

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 6. OKTOBER 2022

Deltagere:

Tommy Jensen, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Jesper Wienmann Hansen, Frank Hauge, Erik Gemmer og Susan Sørensen

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen, driftschef Lars Lundberg og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Afbud: Kim Edward Larsen og Charlotte Rabech

Det blev besluttet, at pkt. 10 behandles som første beslutningspunkt, efter pkt. 5. Nedenfor den ændrede dagsorden:

- Pkt. 1 Orientering v/ formand Tommy Jensen
- Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/ bestyrelsesmedlem Erik Gemmer
- Pkt. 4 Udlejningssituationen, årsrapportering v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- pkt. 5 Status på udlejningen af Fuglereden

Beslutningspunkter

- Pkt. 6 Boligsocialt arbejde v/driftschef Lars Lundberg
- Pkt. 7 Godkendelse af regnskab og budget for 1060-0 og 1064-0
- Pkt. 8 Tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 1071-0
- Pkt. 9 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
BBA
- Pkt. 10 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 11 Årligt kursus for nyvalgte og eksisterende bestyrelsesmedlemmer
- Pkt. 12 Kursus om helhedsplaner for OB og byggeudvalg, fastsættelse af dato

Drøftelsespunkter

- Pkt. 13 Præsentation af hjemmesiden, herunder hvor referater findes v/Doris Larsen

Pkt. 14 Fortroligt

Pkt. 15 Eventuelt

Ad1)

Tommy Jensen meddelte, at der på det kommende repræsentantskabsmøde, er der en person der ikke ønsker genvalg.

Lis Franciska Jensen og Tommy Jensen har fået at vide, at de har handlet imod bestyrelsens beslutning vedr. bolig socialt arbejde, dette har absolut intet på sig, dette orienteres der også om på det kommende repræsentantskabsmøde. Det er vigtigt, at der tales om tingene i organisationsbestyrelsen.

Hvis der er nogen der har spørgsmål til regnskabet, kan der altid tages kontakt til Lis Franciska Jensen eller Tommy Jensen.

Ad2)

Lis Franciska Jensen spurgte indtil turen på tværs. Susan Sørensen og Niels Dalsgaard som havde deltaget, var meget begejstret og det er absolut pengene værd.

Lis Franciska Jensen orienterede om det årlige seminar, de to formænd havde ikke mulighed for at deltage, derfor bød de to næstformænd velkommen. Der var 25 tilmeldte, færre end normalt. Erik Gemmer gav udtryk for, at det var gode og relevante oplæg.

Lis Franciska Jensen orienterede om, at regionskontoret er flyttet i nye lokaler. Der blev holdt reception den 29.9 hvor der deltog 91 personer. Der er sendt mail til samtlige formænd, vedr. vores nye adresse. I det kommende nyhedsbrev meddeles dette også.

I næste uge afholdes de sidste afdelingsmøder. Der har været 1 afdeling, hvor datoen skulle ændres pga. ændret budget.

Der er generelt en god tone og stemning på møderne. Afdelingerne i Høng giver positivt udtryk for, at der er "kommet styr på økonomien" Glædeligt, at samtlige afdelinger viser forståelse for, at der henlægges midler.

Lis Franciska Jensen gav status på udlejningsaftalen

Kommunen har ikke ønsket at ændre på den nuværende aftale, men fastholder de fleksible kriterier der omhandler job og uddannelse.

Frank Hauge spurgte om man kan anke, Lis Franciska Jensen meddelte, at det kan man ikke. Tommy Jensen foreslog, at aftalen tages op igen næste år, men det kan ikke lade sig gøre, da aftalen er forhandlet for en periode på 4 år. Lis Franciska Jensen foreslog, at aftalen tages med på styringsdialogmødet., dette var bestyrelsen enig i. Jesper Wienmann Hansen spurgte til hvilke erfaringer man har i andre kommuner. Lis Franciska Jensen meddelte, at det er forskelligt fra kommune til kommune. Jesper Wienmann Hansen undrede sig over, at kompetencen alene ligger hos borgmesteren, sådanne aftaler bør behandles i et udvalg. Jesper Wiemann Hansen undersøger nærmere. Emnet tages med på næste møde.

Afgørelsen sendes til de berørte afdelinger 1069-0 1077-0.

Lis Franciska Jensen orienterede om, ekstraordinært OB møde den 27.september vedr. afdeling 375-0. Der blev godkendt skema B, herunder ændret budgetøkonomi

Anlægsbudgettet har følgende konsekvenser for organisationens egenkapital:

Fra trækningssretten ydes et engangsbeløb på 100.000 kr. (som forudsat og godkendt ved skema A)

Fra dispositionsfonden ydes et engangsbeløb på 200.000 kr. (kapitaltilførsel) (som forudsat og godkendt ved skema A)

Løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån LBF er 593.000 kr. – forbehold for endelig regulering ved skema C godkendelse. (ændret fra 461.000 til 593.000)

Landsbyggefonden har i finansieringsskitserne oplyst en forventet huslejenedsættelse på gennemsnitlig 40 kr. pr. m² og et løbende tilskud/subsidiært driftslån på 461.000 kr. Det er vores forventning at LBF regulerer det

løbende tilskud/subsidiært driftslån til 593.000 kr. årligt til at fastholde niveauet for huslejenedsættelsen i forbindelse med udgifterne til projektet er steget med 2,3 mio. siden skema A godkendelsen

Ad3)

Erik Gemmer orienterede om, hovedbestyrelsesseminar som blev afholdt den 26. og 27. september. Helårsregnskabet viser et underskud på nettodriften med 9.877.000 samt en nettorenteudgift på kr. 8.949.000. Prognosen for hele året er at nettorenteudgiften bliver 6 mio.

Byggeaktivitet og renoveringer giver en negativ påvirkning grundet de store prisstigninger på materialer.

På landsplan er der 163 ledige boliger, flest i det nordjyske.

Der er blevet orienteret om IT sikkerhed samt beredskabsplan.

Præmievarsling fra Tryg pr. 1.1.23 var først på 20% stigning, men vores forsikringsmægler er kommet igen med at stigning på kun 5% grundet vores pæne statistik.

