

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted fredag den 8. marts 2019 – Comwell Hvide Hus, Aalborg****Deltagere:**

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

**Dagsorden:**

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

**Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19) kr. 27.000 (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.

Pia orienterede om hovedbestyrelsens beslutning om, at boligsøgende fremover kan være skrevet op til flere Lejerbo-organisationer for de kr. 300, der betales i opnoteringsgebyr. Der var en drøftelse af, om det giver anledning til, at Lejerbo Thisted fortsætter med at subsidiere ventelistegebyret. Bestyrelsen besluttede, at subsidieringen ophører, så boligsøgende fremover betaler det fulde beløb på kr. 300 pr. år.

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

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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 fra alle afdelinger, på nær afdeling 230-0, 297-0 685-0, 730-0, 735-0 hvor der ikke var fremmødte beboere til afdelingsmøderne.

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 vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

***Udlejningsvanskeligheder***

Følgende af Lejerbo, Thisted's afdelinger har i regnskabsåret 2017/18 realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag. Afd. 730-0 Vilsund og afd. 915-0 Banegårdspladsen, Snedsted.

For at forhindre fremtidige udlejningsvanskeligheder med lejetab til følge er det revisors anbefaling, at

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted fredag den 8. marts 2019 – Comwell Hvide Hus, Aalborg**

bestyrelsen fortsætter arbejdet med udarbejdelse af handlingsplaner til imødegåelse af faldende efterspørgsel efter almene boliger.

Af vejledning om drift af almene boliger m.v. fremgår det af afsnittet om kapitalforvaltning, at boligorganisationen ikke må have udlån af de fællesforvaltede midler til afdelinger, hvis afdelingens opsamlede driftsunderskud overstiger en måneds bruttolejeindtægter og skyldes udlejningsvanskeligheder.

Lejerbo har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen oplyst, at Lejerbo, Thisted med sin egenkapital sikrer, at den negative mellemregning ikke berører øvrige afdelingers forvaltede midler.

**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	712,96	0,00	0,00%
0131-0	Sjørring	Ældrebolig	871,52	876,02	4,50	0,52%
0230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	696,95	699,79	2,84	0,41%
0258-0	Frydenshøj	Familiebolig	900,88	900,88	0,00	0,00%
0258-0	Frydenshøj	Ungdomsbolig	740,38	740,38	0,00	0,00%
0297-M	Dragsbækparken	Ældrebolig	947,48	954,58	7,10	0,65%
0376-0	Norgesvej	Familiebolig	838,83	838,83	0,00	0,00%
0546-0	Vesterstræde, Vestergade	Familiebolig	842,26	842,26	0,00	0,00%
0555-0	Højtoftevej	Familiebolig	823,46	823,46	0,00	0,00%
0631-M	Snedsted	Familiebolig	903,57	910,55	6,98	0,77%
0685-0	Nr. Vorupør	Ældrebolig	912,16	916,71	4,55	0,50%
0729-0	Klitmøller	Familiebolig	916,39	916,39	0,00	0,00%
0730-0	Vilsund	Familiebolig	937,93	937,93	0,00	0,00%
0731-0	Solgården	Ældrebolig	854,25	854,25	0,00	0,00%
0735-0	Bygmarken	Familiebolig	1.040,75	1.040,75	0,00	0,00%
0915-0	Banegårdsvej, Snedsted	Familiebolig	909,88	920,37	10,49	1,15%

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 alle afdelinger

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingernes budgetter blev godkendt

**Ad. 3. Udlejningssituationen**

Der er 13 ledige lejemål pt. og store udlejningsvanskeligheder for hele området, men især i yderområderne.

Der er lavet tiltag i forhold til markedsføring i Thisted og yderligere bør overvejes – Teamleder Karina Brøndum tager kontakt til Ejner med henblik på etablering af møde for aftale om strategi på markedsføring.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted fredag den 8. marts 2019 – Comwell Hvide Hus, Aalborg**

5 af tomgangsboligerne ligger på Norgesvej, afd. 376-0. Bestyrelsen besluttede, at der kan gives midlertidig huslejenedsættelse på op til kr. 1.500 pr. måned i et år i de lejemål i afdelingen, der er givet eller er i fare for at give, tomgangstab.

Bestyrelsen ønsker, at der holdes åbent hus på de tomme boliger på Norgesvej.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/2018 har været 72 fraflytninger fra boligorganisationens 390 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 18,46

Der har i alt været 102 fraflytninger af boligorganisationens i alt 490 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 20,82

**Ad. 4. Nybyggeri/renovering**

Der arbejdes fortsat på en projektmulighed.

**Ad. 5. Evt.**

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet

Godkendt den 20/3 2019

