

**Referat af bestyrelsesmøde den 15. juni 2023 kl. 17.00****Deltagere:**

Eigil H. Jensen, John Refsgaard, Inge Køster, Tove Pedersen, Bodil Hansen og Mona L. Christensen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre, og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Fraværende/afbud: Lisa Engos.

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen og anmodede om at få dagsordenen udvidet med et par punkter:

- Godkendelse af ændring af råderetskatalog i afd.923-0 Hedensted.
- Kurstab 2022
- Skilte til afd. 1151-0 Hovertoften.
- Godkendelse/underskrift af klimapartnerskabsaftale med Vejle Kommune.

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen.
7. Bevilling til udarbejdelse af tilstandsrapport afd. 84-0 ca. kr. 130.000 excl. moms.
8. Godkendelse af ændring af råderetskatalog i afd. 923-0 Hedensted.
9. Kurstab 2022
10. Skilte til afd. 1151-0 2 stk. pris ca. 15.000 kr. stykket incl. moms og opsætning.
11. Godkendelse/underskrift af klimapartnerskabsaftale med Vejle Kommune.
12. Eventuelt.

**Ad 1 Meddelelser fra administrationen.**

Lars D. Juhre meddelte:

Takkede for en god og inspirerende bestyrelsesture til Valby/Malmø den 2.-3.juni.

**360 graders analyse af boligorganisationers økonomi**

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsafregning og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan

betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

#### **Vederlag/telefontilskud.**

Der blev gjort opmærksom på, at såfremt man modtager telefontilskud enten i afdelingen eller i organisationen, og samtidig modtager vederlag i organisationen – er det således at også telefontilskuddet er skattepligtig.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2023 - 31/12 2023) kr. 52.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trekanten.

Tidligere beslutning: 15. dec. 2022

40 % til formanden, 15% til næstformanden, 10% til hver af de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer og 5 % til den udpegede til bestyrelsen.

#### **Beslutning:**

En enig bestyrelse besluttede 40 % til formanden, 15% til næstformanden, 10% til hver af de 4 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer og 5% til den udpegede til bestyrelsen.

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

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024 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 for de fleste afdelinger.

#### **Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 84-0, 896-0, 953-0, 1150-0, og 1151-0 under forudsætning af afdelingernes godkendelse, da afdelingerne p.t. endnu ikke har afholdt afdelingsmøde.**

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.

#### Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen har på side 262 fremhævet forhold i afdelingerne:

014-0 Ribe Landevej og 959-0 Grejsdal Åpark.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 014-0 og 959-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

### Samt yderligere omtalt følgende forhold:

Side 263 i protokollatet hvor der er følgende bemærkning vedr. afdeling 1151-0, Hovertoften:

- I forbindelse med overtagelse fra tidligere administrator har vi observeret følgende særlige forhold til åbningsbalancen:
- Den tidligere afdeling DVB1 er i året tilgået Lejerbo, Trekanten som afdeling 1151-0, Hovertoften.
- Mellemværende med lejerne ved overtagelsen er endnu ikke detaljeret opgjort.
- Vi har ikke modtaget godkendte budgetter og vedligeholdelsesplaner for 2022 og 2023. Vi er blevet informeret, at disse er blevet udarbejdet for 2024.
- Som følge af manglende budgetter har man ikke været i stand til at udarbejde budgetkontroller for året.
- Af tinglysningen fremgår Østerbo som adkomsthaver for ejendommen. BL er på foranledning af Lejerbo i proces med at få angivet Lejerbo, Trekanten som den rette adkomsthaver.
- Forholdene har ikke givet anledning til modifikation af vores erklæring vedrørende afdelingsregnskabet
- Omtale er særlige forhold på side 263 vedrørende sammenlægning af boligorganisationer: Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen i Lejerbo, Trekanten har på repræsentantskabsmødet den 2. november 2021 godkendt en fusion med Boligforeningen Grejsdalen fra den 1. januar 2023 med Lejerbo, Trekanten som den fortsættende juridiske enhed. Boligforeningen Grejsdalen har godkendt fusionen.

Omtale er særlige forhold på side 263 vedrørende Det åbne bofællesskab:

- Lejerbo, Trekanten, Bevica Fonden og Elsass Fonden har aftalt et projekt i Kolding, hvor de tre parter bygger hver for sig.
- Der er underskrevet bygherre aftale mellem de tre parter. Kernen i denne aftale er, at alle tre bygherrer i fællesskab træffer beslutninger om tilrettelæggelsen af projektet, på baggrund af indstillinger fra forretningsfører. Lejerbo er ved forretningsføreraftale valgt som forretningsfører, samt administrationsselskab til at administrere hver bygherres forpligtelser i henhold til bygherre aftalen.
- Lejerbo, Trekantens del af projektet er anført som afdeling 1257-0, Det åbne boligfællesskab.