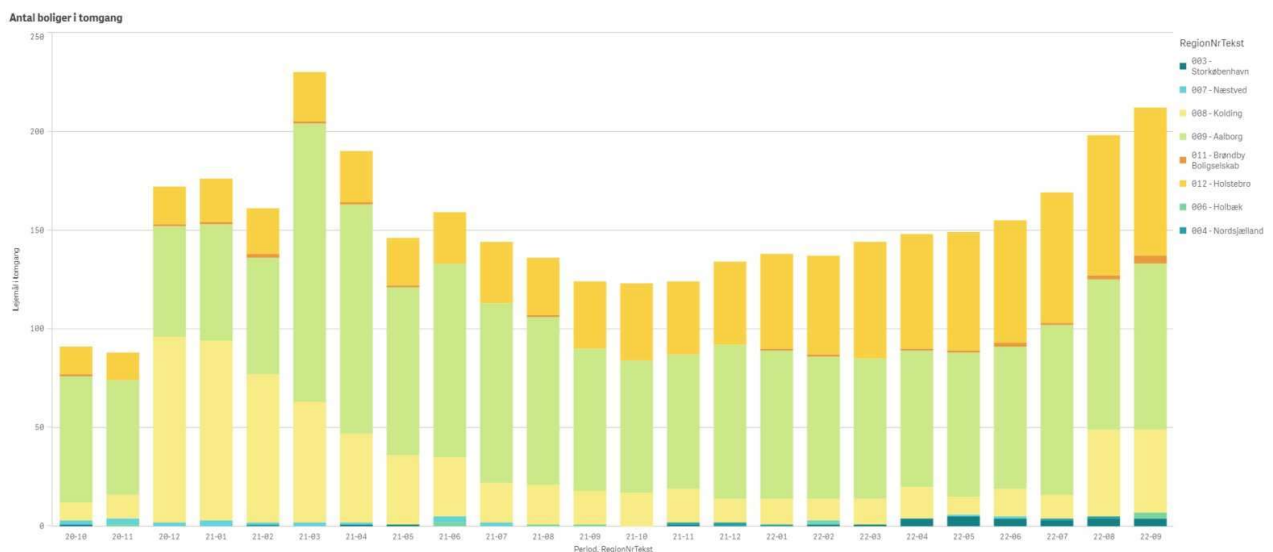
Der planlægges at ansætte elever i administrationen.

Efter mødet blev der afholdt reception for Tina Broly som har været i Lejerbo i 40 år.

Ad4)

Lis Franciska Jensen orienterede om, at flere lejere ikke kan betale huslejen og får lejermålet ophævet, men hos Lejerbo kan vi ikke genkende tendensen (endnu?).

Nedenstående en oversigt om boliger i tomgang. Region Holbæk har ikke mange boliger i tomgang.



Ventelistestatistikken viser:

21/22

20/11

I alt på ventelisten

1654

1460

Heraf fleksibel

368

639

Udlejet til fleksibel

23

26

Fraflytninger

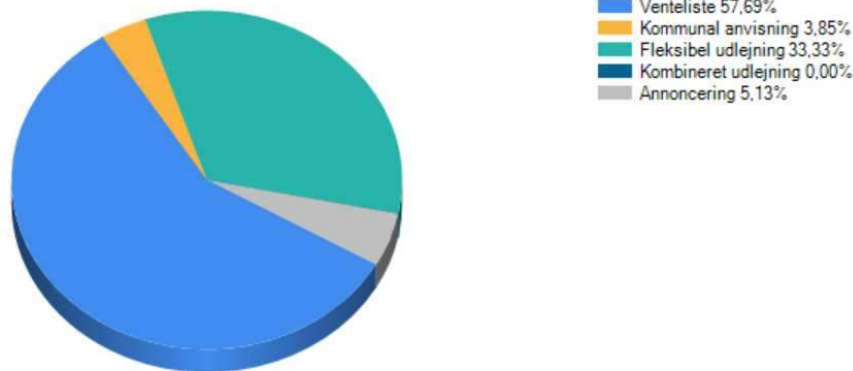
93

82

Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Kalundborg Kommune



Frank Hauge spurgte til lejermålet beliggende over kontoret på Slagelsevej, hvor gulvet er blevet lydisoleret, er det afdeling 1061-0 som har betalt for dette? Lars Lundberg meddelte, arbejdet er udført i forbindelse med at beboeren er fraflyttet lejermålet. Lis Franciska Jensen kommenterede, at det er den fælles dispositionsfond der har betalt for det udførte arbejde, og har derfor ikke belastet afdelingen økonomisk.

Nedenfor en status på midlertidige genudlejninger i afdeling 1061-0

Lejemål	start	ophør
Ingesvej (2 vær. 57 m2)	15.6.22	30.4.23
Slagelsevej (4 vær. 98 m2)	1.6.22	30.4.23
Ingesvej (2 vær. 57 m2)	1.6.22	30.4.23
Ingesvej (3 vær. 88 m2)	15.7.22	30.4.23

Ad 5)

Lis Franciska Jensen orienterede om status på udlejning af Fuglereden:

Private udlejninger (indtægt) : 120,5 (banko: 78, fester: 42,5)

Udlån (minus indtægt): afdelingsmøder, bestyrelsesmøder, OB-møder, repræsentantskabsmøder, fester osv

03/01-2022: 1069-0: Nytårstaffel men blev aflyst pga. Corona

30/03-2022: 1061-0 Ekstraordinært møde vedr. renoveringen i afdelingen

26/04-2022: 1069-0 Bestyrelsesmøde

31/05-2022: 1069-0 og 1077-0: Beboermøde (50+)

20/06-2022: 1069-0: Bestyrelsesplanlægningsmøde (sommerfest)

27/06-2022: 1069-0 Sommerfest

29/08-2022: 1069-0 Høstfest

Sommer/efterår: Alle afdelingsmøder

27/10-2022: Repræsentantmøde

Ad 6)

Lars Lundberg orienterede om, at hver 8. der bor alment har mindst 1 psykisk diagnose.

95% af alle professionelle aktører oplever at der er beboere med psykiske diagnoser, der ikke får den hjælp, de har brug for. Kommunen gør ikke altid, det de skal. Derfor er det vigtig med støtte og hjælp, for den enkelte, naboernes trivsel og tryghed og for økonomien.

Oplæg - Referat 22.9.21:

Skal der etableres en boligsocial indsats i Lejerbo Kalundborg Kommune?

Forslag:

- 8 ugentlige timer
- Løftes af konsulent Rie Madsen (erfaring videreføres fra eksisterende indsats)

Økonomi:

→ samlet udgift ca. kr. 120.000 pr. år

→ 157 kr. pr. lejemål.

→ Trækkes fra arbejdskapitalen.

Jesper Jensen spørger om gevinsten ligger hos kommunen. Lis Franciska Jensen

meddelte, at der også er en økonomiske gevinst for Lejerbo. Erik Gemmer meddelte, at

når en person ikke betaler sin huslejen, så skrives der til kommune 2. gang. Dernæst hvis personen bliver sat ud, så eksporterer man problemet. Erik Gemmer mener, at det er en kommunal opgave, og derfor skal kommunen også yde noget økonomisk.

Dan Hansen foreslog, at tage emnet med på styringsdialogmødet, Tommy Jensen meddelte, at der i år har været afholdt dette mødet, og det er for sent at vente til næste år. Bestyrelsen var enig i, at Tommy Jensen og Lis Franciska Jensen tager kontakt til kommunen for at aftale møde om dette, og håber på, at de vil være med til at medfinansierer det. Lis Franciska Jensen afventer at høre fra Dan Hansen først, idet han vil tage den indledende kontakt.

Herefter gives der en tilbagemelding til bestyrelsen.

Status - Referat af 15.12.21

Ingen afklaring pt. Dan Hansen har talt med økonomichefen om finansiering. Tilbagemelding er, at dette tages op til foråret på et fællesmøde.

Sideløbende er Lejerbo inviteret ind i drøftelser omkring den kommende tværgående boligsociale helhedsplan.

Lejerbo har tilkendegivet interesse på to betingelser:

Indsatsen er kommunedækkende, og involverer således og Høng

Indsatsen skal rumme et tilbud, som de, v har foreslået, hjælp til udsatte.

