

Deltagere: Formand Kim O. Johansen og bestyrelsesmedlem Gunnar Bernhard Sørensen
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Næstformand Gitte Rasmussen og bestyrelsesmedlem Niels Lau.

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Onsdag den 30. november 2022

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400	222
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	222
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	222
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	223
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	223
1.5.	Meddelelser fra administrationen	223
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022	224
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	225
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.....	225
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	226
1.10.	Godkendelse af håndtering af handicappladser	226
1.11.	Godkendelse af afholdelse af introkurser for nye bestyrelsesmedlemmer	227
1.12.	Orientering om Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer	227
1.13.	Orientering om Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo	228
1.14.	Orientering om udlejningsforhold.....	228
1.15.	Orientering om "sager" i organisationen	230
1.16.	Orientering om Stenarbejderhusene og Pilestræde	231
1.17.	Godkendelse af tilskud til afd. 301-0 – Prøvebolig ny varmforsyning	231
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400	232
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.....	232
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024	234
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger.....	235
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen	235
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien	235
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled	236
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej	236
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo	236
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem.....	236
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene.....	236
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel	237
3)	Eventuelt	237

1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 9. november 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvangen, 301-0 Blommestien, 326-0 Buen, 329-0 Zahrtmannsvej, 572-0 Klippebo, 572-1 Gudhjem Plejehjem, 643-0 Stenarbejderhusene og 676-0 Holms Hotel af følgende medlemmer:

Kim O Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2023
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2023
Erwin Christian Hartmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2022
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2022

Såvel Kirsten Juel Jensen som Inge Gerd Christiansen var fraflyttet i løbet af vinter / forår 2022, hvorfor Niels Lau ved ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. oktober 2022 trådte ind som bestyrelsesmedlem i stedet for Inge Gerd Christiansen. Det var ved den lejlighed ikke muligt at vælge suppleanter.

Bestyrelsen så herefter således ud:

Kim O Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2023
Niels Lau	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2023
Erwin Christian Hartmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2022
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023

I oktober / november 2022 er Erwin Christian Hartmann fraflyttet. Dermed består bestyrelsen forud for repræsentantskabsmødet den 30. november 2022 af følgende:

Kim O Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2023
Niels Lau	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2023
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Bornholm har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Efter repræsentantskabsmødet den 9. november 2021 udpegedes Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede disse 2 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab: Kim Johansen og Niels Lau.

1.3. Meddelelser fra formanden

Kim berettede, at der ikke sker så meget, og at coronaeffekten stadig kan mærkes på Bornholm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Gunnar nævnte, at det går stille og roligt, og samarbejdet i hovedbestyrelsen fungerer rigtig godt. Der er for nyligt foretaget en analyse af bestyrelsesarbejdet, og det ser rigtig fint ud. Kim spurgte til arbejdet i BL, og Gunnar forklarede, hvem der sad i de forskellige kredse fra såvel administrationens side samt beboerdemokratiet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra administrationen

Udbud via Almen Indkøb

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelse i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om:

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Fraflytningsydelser
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

I skal inden den 8. marts 2023 tage stilling til, om I ønsker at deltage i ovennævnte udbud. Hvis I ikke ønsker at deltage, skal I beslutte, hvorledes konkurrenceudsættelsen af ydelserne da vil blive løftet i organisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at deltage i alle udbud via Almen Indkøb.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

Fritagelse fra dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed er bortfaldet, hvilket kan få betydning i forbindelse med frasalget af Stenarbejderhusene.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024. Desuden er udsendt dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024 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, dog med undtagelse af afdeling 301-0, Solstien/Blommestien, hvor kun regnskabet, men ikke budgetforslaget blev godkendt af afdelingsmødet. Se herom under pkt. 2.2.

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 afdelingerne i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 915.000 kr.

Årets resultat er et overskud på 69.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 637.000 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4,3 mio. kr., og der er disponeret 814.000 kr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 2 mio. kr., som er disponeret jf. beslutning om genopretningsplan på regnskabsmødet i 2019.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

Side 197 i revisionsprotokollatet:

Afdeling 572-0, Klippebo

"Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v."

