

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

Til stede var: Formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Stig Nielsen, Silja Cardel, Torben Steen Nielsen, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen og Christian Fink Elkjær og Camilla Paludan.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.).

Afbud: Gitte Rasmussen og Kirsten Storhaug.

Suppleant Camilla Paludan mødt i stedet for Gitte Rasmussen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning samt
 - Fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Godkendelser.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Formanden startede med at orientere om Kirsten Storhaug, som var syg og ikke ønskede at genopstille. Formanden foreslog herefter Torben Steen Nielsen som ny næstformand, hvilke blev mødt med akklamation.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsføreren orienterede om de forventede ekstra opkrævninger på affald, som er opstået i forbindelse med, at Norfors skal afvikle sin gæld over de kommende 2 år. FF. lovede at vende tilbage, så snart han med økonomiafdelingen havde fået afklaret de økonomiske muligheder. Forventet tilbagemelding før jul senest i starten af januar 2024.

Herefter en kort orientering omkring revisionsprotokollatet, hvor der stadigvæk er et uafklaret forhold omkring salget af Flintemarken's børneinstitution. FF. har aftalt med byggeafdelingen, at de igangsætter de arbejder, der skal til at færdiggøre provenuopgørelse med videre, som herefter indsendes til LBF.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2023 - 30/6 2024) kr. 42.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Rudersdal. Vederlaget fordeles med 50% til formanden og de resterende 50% fordeles ligeligt mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer.

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 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 samt strategi for effektiviseringer.

Desuden beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial samt økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. 187-0 Flintemarken.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. I afdeling 187-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, så driftspåvirkning bør kunne undgås.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelteafdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
003-0	Peder Mathiasens Vej	Familiebolig	996,57	1.009,56	12,99	1,30%
006-0	Kongevejen	Familiebolig	972,95	991,54	18,59	1,91%
008-0	Bistruplund	Familiebolig	886,33	910,98	24,65	2,78%
016-0	Solbjærget	Familiebolig	1.157,54	1.181,02	23,48	2,03%
173-0	Rudersdalsvej	Familiebolig	847,63	863,86	16,23	1,91%
187-0	Flintemarken	Familiebolig	1.019,09	1.041,02	21,93	2,15%
202-0	Nærum Søpark	Familiebolig	1.089,03	1.089,03	0,00	0,00%
202-0	Nærum Søpark	Ældrebolig	1.089,00	1.089,00	0,00	0,00%
236-0	Marievej	Familiebolig	919,01	943,14	24,13	2,63%
241-0	Nobis Mølle	Familiebolig	1.011,08	1.044,78	33,70	3,33%
381-0	Dambakken Ældrebolige	Ældrebolig	1.205,46	1.252,85	47,39	3,93%
710-0	Nærum Søpark I I	Ældrebolig	1.756,12	1.794,97	38,85	2,21%

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

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 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0, 710-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0, 710-0

Ad 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har ikke været tomgang, som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023.

Der sendes gennemsnitligt boligtilbud til ca. 37 ansøgere for at opnå genudlejning.

Grundet helhedsplanen på Rundforbivej, er ventelisten sat i bero sommeren 2022 og der bliver midlertidigt genudlejet. Pr. 1. september 2023 er der 14 ledige boliger.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 3.520 ansøgere pr. 1. september 2023. Fordelingen af ansøgernes ønsker pr. afdeling ser således ud:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S181	Ekstern		864	3.498	5.481	4.092	13.935	2.164
S181	Ekstern	X	478	2.042	3.403	2.611	8.534	1.234
S181	Intern venteliste		9	83	129	98	319	92
S181	Intern venteliste	X	3	41	43	38	125	30
			1.354	5.664	9.056	6.839	22.913	3.520