### 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 %
014-0	Ribe Landevej	Familiebolig	718,22	740,61	22,39	3,12%
084-0	Damhaven	Familiebolig	663,36	668,66	5,30	0,80%
140-0	Finlandsvej	Familiebolig	782,19	786,78	4,59	0,59%
232-0	Nørretorvscentret	Familiebolig	960,28	988,89	28,61	2,98%
232-0	Nørretorvscentret	Ungdomsbolig	856,54	885,18	28,64	3,34%
305-0	Boulevarden, Vejle	Familiebolig	991,93	998,77	6,84	0,69%
305-0	Boulevarden, Vejle	Ungdomsbolig	907,37	914,21	6,84	0,75%
349-0	Frøhaven	Familiebolig	975,33	986,66	11,33	1,16%
349-0	Frøhaven	Ungdomsbolig	767,63	778,96	11,33	1,48%
396-0	Grejs Mølle	Familiebolig	966,53	970,36	3,83	0,40%
464-0	Jellingvej	Familiebolig	959,32	968,91	9,59	1,00%
464-0	Jellingvej	Ungdomsbolig	791,10	800,70	9,60	1,21%
533-0	Andkær	Familiebolig	989,03	1.004,81	15,78	1,60%
637-0	Grejs	Familiebolig	920,54	930,59	10,05	1,09%
645-0	Kløverbo	Familiebolig	958,06	967,58	9,52	0,99%
896-0	Damgårdshaven	Familiebolig	962,35	969,18	6,83	0,71%

923-0	Rådyrvej	Familiebolig	898,17	905,80	7,63	0,85%
953-0	Tørring	Familiebolig	898,60	909,98	11,38	1,27%
956-2	Skudehavnen	Familiebolig	980,90	981,46	0,56	0,06%
959-0	Grejsdal Apark	Familiebolig	1.034,72	1.062,45	27,73	2,68%
1151-0	Hovertoften	Familiebolig	900,00	780,63	-119,37	-13,26%
1245-0	Remmerslund	Familiebolig	935,54	945,61	10,07	1,08%

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 014-0, 084-0, 140-0, 232-0, 305-0, 349-0, 396-0, 464-0, 533-0, 637-0, 645-0, 896-0, 923-0, 953-0, 956-0, 956-2, 959-0, 1150-0, 1151-0, 1245-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 014-0, 084-0, 140-0, 232-0, 305-0, 349-0, 396-0, 464-0, 533-0, 637-0, 645-0, 896-0, 923-0, 953-0, 956-0, 956-2, 959-0, 1150-0, 1151-0, 1245-0,

### Ad 3 Udlejningssituationen.

Lars D. Juhre meddelte:

#### Generelt:

Vi ligger fortsat på et lavt niveau af opsagt boliger, dog kan vi se at de dyre boliger er meget svære at udleje. Her gælder det Skudehavnen. Vi har generelt meget korte ventelister og det er relativt svært at udleje, især lejligheder uden altan og boliger i højden uden elevator samt de dyrere boliger.

Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

#### 14-0 Ribe Landevej

2 opsagte, 1 udlejes midlertidigt og 1 udlejes ikke da den vil koste ca. 3 års leje at istandsætte boligen.

1 stk. 3 vær. – i tomgang

Vi afventer hvad der skal ske med afdelingen, da kort midlertidig udlejning er for dyr, i forhold til klargøring og istandsættelse.

#### 140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. er netop udlejet.

#### 232-0 Nørretorv

1 stk. 2 vær. i tomgang, annonceres

1 stk. 4 vær. annonceres.

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig i tilbud

#### 349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. i tilbud

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig i tomgang. Annonceres.

#### 396-0 Grejs Mølle

1 stk. 2 vær. i tomgang. Annonceres.

#### 645-0 Kløverbo

1 stk. 3 vær. opsagt og netop udlejet

956-2 Skudehavnen

2 stk. 3 vær. i tilbud

2 stk. 4 vær. i tilbud

Her annonceres på 3 boliger.

1150-0 Grejsdalen

1 stk. 3 vær. opsagt og netop udlejet.

1245-0 Remmerslund

7 stk. 4 vær. (alle er Type A) heraf 2 i tomgang. Annonceres.

Det blev oplyst at der i Lejerbo Trekanten p.t. er 1.460 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger som i alt giver 7.996 ønsker.

Til familieboligerne søger 415 1 rums, 1.924 søger rums, 3.357 søger 3 rums og 2.300 søger 4 rums-

Vedrørende fraflytningsprocenten henvises til side 16 i årsberetningen, hvor organisationen har en fraflytningsprocent på 15 for familieboliger og på landsplan ligger fraflytningsprocenten på 12,1%.