På s. 14 i afdelingens årsregnskab for 2021/2022 uddybes revisionens forbehold således:

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2030/2031 og 2036/2037 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Administrationen bemærker hertil, at det i vedligeholdelsesplanen er planlagt, at afdelingen skal have skiftet vinduer i 2030/2031 og elevatorer i 2036/2037, hvilket forventet delvist finansieret med eksterne midler.

Side 198 i revisionsprotokollatet:

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

" Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift i afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

I forbindelse med revisionen af afdeling 643-0 gøres der opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, som 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 18.000 kr. og at det for indeværende år er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo Bornholm 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.

Vi er blevet informeret om, at afdelingen planlægges frasolgt. Ansøgning herom afventer ministeriel behandling."

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

I organisationens budget for 2022/2024 balancerer indtægter og udgifter med 2,7 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 973.000 kr.

Bemærk, der er nogle forskydninger i egenkapitaludviklingen, der gør, at der kan disponeres over frie trækningsretsmidler de næste 3 år. Forskydningerne kommer af, at afdeling 329-0 Zahrtmannsvej udskyder sin tagrenovering i 5 år fra oprindeligt planlagt.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.

1.9. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2022 – 30/6 2023) 16.000 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 9. november 2021 blev det besluttet, at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skulle foregå som tidligere i form af blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på 16.000 kr. i alt.

Bestyrelsen traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer som følger:

Fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skal foregå som tidligere i form af blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på 16.000 kr. i alt.

1.10. Godkendelse af håndtering af handicappladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettede håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Bestyrelsen fandt ikke, at antallet af handicappladser gav anledning til udfordringer på Bornholm, hvorfor der for nuværende ikke ændres på retningslinjerne.

1.11. Godkendelse af afholdelse af introkurser for nye bestyrelsesmedlemmer

Ved de nyligt afholdte afdelingsmøder er der valgt nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i flere afdelinger. For at sikre, at bestyrelserne får et godt grundlag for deres bestyrelsesarbejde, foreslår administrationen, at der afholdes kursusdag(e) for bestyrelsesmedlemmer, både nyvalgte og de mere erfarne medlemmer. Det foreslås, at der kurserne kommer omkring både "introduktion til bestyrelsesarbejdet" og "grundlæggende budget og regnskab". Indholdet af disse er beskrevet nærmere i Lejerbos kursusatalog: [Kurser \(lejerbo.dk\)](https://www.lejerbo.dk).

Lejerbos kursusafdeling tilbyder at arrangere kurserne lokalt på Bornholm til en samlet pris på 20.000 kr. for både "introduktion til bestyrelsesarbejdet" og "grundlæggende budget og regnskab". Beløbet betales af organisationens arbejdskapital. Kurserne kan enten holdes samlet på én lørdag, eller de kan deles over enten to hverdagsaftener eller over en hverdagsaften og en lørdag.

Følgende datoer er allerede reserveret hos kursusleder Susanne Frelsvig og kan kombineres:

- Torsdag den 19. januar 2023
- Onsdag den 8. februar 2023
- Lørdag den 13. maj 2023
- Lørdag den 2. september 2023

Kurser på hverdage afholdes som fyraftenskurser fra kl. 16.30 eller 17 til kl. 20 eller 20.30. Lørdagskurserne afholdes enten kl. 10-15, hvis det kombineres med et hverdagskursus, eller kl. 9.30 – 16, hvis det skal stå alene og indeholde både intro og økonomi.

Ud over det rent indholdsmæssige vil kursusdagen eller -dagene også være en anledning til, at bestyrelsesmedlemmerne lærer hinanden at kende på tværs af boligafdelingerne, hvilket kan bidrage til at styrke beboerdemokratiet på Bornholm.

Bestyrelsen traf beslutning om afholdelse af kurser for afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Kurset ønskes afholdt lørdag den 13. maj 2023. Bestyrelsen godkendte, at kurset betales af organisationens arbejdskapital, i alt 20.000 kr.

1.12. Orientering om Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligafale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen.

Udskyldelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.13. Orientering om Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på www.lejerbo.dk

Da vi ikke har mail på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på www.lejerbo.dk. Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.14. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022.

