

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted torsdag den 20. februar 2020 Havrevej 35 i Thisted****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Ejner Overgaard, Malene Gregersen, Helge Larsen, Børge Olsen og Søren Yde Paulsen  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

**Dagsorden:**

1. Orientering fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Drøftelse af Årshjul, hvor aktiviteter fra visionsplanen indarbejdes
6. Eventuelt

**Ad. 1. Orientering fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 28.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Thisted. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at vederlaget fordeles med forlods udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste, og herefter med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Søren Yde Pausen meddelte, at han ikke ønsker honorar.

**Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

**Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted torsdag den 20. februar 2020 Havrevej 35 i Thisted**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Der var ikke fremmøde af beboere i afd. 297-0, 685-0, 730-0 disse tre afdelingers budgetter bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til.

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.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

**Afdeling 131-0, Sjørring**

Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020/2021 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold." Lejerbo, Thisted Revisionsprotokollat af 6. februar 2019.

**Afdeling 230-0, Snedsted, Hundborg**

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 29.443 kr. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 22/23 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Afdeling 258-0, Frydeshøj**

Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019/2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Afdeling 376-0, Norgesvej**

Der gøres opmærksom på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed. Driftspåvirkningen udgør 180.661 kr. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Der gøres opmærksom på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 19.934 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2022/2023 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Afdeling 631-0, Snedsted**

Der gøres opmærksom på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed. Driftspåvirkningen udgør 6.321 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 73.267 kr. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Afdeling 731-0, Solgården**

Afdelingen har med overtagelse 1. juli 2019 afhændet en del af afdelingens ejendom til Thisted Kommune for 1.500 t.kr. Afhændelsen omfatter 872 m<sup>2</sup> af afdelingens hidtidige boligareal på 1.826 m<sup>2</sup>, svarende til 47,8 % af boligarealet. Ledelsen har endnu ikke opgjort anskaffelsespris og forbedringsarbejder for den del af ejendommen,

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted torsdag den 20. februar 2020 Havrevej 35 i Thisted**

der er afhændet, hvorfor dette ikke er indregnet, ligesom eventuel fortjeneste eller tab ved afhændelsen ikke er opgjort og indregnet. Revisionen har som følge heraf ikke været i stand til at opgøre i hvilket omfang anskaffelsespris af ejendom og forbedringer samt finansieringsposter i form af afskrivningskonto for ejendommen skal reduceres, ligesom vi ikke har været i stand til at afgøre, om korrektion af andre beløb er nødvendigt.

**Afdeling 915-0, Banegårdsvej, Snedsted**

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed. Driftspåvirkningen udgør 68.103 kr. Konklusionen er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0122-0	Højtoftevej	Familiebolig	712,96	706,55	-6,41	-0,90%
0131-0	Sjørring	Ældrebolig	876,04	891,03	14,99	1,71%
0230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	699,84	711,60	11,76	1,68%
0258-0	Frydeshøj	Familiebolig	900,88	912,05	11,17	1,24%
0258-0	Frydeshøj	Ungdomsbolig	740,38	751,55	11,17	1,51%
0297-M	Dragsbækparken	Ældrebolig	954,57	972,55	17,98	1,88%
0376-0	Norgesvej	Familiebolig	838,83	872,81	33,98	4,05%
0546-0	Vesterstræde, Vestergade	Familiebolig	842,26	851,24	8,98	1,07%
0555-0	Højtoftevej	Familiebolig	823,46	833,94	10,48	1,27%
0631-M	Snedsted	Familiebolig	910,53	918,51	7,98	0,88%
0685-0	Nr. Vorupør	Ældrebolig	916,75	941,77	25,02	2,73%
0729-0	Klitmøller	Familiebolig	916,39	924,42	8,03	0,88%
0730-0	Vilsund	Familiebolig	937,93	952,66	14,73	1,57%
0731-0	Solgården	Ældrebolig	869,48	888,93	19,45	2,24%
0735-0	Bygmarken	Familiebolig	1.040,75	1.040,75	0,00	0,00%
0915-0	Banegårdsvej, Snedsted	Familiebolig	920,33	920,33	0,00	0,00%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdelingerne

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

**Ad. 3. Udlejningssituationen**

Der er 7 ledige lejermål pt. og indsatser i form af huslejenedsættelser og øget markedsføring har haft en god effekt.

Det kan dog konstateres, at der fortsat er udlejningsvanskeligheder i yderområderne.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted torsdag den 20. februar 2020 Havrevej 35 i Thisted**

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2018/2019 har været 79 fraflytninger fra boligorganisationens 390 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 20,26

Der har i alt været 108 fraflytninger af boligorganisationens i alt 490 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 22,04

**Ad. 4. Nybyggeri/renovering**

Intet at berette

**Ad. 5 Drøftelse af årshjul hvor aktiviteter fra visionsplanen indarbejdes**

Bestyrelsen godkendte det tilrettede årshjul med en mindre rettelse.

**Ad.6. Eventuelt**

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet

Godkendt den 26/2 2020

..... 