Status - Referat 2.3.23

Finansiering af boligsocial konsulent

Kalundborg Kommune finder det yderst relevant, og vil meget gerne samarbejde med Lejerbo, men har sagt nej tak til at finansiere. Lejerbo har meddelt, at vi ikke kan imødekomme dette, da vi ikke har en boligsocial konsulent. En fælles kommunedækkende indsats med de øvrige boligselskaber delvist finansieret af LBF kunne have været en løsning, men er ikke gået igennem landsbyggefonden.

Bestyrelsen var enig i, at Lis Franciska Jensen udarbejder en synlig oversigt over økonomien/beregning som viser, hvor meget der er at sparre og fremlægger det for organisationsbestyrelsen.

Opsummering 5.10.22

Vi har afdækket to spor:

Et, hvor kommunen finansierer vores boligsociale konsulent

Et, hvor vi forsøger at få indsatsen ind under en fælles boligsocial indsats i hele kommunen

Ingen af dem lykkedes

OB har derfor bedt om grundigere økonomisk analyse

Udskudt til nu, grundet fyldige dagsordener

Lars Lundberg har været sat på sagen – med et driftsblik

Boligsociale udfordringer, der er:

Glemte enlige

Glemte psykisk syge

Glemte alkoholikere

Glemte ældre

Ud over de menneskelige skæbner, er der store driftsøkonomiske konsekvenser ved at efterlade disse beboere til deres egen skæbne.

Der blev vist billeder, hvor en bolig kostede 600.000 at istandsætte. Det er sørgelige skæbner.. Der bliver rettet henvendelse til kommunen, med bekymringsskrivelser. Der er instanser der ikke taler sammen. Det påvirker driften.

Tommy Jensen spurgte ind til den økonomiske gevinst. Lis Franciska Jensens bud er, at der kan gøres brug af konsulent med ca. 8-9 timer.

Gennemsnitligt tab på kt 541 de sidste 4 år:

S323	S315
594.000	471.000

Gennemsnitligt tab pr. lejemål på kt 541 de sidste 4 år

S323	S315
785	227 en forskel på +245%

Lars Lundberg meddelte, at den voldsomme forskel på konto 541 kan direkte tilskrives en større andel – specielt i Høng – af meget misligholdte lejemål som følge af beboer-adfærd. Istandsættelser der ofte ligger på kr. 100.000 og helt op til kr. 500.000 pr. lejemål. Disse tunge fraflytninger ses efterhånden kun yderst sjældent i Holbæk, som siden 2016 har haft en reduktion på mere end kr. 300.000/år – 41%

Til disse omkostninger som lander i organisationens regnskab skal tillægges nye køkkener/bad eller gulve som lander på afdelingens vedligeholdelseskonto. Udskiftninger af hele køkkener, bad eller gulve, kan normalt ikke påføres som mislighold. På de store sager kan disse poster udgøre 50 til 150.000 kr.

Driften har ofte en stor viden om disse udsatte lejemål, men vores driftsansatte har ikke kompetencerne eller ressourcerne til at håndtere disse sager. De enkeltssager hvor vi har forsøgt at få kommunen ud af starthul-lerne og koordinere en indsats, har været stort set umulige fordi vi er blevet kastet rundt mellem forskellige instanser der ikke mener at det er deres ansvar.

Den lokale drift indgår i en tværfaglig arbejdsgruppe som ud over varmemester består af:

Kommunens opsøgende team "Gade-teamet"

SSP

Politi

Kommunens ydelseskantor

Kommunens boligkontor

Kommunens ungeindsats/sociale indsats

Boligsocial Konsulent

Der holdes løbende møder hvor de "røde" boligsociale lamper bliver drøftet og forsøgt løst.

Akutte sager håndteres løbende af Boligsocial konsulent som har den indledende koordinerende rolle i den tværfaglige arbejdsgruppe.

Gevinsten er:

Sager der observeres i driften, håndteres hurtigt, da opgaven straks koordineres af Boligsocial konsulent blandt de ansvarlige instanser.

Andre virkemidler i forhold til at samle op på f.eks. rengøring – og beboeradvarsler

Kommunen har stor interesse i at beboer kan forblive i lejemålet og tager derfor ansvar i forhold til oprydning og rengøring, så regningen ikke havner hos de øvrige beboere.

Den hurtige reaktion på sagerne skaber tryghed hos personale og de øvrige beboere

– Lejerbo fremstår som et boligselskab der tager ansvar både i forhold til beboere og medarbejdere, men i særdeleshed også overfor de offentlige myndigheder som også kan se gevinsten af det kordinerende arbejde.

Tommy Jensen gav udtryk for, at det er en god ide, der er mange penge at spare. Susan Sørensen mener der er meget brug for boligsocialt arbejde, lyder som en genial ide.

Bestyrelsen gav udtryk for, at det er en god ide og at der arbejdes videre med at etablere en boligsocial indsats i Lejerbo Kalundborg Kommune, men inden der igangsættes noget, skal det forelægges på det kommende repræsentantskabsmøde.

Ad7)

Lis Franciska Jensen gennemgik regnskab og budget for:

Afd. 1064 Fuglereden:

Indtægter ved udlejning til privat/banko

Samtlige afdelinger i Høng kan bruge lokalet uden beregning, dette gælder også fælles arrangementer, organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder samt kurser.

Samtlige afdelinger i Høng deler evt. underskud.

Regnskabsåret 21/22 viser:

Udgifter	263.620
Indtægter	263.620, indtægterne fordeler sig:

Kto. 201	134.085 lejeindtægter
Kto. 203	129.535 tilskud fra samtlige afdelinger i Høng

Budget 23/24

Kr. 247.000. Fordeling mellem tilskud og lejeindtægter gøres først ved regnskabsårets afslutning.

Bestyrelsen godkendte regnskab og budget for afdeling 1064-0

Lis Franciska Jensen fremlagde regnskab og budget for afd. 1060-0 Slagelsevej

2 lejemål – 1 erhverv og en familiebolig

Erhvervet har været der altid – tidligere domicil for Boligselskabet for Høng og omegn, nu varmesterkontor og mødelokale

Familieboligen har været lejet ud som privat lejemål, nu ændret til almen familiebolig (og vi overholder loven)

Alle afdelinger i Høng og OB må benytte det gratis

Alle afdelinger i Høng deler et evt. underskud

Regnskabsåret 21/22 viser:

Udgifter	231.070
Indtægter	230.764

Underskud	306
-----------	-----

Indtægter fordeles sig:

kto. 201	63.072 lejeindtægt fra familiebolig
kto. 203	157.856 tilskud fra samtlige lejemål i Høng

Budget 23/24

Kr. 254.000 fordelt med lejeindtægter fra familiebolig kr. 264.000 (huslejestigning på 1,59%)
Tilskud fra øvrige afdelinger kr. 190.000

Budget 23/24 kr. 242.000

Bestyrelsen godkendte regnskab og budget for afdeling 1060-0

Ad 8)

Tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 1071-0

Uafsluttet Kuben-sag (redegjort for ved sidste møde, afventer voldgiftssag)

Et besværligt forløb op til regnskabsafslutning – modstridende holdninger blandt i alt 4 revisorer

Status:

Tilskud fra LBF, som afdelingen har hårdt brug for, er i stedet givet til OB

LBF har, ved støttetildelingen, ydet et tilskud til daværende OB, da vurderingen var, at OB ikke havde råd til at give støtten.

