

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Stig Nielsen, Silja Cardel, Torben Steen Nielsen, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Christian Fink Elkjær og Gitte Line Rasmussen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.). Kursusleder Susanne Frelsvig.

Fraværende: Ingen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 20. februar 2023.(side 609-619).
2. Nyt fra organisationsformanden.
3. Nyt fra hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Status i afdelinger.
6. LBF-sagerne:
 - 202-0 Status på PQ.
 - 008-0 Opdatering af BAA på sagen. Godkendelse af beløb. Projektleder John Fletting deltager under punktet.
7. Punkter til godkendelse:
 - 241-0 tilskud til fælleshus.
 - Oplæg til råderetskatalog i alle afdelinger.
8. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 20. februar 2023.

Referatet blev godkendt uden kommentarer eller ændringer.

Ad 2. Nyt fra organisationsformanden.

Jeg prøver at gøre dette kort – vi har en lang dagsorden og en del af det, som jeg ellers ville tale om, kommer vi ind på under andre punkter.

Derfor nævner jeg det blot kort – jeg har mange frustrationer over, at vi ikke er kommet længere med vores helhedsplaner. Der er naturligvis forklaringer, og dem håber jeg, at vi får i dag. Vi har haft byggeudvalgsmøder i begge afdelinger – desværre er de sidste aftaler aflyst – også mødet med beboerne i afdeling 202-0 Nærum Søpark måtte annulleres. Vores boliger i afdeling 710-0 Nærum Søpark II, som er udlejet til Ukrainiske flygtninge – kommer ikke i spil ved genhusning, og Rudersdal Kommune forlænger derfor lejeperioden.

Vi er inviteret til generalforsamling i Holte Fjernvarme – det er samtidig med, at der er landsrepræsentantskabsmøde i Aarhus, så Torben og vores lokalinspektør deltager. Vi følger nøje udviklingen i Norfors.

Vi var 3 fra Lejerbo Rudersdal, som deltog i seminar om roller og ansvar i renoverings- og byggesager den 13. maj. Det var fantastisk godt, og jeg kom hjem med en viden, jeg gerne ville have haft inden vi gik i gang med vores helhedsplaner.

Dette bliver kort – jeg har en tilståelse. Man skal ikke have flere kalendere i brug. Jeg har alle mine aftaler lagt ind på min telefon og min iPad. Derudover bruger jeg en Mayland, og desværre var det den, jeg kiggede på vedrørende min aftale med Rudersdal Kommune og samarbejdsaftalen med de almene boligselskaber.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Jeg fik et chok, da jeg tændte min telefon den 2. maj kl. 08.50, og læste, at jeg havde et møde kl. 08.00 på Rådhuset. Jeg har undskyldt overfor samtlige deltagere, og vores borgmester sendte mig en mail, hvor hun skrev, at hun havde savnet min deltagelse. En af de andre deltagere skrev, at hun manglede mine kommentarer, men at mødet til gengæld var hurtigt sluttet.

Jeg er ikke kommet mig over det svigt, som jeg udsatte andre for – det er aldrig sket for mig før, og jeg kan kun glædes over, at jeg har været med til at udfærdige den aftale, som nu er indgået.

Der er heldigvis også ting der fungerer – nemlig vores aftaler om ladestandere. Dette vil jeg overlade til Torben at fortælle om.

Dette var ordene – jeg kommer helt sikkert til at kommentere på flere af punkterne på dagsordenen, men behøver ikke at gentage mig selv.

Der var en dialog om det kommende møde i Holte fjernvarme hvor Torben Steen Nielsen vil repræsentere Lejerbo Rudersdal.

EI-ladestandere.

Torben orienterede kort om projektet, man havde underskrevet kontrakterne den 11 maj. Torben roste administratoren for det grundige forarbejde. F.F. lovede at bringe rosen videre til driftschefen.

Projekterne for ladestanderne forventes i gang primo august. Vi satser på tilbagemelding med erfaringer til repræsentantskabsmødet.