En enkelte bolig i afd. 676 har været annonceret.

I afd. 643 Stenarbejderhusene er der pr. 29.09.2022 midlertidigt udlejet 3 boliger.

I gennemsnit udsendes der ca. 36 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken til familieboliger er i alt på 531 ansøgere pr. 22. september 2022:

Org	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S400	Ekstern		7	307	343	258	915	320
S400	Ekstern	X	17	311	372	208	908	203
S400	Intern venteliste		0	3	5	4	12	7
S400	Intern venteliste	X	0	1	1	1	3	1
			24	622	721	471	1.838	531

Ventelistestatistikken pr. afdeling pr 22. september 2022:

Afd	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern		0	75	87	0	162	112
2650	Ekstern	X	0	68	81	0	149	94
2650	Intern venteliste		0	1	0	0	1	1
3010	Ekstern		0	77	59	0	136	96
3010	Ekstern	X	0	69	77	0	146	92
3260	Ekstern		0	0	0	147	147	147
3260	Ekstern	X	0	0	0	119	119	119
3260	Intern venteliste		0	0	0	3	3	3
3290	Ekstern		0	96	147	111	354	168
3290	Ekstern	X	0	90	114	89	293	137

3290	Intern venteliste		0	2	3	1	6	3
3290	Intern venteliste	X	0	1	1	1	3	1
6430	Ekstern		7	16	16	0	39	23
6430	Ekstern	X	17	30	40	0	87	44
6760	Ekstern		0	43	34	0	77	54
6760	Ekstern	X	0	54	60	0	114	71
6760	Intern venteliste		0	0	2	0	2	2
			24	622	721	471	1.838	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i **hele organisationen** er således:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
Total	177	28	15,82

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
Total	177	28	15,82

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
Total	177	28	15,82

I de enkelte afdelinger fordeler fraflytningerne sig således:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	5	0	0	0	0	0	0	0	8	20,51
		2650		39											8	
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	4	2	0	0	0	0	0	0	0	6	30,00
		3010		20											6	
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		3260		24											0	
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	4	2	0	0	0	0	0	0	0	6	9,84
		3290		61											6	
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3	27,27
		6430		11											3	
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	5	22,73
		6760		22											5	
				177											28	

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣLe
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	1	9	0	0	0	0	Σ	10	25,64	ΣLe
		2650	🏠	39								Σ	10		Σ
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	6	1	0	0	0	0	Σ	7	35,00	ΣLe
		3010	🏠	20								Σ	7		Σ
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	3	0	0	0	Σ	3	12,50	ΣLe
		3260	🏠	24								Σ	3		Σ
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	2	0	0	0	0	Σ	3	4,92	ΣLe
		3290	🏠	61								Σ	3		Σ
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	0	0	0	0	0	Σ	1	9,09	ΣLe
		6430	🏠	11								Σ	1		Σ
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	0	4	0	0	0	0	Σ	4	18,18	ΣLe
		6760	🏠	22								Σ	4		Σ
			🏠	177								Σ	28		Σ

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣLe
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	0	8	0	0	0	0	Σ	8	20,51	ΣLe
		2650	🏠	39								Σ	8		Σ
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	2	2	0	0	0	0	Σ	4	20,00	ΣLe
		3010	🏠	20								Σ	4		Σ
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0	Σ	1	4,17	ΣLe
		3260	🏠	24								Σ	1		Σ
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	6	0	0	0	0	Σ	7	11,48	ΣLe
		3290	🏠	61								Σ	7		Σ
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	Σ	0	0,00	ΣLe
		6430	🏠	11								Σ	0		Σ
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	3	5	0	0	0	0	Σ	8	36,36	ΣLe
		6760	🏠	22								Σ	8		Σ
			🏠	177								Σ	28		Σ

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er på knapt 12 år. Den højeste bo-periode er i afd. 329 Zahrtmannsvej med godt 25 år og kortest i afd. 676 Holms Hotel med 5 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 265 er 2 lejere fraflyttet for foged grundet huslejerestance.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.15. Orientering om "sager" i organisationen

Der har været meget få klager og husordenssager i perioden, dog kan nævnes en hærværkssag, som resulterede i politianmeldelse samt en påtale for manglede havepasning.