OBs økonomi er nu rettet op

Afdelingens økonomi er i laser (grundet Kuben-sagen)

Derfor et forslag om, at det tilskud, der er udbetalt til OB, nu gives direkte videre til afdelingen

Dispositionsfonden modtager tilskud 3.396.00 i 21/22

Kr. 2.983.000 føres retur til afdelingen i 22/23

Kr. 413.000 føres retur til afdelingen i 23/24

Sagen er p.t. ikke afsluttet, da byggeregnskabet ikke er opgjort

Bestyrelsen godkendte dette.

323 Lejerbo Kalundborg Kommune
Egenkapital udvikling



Note	Faktsk	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32
4 Afviklede lån - tilgang/afgang											
Ydelse udamortiserede lån	12.166	11.518	11.530	11.530	11.530	11.530	11.530	11.530	11.569	11.647	11.865
Indbetalinger til LBF	8.098	7.439	7.439	7.439	7.439	7.439	7.439	7.439	7.465	7.518	7.663
Nettoleieb til Dispositionsfond	4.068	4.079	4.091	4.091	4.091	4.091	4.091	4.091	4.103	4.130	4.202
5 Tilskud fra Dispositionsfond											
Afd 1065-0 Fritagelse udamort. lån	348	348	348	348	348	348	348	348	348	348	348
Afd 1066-0 Fritagelse udamort. Lån	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
Afd 1066-0 Driftsstøtte	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1070-0 Fritagelse udamort. lån	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Afd 1070-0 Driftsstøtte	80	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1071-0 Fritagelse udamort. lån	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
Afd 1071-0 Driftstilskud helhedsplan	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838
Afd 1071-0 Driftstilskud, manko lån fra LJ	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838
Afd 1071-0 Mankolån, retur til boligorg.	-3.396	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1071-0 Mankolån, retur til afdeling	0	2.983	413	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Huslejestøtte	150	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1061-0 Kapitaltilførsel 1/5-del	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1061-0 Tilskud/manko lån LBF	0	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355
Afd 1061-0 Fritagelse udamort. Lån	0	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Afd 1061-0 Huslejestilskud helhedsplan	0	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
Afd 1061-0 Lydisolering af lejem. Slaget	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1070-0 Tilskud til rådgiver	0	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1075-0 Forlig. Sag 51316	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Kapitaltilførsel 1/5-del	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Tilskud/manko lån LBF	0	593	593	593	593	593	593	593	593	593	593
Tilskud til afdelinger	-1.212	7.019	4.169	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256

Side 5 af 8

Ad 9)

Anlægsbudget:

Tagudskiftning på de lave boliger

Til godkendelse på ordinært afdelingsmøde i 2022

Bestyrelsen foreslår, i samarbejde med driften og administrationen, at der alene udskiftes tage på de lave boliger.

Anlægsudgifterne anslås til kr. 1.354.000.

Afdelingen har kr. 150.000 på kt. 401.

Der optages realkreditlån på kr. 1.204.000

Lejekonsekvensen ses nedenfor:

Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 5,43 %)

63.718

i procent

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. maj 2022

771,04

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

34,86

Ny årsleje - kr. pr. kvm

805,90

4,52%

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	54,00	3.563	161	3.724
Familiebolig	2	56,00	3.563	161	3.724
Familiebolig	3	66,00	4.350	197	4.547
Familiebolig	3	76,00	4.742	214	4.956

*) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Vær endvidere opmærksom på nedenstående budgetforbehold:

Budgetforbehold

- Kommunalbestyrelsens godkendelse af pantebrevsudstedelse.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af eventuel leje, der overstiger 5% af den årlige leje
- Boligorganisationsbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelse og låneoptagelse.
- Eventuelle tilsagn om tilskud effektueres som stipuleret.
- Anlægsbudget udarbejdet på grundlag af oplyste kurser og satser for realkreditlån på beregningstidspunktet.

Endelig kurs og ydelse for realkreditlån fastsættes først ved låneudbetaling.

1074-0 udskiftning af tag – godkendt

Godkendelse af råderetskataloger:

Der er flere nye. Fremadrettet fremsendes de pr. email inden kommende møde, så de ikke skal gennemgås på selve mødet. Råderetskatalogerne er inden godkendt på møde i den pågældende afdeling.

Godkendelse af BAA:

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad10)

Lis Franciska Jensen spurgte bestyrelsen om der er ønske om at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste. Dette er der ikke ønske om.

Til rådighed i indeværende regnskabsperiode er der kr. 45.000 i vederlag. Tidligere er det blevet fordelt med 2 dele til formanden og 1 del til hvert bestyrelsesmedlem.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2022 – 30/4 2023) kr. 45.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Kalundborg. Fremadrettet deles vederlaget med 2 dele til formanden, og 1 del til hvert bestyrelsesmedlem, men ikke til Frank Hauge, da han ikke ønsker at modtage sin del. Frank Hauge sender dokumentation til Doris Melson Larsen, hvori han meddeler, at han ikke ønsker at modtage honorar. Beskeden formidles videre til Lejerbos lønafdeling

Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 1060-0, budgettet er udarbejde efter balancelejeprincippet. Således at lejemålet betaler den andel af udgifterne der tilhører lejemålet, se bilag.

OBS! Regionen bedes være opmærksom, at I selv skal nævne de afdelinger, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmødet eller afdelinger, hvor regnskabet og/eller budgettet blev forkastet.

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.

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

Revisionen har nævnt at afd. 178-0 har en driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, driftspåvirkningen udgør 1.454 kr.

Endvidere har revisionen oplyst at konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 1066-0 (2022-2023), 1069-0 (2024/2025), 1079-0 (2025-2026), 1080-0 (2023-2024), 178-0 (2030/2031), 197-0 (2040/2041), 369-0 (2045/2046), 375-0 (2041/2042), 441-0 (2034/2035), 561-0 (2027/2028), 639-0 (2031/2032), 805-0 (2048/2049), 1070-0 (2023-2024) ikke have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

I langtidsbudgettet i afd. 178-0 (2030/2031), 197-0 (2040/2041), 369-0 (2045/2046), 375-0 (2041/2042), 441-0 (2034/2035), 561-0 (2027/2028), 639-0 (2031/2032), 805-0 (2048/2049), 1070-0 (2023-2024) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2023 – 30/4 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 1060-0 Husleje ejendomskontoret i Høng, kr. 50.000 – årligt
- Afdeling 1066-0 Fritagelse for indb. af udamortiserede lån til boligorganisationen, kr. 465.000 – årligt,