Torben oplyste til sidst, at brugerne betaler en "overhead" på KWH prisen på 42 øre. Dette skal være med til at dække investeringerne.

Ad.3. Nyt fra Hovedbestyrelsen.

Gennemgang af regnskab og revisionsprotokol.

Gennemgang og indstilling af budget for 2024, til behandling på landsrepræsentantskabsmødet.

Udviklingen i antal rykkere, januar 971, februar 907 og i marts 876. Beløbet der rykkes for, er dog steget til 7.890 kr. (I 2022 964 rykkere pr måned med et gennemsnit på 7.719 kr.).

Regeringens vedtagelse i februar om at yde inflationshjælpepakke for udvalgte husstande. Status på overenskomster.

Evaluerings seminar fra region Aalborg i Aarhus primo april med 153 deltagere over emnet "Boliger, boformer og fællesskaber".

Opmærksomhed i medierne omkring PFAS.

Om eftermiddagen var der Temamøde over emnerne: Digitalisering, administrationsorganisationens økonomi samt økonomi omkring bygge- og renoveringsprojekter.

Planlagte digitalt HB møde 11. april blev aflyst.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Der var et enkelt spørgsmål omkring udsættelser? Men her kunne også konstateres at der ingen markante stigninger var sket.

Ad. 4 Nyt fra administrationen.

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en usikker økonomisk situation, hvor alle husstande oplever de stigende energi- og fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Men situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud, som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder for eksempel budgetlægning, regnskabsafregning og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører.

I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter, og den oprævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt, at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Kurstab/gevinst.

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Der er 2 måder, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden således, at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet, og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Ad. 5 Status i afdelinger.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Der har været afholdt sundhedstjek.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Vi er gået i gang med byggesagen omhandlende nye faldstammer og stigstrengene.
Afd. 008-0 Bistruplund:	En garage er påkørt af en bil.
Afd.016-0 Solbjærget:	Skorstenene er blevet allikesikret. Lejer som renoverer biler ved boligen.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Sagen med færdiggørelse af udearealerne sættes i udbud i denne uge. Der er valgt tre entreprenører, to lokale og en stor landsdækkende. Vi venter på byggetilladelse til at etablere en ny nedgravet affaldsbeholder.
Afd. 187-0 Flintemarken:	TDC mangler at færdiggøre reetableringen af området. Vi afventer kommunen for påbegyndelse af bioaffaldssortering.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Wicotech Kirkebjerg er i gang med, at grave fjernvarmerør ned. Der er udfordringer med at komme imellem de to varmecentraler, løsningen bliver formentlig, at der bliver gravet ud på Rundforbivej. Vi afventer kommunen for påbegyndelse af bioaffaldssortering.
Afd.236-0 Marievej:	Vi har bedt en entreprenør komme med en budgetpris på gårdprojektet. Der er i gang med at blive etableret hvide stakitter ved oliehaven og molokhaven.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Vi afventer kommunen for påbegyndelse af bioaffaldssortering. Renholdelse af områderne. Bestyrelsen ikke tilfreds.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Afd. 381-0 Dambakken:	Der er blevet etableret rottespærring på lofterne, da det viste sig, at rotterne kunne kravle op gennem faldstammeudluftningen, og bygge rede på lofterne.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	De tomme boliger er udlejet til ukrainske flygtninge, det forløber nogenlunde gnidningsfrit. Flyttelejligheden står tom, da den skal bruges til genhusning.

Ad. 6 LBF-sagerne.**Nærum Søpark:**

Efter licitationen, som desværre viste en væsentlig højere pris end budgetteret, er der sendt en redegørelse til Landsbyggefonden med orientering om baggrunden for overpriser, ud over indekseringen.

