

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Mikkelsen, Erik Gemmer samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Alex Warrick. Fra administrationen deltog økonomikonsulent, Joan Gronemann, forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Fraværende/afbud: Jan Holm, Jens Tørning og Gunvor Wibroe.

Dagsorden:Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Valg af fire landsrepræsentantskabsmedlemmer

Drøftelsespunkter

5. Konfliktmægling

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/reovering
 - Nye vedtægter - Forslag til repræsentantskabsmødet
 - Særboliger og deleboliger
7. Eventuelt

Gunnar bød velkommen.

Beslutningspunkter**1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018 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.

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. Endvidere gives en vurdering af afdelingerne i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	954,72	970,76	16,04	1,68%
235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	841,11	841,11	0	0%
235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	948,27	966,19	17,92	1,89%
237-0	Solbjergvej	Familiebolig	915,24	926,30	11,06	1,21%
252-0	Finsensvej	Familiebolig	896,75	905,94	9,19	1,02%
253-0	Platanvej	Familiebolig	879,86	883,25	3,39	0,39%
254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	885,55	899,55	14,00	1,58%
266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	901,66	915,91	14,25	1,58%
276-0	Sylows Alle	Familiebolig	940,84	954,54	13,70	1,46%
276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	752,78	766,49	13,71	1,82%
279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	962,83	977,79	14,96	1,55%
444-0	Kong Georgsvej	Familiebolig	994,87	1009,75	14,88	1,50%
450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1152,24	1172,84	20,60	1,79%

Gunnar spurgte til om formandsturen hører under posten vedrørende kursusudgifter. Dette blev bekræftet af Rebecca.

Anders spurgte til om renteafkastet jf. Beboerdemokraten for marts måned fremgår af i regnskabsåret 16/17. Dette blev bekræftet af Joan.

Vedrørende budgettet bemærkede Anders, at posten "Kurser, konferencer" under konto 502 er sat ned på trods af, at man i november 2015 traf beslutning om, at posten fast skal være budgetteret til 200.000 kr. årligt. Dette tog administrationen til efterretning og sørger for at det indarbejdes i næstkommende budgetår.

Vedrørende revisionsprotokollatet og bemærkningen på side 209 om *Anvendelse af dispositionsmidler* orienterede Gunnar om, at der har været afholdt et møde med revisionen og sidenhen formandskabet vedrørende udviklingen i egenkapitalen, herunder særligt midlerne i dispositionsfonden. Pt. overstiger "afdelingernes" opsavede midler det disponible beløb i dispositionsfonden, hvilket ikke er holdbart. Der er derfor et behov for at øge fondens disponible beløb, således at fonden reelt kan opfylde sit formål.

Det er aftalt med formandskabet, at der arbejdes med en mulig løsning på problematikken frem mod organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2017.

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 203-0, 235-0, 235-1, 237-0, 252-0, 253-0, 254-0, 266-0, 276-0, 276-0, 279-0, 444-0 og 450-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 203-0, 235-0, 235-1, 237-0, 252-0, 253-0, 254-0, 266-0, 276-0, 276-0, 279-0, 444-0 og 450-0.

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for

indeværende regnskabsperiode 2016/2017 er kr. 56.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg.

Bestyrelsen skulle tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget udbetales som tidligere besluttet, og at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Gunnar orienterede om, at boligorganisationen som følge af lovgivningen skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser). Bestyrelsen skulle derfor tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Der blev spurgt til, hvorfor der er udgifter til lejetab i organisationen, når der er så få ledige lejligheder i afdelingerne. Det blev pointeret, at dette f.eks. kan skyldes tab ved dødsboer.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

4. Valg af fire landsrepræsentantskabsmedlemmer

Bestyrelsen skulle udpege fire landsrepræsentantskabsmedlemmer og fire suppleanter.

Gunnar orienterede om, at næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning til den 17. maj 2017.

Anders, Lona, Kjeld og Jan blev udpeget som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Det blev aftalt, at suppleanter udpeges efter repræsentantskabsmødet den 8. marts 2017.

Drøftelsespunkter

5. Konfliktmægling

På repræsentantskabsmødet i 2016 blev det aftalt, at organisationsbestyrelsen skulle finde ud af, om der kunne laves en rammeaftale for konfliktmæglingsydelse, som afdelingerne kunne trække på. Det blev efterfølgende besluttet, at man ville gå med i et konfliktmæglingsprojekt, som Lejerbo, København deltager i, der kunne imødekomme afdelingernes behov om tilbud om konfliktmægling.