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 ²	Ændring i %
0170-0	Trøjeløkkevej	Familiebolig	669,88	687,95	18,07	2,70%
0178-0	Raklev	Ældrebolig	1.041,46	1.059,66	18,20	1,75%
0197-0	Klosterparkvej	Familiebolig	843,04	862,44	19,40	2,30%
0333-0	Slagelsevej, Tværvvej	Familiebolig	969,75	990,22	20,47	2,11%
0369-0	Fr.Andersensvej ÆBO	Ældrebolig	966,83	1.005,73	38,90	4,02%
0375-0	Sejersø	Familiebolig	855,39	878,80	23,41	2,74%
0441-0	Svebølle	Familiebolig	1.032,67	1.052,68	20,01	1,94%
0441-0	Svebølle	Ældrebolig	1.065,65	1.085,67	20,02	1,88%
0527-0	Raklev	Familiebolig	1.017,55	1.038,46	20,91	2,05%
0532-0	Vibevej, Mågevej	Familiebolig	955,23	974,24	19,01	1,99%
0561-0	Sandåsvej	Familiebolig	903,16	929,13	25,97	2,88%
0639-0	Elmelunden	Familiebolig	1.013,70	1.033,91	20,21	1,99%
0805-0	Vænget	Familiebolig	1.127,08	1.144,76	17,68	1,57%
1060-0	Slagelsevej 43	Familiebolig	643,59	653,81	10,22	1,59%
1061-0	Ingesvej og Marievej	Familiebolig	757,26	757,26	0,00	0,00%
1062-0	Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	Familiebolig	684,35	696,59	12,24	1,79%
1063-0	Ingesvej	Familiebolig	585,00	599,29	14,29	2,44%
1065-0	Bagervænget, Sæby	Familiebolig	909,83	909,83	0,00	0,00%
1066-0	Centerparken	Familiebolig	920,88	920,88	0,00	0,00%
1069-0	Sofievej	Familiebolig	830,19	848,73	18,54	2,23%
1070-0	Fuglevænget	Familiebolig	800,76	819,49	18,73	2,34%
1071-0	Glentevej	Familiebolig	837,14	877,48	40,34	4,82%
1072-0	Sofiehaven	Ældrebolig	1.022,76	1.039,39	16,63	1,63%
1074-0	Jensine Madsens Vej	Familiebolig	771,00	787,95	16,95	2,20%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Familiebolig	846,20	869,00	22,80	2,69%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Ældrebolig	836,42	859,19	22,77	2,72%
1077-0	Marievej	Familiebolig	792,60	823,86	31,26	3,94%
1078-0	Hovedgaden 18, 24 og 51	Familiebolig	799,37	812,19	12,82	1,60%
1079-0	Kulbyvænget og Borrehaven	Familiebolig	773,53	803,18	29,65	3,83%
1080-0	Tjørnens Kvarter i Høng	Familiebolig	948,10	971,30	23,20	2,45%

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 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0, 1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0, 1079-0 og 1080-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0,

1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0, 1079-0 og 1080-0.

Lis Franciska Jensen beklagede, at der er forud for mødet, var fremsendt 2 dokumenter fremfor 1. Dette skyldes, at årsberetning og egenkapital blev ændret jf. punkt 7 omhandlende tilskud til afdeling 1071-0

Resultatopgørelse:

Udgifter i alt 2021/2022: kr. 20.444.557

Indtægter i alt 2021/2022: kr. 20.402.928

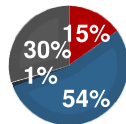
→ **Driftsunderskud i alt 2021/2022 på kr. 41.629**

Dækkes af arbejdskapitalen.

Underskuddet fremkommer af negative renter.

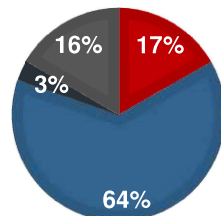
REGNSKAB 20/21

- Bruttoadministrationsudgifter
- Henlæggelser
- renteudgifter
- Ekstraordinære udgifter



REGNSKAB 21/22

- Bruttoadministrationsudgifter
- Henlæggelser
- renteudgifter
- Ekstraordinære udgifter



323 Lejerbo Kalundborg Kommune
Egenkapital udvikling

--- 1000 kr. ---

Note

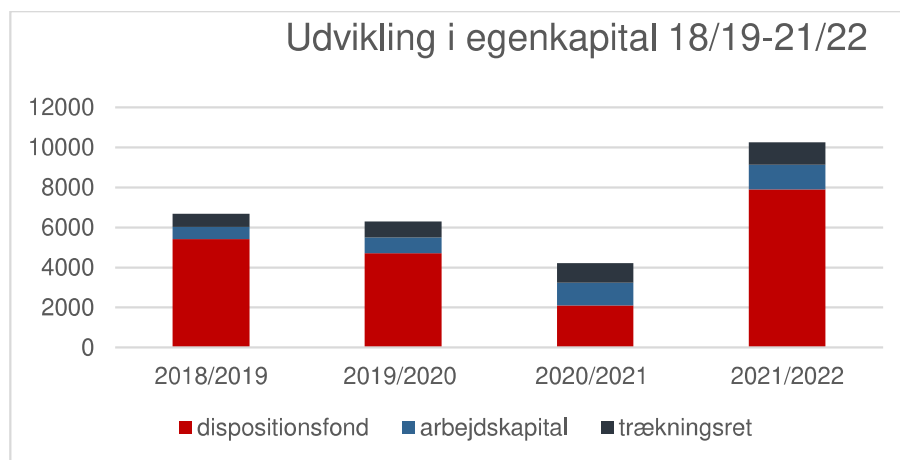
Faktisk	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32

EgenkapitalTotal i tkr.

Dispositionsfond (disponibel)	7.894	4.895	4.324	4.675	5.036	5.411	5.791	6.177	6.579	7.013	7.525
Arbejdskapital	1.230	790	871	954	1.038	1.123	1.210	1.298	1.387	1.478	1.570
Trækningsret	1.133	153	-173	4	184	368	555	746	940	1.138	1.340
Egenkapital i alt	10.257	5.839	5.022	5.633	6.258	6.902	7.556	8.220	8.907	9.630	10.436

Pr. lejemål i kroner

Dispositionsfond (disponibel)	10.209	6.299	5.563	6.015	6.479	6.962	7.452	7.947	8.466	9.024	9.682
Arbejdskapital	1.591	1.016	1.121	1.227	1.335	1.445	1.557	1.670	1.785	1.902	2.021
Trækningsret	1.465	197	-223	5	237	473	714	960	1.210	1.465	1.724
Pr. lejemål i kroner i alt	13.266	7.512	6.461	7.247	8.052	8.881	9.723	10.577	11.460	12.391	13.427

Dispositionsfond (anvendes primært i afdelingerne)**Arbejdskapital (anvendes primært i organisationen)****Trækningsret (anvendes til forbedringer og opretningsarbejder, men ikke vedligeholdelse)****Egenkapitalens udvikling:****5 Tilskud fra Dispositionsfond**

Afd 1065-0 Fritagelse udamort. lån	348	348	348	348	348	348	348	348	348	348	348
Afd 1066-0 Fritagelse udamort. Lån	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
Afd 1066-0 Driftsstøtte	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1070-0 Fritagelse udamort. lån	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Afd 1070-0 Driftsstøtte	80	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1071-0 Fritagelse udamort. lån	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
Afd 1071-0 Driftstilskud helhedsplan	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838	5.838
Afd 1071-0 Driftstilskud, manko lån fra LI	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838	-5.838
Afd 1071-0 Mankolån, retur til boligorg.	-3.396	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1071-0 Mankolån, retur til afdeling	0	2.983	413	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Huslejestøtte	150	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1061-0 Kapitaltilførsel 1/5-del	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1061-0 Tilskud/manko lån LBF	0	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355
Afd 1061-0 Fritagelse udamort. Lån	0	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Afd 1061-0 Huslejestilskud helhedsplan	0	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
Afd 1061-0 Lydisolering af lejem. Slagelse	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1070-0 Tilskud til rådgiver	0	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 1075-0 Forlig. Sag 51316	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Kapitaltilførsel 1/5-del	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afd 0375-0 Tilskud/manko lån LBF	0	593	593	593	593	593	593	593	593	593	593
Tilskud til afdelinger	-1.212	7.019	4.169	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256

