

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup den 12. februar 2013 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Jørgen Brangstrup. Endvidere deltog suppleant Margit Hasselblad. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Birgitte Rauberg, samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Formand Henning Birch Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at Lejerbos it-projekt (SAMBO) buldrer nu der ud af med fuld kraft. Vi er her primo februar måned i gang med den sidste af tre omgange af de såkaldte integrationstests, som er den egentlige test af, om vores fremtidige it-plattform hænger sammen mellem de forskellige forretningsområder i Lejerbo. Integrationstesten er forløbet godt og har afsløret de fejl, der skal findes nu, inden vi for alvor går i luften med den nye it-plattform 1. maj 2013.

Projektet forløber planmæssigt, og som alle andre it-projekter stiger intensiteten op mod go-live dagen. Vore medarbejdere, der er tilknyttet projektet, yder derfor i øjeblikket en kæmpe indsats for at nå i mål med projektet, og de fleste er tilknyttet projektet på mere eller mindre fuld tid. Det betyder selvfølgelig, at de medarbejdere mangler i vores normale drift, og dermed kan I som bestyrelser opleve, at vi måske ikke i øjeblikket er i stand til at yde helt samme høje serviceniveau, som vi normalt yder til jer. Vi bestræber os selvfølgelig på, at I mærker så lidt som muligt til it-projektet, men som sagt kan vi visse steder have vanskeligt ved at opretholde vores normale serviceniveau.

I den kommende tid er der planlagt undervisning for samtlige brugere af systemet, og det er her rigtig mange af vore medarbejdere kommer til at stifte bekendtskab med den nye it-plattform for første gang. Det ser vi alle rigtig meget frem til.

Der har været megen snak om økonomien i SAMBO-projektet, og vores reviderede økonomi på projektet viser nu en forventet anskaffelsessum på ca. 60 mio. kr. Vi må konstatere, at det er en overskridelse i forhold til det oprindelige budget, men økonomien i projektet er stadigvæk acceptabel set i forhold til de forventede effektiviseringer projektet medfører, og hovedbestyrelsen har på et ekstraordinært bestyrelsesmøde i januar måned godkendt den forventede reviderede anlægssum.

Ligesom den øvrige almene boligsektor, samt samfundet i øvrigt, er der oplevet markant øgede udgifter i forbindelse med skader på vores bygninger. Dels har der været øgede skader som følge af de klimatiske forhold, dels som følge af manglende vedligeholdelse. Det betyder også, at Lejerbo bliver nødt til at betale mere for at få forsikret vores bygninger.

Dette kan ske gennem en forhøjelse af selvriskoen, gennem en generel præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse behandlede dette på bestyrelsens møde i december, og her besluttede man, at det er selvriskoen der forhøjes. Det betyder, at selvriskoen forhøjes til kr. 25.000 pr. skade, og der sker således ingen forhøjelse af præmien.

Der vil således blive flere skader, man som afdeling vil skulle finansiere selv. Det betyder omvendt også, at man som afdeling har øget mulighed for at påvirke udgiften. Afdelingerne kan gennem øgede investeringer i forebyggelse nedbringe antallet af skader og dermed også nedbringe udgifterne til selvrisiko.

Administrationen er pt. ved at lave et udspil til, hvad præmieforhøjelsen vil betyde for de enkelte afdelinger. Der vil således blive lavet en opgørelse over skadshistorikken i den enkelte afdeling, som administrationen vil gennemgå med jer. I har dermed, sammen med administrationen, muligheden for at se, hvilke skader I har haft, og om I, sammen med administrationen, kan lave en forebyggende indsats i forhold til det.

Hovedbestyrelsen har igennem nogle år afsat midler til en såkaldt initiativpris, som uddeles på det årlige landsrepræsentantskabsmøde i maj måned. Prisen uddeles til eksisterende eller afsluttede initiativer - ikke til finansiering af et planlagt initiativ eller til en enkeltperson. Priserne er fordelt på en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

I år uddeles prisen inden for de følgende 3 kriterier:

- Enestående initiativer, der nedsætter energiforbruget og/eller passer på miljøet i en afdeling eller et område.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.
- Særlige aktiviteter og indsatser i forbindelse med brug af afdelingens eller organisationens lokale Lejerbo-hjemmeside til glæde for beboere og bestyrelse.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, att. Inge Burmeister eller på mail lejerbo@lejerbo.dk.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2012/2013) ca. kr. 11.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Glostrup.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles ligeligt til organisationsbestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Henning Birch Hansen foreslog, at vederlaget fordeles med halvdelen til formanden og at den resterende halvdel fordeles ligeligt mellem de 2 andre bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at indtil videre udbetales vederlaget, som ovenfor anført.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Birgitte Rauberg henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2013 - 30/9 2014 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 i de afdelinger, hvor der er etableret afdelingsbestyrelse og/eller afholdt 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, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Bestyrelsen skal i henhold til reglerne forholde sig til revisionsprotokollen. Revisionen har på side 165 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 022-0.

Endvidere har revisionen på side 166 bemærkning om besvigelser i afdeling 278-0 vedrørende selskabslokalet. Der er efterfølgende indgået en afdragsordning.

På side 4 i den særskilte beretning har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse kommentarer vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger

Der blev omdelt revideret egenkapital udvikling.

