

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Kim Johansen, Erling Nielsen, Gunnar Sørensen, Solvejg Stripp. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Inge Christiansen og suppleanter Gitte Rasmussen og Kirsten Jensen

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 27. NOVEMBER 2019

Dagsorden

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400	161
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	161
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	161
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	161
1.4.	Meddelelser fra administrationen	161
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.....	164
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	164
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021	165
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	165
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	165
1.10.	Orientering fra bygge- og udviklingsafdelingen – Nybyggeri/renovering	168
1.11.	Orientering om "sager" i organisationen.....	169
1.12.	Godkendelse af punkt til behandling – genopretningsplan for Lejerbo Bornholm.....	169
1.13.	Forslag til behandling – omorganisering af ejendomsfunktionærernes arbejdssteder....	170
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400	171
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.....	171
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021	174
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger	175
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvängen	175
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien	175
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled	175
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej	175
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo	175
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem	176
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene	176
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel	176
3)	Eventuelt.....	176

1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. november 2018 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 2020
Erling Willy Nielsen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Solvejg M. Stripp	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2021
Gitte Rasmussen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

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. På det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2018 udpegedes Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen blev udpeget som medlemmer af Lejerbos repræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Kim berettede om en tur til København samt en tur rundt på øen med Esben. Planerne omkring afdeling 572-0 er droppet grundet bygningernes dårlige stand.

Kim og Esben var rundt og se på alle afdelinger på øen, og der blev udarbejdet forslag for arbejdet, som skal behandles senere på dette møde. Forslaget skal imødegå lejeledighed og forbedre boligernes standard generelt. Erling nævnte, at det havde været ønskeligt hvis det bestyrelsen havde været med i forberedelserne. Det tog Kim til efterretning.

1.4. Meddelelser fra administrationen

Salg af ungdomsboligerne i Pilestræde

I forbindelse med salget af ungdomsboligerne i afdeling 265-0 af 11 ungdomsboliger er købesummen frigivet pr. 4. oktober 2019. Regnskabet for 2018/19 er reguleret herefter, men den endelige bogføring er først sket i nyt regnskabsår.

Logning ved brug af nøglebrikker i afdelinger

Datatilsynet har i en afgørelse af 20. august 2019 udtalt kritik af Boligforeningen AAB's behandling af personoplysninger i forbindelse med brugen af et nyt nøglesystem baseret på nøglebrikker, sagen har j.nr. 2019-31-1337 hos Datatilsynet.

Datatilsynet har i deres afgørelse slået fast, at der ved brugen af nøglebrikker sker en behandling af personoplysninger, idet en personoplysning kan være enhver oplysning, der alene eller i kombination med andre oplysninger gør det muligt at identificere en fysisk person, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 4, nr. 1.

Nøglesystemet var i den konkrete sag anvendt i en afdeling til åbning af døre til opgange, vaskerum og andre fællesarealer. Ved brugen blev der logget et transponder ID, en hændelseskode samt tidspunktet for brugen af nøglebrikken, hvilket Datatilsynet finder har karakter af overvågning, som udgør et betydeligt indgreb i beboernes privatliv. Logningen er derfor i strid med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1.

I Lejerbo er vi meget opmærksomme på denne problemstilling, og er i kontakt med vores leverandører for at kontrollere om der logges korrekt.

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoer er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på tkr. 883.

Årets resultat er et overskud på tkr. 35, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr. 497.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,1 mio. kr. og der er disponeret tkr. 888 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 1,1 mio. kr., som foreslås disponeret jf. dagsordens pkt. 1.12, genopretningsplan for Bornholm.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.

Bestyrelsen godkendte organisationens regnskab for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

Revisionen har på side 167-168 følgende bemærkninger:

Afdeling 265-0, Byvängen

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 10 t. kr. og at det for indeværende 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. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold. "

Hertil kan nævnes at en andel af årets resultat frem til frasalget 1/12-2018 vil skulle tilføjes provenuopgørelsen, således vil ovenstående kommentar ikke komme fra revisionen i nyt år. Endvidere er mellemregningen med boligorganisationen igen positiv efter modtagelse af salgssummen fra køber af Pilestræde.