Der har ikke været byggesager, og ej heller forbrugssager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.16. Orientering om Stenarbejderhusene og Pilestræde

643-0 – Stenarbejderhusene

Forvaltningen har været i dialog Bornholms Regionskommune omkring ansøgningen til ministeriet vedr. salg af Stenarbejderhusene. Den 30. oktober 2022 er senest fremsendt yderligere materiale til ministeriet fra såvel Forvaltningen som regionskommunen. Vi afventer ministeriets endelige afgørelse. Der er i øjeblikket ingen tomme boliger, men 3 boliger er udlejet på midlertidige kontrakter.

Pilestræde (tidl. del af afd. 265-0)

Sagen er nu afsluttet og endeligt bogført i regnskabet 2021/2022. Provenuet var 26 tkr., hvilket er overført til organisationens dispositionsfond.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.17. Godkendelse af tilskud til afd. 301-0 – Prøvebolig ny varmforsyning

Til dagsorden blev tilføjet dette punkt, da der netop har været afholdt møde med rådgiver vedr. en ny varmforsyning til afdelingen.

Kim gennemgik hvilken løsning der var tale om, og pointerede hvor vigtigt det er at organisationen har øje for fremtidssikring af boligerne i hele organisationen. Det er derfor bestyrelsens og administrationens forslag at der laves en prøvebolig med boligventilationsvarmepumpe. Udgiften til prøveboligen betales af organisationen fra dispositionsfonden samtidig med at de midler som var afsat til 329-0 Zahrtmannsvej's tagrenovering udskydes til senere brug

Bestyrelsen besluttede at betale for en prøvebolig 125.000 kr., samt at udgiften betales fra dispositionsfonden.

2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvangen	-71.863	-170.053	1.676.000	Årets resultat blev et underskud på kr. -71.863, der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -170.053. Årets underskud skyldes flere udgifter end budgetteret til renovation, El og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt negative renter af afdelings mellemværende i fællesadministrationen.
301-0 - Blommestien, Solstien	-11.661	65.789	538.127	Årets resultat blev et underskud på kr. -11.661, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes flere udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse og renter af afdeling mellemværende i fællesadministration. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter og renholdelse.
326-0 - Buen	-30.287	204.746	3.999.310	Årets resultat blev et underskud på kr. -30.287, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes flere udgifter til renovation og negative renter af afdeling mellemværende i fællesadministration. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
329-0 - Zahrtmannsvej	-27.459	700.292	7.646.911	Årets resultat blev et underskud på kr. -27.459, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og negative renter af afdeling mellemværende i fællesadministrationen. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
572-0 - Klippebo	39.784	128.337	1.597.005	Årets resultat blev et overskud på kr. 39.784, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og

				almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares af flere udgifter til vandafgift, renovation og negative renter til afdeling mellemværende i fællesadministration.
572-1 - Gudhjem Plejehjem	71.055	216.719	389.767	Årets resultat blev et overskud på kr. 71.055, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til nettokapitaludgifterne, samt der har været flere indtægter end budgetteret.
643-0 – Stenarbejderhusene	-107.659	-580.470	562.650	Årets resultat blev et underskud på kr. -107.659, der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -580.470. Årets underskud skyldes flere udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse og negative renter af afdeling mellemværende i fællesadministration. Underskuddet modsvares af færre udgifter til renholdelse og diverse udgifter.
676-0 - Holms Hotel	-21.186	-190.964	912.195	Årets resultat blev et underskud på kr. -21.186, der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -190.964. Årets underskud skyldes flere udgifter til renovation og negative renter af afdeling mellemværende i fællesadministration. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke var en afdelingsbestyrelse på tidspunktet for budgetmødet – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. I afdeling 265-0, 301-0 samt 572-0 er regnskaberne tillige efterfølgende godkendt af afdelingsmødet.