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 %
022-0	Glostrupparken	831,21	847,47	16,26	1,96
278-0	Siesta	917,19	931,88	14,68	1,60

Birgitte Rauberg henviste til, at revisionen har påpeget, at afd. 22 ikke har henlagt nok midler til istandsættelse ved fraflytning. Der skal "skrues" op for henlæggelserne.

Henning Birch Hansen oplyste, at han netop har overværet en meget bekostelig fraflytning i afd. 22. Der skal tages højde for de store fraflytningsudgifter, når der lægges budget.

Birgitte Rauberg istemte, at det er et problem, at der ikke henlægges nok til fraflytninger.

Kurt Kristensen orienterede om, at huslejen er fornuftig i afd. 22, Glostrupparken.

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,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes ca. 20 tilbud ud i en til to omgange.

Fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har været 2 ugers tomgang i afd. 278.

Fraflytningsprocenten:

Fraflytningsprocent	Glostrupparken (86 boliger)	Siesta (87 boliger)	Lejerbos gennemsnit
2012	10,47 %	6,90 %	14,90 %
2011	12,79 %	3,45 %	13,88 %
2010	8,14 %	18,39 %	14,71 %

Der er generelt stadig ansøgere tilbage på venteliste, når der er udsendt tilbud. I Glostrupparken er ventelisten til familieboliger pr. 28. januar 2013 på 380 ansøgere, hvoraf 157 er i bero og i Siesta på 517 ansøgere, hvoraf 183 er i bero, hvilket er tilnærmeelsesvis det samme som for et år siden.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Kurt Kristensen oplyste, at der med hensyn til afd. 22-0, Florasvej foreligger en Fremtidssikringsrapport, som tidligere har været fremlagt for bestyrelsen. Der er endvidere indgået "Aftale om sagens forudsætninger", hvoraf det fremgår at projektplanlægningen nu kan påbegyndes. OBH-Gruppen er valgt som totalrådgiver og Nova5 Arkitekter er underrådgiver på sagen.

Rådgiverkontrakten ligger nu klar til underskrift.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen den 19. februar 2013 om udarbejdelse af helhedsplan for ejendommen.

Kurt Kristensen tager en dialog med udlejningen om, hvordan man eventuelt kan gøre opmærksom på at afd. 022-0 er under modernisering.

Birgitte Rauberg nævnte, at afdelingen ikke har midler til de undersøgelser der iværksættes nu, og at der ikke kan hjemtages lån før der er en egentlig sag. Hun opfordrede organisationsbestyrelsen til at godkende et mellemfinansieringslån til afd. 022. Beløbet tilbageføres til organisationen, når lånet hjemtages.

Henning Birch Hansen spurgte om organisationen kan risikere, at pengene er tabt, hvis projektet ikke bliver til noget?

Jørgen Brangstrup mente, at det gælder om at afdelingsbestyrelsen får gjort beboerne opmærksom på, at der er arbejder, der er absolut nødvendige at få udført.

Kurt Kristensen oplyste, at hvis organisationsbestyrelsen er uenig i afdelingens beslutning, så er det ifølge den nye lovgivning sådan, at det er repræsentantskabet der skal tage beslutningen om, hvorvidt arbejdet skal udføres.

Bestyrelsen accepterede, at der kan lånes midler til mellemfinansiering i afd. 022.

Ad 5. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Man har på et tidligere møde den 27 november 2012 besluttet, at punktet skulle drøftes med beboerne på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen godkendte forslaget efter en kort debat.

Ad 6. Eventuelt

Henning Birch Hansen omtalte den forhøjede selvrisko på forsikringen og henviste til "beboerdemokraten".

Henning Birch Hansen informerede om, at der er vedtaget et fjernvarmeprojekt i Glostrup, og at der er et forslag fremme fra ejerforeningen på hjørnet. Hvis tallene står til troende, så vil der kunne hentes en besparelse på 16 % ved at overgå til fjernvarme fra gas.

Kurt Kristensen tilføjede, at Lejrbos energikonsulent er sat på opgaven.

Henning Birch Hansen oplyste, at han har fået forelagt 3 mødetidspunkter af Susanne Frelsvig vedrørende målsætninger og visioner. Han har gjort Susanne Frelsvig opmærksom på, at man i første omgang kun ønsker at der skal holdes et informationsmøde. Henset til at der netop er kommet ny afdelingsbestyrelse i afd. 22, bør man måske trække det lidt med at holde et indledende møde.

Bestyrelsen besluttede, at punktet drøftes på repræsentantskabsmødet, den 14. februar 2013.

Henning Birch Hansen omdelte lister (udarbejdet af varmemester Bjarne Bøgholm) over skimmelsvampesager i afd. 22.

Han planlægger et møde med Kurt Kristensen, Birgitte Krodal, Peder Jappe og OHB om, hvad der eventuelt kan gøres for at imødegå, at der ikke kommer flere skimmelsvampesager.

Kurt Kristensen foreslog, at man sætter datoen for næste års møde.

Bestyrelsen besluttede, at der holdes:

- ordinært organisationsbestyrelsesmøde, tirsdag den 18. februar 2014
- repræsentantskabsmøde, tirsdag den 25. februar 2014.

Formanden takkede herefter for god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 15 / 3 2013