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 507 t. kr. og at det for indeværende 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. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold. "

I henhold til note 1 i spørgeskemaet, arbejdes der på at frasælge de 11 boliger.

Afdeling 676-0, Holms Hotel

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke

havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 3.475 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold. ”

Korrekt. Der bør henlægges yderligere til istandsættelse ved fraflytninger m.v.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019.

Revisionsprotokollatet blev godkendt.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

I organisationens budget for 2020/2021 balancerer indtægter og udgifter med 2,6 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på tkr. 898.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Jeannette fremhævede i forbindelse med budgettet egenkapitaludviklingen og det forhold, at organisationen i 2018/2019 er påbegyndt afviklingen af særstøttelånet til afd. 676-0, som organisationen har optaget i administrationsorganisationen. Lånet er oprindeligt på kr. 850.000 og det afvikles med kr. 150.000 om året, dvs. det forventes at være afviklet med udgangen af regnskabsåret 2023/2024. Ifølge det oprindelige lånedokument skal lånet afvikles, når økonomien i organisationen er til det, hvilket den er nu. Afviklingen af lånet vil betyde, at der frigives midler i organisationen, som efterfølgende evt. vil kunne gives som tilskud til afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 inkl. den omtalte afvikling af særstøttelånet til afd. 676-0.

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat tkr. 14 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2018 blev det besluttet, at bestyrelsens medlemmer giver afkald på honorar, og at der udbetales kr. 1.400 til hvert medlem – også suppleanter – til dækning af udgifter til kontorhold. Formanden bemyndiges herudover til at tillade indkøb af gavekort til bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, idet der dog blev gjort opmærksom på, at sådanne vil kunne være skattepligtige for modtagerne.

Gunnar nævnte, at der kunne vælges en løsning, hvor det er et gavekort til gaver der ikke kan byttes, da almindelige gavekort beskattes som b-indkomst.

Bestyrelsen besluttede, at der skal udbetales blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb der dækker vederlagets størrelse på tkr. 14 i alt.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen vanskelig.

Ventelisten tømmes stadig i flere afdelinger ved udsendelse af tilbud, idet ventelisten i organisationen er kort. Der var pr. 29.10.2019 på ventelisten 411 ansøgere. Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger.

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Bolgart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udsikret: 29.10.2019 af BGR
 Antal ansøgninger: 411

Region	Organisat	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Bolgart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker til	Ansøgninge					
50685315	5400	2650	E	Ekstern	Familiebolig	0	27	25	0	0	0	0	52	41					
50685315	5400	2650	E	Ekstern	Familiebolig X	0	26	40	0	0	0	0	66	43					
50685315	5400	3010	E	Ekstern	Familiebolig	0	22	17	0	0	0	0	39	31					
50685315	5400	3010	E	Ekstern	Familiebolig X	0	24	31	0	0	0	0	55	34					
50685315	5400	3260	E	Ekstern	Familiebolig	0	0	0	122	0	0	0	122	122					
50685315	5400	3260	E	Ekstern	Familiebolig X	0	0	0	55	0	0	0	55	55					
50685315	5400	3260	I	Intern venteliste	Familiebolig	0	0	0	4	0	0	0	4	4					
50685315	5400	3290	E	Ekstern	Familiebolig	0	108	146	96	0	0	0	350	185					
50685315	5400	3290	E	Ekstern	Familiebolig X	0	45	74	50	0	0	0	169	84					
50685315	5400	3290	I	Intern venteliste	Familiebolig	0	0	3	2	0	0	0	5	3					
50685315	5400	6430	E	Ekstern	Familiebolig	15	18	21	0	0	0	0	54	34					
50685315	5400	6430	E	Ekstern	Familiebolig X	10	21	28	0	0	0	0	59	33					
50685315	5400	6760	E	Ekstern	Familiebolig	0	7	6	0	0	0	0	13	11					
50685315	5400	6760	E	Ekstern	Familiebolig X	0	15	16	0	0	0	0	31	18					
						•	25	•	313	•	407	•	329	•	0	•	0	•	1.074

Udlejningsvanskelighederne betyder, at boliger der ikke kan udlejes via ventelisten, bliver annonceret.