Revisionsprotokollat - henlæggelser

Punkt 7 – revisionsprotokollat

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



Bemærkninger vedrørende boligafdelinger

- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser på kto. 401 til at dække den planlagte vedligeholdelse på kto. 116. Dette gælder følgende afdelinger:
 - 197-O Klosterparkvej
 - 561-O Sandåvej
 - 805-O Vænget
 - 1063-O Ingesvej
 - 1064-O Fuglereden beboerhus
 - 1065-O Bagervænget, Sæby
 - 1069-O Sofievej
 - 1074-O Jensine Madsens Vej
 - 1078-O Hovedgaden 18, 24 og 51.

**Henlæggelser,
henlæggelser,
henlæggelser....**



Bemærkninger vedrørende boligafdelinger

- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Dette er gældende for følgende afdelinger:
 - 1060-O, Slagelsevej 43
- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Dette er gældende for følgende afdelinger:
 - 178-O, Raklev



Revisionsprotokollat – ekstern kapitaltilførsel



Omtale af særlige forhold

- Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift i afdeling 375-0, Sejerø

I forbindelse med revisionen af afdeling 375-0, Sejerø, gøres der opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til konto 407.9 i afdelingens regnskab, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 1.477 t.kr. og at det for indeværende år er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo Kalundborg fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift.

Skema B godkendt, 375-0

Ekstraordinært ob møde den 27.9. Godkendelse af skema B, herunder ændret budgetøkonomi.

Anlægsbudgettet har flg. Konsekvenser for organisationens egenkapital:

Fra trækningssiden ydes et engangsbetrag på 100.000 (som forudsat og godkendt ved skema A)

Fra dispositionsfonden ydes et engangsbetrag på kr. 200.000 (kapitaltilførsel) som forudsat og godkendt ved skema A

Løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån LBF er 593.000 – forbehold for endelig regulering ved skema C godkendelse (ændret fra 461.000 til 593.000) BF regulerer det løbende tilskud/subsidiært driftslån med 2,3 mio. siden skema A godkendelse.



Omtale af særlige forhold - Fortsat

Ejendomskontor og familiebolig i afd. 1060-0, Slagelsevej 43

- Det tidligere udlejet lejemål er i år blevet registreret i LBF Stamdata som almen bolig.
- Ejendomskontoret på samme adresse fremgår af afdelingens balance, der i året er rykket fra boligorganisationens regnskab til afdelingens.
- Driften af ejendomskontoret fordeles til organisations afdelinger.
- Resultatopgørelsen i afdelingsregnskabet angiver kun driften af den almene familiebolig.
- Fællesomkostningerne for afd. 1060-0 og ejendomskontoret i året er fordelt jf. endnu ikke godkendt fordelingsoversigt.

Behandles på kommende ob møde



Omtale af særlige forhold - Fortsat

Godkendelse af tilskud i afd. 1066-0, Centerparken

- Vi har under revisionen af afd. 1066-0 ikke været i stand til at få organisationsbestyrelsens godkendelse af det fulde tilskud på konto 203.1 i afdelingsregnskabet.
- Fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationen er af LBF godkendt til maksimalt 190 t.kr.
- I afdelingsregnskabet er anført fuld fritagelse på 465 t.kr.
- Differencen herimellem er vi blevet informeret om vil blive godkendt på snarest organisationsbestyrelsesmøde.
- Afdelingsregnskabet er udarbejdet ud fra boligorganisationsbestyrelsen godkender det fulde tilskud.

1066-0 tilskud fra dispositionsfonden.

Status pt.

Nu er byggeregnskabet er endeligt afsluttet

Underskud på 1.478.163 afvikles med 148.000 hvert år i 10 år

Årligt betales 1.574.700 i ydelser på lån til renoveringen

Høj husleje ca 100,- højere end andre sammenlignelige afdelinger pr. m2

Økonomi, der ikke hænger sammen og en vedligeholdelsesplan der slet ikke er bæredygtig

Opretning af økonomien

Driftstilskud som engangsbeløb kr. 300.000

Årlig ydelsesstøtte på 150.000 så længe lånet løber

Lis Franciska Jensen orienterede om, at de øvrige år har der været gennemgang af alle de spørgsmål, der svares ja til i boligorganisationens årsregnskab. Dette er en dobbelt konfekt, da det er de samme forhold, der behandles i revisionsprotokollatet. Derfor vil der i år blive gennemgået, først revisionsprotokollatet og derefter alene de forhold, der ikke allerede er nævnt.

Ovenstående godkendte bestyrelsen.

Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed:

2 Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?

Afd. 178-0, Raklev	203
Afd. 197-0, Klosterparkvej	674
Afd. 375-0, Sejersø	321.094
Afd. 532-0, Vibevej, Mågevej	78.503
Afd. 1060-0, Slagelsevej 43	73.366
Afd. 1065-0, Bagervænget, Sæby	3.262
Afd. 1069-0, Sofievej	590
Afd. 1080-0, Tjørnens Kvarter i Høng	2.563
Tilskud i alt	480.255

Tab ved fraflytning:

Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af fraflytning?

Afd. 375-0, Sejerø	17.882
Afd. 441-0, Svebølle	2.736
Afd. 532-0, Vibevej, Mågevej	2.505
Afd. 1065-0, Bagervænget, Sæby	59.067
Afd. 1066-0, Centerparken	101.711
Afd. 1069-0, Sofievej	431
Afd. 1070-0, Fuglevænget	82.427
Afd. 1071-0, Glentevej	53.910
Afd. 1078-0, Hovedgaden 18, 24 og 51	9.291
Afd. 1080-0, Tjørnens Kvarter i Høng	60.631
Tilskud i alt	<u>390.590</u>

Underskud:

Note3 Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?Afdelinger med underskud

<u>Afdeling:</u>	<u>Årets drifts-</u> <u>resultat:</u>	<u>Opsamlet</u> <u>drifts-</u> <u>resultat:</u>
Afd. 375-0, Sejerø	-69.036	-2.152.891
Afd. 1060-0, Slagelsevej 43	-1.438	-1.438
Afd. 1062-0, Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	-93.948	-58.671
Afd. 1066-0, Centerparken	47.316	-1.558.163
Afd. 1069-0, Sofievej	14.723	-77.637
Afd. 1072-0, Sofiehaven	13.414	-97.865
Afd. 1073-0, Hovedgaden 24	-9.221	-3.594
Afd. 1074-0, Jensine Madsens Vej	-50.710	-58.621
Afd. 1075-0, Monradshave og Møllevej	-79.791	-47.128
Afd. 1077-0, Marievej	-55.069	-4.161
Afd. 1078-0, Hovedgaden 18, 24 og 51	-65.117	-72.382
Afd. 1079-0, Kulbyvænget og Borrehaven	-123.156	-376.746

Driftsunderskud afvikles jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. §69 stk. 3.

