldte klart ud, at de billige boliger fordeles efter ventelisten, og ikke gives ikke til kommunen.



Det kan lade sig gøre at bygge billige boliger til 3.000 kr. om måneden, det vil være boliger på 30-35 m². Byggeri af den type boliger er ofte kun rentabelt ifm. byggeri af andre og større boliger.

Kommunen har stor fokus på den boligsociale indsats. Kommunen mener at personalet i boligafdelingerne kan agere boligsociale medarbejdere, det er Lejerbo/Haslev Boligforening ikke enige i.

Generel debat om udfordringerne med almene boliger i kommunen.

Der har den 24. april været afholdt organisationsbestyrelsesmøde, og der er derfor ikke meget yderligere fra administrationen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Vederlag

Michael oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2024 – 31/12 2024) kr. 28.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Indstilling:

Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter ovenstående fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Beslutning:

Fortsætter uændret indtil videre.

Der tages beslutning om ændring af fordelingen, når bestyrelsen har konstitueret sig efter repræsentantskabsmødet, der afholdes 30. maj 2024.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025 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.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat på kr. 601.347 og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret. Årets overskud skyldes primært kursregulering og renteindtægter. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfondens disponible del pr. 31. december 2023 udgør kr. 14.957.376, svarende til kr. 34.180 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital: 1,2 mio. kr.

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.

Efterfølgende debat om kontering. Steen Andersen medbringer konteringsliste på repræsentantskabsmødet den 30. maj 2024.

FR stillede spørgsmål til belåning vedr. tagrenovering i afd. 1138-0
Lån er ændret fra kreditforeningslån til lån fra dispositionsfonden, men er fortsat ikke konteret korrekt. Steen Andersen sender bygge-regnskabet til Flemming pr. mail.
Bestyrelsen er enige om at behandlingstiden er utilfredsstillende.

FR stillede spørgsmål vedr. lejeledighed i afd. 1138-0. Skyldes genhusning i 3 måneder ifm. vandskade.

JTH stiller spørgsmål til regnskabet vedr. LBF.
MHK gav en forklaring vedr. dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital.
Trækingsret saldo 2.800.000 kr. Tilskrives med ca. 600.000 kr. årligt fra de afdelinger der er før 1970.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

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 %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	826,73	882,87	56,14	6,79%
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	697,03	743,59	46,56	6,68%
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	907,24	939,03	31,79	3,50%
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	959,79	1.014,94	55,15	5,75%
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	884,28	939,36	55,08	6,23%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-	Familiebolig	956,25	991,23	34,98	3,66%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-	Ældrebolig	1.176,22	1.211,19	34,97	2,97%
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	1.086,48	1.117,80	31,32	2,88%
1139-0	Nordgården	Familiebolig	673,25	711,45	38,20	5,67%
1140-0	Troelstruplund - Mårvej	Familiebolig	1.093,22	1.138,76	45,54	4,17%

STA: der har på afdelingsmøderne ikke været de store bemærkninger til lejestigningerne . Der har været stillet spørgsmål til stigningerne i et par af afdelingerne, men der har generelt været forståelse for huslejestigningerne.

Det er en udfordring i almene boliger generelt, at henlæggelserne ikke er store nok til at dække de betydelige omkostninger der kommer, f.eks. ved udskiftning af tage og vinduer.

Budget for organisationen indeholder ikke de store ændringer.
Administrationsbidraget stiger fra 4.700 kr. til 5.100 kr.

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 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0, 1140-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0, 1140-0

Bestyrelsen ønsker regnskab og budget fremsendt med post fremadrettet.
(Økonomiafdelingen er 24.05.24 informeret om dette.)

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Indstilling:

Der søges ikke om dispensation.

Beslutning:

Der søges ikke om dispensation.

Ad 6 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.901 (+1 % ift. sidste år) noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 1.223 (-8 % ift. sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper, og alt i alt er der 13.031 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero (+3,6 % ift. sidste år). (SAP 23.04.24)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	253	2.330	2.218	1.878	551	230	7.460
Ekstern i bero	Familiebolig	213	1.746	1.755	1.203	286	123	5.326
Intern	Familiebolig	3	58	53	50	10	4	178
Intern i bero	Familiebolig	5	27	20	13	1	1	67
		474	4.161	4.046	3.144	848	358	13.031

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 51 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,2. I 2022 var fraflytningsprocenten for familieboliger 10,4. (SAP 23.04.24).

Der har været i alt 63 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,6. I 2022 var fraflytningsprocenten i boligorganisationen 13,2. (SAP 23.04.24).

Hyppigste årsager til opsigelse:

Lejer opsiges bolig: 36

Dødsfald: 12

Huslejerestance: 3

Intern flytning i organisationen: 8 (tilføjet 24.05.24)

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. Oftest er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Det er især 2 og 3 rums der er interesse for.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Orientering fra Byggeafdelingen

Renovering:

Afd. 1131-0 Etagehusene og afd. 1139-0 Nordgaarden:

Besigtigelser af Landsbyggefonden er gennemført for 1131 og 1139.