Der er medio oktober 4 boliger i Torvegade der annonceres (1 bolig på 2 rum og ca. 100 m2 og 3 boliger på 3 rum).

Der har fx kun været 6 ansøgere til 3 rums-boligerne og de 2 af de 6 har boet der før (har bibeholdt deres ansøgning).

Den nyeste ansøger, som har skrevet sig op til Torvegade gjorde det i april 2019.

Den 29. oktober 2019 var der 11 aktive ansøgere til afd. 676.

Der er i perioden 01.10.2018 – 30.09.2019 ganske få fraflyttere, der betaler i hele opsigelsesperioden.

Tomgangen har der været på 2 boliger i perioden 01.10.2018 – 30.09.2019 med i alt 8 uger.

Den ene bolig er genudlejet via annoncering og den anden er ledig siden 01.09.2019 og annonceres pt.

Der kan forventes yderligere tomgang i Torvegade i Nexø i indeværende år.

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019:

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	ΣAntal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣLe
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	0	11	0	0	0	0	11	28,21		
		2650		39								11			
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	2	1	0	0	0	0	3	15,00		
		3010		20								3			
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		3260		24								0			
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	0	6	2	0	0	0	8	13,11		
		3290		61								8			
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		6430		11								0			
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	5	0	0	0	0	7	31,82		
		6760		22								7			
				177								29			

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	29	16,38
Total	177	29	16,38

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	ΣAntal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣLeje
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	8	0	0	0	0	11	28,21		
		2650		39								11			
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	3	1	0	0	0	0	4	20,00		
		3010		20								4			
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	2	0	0	0	2	8,33		
		3260		24								2			
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	0	5	0	0	0	0	5	8,20		
		3290		61								5			
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	2	1	2	0	0	0	0	5	45,45		
		6430		11								5			
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	1	3	0	0	0	0	4	18,18		
		6760		22								4			
				177								31			

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	31	17,51
Total	177	31	17,51

Periode: 01.10.2016 - 30.09.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Leje
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	2	9	0	0	0	0		11	28,21	
		2650	☰	39									11		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	5	0	0	0	0	0		5	25,00	
		3010	☰	20									5		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0		1	4,17	
		3260	☰	24									1		
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	2	5	1	0	0	0		8	13,11	
		3290	☰	61									8		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	1	0	0	0	0		1	9,09	
		6430	☰	11									1		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	2	0	0	0	0		4	18,18	
		6760	☰	22									4		
			☰	177									30		

Periode: 01.10.2016 - 30.09.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	30	16,95
Total	177	30	16,95

År	Hele organisationen
2018/2019	16,38
2017/2018	17,51
2016/2017	16,95

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2016 på 10,66 %, i 2017 på 10,61 % og i 2018 på 11,10 %

I afd. 265 er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse, 1 lejer fraflyttet før foged og 1 lejer udsat.
I afd. 676 er 1 lejer fraflyttet før foged og 1 lejer udsat.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.10.2016 – 30.09.2019 vedr. hele organisationen på 4 år.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.10. Orientering fra bygge- og udviklingsafdelingen – Nybyggeri/renovering

Solstien 1 i Gudhjem – udviklings sag: Sagen udgår og bliver ikke til noget.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.11. Orientering om "sager" i organisationen

Administrationen oplever en stigning i antallet af husordenssager i organisationens afdelinger. Særligt er der en stigning i antallet af sager, der relaterer sig til psykisk sårbare beboere. Administrationen inddrager kommunen i det nødvendige omfang, men oplever desværre ikke lydhørhed fra kommunens side i forhold til at tage hånd om udfordringerne.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.12. Godkendelse af punkt til behandling – genopretningsplan for Lejerbo Bornholm

Administrationen har i fællesskab med organisationsformanden udarbejdet følgende forslag til genopretningsarbejder i de fleste af organisationens afdelinger. Arbejderne i Stenarbejderhusene er godkendt af organisationsbestyrelsen ved mailgodkendelse af den 15. oktober 2019, men er medtaget her for helhedsbilledets skyld.