Ventelistestatistikke for familieboligerne pr. afdeling ser således ud:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
30	Ekstern		0	0	0	529	529	529
30	Ekstern	X	0	0	0	324	324	324
30	Intern venteliste		0	0	0	13	13	13
30	Intern venteliste	X	0	0	0	6	6	6
60	Ekstern		307	573	688	539	2.107	815
60	Ekstern	X	161	322	413	350	1.246	496

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

60	Intern venteliste		1	4	9	9	23	13
60	Intern venteliste	X	0	2	2	4	8	6
80	Ekstern		0	687	816	668	2.171	970
80	Ekstern	X	0	388	507	429	1.324	605
80	Intern venteliste		0	5	11	12	28	16
80	Intern venteliste	X	0	3	3	6	12	8
160	Ekstern		0	0	465	458	923	532
160	Ekstern	X	0	0	240	300	540	321
160	Intern venteliste		0	0	8	12	20	13
160	Intern venteliste	X	0	0	4	6	10	7
1730	Ekstern		0	1	852	706	1.559	930
1730	Ekstern	X	0	18	493	420	931	551
1730	Intern venteliste		0	0	20	15	35	24
1730	Intern venteliste	X	0	0	4	4	8	6
1870	Ekstern		0	696	827	631	2.154	1.100
1870	Ekstern	X	2	401	577	438	1.418	713
1870	Intern venteliste		0	42	35	23	100	62
1870	Intern venteliste	X	0	19	14	7	40	23
2020	Ekstern		0	441	548	0	989	619
2020	Ekstern	X	0	273	362	0	635	398
2020	Intern venteliste		0	10	12	0	22	15
2020	Intern venteliste	X	0	5	4	0	9	6
2360	Ekstern		221	437	550	0	1.208	598
2360	Ekstern	X	143	295	381	0	819	429
2360	Intern venteliste		7	18	25	0	50	28
2360	Intern venteliste	X	1	8	8	0	17	9
2410	Ekstern		336	663	735	561	2.295	985
2410	Ekstern	X	172	345	430	350	1.297	536
2410	Intern venteliste		1	4	9	14	28	16
2410	Intern venteliste	X	2	4	4	5	15	8
			1.354	5.664	9.056	6.839	22.913	

Fraflytningsprocenten for familieboligerne i hele organisationen er i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023:

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

Periode: 01.07.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	83	12,35
Total	672	83	12,35

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	72	10,71
Total	672	72	10,71

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	56	8,33
Total	672	56	8,33

Fraflytningen i familieboligerne i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 ser således ud i afdelingerne:

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [†]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4,55
		160	☰	22																					1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1730	☰	48																					0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	1	7	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	8,03	
		1870	☰	299																					24	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	16,95	
		2020	☰	59																					10	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4,35	
		2360	☰	23																					1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	16,67	
		2410	☰	42																					7	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		30	☰	11																					0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	2	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	28,57	
		60	☰	42																					12	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	1	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	6,35	
		80	☰	126																					8	
			☰	672																					63	

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	1	0	0	0	0	0	1	4,55
		160	☰	22									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	3	1	0	0	0	0	0	4	8,33
		1730	☰	48									4	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	5	7	10	6	0	0	0	0	28	9,36
		1870	☰	299									28	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	7	5	0	0	0	0	0	12	20,34
		2020	☰	59									12	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2360	☰	23									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	4	1	1	2	0	0	0	0	8	19,05
		2410	☰	42									8	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	1	0	0	0	0	1	9,09
		30	☰	11									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	0	3	2	0	0	0	0	5	11,90
		60	☰	42									5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	1	5	7	0	0	0	0	13	10,32
		80	☰	126									13	
☰			..	672									72	

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		160	☰	22									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	1	1	0	0	0	0	2	4,17
		1730	☰	48									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	2	11	9	6	0	0	0	0	28	9,36
		1870	☰	299									28	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	5	0	0	0	0	0	0	5	8,47
		2020	☰	59									5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	1	0	1	0	0	0	0	0	2	8,70
		2360	☰	23									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	2	4	3	0	0	0	0	0	9	21,43
		2410	☰	42									9	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		30	☰	11									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	0	4	1	0	0	0	0	5	11,90
		60	☰	42									5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	1	1	3	0	0	0	0	5	3,97
		80	☰	126									5	
☰			..	672									56	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7. Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina

I afd. 006-0 er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance.