Der er 31.08.23, sammen med repræsentanter for byggeudvalget, Lejerbo og rådgiver gennemgået de forskellige tilbagemeldinger fra Landsbyggefonden i forhold til støttede og ustøttede tiltag, budget og renoveringstiltag.

For 1131-0 blev det blandt andet besluttet umiddelbart at gå videre med sagen uden om Landsbyggefonden og lade det være en ren renoveringssag. Det grundet det meget lange tidsperspektiv når det gælder samarbejde med Landsbyggefonden og den meget begrænsede støtte. Dette afhænger af undersøgelsen af om afdelingernes økonomi kan deles op ved påbegyndelse af renoveringssag.

For 1139-0 blev det blandt andet besluttet umiddelbart at gå videre med sagen uden om Landsbyggefonden, og lade det være en ren renoveringssag. Det grundet det meget lange tidsperspektiv når det gælder samarbejde med Landsbyggefonden og den meget begrænsede støtte.

Der er udarbejdet to forslag til anlægsbudget et med nye køkkener stigning 57,62% (ny husleje 983,15 pr. m² årligt) og et uden nye køkkener stigning 42,84 (ny husleje 890,86 pr. m² årligt), i begge budgetter er der medregnet kr. 450.000 i tilskud fra organisationen, administrationen anbefaler at tilskuddet ydes fra organisationens trækingsret

Sagerne er drøftet den 24. april 2024 på bestyrelsesmødet i Haslev Boligforening.

Debat om finansieringen af renoveringssagen i 1139-0.

Indstilling:

Afd. 1131-0 Tages til efterretning.

Afd. 1139-0 Bestyrelsen godkender de to anlægsbudgetter og med tilskud på kr. 450.000 fra organisationens trækingsret og at renoveringen gennemføres uden brug af LBF.

Beslutning:

Afd. 1131-0 taget til efterretning.

Afd. 1139-0 Bestyrelsen drøftede anlægsbudget med køkkener, og årligt tilskud fra dispositionsfonden på 450.000. Huslejestigningen med nyt køkken er 57,62%.

Afd. 1139-0 Bestyrelsen drøftede anlægsbudget uden køkkener, og årligt tilskud fra dispositionsfonden på 350.000 kr. Huslejestigningen uden nyt køkken er ca. 57%.

Bestyrelsen besluttede at der skal udarbejdes nye budgetter jf. ovenstående, og der indkaldes til nyt organisationsbestyrelsesmøde, hvor budgetterne endeligt godkendes.

Afd. 1132-0 Kæde- Parcelhusene:

Status på nuværende tidspunkt er, at der afholdt møde og besigtigelse med Landsbyggefonden. Der foreligger et færdigt udkast til helhedsplan inkl. visualisering og tilhørende budgetark.

Supplerende til helhedsplan og som understøttende materiale ligger der teknisk materiale på stand af boligerne samt teknisk notat vedrørende mulighed for energioptimeret nedrenovering.

Ligeledes er der forelagt og holdt møder med Faxe Kommune (Center for Plan og Miljø) vedrørende tidligere præsenterede skitseprojekt på fortætning. Dette blev taget godt imod af kommunen. Kommunen har dog ikke givet en egentlig tilsagn om at vi kan gå videre, men tværtimod gjort opmærksom på at husene er bevaringsværdige.

Sagen er drøftet den 24. april 2024 på bestyrelsesmødet i Haslev Boligforening, hvor bestyrelsen besluttede at sagen skal starte forfra, dog ikke med de destruktive undersøgelser, og at bestyrelsen ikke vil gå videre med det foreliggende projektforslag.

Der skal ske en yderligere afklaring omkring muligheder for nedrivning. Steen Andersen og Lene Gertsen arbejder på den del. Gennemgang af sagens forløb samt svar vedr. nedrivning, fremsendes til bestyrelsen.

FR: hvordan kommer vi videre, når bestyrelsen ikke vil arbejde videre med foreliggende projektforslag?
Kort debat om sagen.

MHK: det er organisationsbestyrelsen der skal beslutte det videre forløb vedr. 1132-0, og om der skal indkaldes til bestyrelsesmøde med Byg som deltager.
Det er organisationsbestyrelsen der skal tage initiativ til dette møde.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 Eventuelt

Intet.

24.05.24

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Pia Enstrøm, formand

Jeannie Thorving Hansen, næstformand

Michael Keis, dirigent



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.”

Jeannie Thorving Hansen

Underskriver

Serienummer: aa8fb757-0965-4f79-aa8b-15365af6c132

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-06-07 08:40:04 UTC



Michael Keis

Underskriver

På vegne af: Lejerbo

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-07 09:40:15 UTC



Pia Enstrøm

Underskriver

Serienummer: f2f2b0a7-d2b0-4398-b5f3-9a2f3ae52c1f

IP: 93.166.xxx.xxx

2024-06-07 18:06:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: LOCAO-CN7HJ-FITPO-SIS4T-3DCJF-2JPVE

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**