

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Struer og Lemvig den 16. september 2014 kl. 17.00 Struer Granhotel

Fra bestyrelsen deltog formand Karen Magrethe Mosbech, Sally Jensen, Lars Møller Pedersen og Anne Sakariassen

Fra administrationen deltog varmemester Kaj Munkholm, forretningsfører Ebbe Johansson (ref.).

Endvidere deltog følgende repræsentantskabsmedlemmer uden stemmeret: Britta Hersom Karen Frølund , Poul Hvas, Else Thomsen, Bjarne Thatt Jensen og Jens Bastrup.

Afbud fra:

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg af formand og næstformand
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson meddelte følgende:

Ejendomsserviceteknikerelever

Lejerbos hovedbestyrelse arbejder for, at vi skal have flere unge elever i Lejerbo. Dels fordi elever tilfører ny viden i vores drift – dels fordi Lejerbo dermed tager et medansvar for uddannelse af unge. I første omgang fokuseres på unge ejendomsserviceteknikerelever.

For at støtte såvel elever som praktikværter hjælper kursusafdelingen hele vejen gennem elevforløbet med at rekruttere de rigtige elever, tydeliggøre for elever og praktikværter, hvad der skal arbejdes med i praktikperioderne, intern uddannelse af både elever og praktikværter, kontakt til skolerne, løbende samtaler med elever mm.

Med den nye overenskomst på ejendomsfunktionærområdet er der oprettet en elevfond, der årligt giver 50.000 kr. i tilskud pr. elev. Det betyder, at det nu kun koster i størrelsesordenen 5.900 kr. (1. år) – 10.000 kr. (sidste 3 måneder) om måneden at have en elev ansat. Ordningen træder i kraft 1. januar 2015.

Elevløn efter tilskud fra elevfonden:

1. år	kr. 5.921,54
2. år	kr. 6.735,37
3. år	kr. 8.570,89
Sidste 3 måneder	kr. 10.000,12

Indkøb:

Direktionen har lavet et oplæg til formulering af et udgangspunkt for den enkelte boligorganisations indkøbspolitik, såfremt organisationen ønsker en sådan.

Indkøb er en del af administrationens grundydelse. Flere organisationer har efterspurgt et oplæg, som inspiration.

Såfremt der kommer varianter omkring indkøbspolitikken, må administrationen vurdere, om indkøb skal formuleres som en særlig ydelse i ydelsesbeskrivelsen. Den er i dag ikke formuleret eksplicit.

-----

Til orientering vedlægges:

- Den formulerede indkøbspolitik (bilag 1)
- Tærskelværdier (bilag 2)
- Beløbsgrænser for indgåelse af aftaler på driftsområdet (bilag 3)
- Cirkulæreskrivelse om arbejdsklausuler (bilag 4)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Struer og Lemvig.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige medlemmer

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

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

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2013 – 30/4 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2013 – 30/4 2014, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag i de afdelinger, hvor der er afholdt afdelingsmøde.

I afdeling 306-0 og 335-1 er der ingen afdelingsbestyrelse og der er ikke afholdt afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for disse 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 og dispositionsfond. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 201 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, Holstebrovej og afdeling 447-0, Gudum angående negativ egenkapital. På side 201 og 202 forhold i afdeling 335-1,

Nordvest, afdeling 548-0, Godsbanevej og afdeling 808-0, Vinkelvej angående manglende henlæggelser til at dække tab ved lejeledighed og fraflytninger samt ligeledes på side 202 forhold i afdeling 447-0, Gudum vedrørende manglende henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder i 2015/2016 og fremadrettet. Endvidere har revisionen på side 203 bemærkning om udlejningsvanskelighederne i afdeling 306-0, Holstebrovej, afdeling 335-1, Nordvestvej og afdeling 386-0, Ballegårdsvænget.

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

Vedrørende budget for 2015/2016 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 306-0 kr. 88.000
- Afdeling 447-0 kr. 46.000

Da der er udamortiserede lån i afdeling 335-0, som tilfalder dispositionsfonden, vil der blive tilbagebetalt beløb til afdelingen, så der kan hensættes midler til indfrielse af særstøttelån.

Der er lagt op til, at organisationen dækker tab ved fraflytninger, der ligger udover kr. 316 (satsen p.t.) pr. lejemålsenhed, jf. ændringen i bekendtgørelsen pr. 1. april 2013.

Organisationen har i 2008 fået fritagelse for dækning af lejetab indtil minimumsbeløbet, jf. bekendtgørelsens § 40 og 41, er nået. Der er derfor ikke lagt op til, at det er organisationen, der dækker lejetab i 2015/2016.

Da organisationen tidligere har lånt penge i administrationsorganisationen, opfordres der til, at der stadig indbetales til arbejdskapitalen, så disse lån kan blive indfriet i løbet af årene 2016 og fremad.

### 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 le- je	Kommende le- je	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
306-0 Familieboliger	Holstebrovej	854,15	868,32	14,17	1,66
306-0 Ung. boliger	Holstebrovej	736,97	751,14	14,17	1,92
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	780,42	792,05	11,63	1,49
335-0 Ung. boliger	Gimsinghoved	651,41	663,04	11,63	1,79
335-1 Familieboliger	Nordvestvej	824,49	835,73	11,24	1,36
335-1 Ung. boliger	Nordvestvej	751,77	763,00	11,24	1,49
386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	790,74	805,60	14,87	1,88
386-0 Ung. boliger	Ballegårdsvænget	733,38	748,25	14,87	2,03
447-0	Gudum	739,62	750,13	10,51	1,42

472-0	Engen	708,12	727,53	19,41	2,74
548-0	Godsbanevej	926,72	952,59	25,86	2,79
633-0	Struerdalvej	774,67	780,43	5,76	0,74
718-0	Sarpsborgparken	719,92	728,60	8,67	1,20
808-0	Vinkelbo	854,13	859,70	5,56	0,65

Der var 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 306-0 og 335-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 306-0 og 335-1.

### Ad 3. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Struer og Lemvig er personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og er opskrevet til en ungdomsbolig.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således ansøgere opnoteret til familieboligerne og til ungdomsboligerne.

Generelt om udlejningssituationen kan vi oplyse, at det ikke altid lige nemt at udleje ledige boliger i Struer og Lemvig, og der har i en pt. er 5-6 ledige boliger.

### Ad 4. Nybyggeri/renovering

Pt. er der ikke planer om nybyggeri.

### Ad 5. Valg af formand og næstformand

Som ny formand blev valgt Lars Møller Pedersen

Sally Jensen blev genvalgt som næstformand for en 2. årig periode.

### Ad 6. Eventuelt

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 14/10 2014

Koen d'w gæstle d'oskeid.