Stenarbejderhusene:

Nye tagrender på begge sider af huset	150.000
Reparation af mur	50.000
I alt	200.000

Finansieret med lån i organisationens arbejdskapital, som indfries ved evt. salg. Er sat i værk.

Byvangen:

Gamle hegn erstattes med hække	500.000
Forskønnelse af indgangspartier / udvendigt træværk	350.000
Genopretning i grønne områder	150.000
Udskiftning af bimålere til vand	40.000
I alt	1.040.000

Finansieres med:

Anvendelse af egen trækingsret	450.000
Lån i organisationens dispositionsfond	350.000
Egne midler	240.000

Der er uro ved udsigten til grønne hække, som hunde og børn vil kunne løbe lige igennem – overveje indvendigt hegn.

Indgangsdørene ser overordentligt nedslidte og ramponerede ud – malerbehandling?

Køkkenlågerne hænger og ser nedslidte ud – foreslås løst vha. kollektiv råderet.

Der er "knæhøjt" ukrudt over hele afdelingen trænger til grundig genopretning.

Evt. fremrykke vhp post vedr. vinduer og udvendigt træværk (tkr. 390+60).

Kan sættes i gang, når OB har truffet beslutning herom og detaljer er klarlagt med ny afdelingsbestyrelse og godkendt på afdelingsmøde.

Solstien / Blommestien:

Nye glaslister ved karnapper Solstien	100.000
Udvendigt træværk Blommestien	75.000
Varmepumper	600.000
I alt	775.000

Glaslister og træværk finansieres ved egne midler. Varmepumper foreslås finansieret vha. kollektiv råderet.

Zahrtmannsvej:	
Nye tage – 5 stk. anslået	6.000.000
Finansieres ved	
Anvendelse af trækingsret	1.300.000
Egne midler	2.000.000
Optagelse af lån	2.500.000

Forprojekt er under udarbejdelse. Det kan betyde, at prisen kan ændre sig væsentligt.

Buen:	
Hulmursisolering og tagprojekt	3.000.000
Finansieres ved	
Anvendelse af egen trækingsret	1.200.000
Egne midler	2.000.000

Der var en drøftelse af forslagene og vigtigheden i at øge standarden for at minimere lejeledighed i fremtiden.

Bestyrelsen besluttede at tilslutte sig planen som fremlagt, herunder brug af trækingsret midlerne i den forbindelse.

1.13. Forslag til behandling – omorganisering af ejendomsfunktionærernes arbejdssteder.

Forslaget er stillet af medlem af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen Erling W. Nielsen afd. 329-0 Zahrtmannsvej til behandling på repræsentantskabsmødet den 27. november 2019, men eftersom ansættelse af ejendomsfunktionærer og organisering af arbejdet hører under organisationsbestyrelsens kompetenceområde, behandles forslaget på organisationsbestyrelsesmødet.

Der orienteres om forslaget og drøftelsen af det på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Under iagttagelse af persondatareglerne har forvaltningen redigeret let i forslaget.

"Da vi har sagt ja til at være med i en eventuel etablering af et servicecenter i forvaltningen Storkøbenhavn, vil jeg komme med følgende forslag:

Vi skal ændre den omorganisering der indebærer at vores ejendomsfunktionærer ikke har faste arbejdsopgaver i de forskellige afdelinger, som man vedtog omkring 2015/2016.

Omorganiseringen af arbejdsopgaver + Varmemester.

Forslag til arbejdsopgaver for vores ejendomsfunktionærer:

Varmemester Hans Jørgen servicerer følgende afdelinger: 676-0, Holms hotel, 572-0, Klippebo. I alt: 64 lejemål.

Gårdmand Erik Due servicerer følgende afdelinger: 326-0, Buen / Østerled, 329-0 Zahrtmannsvej. I alt: 85 lejemål.

Gårdmand Henrik servicerer følgende afdelinger: 265-0, Byvängen, 301-0 Blommestien / Solstien, 643-0 Stenarbejderhusene. I alt: 76 lejemål.

Denne fordeling har vi haft før, og den har fungeret godt.