Underfinansiering:

Note**3 Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?****Afdelinger med underskud**

<u>Afdeling:</u>	<u>Årets drifts-</u> <u>resultat:</u>	<u>Opsamlet</u> <u>drifts-</u> <u>resultat:</u>
Afd. 375-0, Sejersø	-69.036	-2.152.891
Afd. 1060-0, Slagelsevej 43	-1.438	-1.438
Afd. 1062-0, Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	-93.948	-58.671
Afd. 1066-0, Centerparken	47.316	-1.558.163
Afd. 1069-0, Sofievej	14.723	-77.637
Afd. 1072-0, Sofiehaven	13.414	-97.865
Afd. 1073-0, Hovedgaden 24	-9.221	-3.594
Afd. 1074-0, Jensine Madsens Vej	-50.710	-58.621
Afd. 1075-0, Monradshave og Møllevej	-79.791	-47.128
Afd. 1077-0, Marievej	-55.069	-4.161
Afd. 1078-0, Hovedgaden 18, 24 og 51	-65.117	-72.382
Afd. 1079-0, Kulbyvænget og Borrehaven	-123.156	-376.746

Driftsunderskud afvikles jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. §69 stk. 3.

Underfinansiering af forbedringsarbejder (konto 303)

<u>Afdeling:</u>	<u>Kroner</u>
Afd. 369-0, Fr.Andersensvej ÆBO	176.344
Afd. 375-0, Sejersø	507.336
Afd. 1060-0, Slagelsevej 43	615.257
Afd. 1061-0, Ingesvej og Marievej	1.098.971
Afd. 1062-0, Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	1.296.589
Afd. 1065-0, Bagervænget, Sæby	32.300
Afd. 1066-0, Centerparken	1.222.000
Afd. 1070-0, Fuglevænget	322.008
Afd. 1071-0, Glentevej	3.147.404
Afd. 1078-0, Hovedgaden 18, 24 og 51	1.847.263
Afd. 1079-0, Kulbyvænget og Borrehaven	29.026

For mere information, se side 26 i årsregnskabet

Udlejningsvanskeligheder:

Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?

Afdeling 375-0, Sejersø. 5 lejemål kan ikke udlejes. I nærtstående helhedsplan- og kapitaltilførselssag tages der hul på at nedlægge disse lejemål.

Risiko for tab:

5 Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer?

Afdelinger	Tilgodehavende lejere	Heraf anses for tabs-givende	Tilgodehavende fraflyttere	Heraf anses for tabs-givende	Tabs-givende i alt	Henlagt til tab v/lejeledighed og fraflytning pr. 30/4 2022
Afd. 178-0, Raklev	1.785	0	12.166	11.674	11.674	0
Afd. 197-0, Klosterparkvej	11.171	0	24.434	24.434	24.434	77.448
Afd. 333-0, Slagelsevej, Tværvej	0	0	60.777	44.269	44.269	111.543
Afd. 369-0, Fr.Andersensvej						
ÆBO	3.150	0	4.139	2.069	2.069	12.300
Afd. 375-0, Sejersø	4.175	0	38.845	24.517	24.517	21.069
Afd. 639-0, Elmelunden	5	0	38.507	28.814	28.814	20.911
Afd. 1061-0, Ingesvej og Marievej	394	0	1.190	995	995	55.937
Afd. 1062-0, Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	11.713	0	884	884	884	159.546
Afd. 1063-0, Ingesvej	0	0	28.179	28.179	28.179	101.851
Afd. 1066-0, Centerparken	35.660	0	114.427	67.063	67.063	78.188
Afd. 1069-0, Sofievej	31.377	0	2.714	2.732	2.732	59.572
Afd. 1070-0, Fuglevænget	0	0	219.298	191.122	191.122	18.337
Afd. 1071-0, Glentevej	83.847	0	152.922	33.745	33.745	212.924
Afd. 1072-0, Sofiehaven	46.800	0	583	583	583	88.474
Afd. 1074-0, Jensine Madsens Vej	14.795	0	183	183	183	42.210
Afd. 1078-0, Hovedgaden 18, 24 og 51	21.758	7.520	140.187	69.735	77.255	51.695
Afd. 1079-0, Kulbyvænget og Borrehaven	23.735	3.378	184.991	53.115	56.493	123.278
Afd. 1080-0, Tjørnens Kvarter i Høng	1	0	16.885	16.542	16.542	17.476

Sammenlignet med sidste år: 11 poster er mindre, 1 er større og 5 nye, hvoraf 4 er under 1000.

Budget for afdelingerne 1.5.23 -30.4.24

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til følgende (yderligere) tilskud fra dispositionsfonden:

Afdeling 1060-0: Husleje ejendomskontoret i Høng kr. 50.000 årligt

1066-0: Fritagelse for indbetaling af ud amortiserede lån til boligorganisationen kr. 465.000 årligt

(Det er indarbejdet i egenkapitalens udvikling)

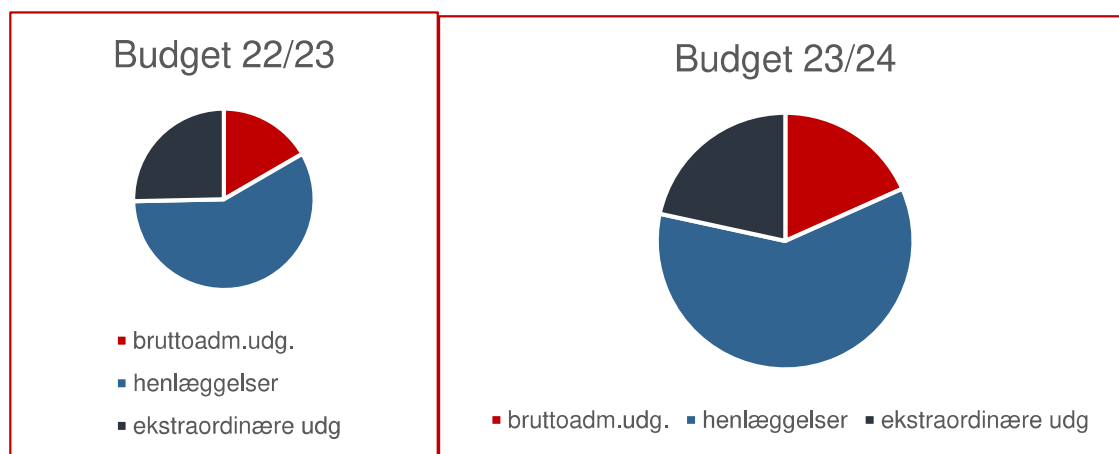
Bestyrelsen godkendte ovenstående.