Alle afdelingers regnskaber har i året generelt været påvirket af stigende udgifter til renovation, el og varme på fællesarealerne samt negative renter. Administrationen bemærker, at de negative resultater naturligvis påvirker afviklingen af afdelingernes opsavede underskud, men at økonomien dette til trods særligt i Byvangen fortsat er i bedring. Opmærksomheden henledes dog på, at Holms Hotel fortsat er udfordret af høj husleje for området samt et stort opsamlet underskud. Et positivt træk er dog, at organisationen ikke længere kan opretholde sin hidtidige dispensation fra reglen om, at organisationen delvist dækker tab ved lejeledighed og fraflytning. Dette har historisk tydeligt påvirket økonomien i afdelinger, hvor der har været dyre fraflytninger, herunder Holms Hotel.

Bestyrelsen godkendte driftsregnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
265-0 Byvangen	3,22 %	02.11.2022	Ja	Nej
301-0 Blommestien, Solstien	4,27 %	Nej 03.11.2022. Indbringes for tilsynet.	Ja	Ja, se nedenfor
326-0 Buen / Østerled	3,51 %	Møde afholdes 23.11.2022	Afventer	Ja, se nedenfor
329-0 Zahrtmannsvej	3,63 %	03.11.2022	Ja	Nej
572-0 Klippebo	1,86 %	03.11.2022	Ja	Nej
572-1 Gudhjem Plejehjem	-15,85 %	Godkendt af BRK pr. mail 11.10.2022	Ikke relevant	Ja, se nedenfor
643-0 Stenarbejder- husene	2,59 %	02.11.2022	Ja	Ja, se nedenfor
676-0 Holms Hotel	4,00 %	02.11.2022	Ja	Nej

301-0 – Afdelingsmødet godkendte ikke budgettet med samme begrundelse som sidste år, nemlig at man ikke vil stige i husleje. Administrationen mener ikke, at budgettet kan sænkes henset til de forventede stigninger på hhv. renovation og lønudgifter, samt reduceret tilbagebetaling fra det opsamlede overskud. Afdelingen burde tillige øge sine henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, men i lyset af den i forvejen høje huslejestigning er henlæggelserne ikke øget i året.

326-0 – Afdelingsmøde afholdes den 23. november 2022, dvs. samme dag som denne dagsorden er udsendt.

572-1 – Huslejen sænkes, idet vaskerierne er flyttet tilbage i afdeling 572-0, hvorfor 572-1 ikke længere skal henlægge til fornyelse heraf.

643-0 – Afdelingen har fortsat akkumuleret underskud. Vedligeholdelsesplanen er tilpasset fremadrettet, så den afspejler de reelle behov for vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingen. Med det nuværende henlæggelsesniveau er det ikke realistisk at gennemføre arbejderne i vedligeholdelsesplanen, og afdelingsmødet godkendte budgettet med dette forbehold. Salg af afdelingen er fortsat aktuelt og afventer ministeriets godkendelse.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024, herunder også afdeling 301-0, som indbringes som budgettvist for tilsynet.

2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

Den eksterne granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner samt tilstand af udvalgte bygningsdele er gennemført i oktober og november 2022. Når granskningsrapporterne er modtaget fra Landsbyggefonden, skal resultaterne herfra indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Der vil med stor sandsynlighed være fokus på, at henlæggelserne til vedligeholdelse generelt skal øges.

Varmemester Hans Jørgen Hessner har meddelt, at han går på efterløn i foråret 2023. Nuværende førstemand, Allan G. Rasmussen, bliver varmemester pr. 1. januar 2023, hvilket giver et overlap, så Allan kan komme godt ind i jobbet som varmemester for alle afdelingerne. Derudover indkøbes fremover kontorhjælp enkelte timer om ugen. I løbet af foråret 2023 udarbejder varmemester og administration et oplæg til den fremtidige organisering af driften, bl.a. evalueres der på erfaringer med et reduceret timeantal i afdeling 329-0 i første kvartal 2023.