I afd. 202-0 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 er i gennemsnit for hele organisationen på 10 år. 3 beboere er fraflyttet efter mere end 25 år. Afd. 241 har haft den gennemsnitlige korteste bo-periode på 5 år og den længste boperiode har afd. 8 med knapt 21 år, idet en enkelt fraflytter har boet der i over 55 år.

Ad 4. Nybyggeri/renovering.

Renovering:

Afd. 008-0 Bistruplund:

Der er en igangværende dialog med Landsbyggefonden om muligheder for støtte til et forsøgsprojekt med indvendig gavlisolering og ventilationsvinduer. Udover besparelser vil løsningerne ikke ændre på bygningernes flotte arkitektoniske udtryk, som en udskiftning af mursten på gavle ved udvendig isolering vil risikere, og ikke forringer muligheden for indvendig udnyttelse og indretning, da ventilation via vinduerne ikke medfører samme omfang af rørføring og indbyggede aggregater, som et traditionelt ventilationssystem.

Uanset om Landsbyggefonden vil støtte de alternative løsninger, skal der fortsat arbejdes på at findes besparelser eller yderligere finansiering, da en helhedsplan uden omdannelse af 20 boliger til tilgængelighed endnu ikke er mulig at få til at hænge økonomisk sammen.

Lejerbo og sagens rådgiver vil præsentere mulighed for finansiering og besparelser for byggeudvalget, som herefter tager stilling til de afstemningstemaer, der skal præsenteres for beboerne på et **ekstraordinært afdelingsmøde den 16. januar 2024**.

Der forventes et sidste byggeudvalgsmøde den 8. januar 2024, hvor mødet endeligt klargøres.

Der var en del dialog om processen, men bestyrelsen var klart opmærksomme på, at de havde ansvaret for at bringe sagen i mål, såfremt lejerne stemmer nej.

Afd. 202-0 Nærum Søpark:

Den vindende entreprenør E. Kornerup er påbegyndt etablering af byggeplads ved blok 1. Beboerne er varslet genhusning og forventes at fraflytte boligerne ultimo oktober 2023. Der genhuses i afdelingens øvrige boliger, som har været lejet ud midlertidigt, men nu står ledige til brug for genhusning.

Entreprenøren har lavet en ny tidsplan, som medfører, at boligerne i afd. 710-0 skal bruges til genhusning fra april 2024. Boligerne udlejes midlertidigt til kommunen, men frigives så arbejdet med renovering af 202-0 kan udføres som planlagt.

Ad 5. Godkendelser.

Der var intet til godkendelse.

Ad 6. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Vilhelm, Jørn og Conny repræsentanter.

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. november 2023 kl. 17.00 på Hotel Marina**Ad 7. Eventuelt.**

FF. Lars Schmidt orienterede til sidst om status på klagesager.

Samlet antal for Lejerbo Rudersdal					
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt
03-0 - Peder Mathiasens Vej	0	0	0	0	0
06-0 - Kongevejen	0	0	0	0	0
08-0 - Bistruplund	10	7	4	1	22
16-0 - Solbjærget	0	2	0	0	2
173-0 - Rudersdalvej	0	0	1	0	1
187-0 - Flintemarken	1	2	7	2	12
202-0 - Nærum Søpark	1	0	0	0	1
236-0 - Marievej	6	1	0	0	7
241-0 - Nobis Mølle	0	0	0	0	0
381-0 - Dambakken Ældreboliger	0	0	0	1	1
710-0 - Nærum Søpark II	0	0	0	0	0
	18	12	12	4	46

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

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

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-11-29 13:29:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: J76LV-S0GV6-COLWV-Y6ICL-UL6EZ-13432

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>**