Budget for afdelingerne, lejeregulering:

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kom-mende leje	Æn-dring per m²	Ændring i %
0170-0	Trøjeløkkevej	Familiebolig	669,88	687,95	18,07	2,70%
0178-0	Raklev	Ældrebolig	1.041,46	1.059,66	18,20	1,75%
0197-0	Klosterparkvej	Familiebolig	843,04	862,44	19,40	2,30%
0333-0	Slagelsevej, Tværvej	Familiebolig	969,75	990,22	20,47	2,11%
0369-0	Fr.Andersensvej ÆBO	Ældrebolig	966,83	1.005,73	38,90	4,02%
0375-0	Sejersø	Familiebolig	855,39	878,80	23,41	2,74%
0441-0	Svebølle	Familiebolig	1.032,67	1.052,68	20,01	1,94%
0441-0	Svebølle	Ældrebolig	1.065,65	1.085,67	20,02	1,88%

0527-0	Raklev	Familiebolig	1.017,55	1.038,46	20,91	2,05%
0532-0	Vibevej, Mågevej	Familiebolig	955,23	974,24	19,01	1,99%
0561-0	Sandåsvej	Familiebolig	903,16	929,13	25,97	2,88%
0639-0	Elmelunden	Familiebolig	1.013,70	1.033,91	20,21	1,99%
0805-0	Vænget	Familiebolig	1.127,08	1.144,76	17,68	1,57%
1060-0	Slagelsevej 43	Familiebolig	643,59	653,81	10,22	1,59%
1061-0	Ingesvej og Marievej	Familiebolig	757,26	757,26	0,00	0,00%
1062-0	Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	Familiebolig	684,35	696,59	12,24	1,79%
1063-0	Ingesvej	Familiebolig	585,00	599,29	14,29	2,44%
1065-0	Bagervænget, Sæby	Familiebolig	909,83	909,83	0,00	0,00%
1066-0	Centerparken	Familiebolig	920,88	920,88	0,00	0,00%
1069-0	Sofievej	Familiebolig	830,19	848,73	18,54	2,23%
1070-0	Fuglevænget	Familiebolig	800,76	819,49	18,73	2,34%
1071-0	Glentevej	Familiebolig	837,14	877,48	40,34	4,82%
1072-0	Sofiehaven	Ældrebolig	1.022,76	1.039,39	16,63	1,63%
1074-0	Jensine Madsens Vej	Familiebolig	771,00	787,95	16,95	2,20%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Familiebolig	846,20	869,00	22,80	2,69%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Ældrebolig	836,42	859,19	22,77	2,72%
1077-0	Marievej	Familiebolig	792,60	823,86	31,26	3,94%
1078-0	Hovedgaden 18, 24 og 51	Familiebolig	799,37	812,19	12,82	1,60%
1079-0	Kulbyvænget og Borrehaven	Familiebolig	773,53	803,18	29,65	3,83%
1080-0	Tjørnens Kvarter i Høng	Familiebolig	948,10	971,30	23,20	2,45%

Organisationens budget, udgifter:



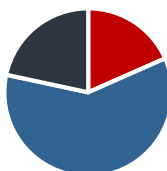
Organisationens budget, indtægter:

Budget 22/23



- administrationsbidrag
- afd. bidrag
- ekstraordinære indt.

Budget 23/24



- administrationsbidrag
- afd. bidrag
- ekstraordinære indt.

BUDGETFORSLAG

Note	Konto	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Regnskab 2021/2022 (1.000 kr.)
UDGIFTER				
ORDINÆRE UDGIFTER				
	501 Bestyrelsesvederlag m.v.			
1	Afdelinger i drift	46.000	45	43
2	Honorarer nybyggeri	0	0	44
3	502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	106.000	103	60
4	512 Forretningsførelse	3.454.000	3.229	3.177
5	513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	20.000	22	10
6	514 Kontorlokaleudgifter (inkl. afskr., adm.ejd.)	55.000	50	52
7	521 Revision	104.000	99	105
8	530 Bruttoadministrationsudgifter	3.785.000	3.548	3.491
9	532 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv)	0	0	628
10	533 Henlæggelse af afd. bidrag i alt	12.399.000	12.376	13.053
	540 Samlede ordinære udgifter	16.184.000	15.924	17.172
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
11	541 Ekstraordinære udgifter	4.460.000	5.407	3.532
	Ekstraordinære udgifter	4.460.000	5.407	3.532
	550 UDGIFTER	20.644.000	21.331	20.704
	560 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD	20.644.000	21.331	20.703
Ordinære indtægter				
8	601 Administrationsbidrag	3.785.000	3.547	3.497
9	603 Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv)	0	0	483
10	604 Afd. bidrag til disp.fond m.v. og arb.ka	12.399.000	12.376	13.053
	605 Byggesagshonorar	0	0	45
	610 Ordinære indtægter	16.184.000	15.923	17.078
Ekstraordinære indtægter				
12	611 Ekstraordinære indtægter	4.460.000	5.407	3.532
	611 Ekstraordinære indtægter	4.460.000	5.407	3.532
	620 Indtægter	20.644.000	21.330	20.610
	621 Underskud	0	0	93
	630 INDTÆGTER OG EVT. OVERSKUD	20.644.000	21.330	20.703

Renteindtægter og -udgifter kan ikke endelig budgetteres før alle budgetter i boligorganisationen er godkendt.

Bestyrelsen godkendte:
 Regnskab for 21/22
 Revisionsprotokollat for 21/22
 Budgetforslag for 23/24

Ad11)

Lis Franciska spurgte ind til det årlige kursus for nyvalgte og eksisterende bestyrelsesmedlemmer som i år blev afholdt på Saltofte hus. Nedenstående oversigt over økonomien:

Den dyre model:

SALTOFTEHUS, 3 måltider, buskørsel kr. 67.139,40

Den ikke dyre model:

Fuglereden, 3 måltider, buskørsel kr. 40.000,00

Her kræver det frivillige, der hjælper med bordopsætning, borddækning, klargøring, opvask m.m.

Tommy Jensen syntes, at Saltofte Hus var en god oplevelse, Susan Søren tilsluttede sig dette.

Bestyrelsen besluttede at gøre brug af den dyre model.

På næste møde planlægges datoen for det kommende kursus.

Ad12)

Kursus om helhedsplaner for ob og byggeudvalg:

Forslag til økonomi:

En lørdag 9-16: kr. 10.000 excl. Moms

Kan holdes på det nye regionskontor

Forplejning:

Morgenmad: ca. kr. 50

Frokost: ca. kr. 75

Kaffe, chokolade og drikkevarer: ca. kr. 50

Ca. 40 deltagere, ingen hjælp i køkkenet: 20.000 fordelt på to OB

Der blev foreslået flg. Datoer:

11.3

25.3

22.4

Alle kunne de nævnte datoer.

Ad13)

Doris Melson Larsen viste på hjemmesiden hvor indkaldelser og referater ligger.

Ad14)

Fortroligt

Ad15)

Lis Franciska Jensen vil på det kommende repræsentantskabsmøde orienterer om boligsocialt arbejde.

Næste organisationsmøde afholdes torsdag den 15. december 2022 kl. 17.00 i fælleshuset i Kalundborg.

Kalundborg den 2022

Formand

Penneo dokumentnøgle: U68LE-TPP6A-IP5M1-SQ008-WEZ7W-24HWM

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."

Tommy John Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-691083620011

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-10-24 08:59:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U68LE-TPP6A-IP5M1-SQ008-WEZ7W-24HWM

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/validate>**