Huslejekonsekvensen efter licitationen er meget stor, og huslejestigningen er beregnet til 21,85% for familieboliger. Ved skema A blev huslejen godkendt til stigning på 1,86%

Der er skiftet sagsbehandler i LBF, og de nye øjne havde en del bemærkninger til sagen:

- Facadeelementer burde ikke skiftes, men kun efterisoleres og påføres ny facade. Dette kunne minimere risiko og omkostninger.
 - Efterfølgende har sagsbehandleren accepteret udskiftningen af lette facader, da første antagelse var baseret på en misforståelse.
- Overdækning af tag via stillads kunne ikke accepteres som støttet arbejde.
 - Dette forsøges støttet igen, da facadeelementerne skal udskiftes og risiko for vejrlig bliver derfor større.
- Ventilationsanlæg fremstod som ustøttede arbejder. Ved forhandling lykkedes det at få alle anlæg opført som støttede arbejder
- HPFI sikkerhedsafbrydere fremstod som ustøttede arbejder. Ved forhandling lykkedes det at få dem udført som støttede arbejder

Rådgiver er i gang med omlægning af de forskellige delelementer, og efterfølgende vil økonomimedarbejderen i Lejerbo/byg beregne ny huslejekonsekvens.

Der vil herefter blive fremsendt en indstilling til organisationsbestyrelsen, om indkaldelse til afdelingsmøde for godkendelse af den nødvendige huslejestigning.

Bistruplund:

Helhedsplanen for Bistruplund blev nedstemt i sin oprindelige form, med tilgængelighedsboliger. Landsbyggefonden har efterfølgende accepteret, at sagen fortsætter mod skema B og en redegørelse som følge af de nødvendige ændringer.

Kommunen ønsker et nyt skema A, hvilket kan betyde en helt ny godkendelsesproces – vi prøver derfor at få gennemført et afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme om renovering med en huslejestigning på 30%.

Med en beboergodkendelse forventer vi, at kommunen accepterer, at projektet fortsætter, da mange af de arbejder der indgår i helhedsplanen, efter al sandsynlighed, ikke vil kunne støttes, hvis sagen skal køre helt forfra.

En betingelse for at få huslejestigningen ned på ca. 30%, er, at boligorganisationen kan yde årligt tilskud, som hjælp til finansiering af lånoptagelse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. maj 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Bygherre ønsker møde med byggeafdelingen for så vidt angår Bistruplund og forslag til løsningsmodeller. FF. Lars Schmidt vil sørge for indkaldelse til møde.

AD.7 Punkter til godkendelse

Ansøgning på møbler til Fælleslokalet afd. 241-0 Nobis Mølle modtaget fra bestyrelsen

Beslutning bestyrelsen:

Bestyrelsen besluttede enstemmigt at bevilge max. kr. 50.000,00.

Godkendelse af råderetskatalog til alle afdelinger i Lejerbo Rudersdal:

Kursusleder Susanne Frelsvig gennemgik proces og regler for etablering af råderetskatalog i en boligafdeling.

Beslutning bestyrelsen:

Bestyrelsen besluttede, efter en del spørgsmål, at ville dække udgiften for alle afdelinger på etableringen af råderetskataloget. Pris estimeret til kr.18.000,00 pr. afdeling.

Bestyrelserne i de enkelte afdelinger tages i den kommende periode i ed på at arbejdet igangsættes.

Det forventes at arbejdet med råderetskataloger kan igangsættes i efteråret 2023.

Ad.8 Eventuelt.

Det blev aftalt at afholde et ekstraordinært møde omkring driften i Lejerbo Rudersdal – den 19. juni 2023 kl.18.00 i Flintemarken.

Bestyrelsesmødet i september er flyttet til mandag den 11. september kl.17.15 i Flintemarken.

Repræsentantskabsmødet i november afholdes på Nautilus. Administrationen sørger for booking af lokale.

Godkendt af formanden den / 2023

Conny Birkholm

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."

Conny Birkholm

Underskriver

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 27d898c5-4cea-4292-8e53-05420c0348d5

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-06-01 11:08:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: GCQO2-WOPWI-MITLX-S5MPPM-31WDJ-68DEM

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>