Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 28. november 2023 kl. 9.00, på Hotel Dalgas.

Referat af bestyrelsesmøde BRANDE, den 28.11.2023

Tilstede: Formand Tove Østergaard, Tove Jensen, Bent Brøgger Kristensen, Jens Morten Lauridsen og Anne Sakariassen. Paw Buch (ikke stemmeberettiget).

Fra administrationen deltager forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot som optager referat af mødet.

Formand Tove Østergaard åbnede mødet.

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Delegering af beslutningskompetence (bilag).
6. Godkendelse af annonce i Brandebladet. (bilag).

7. Diverse

8. Nybyggeri og renovering.

9. Valg af formand og næstformand.

På valg er:

formand Tove Østergaard og næstformand Bent B. Kristensen.

10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2024.

11. Evt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om bemanding i Lejerbo Brande.

Der har været 18 ansøgere til ny stilling i driften (gårdmand) og der er afholdt samtaler med 5 kandidater.

Stillingen er nu besat til en 36 årig håndværker pr. 04.12.2024. Organisation og formænd er orienteret på mail.

Budgetmøder og afdelingsmøderne i Lejerbo Brande er forløbet fint.

(i afd. 300-0+754-0 var der ingen fremmøde).

Bendix havde fornøjelsen af at deltage i to afdelingsmøder og hans oplevelse var, at lejerne forstod begrundelsen for huslejestigninger.

Bestyrelsen har også kun hørt, at møderne er forløbet fint. Jens Morten udtrykte, at det var spændende at deltage i andre afdelingsmøder., end den man selv bor i.

Almen Indkøb.

Malernes aktieselskab er blevet forlænget med et år, da vi har været godt tilfredse. (der er mulighed for yderligere 1 års forlængelse).

Der har ikke været udbud på håndværkerydelser:

Elektriker, VVS samt tømrer.

I andre organisationer har man fået markant lavere priser ved at konkurrenceudsætte.

Det blev drøftet, at det også er vigtigt med lokale håndværkere som kender til afdelingerne. Lokale håndværkere kan også byde ind på udbuddet.

Lejerbo Brande besluttede at komme med ved næste udbudsrunde.

Der har 24. november afholdtes julefrokost for ejendomsfunktionærerne og administrativt personale og den 19. december afholdes juleafslutning.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 10. og 11. november 2023. Oplægsholdere var rigtig gode. Bestyrelsen udtrykte begejstring for hele arrangementet og forretningsførerens oplæg kunne regionen kun være stolte af. Næste bestyrelseskonference er den 8. og 9. november 2024.

Der er udsendt mail om det årlige seminar for region Aalborg, Holstebro og Kolding, som afholdes den 8. og 9. marts 2024 i Aalborg.

Den 16. og 17. maj 2024 afholdes Landsrepræsentantskabsmøde. Sæt allerede nu x i kalenderen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2023 - 30/6 2024) kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Brande. Bestyrelsen bedes efter repræsentantskabsmøde besluttet honorarfordelingen.

Anne Sakariassen frasagde sig honorar så længe hun er udpeget af hovedbestyrelsen til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Brande.

Bestyrelsen besluttede at fordele honoraret ligeligt i 4 dele, blandt de sidste 4 bestyrelsesmedlemmer.

|  |
| --- |
| 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.  Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.  Dog skal organisationen tage stilling til regnskab og budget for afd. 300-0 og 754-0, da der i disse afdelinger ikke var fremmøde ved afdelingsmødet. |

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 trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år ift. underskud/overskud, samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger ift. vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

|  |
| --- |
|  |
|  |

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/7 2024 - 30/6 2025 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til

Afdeling 300-0, Blåhøj - nedsættelse af husleje - 13.000 kr. Bestyrelsen godkendte tilskud.

Afdelingen har modtaget et årligt tilskud på DKR. 13.000 en længere årrække og det er ikke let at udleje boligerne.

Jens Morten foreslog at kigge nærmere på hvordan man kan udleje boliger og være kreative.

I den forbindelse orienterede Bendix Jensen om, at der netop nu på kontoret er nedsat en arbejdsgruppe med administrativt personale og en gruppe ejendomsfunktionærer, som arbejder med hele kundesegmenteringen og udlejning. Arbejdet samles i et idekatalog, som skal præsenteres for organisationsformændene.

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 m²** | **Ændring i %** |
| 103-0 | Ørbækvej, Drosselvej | Familiebolig | 727,84 | 755,03 | 27,19 | 3,74% |
| 103-0 | Ørbækvej, Drosselvej | Ældrebolig | 819,56 | 846,70 | 27,14 | 3,31% |
| 147-0 | Drosselvej, Fuglevæng | eFamiliebolig | 859,37 | 883,45 | 24,08 | 2,80% |
| 249-0 | Bøgevænget | Familiebolig | 996,95 | 1.025,45 | 28,50 | 2,86% |
| 249-0 | Bøgevænget | Ungdomsbolig | 914,95 | 943,39 | 28,44 | 3,11% |
| 300-0 | Blåhøj | Familiebolig | 887,42 | 914,31 | 26,89 | 3,03% |
| 754-0 | Skolestien | Ældrebolig | 1.025,86 | 1.064,55 | 38,69 | 3,77% |
| 1213-0 | Remisen | Familiebolig | 924,23 | 943,22 | 18,99 | 2,06% |

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 103-0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 1213-0, 1250-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 103- 0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 1213-0, 1250-0

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddeler om udlejningssituationen i Lejerbo Brande.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Udlejningen i Brande går ganske godt pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejemålene bliver  udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal. | | | |
| Udover annoncering på hjemmeside og Boligportalen, så annonceres der også med Remisen  på www.brande.dk | |  |  |
| Der skal fremstilles nye billeder af Remisens lejligheder, så vores annoncering bliver bedre. |  |  |  |

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte dækning at lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 5. Delegering af beslutningskompetence (bilag).

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer, om delegering af beslutningskompetence, som indstilles til godkendelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Ad 6. Godkendelse af annonce i Brandebogen

Formanden har forhåndsgodkendt annonce i Brandebogen – bestyrelsen godkendte

Kr. 2.413.- + moms til annoncering i Brandebogen 2024.

Bestyrelsen vil tage det op igen, næste gang den skal fornyes.

Ad 7. Diverse

Intet.

Ad 8. Nybyggeri og renovering

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte om muligt nybyggeri.

Lukket punkt

Ad 9. Valg af formand og næstformand

Punktet udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2024

Punktet udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen indstilles til at vælge landsrepræsentantskabsmedlemmer 2024.

Ad 11. Evt.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 8. marts 2024 om formiddagen, ifm. seminaret i Aalborg.

Umiddelbar efter repræsentantskabsmødet blev bestyrelsesmødet genoptaget, med følgende punkter på dagsorden:

1. Valg af formand og næstformand.
2. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab den 16. og 17. maj 2024.
3. Eventuelt

Ad.1.

Tove Østergaard blev genvalgt som formand og Jens Morten Lauridsen blev valgt som næstformand

Ad. 2.

Tove Østergaard og Jens Morten Lauridsen blev valgt som Landsrepræsentantskabsmedlemmer for Lejerbo Brande. Bent B. Kristensen deltager som observatør.

Ad 3.

Intet

Brande, den 28.11.2023

Underskrives digitalt via Penneo

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Underskrift formand Underskrift dirigent