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

**Renovering:**

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Arkitema fremlægger scenarier for renovering d. 15.06 for byg og drift. Herefter beregnes projektøkonomi og huslejekonsekvens. Scenarier fremlægges på byggeudvalgsmøde i august.

Afd. 84-0 Kiosken

Kiosken ønskes nedrevet nu – kan evt. kobles sammen med tilstandsrapporten for afdelingen se pkt. 7.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Henset til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

**Beslutning:**

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge dispensation.

Ad 6 Ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen.

I juni 2022 blev det besluttet at organisationen fortsat yder tilskud til ventelisten og at det skulle tages op igen i 2023.

I 2018 var der 1.544 personer på ventelisten

I 2019 var der 1.707 personer på ventelisten

I 2020 var der 2.049 personer på ventelisten

I 2021 var der 1.624 personer på ventelisten

I 2022 var der 1.708 personer på ventelisten

Som nævnt der er her i 2023, 1.460 personer på ventelisten

**Beslutning**

Efter en kort debat var der enighed om, at man fortsat yder tilskud, 100,- kr. og at punktet tages op igen om 2 år.

### Ad 7 Bevilling til udarbejdelse af tilstandsrapport afd. 84-0 ca.- kr. 130.000 excl. moms.

Der har den 20. april været udsendt mail, hvori bestyrelsen skulle tilkendegive om man ønskede at få udarbejdet tilstandsrapport på afdeling 84-0 Boulevarden, Vejle.

Den 25. april 2023 var der tilkendegivelse fra 5 bestyrelsesmedlemmer, og besked herom blev givet til byggeafdelingen.

Beslutningen har dog ikke været ført til referat, hvorfor dette er en ren formel beslutning, som referatføres.

### **Beslutning**

En enig bestyrelse bekræftede deres godkendelse af bevillingen, til udarbejdelse af tilstandsrapport af afd. 84-0 til ca. kr. 130.000 excl. moms.

### Ad. 8 Godkendelse af ændring af råderetskatalog i afd. 923-0 Hedensted

Afdelingsmødet har på sit afdelingsmøde den 12. juni 2023 godkendt ændring vedrørende råderetskataloget jævnfør nedenstående.

<b>HAVELÅGE OG HEGN</b> Der er tilladt at opsætte havelåge med sidehegn. Du kan på sidste side se hvor du må opsætte din låge og sidehegn. Lågen og hegnet må max ræve en højde på 0,9 meter. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, hvorfor lejen forhøjes med et vedligeholdelsestillæg.	Lågen og hegn skal være som PLUS Futura, eller ligende.	
Regelsæt:	Individuel udvendig råderet. Forbedring	Bilag 3 anvendes til ansøgning
Ansøgning stiles til:	Lejerbo Pakhusvej 4 6000 Kolding Mail: <a href="mailto:Kolding@lejerbo.dk">Kolding@lejerbo.dk</a>	
Godkendelse:	Lokalinspektør kvalitetssikrer og godkender.	
Vedligeholdelsestillæg:	15 kr. pr. måned.	Lejeren skal selv renholde hegnet. Lejerbo sørger for vedligeholdelsen og udskiftning.

Afdelingsmødet har besluttet at det fremadrettet skal være følgende produkt



### **Beslutning.**

En enig bestyrelse godkendte afdelingens beslutning vedrørende ændring af råderetskataloget.

### Ad 9 Kurstab 2022

#### **Kurstab/gevinst**

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får

driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førortalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Der er to modeller, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Hvilken måde skal vi håndtere kurstabet i 2022 på, på kr. 1.396.225,99?

### **Beslutning**

En enig bestyrelse besluttede at kurstabet håndteres med model 1.

### Ad 10 Skilte til afd. 1151-0 2 stk. pris ca. 15.000 kr. stykket incl. Moms og opsætning

Organisationen har for år tilbage betalt for nye skilte til afdelingerne.

Og nu har organisationen fusioneret med afd. 1151-0, der ønskes opsat skilte i afdelingen, i lighed med de skilte som er opsat i organisationens øvrige afdelinger.

### **Beslutning.**

En enig bestyrelse besluttede at organisationen betaler for opsætning af 2 stk. skilte i afdelingen til i alt kr. ca. kr. 30.000.

### Ad 11 Godkendelse/underskrift af klimasamarbejdsaftale med Vejle Kommune

Der har netop været holdt møde med Vejle Kommune, og aftalen er blevet underskrevet og vedlægges referatet.

### Ad 12 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Godkendt af formanden den / 2023

\_\_\_\_\_  
Formand Eigil H. Jensen





# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Eigil Henrik Hartung Jensen

### Underskriver

Serienummer: ef223271-79bf-4e40-aeda-156c9422cf59

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-28 15:41:58 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>