Udgiften til renovation er steget væsentligt på Bornholm pr. 1. januar 2022, men den øgede udgift har endnu ikke udmøntet sig i forandringer i affaldshåndteringen. Regionskommunen har i oktober 2022 søgt om udsættelse hos Miljøstyrelsen for implementeringen af de nye fraktioner. Vi afventer derfor fortsat retningslinjer fra regionskommunen mht. indretning af affaldspladser i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen

Der udføres arbejder jf. vedligeholdelsesplanen i afdelingen, herunder er afdelingens udendørsbelysning gennemgået med ønske om energibesparelser. Belysningen er allerede lavenergi, hvorfor yderligere ombygning til LED ikke er rentabelt. Afdelingsmødet i november 2022 drøftede mulige besparelser i form af justering af udendørsbelysningen, dog med øje for trygheden i afdelingen. Afdelingsmødet vedtog tillige at omprioritere midler i vedligeholdelsesplanen, som var afsat til udskiftning af køkkenlåger, således at alle køkkener udskiftes i afdelingen over en årrække. Ejendomskontoret prioriterer rækkefølgen af udskiftningerne, som forventes at nå afdelingen rundt med 3-4 køkkener årligt. Endvidere gav afdelingsmødet afdelingsbestyrelsen til opgave at udarbejde forslag om hegn og/eller hæk omkring haverne i afdelingen, hvilket der er afsat samlet 200.000 kr. til i vedligeholdelsesplanen. Forslaget skal godkendes på et senere afdelingsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien

Der er repareret gavle og tag enkelte steder på Blommestien, hvor der også er sat et hegn op til afskærmning ud mod vejen. På Solstien er der foretaget mindre reparationer af mursten. Derudover er der skiftet elradiatorer i enkelte lejemål, hvor de var udtjente. Afdelingsmødet i november 2022 stemte nej til forslag fra administrationen om etablering af fjernvarme i afdelingen med henvisning til, at huslejestigningen var for høj, og at beboerne forventede, at prisen på el ville falde i fremtiden. Afdelingen er den sidste i organisationen, som ikke har fjernvarme, men opvarmes med el.

Der blev valgt en bestyrelse på afdelingsmødet i november bestående af medlemmer fra både Solstien og Blommestien.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled

Mht. renoveringen af afdelingens tage har Steenbergs Tegnastue udarbejdet projektforslag inkl. tidsplan for projektet. Administrationen foreslår, at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i februar 2023, når prisen kendes efter udbud af projektet, og der kan foretages endelig huslejekonsekvensberegning.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen i afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Det har været et forholdsvis stille år mht. driften i afdelingen, hvor der er udført arbejder iht. vedligeholdelsesplanen. Varmtvandsbeholderen skiftes i begyndelsen af 2023.

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse ved afdelingsmødet i begyndelsen af november 2022, hvorfor organisationsbestyrelsen har indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 29. november 2022 med valg til bestyrelsen på dagsorden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Det har været et forholdsvis roligt år, hvor den almindelige drift er blevet passet. Udvidelse af plads til affaldssortering er udskudt, jf. pkt. 2.3, og også opskuring af gulvene på fællesarealerne er udskudt efter gennemgang og anbefaling fra gulvmand.

Det opførte sprinkleranlæg står færdigt, men vi afventer fortsat byggeregnskab samt indkaldelse til étårgennemgang fra regionskommunen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Der er foretaget undersøgelser af løbesod, som det endnu ikke er lykkedes at lokalisere årsagen til. Derudover har der i året været gennemgang af et lejemål, hvor der var mistanke om problemer med varmen. Endvidere er afdelingens brandkammer gennemgået, og en er repareret, da der var fare for nedstyrtning. Disse arbejder har medført væsentlige omkostninger på afdelingens konto 115. Derudover udføres de allermost nødvendige vedligeholdelsesarbejder, mens der afventes svar fra ministeriet på ansøgningen om salg af afdelingen.

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse ved afdelingsmødet i november 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel

Udfordringerne med afdelingens elevator har fortsat præget afdelingen i året, dog lader de til at være løst nu. Derudover er facaden blevet vasket og malet i året, og der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen.

Afdelingsmødet i november 2022 valgte en afdelingsbestyrelse bestående af tre medlemmer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Intet at berette.

Dato: 12. december 2022



Formand Kim O. Johansen