Jeg mener godt, at vores varmemester kan klare de to afdelinger, ved siden af kontor arbejdet.

Som situationen er i dag hvor vi har en gårdmand som arbejder på nedsat tid, er det meget stressende for dem, som skal løse de arbejdsopgaver som han ikke kan klare. Samtidig får vi ikke lavet de små reparationer som gårdmændene normalt laver, og det indebærer at vi skal købe hjælp udefra.

Jeg vil gerne foreslå at man ansætter en som kan aflaste vores ejendomsfunktionærer.

Med venlig hilsen medlem af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen
Erling W. Nielsen afd. 329-0 Zahrtmannsvej.”

Der var en drøftelse af forslaget, og bestyrelsen besluttede, at der på sigt skulle være 3 ansatte samt at Bornholm skulle indgå i servicecenterordningen.

2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggeser	Bemærkninger
265-0 Byvangen	-167.227	Til konto 407	-1.004.934	994.731	Årets resultat blev et underskud på kr. 167.227 der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.004.934 Underskuddet fremkommer af øget udgifter til el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
301-0 Blommestien, Solstien	35.301	Til konto 407	-89.902	507.411	Årets resultat blev et underskud på kr. 35.301, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -89.902 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til

					ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer og el og varme til fællesarealer.
326-0 Buen / Østerled	114.454	Til konto 411 / 303.1 samt 407	70.483	3.453.957	Årets resultat blev et overskud på kr. 114.454, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter, men modsvares af flere udgifter til ejendomsskatter.
329-0 Zahrtmannsv ej	309.161	Til konto 407	940.244	5.064.135	Årets resultat blev et overskud på kr. 309.161, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, særlige aktiviteter og korrektioner vedr. tidligere år.
572-0 Klippebo	76.331	Til konto 407	-65.554	1.331.507	Årets resultat blev et underskud på kr. 76.331, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -65.554. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt indtægter vedr. drift af

					fællesvaskeri. Overskuddet modsvares delvist af øget udgifter til ejendomsskatter og vandafgift.
572-1 Gudhjem Plejhjem	20.124	Til konto 407	28.104	164.770	Årets resultat blev et overskud på kr. 20.124, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til almindelige vedligeholdelse samt øgede indtægter vedr. drift af fællesvaskeri. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer.
643-0 Stenarbejder husene	-3.881	Til konto 407	-897.800	390.076	Årets resultat blev et underskud på kr. 3.881 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på - 897.800 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til ejendomsskatter, vandafgift og korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet mindskes af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
676-0 Holms Hotel	76.847	Til konto 407	-198.008	643.588	Årets resultat blev et underskud på kr. 76.847, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -198.008 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renovation, forsikringer, renholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af øget udgifter til ejendomsskatter og målerpasning.

Administrationen bemærker, at de opsparede underskud bliver afviklet planmæssigt, herunder er særligt økonomien i Byvangen og Stenarbejderhusene i bedring.

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her.

Afdelingernes regnskaber for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019 blev godkendt.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
265-0 Byvangen	0,0 %	12.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej
301-0 Blommestien, Solstien	0,0 %	13.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej
326-0 Buen / Østerled	0,0 %	14.11.2019	Ja, i udkast	Nej
329-0 Zahrtmannsvej	0,0 %	31.10.2019	Ja	Nej
572-0 Klippebo	1,33%	13.11.2019	Ja	Ja, se nedenfor
572-1 Gudhjem Plejhjem	0,0 %	Af BRK	I/r	Nej
643-0 Stenarbejder husene	0,0 %	12.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej
676-0 Holms Hotel	0,0 %	13.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej

Særligt for afd. 572-0 Klippebo skal nævnes, at huslejestigningen skyldes, at den nye lokalefordeling mellem de to afdelinger har medført, at vaskerierne nu ligger i 572-1. Det betyder for afd. 572-0, at en netto-indtægt bortfalder. Samtidig er henlæggelserne på kto. 120 øget.

Afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 blev godkendt.

2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

Som følge af salget af boligerne i Pilestræde og pga. muligheden for udlicitering er bemanningen omorganiseret og reduceret fra 4 til 3 i løbet af året.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen

Boligerne i Pilestræde er solgt fra pr. 1/12 2018, hvilket har betydet færre driftsopgaver i afdelingen. Afdelingen har opsagt aftaler med YouSee og Viasat, og det er nu op til beboerne selv at kontakte eventuelle udbydere på fibernettet. En del vinduer og døre er udskiftet i Byvangen. Pga. stort vandtab er der udskiftet malere i jorden samt tre tærede varmtvandsbeholdere. Hermed er vandtabet stoppet. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen, som er justeret i "klynger" til et minimum pga. afdelingens økonomiske situation.

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

Ved gennemgang af genvex-anlæggene blev der observeret udfordringer med kondens, som kan føre til tæring. Derfor lukkes der ikke længere for anlæggene i sommermånederne. En bolig er hulmursisoleret i perioden mhp. at vurdere effekten heraf. Resultatet er højere komfort samt højere temperatur på indersiden af ydervæggene. Hulmursisoleringen vurderes derfor at have positiv indflydelse på beboernes varmeregning. Hulmursisolering af de øvrige boliger i afdelingen er planlagt til udførelse i indeværende år. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Der er gennemført større renovering af varmecentralen. Renoveringen blev væsentligt billigere end budgetteret. Belægning i alle opgange er skiftet. Der er foretaget udskiftning og renovering af hegn og skure i terræn. Der er gennemført 5-års gennemgang af vinduer, som viste sig at være ok. Enkelte småting skal udbedres. De indledende faser til projektering af nye tage i afdelingen er påbegyndt. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Gangbelysning er udskiftet til LED i samarbejde med Grøn Industri, som også arbejder på opsætning af solcelleanlæg. Som forsøg er vinylgulve i flyttelejligheder udskiftet med en gummiagtig belægning i fliser, som er mere fleksibel mindre modtagelig for tryk fra bl.a.

hospitalssenge. Visuelt giver de nye gulve lejlighederne mere karakter af bolig fremfor institution. Der har været stor tilfredshed med gulvene, og de forventes at spare afdelingen penge på længere sigt, både fordi de er billigere og stærkere og fordi ikke hele gulvet skal skiftes ved en enkelt skade. Orangeri er efter beboernes ønske opsat i haven bag afdelingen. Der har været udgifter til udskiftning af hårde hvidevarer i fælleskøkkenet pga. personalets fejlhåndtering af hovedsageligt mikrobølgeovne. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Drift af vaskerierne er overgået til 572-1. Der er arbejdet på at forbedre indeklimaet på gangbroen, der hidtil har været præget af kulde og træk. I denne forbindelse er ventilationskanaler ved vinduer reduceret og tætnet, hvilket har forbedret komfortoplevelsen betydeligt.

Orienteringen blev taget til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Oliefyr er udskiftet til fjernvarmeanlæg. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen, hvor der generelt holdes igen og kun udføres det allermest nødvendige pga. afdelingens økonomiske situation og fordi afdelingen afventer eventuelt salg.

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

Afdelingen har fået rensset facaden. Derudover almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3) Eventuelt

Erling spurgte til om der kunne holdes formandsmøder med jævne mellemrum, hvilket Kim gerne ville arrangere.

Erling nævnte endvidere at det blev besluttet at nedsætte et festudvalg og spurgte til om der ville komme et forslag. Dette afventer at der er en som har lyst og tid til arrangere noget på tværs af afdelingerne.

Kim spurgte til om der skulle afholdes et hjemmesidekursus i 2020, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig. Jeannette undersøger med kursusafdelingen hvornår det kan lade sig gøre – helst i foråret 2020 i Zartmannsvejs selskabslokaler.

Kim spurgte til om der var interesse for senior bofællesskaber i organisationen. Der var generel interesse i bestyrelsen, hvis det ikke belaster organisationens økonomi unødigt. Administrationen ser på mulighederne og byder der sig en rentabel mulighed, arbejdes der videre. Dog pointerede Jeannette, at der ville blive tale om en høj husleje grundet at det er nybyggeri, hvilket kunne give udlejningsvanskeligheder.

Dato: 12/12 2019



Formand, Kim Johansen