Rebecca orienterede om, at rammeaftalen indeholder gennemførelse af konfliktmægling, men også uddannelse af frivillige konfliktmæglere, hvilket ikke var en del af ønsket fra repræsentantskabet i 2016. Det er derfor blevet aftalt, at Lejerbo, Frederiksberg ikke skal bidrage til at uddanne nye konfliktmæglere. Administrationen skal i stedet blot indmelde sager til et mæglerkorps samt aftale med parterne, hvorvidt de er interesserede i at deltage i en mægling. Endelig skal administrationen anvise et mødelokale for afholdelse af mødet. Mæglerkorpset afholder herefter et møde og giver Lejerbo en rapport tilbage. Lejerbo, Frederiksberg har således ingen udgifter til selve mæglingen.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- *Udlejningssituationen* – Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne. Der har ikke været tomgang som følge af vanskeligheder med at udleje. Der sendes omkring 25 tilbud ud for at opnå genudlejning. Ventelisten for familieboliger havde den 13. februar 2017 6.106 ansøgere. Ventelistestatistikken fremgår af bilag A vedlagt referatet.

Gunnar spurgte til, om det er udlejningsaftalen med Frederiksberg Kommune, der er skyld i, at der er et stort antal interne flytninger organisationens afdelinger imellem. Rebecca informerede

om, at udlejningsaftalen tværtimod burde gøre det vanskeligere at flytte internt mellem afdelingerne pga. de fleksible udlejningskriterier.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2016	5,01 %	10,66 %
2015	5,85 %	10,92 %
2014	6,34 %	11,70 %

Fraflytningsprocenten på de enkelte afdelinger fremgår af bilag B vedlagt referatet. Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I 2016 er der i afd. 253 Platanvej udsat en lejer pga. huslejerestance.

I afd. 203 Vodroffs Tværgade er en lejer udsat pga. husordenssag.

I afd. 279 Godthåbsvej er en lejer fraflyttet pga. husordenssag.

- *Nybyggeri/renovering* – Der er intet nyt om nybyggeri/renoveringer i Lejerbo, Frederiksberg.
- *Nye vedtægter - forslag til repræsentantskabsmødet* – Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer omkring:

- a) Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- b) Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Lejerbo, Frederiksbergs vedtægter, der er revideret i henhold til ændringerne i de gældende Normalvedtægter, var fremsendt til organisationsbestyrelsen til orientering. Ændringerne er markeret med gråt. De nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet.

- *Særboliger og deleboliger* – BL's 1. kreds har godkendt et tillæg til rammeaftalen om udlejning vedrørende særboliger og deleboliger. Dette sendes ud som bilag C til referatet til orientering.
- *Grundkapital til 100 familieboliger* - Rebecca orienterede om, at formandskabet har besluttet at afsætte op til 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af prækvalifikationsmateriale på 2-4 projekter. Hvis projekterne ender i konkrete byggesager vil beløbet indgå i finansieringen af byggesagen og skulle returneres til organisationen med et forholdsmæssigt beløb svarende til antal projekter der udarbejdes prækvalifikationsmateriale på.

Formandskabet vil i den forbindelse også afholde møde med de respektive afdelingsformænd om sagerne.

Lona informerede i den forbindelse om, at hun har snakket med formanden for afdeling 252-0 om, at afdelingen ikke ønsker fx tagetage. Rebecca understregede, at det jf. Formandskabets indstilling er afdelingerne selv, der i sidste ende beslutter, om de ønsker at udvide eller ej. Gunnar supplerede med, at man som organisation ser på byggemuligheder, men ikke handler på noget uden afdelingernes accept.

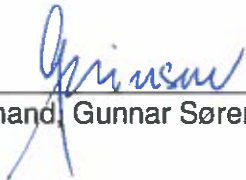
- *Status på byggemulighed* – Rebecca orienterede om, at muligheden opfattes som forpasset, idet grundejer ikke har vendt tilbage på det afgivne tilbud.
- *Frederiksberg Boligforum og de manglende statistikker* – Rebecca har været til møde med arbejdsgruppen vedr. rammeaftalen og Anders er inviteret med til møde med kommunen den 3. april 2017.

7. Eventuelt

- *Suppleanters deltagelse i repræsentantskabsmøder* - Alex spurgte til, hvordan suppleanter for organisationsbestyrelses kan genopstille til suppleantposten i bestyrelsen, hvis de ikke er udpeget som repræsentantskabsmedlem af deres afdeling/afdelingsbestyrelse. Gunnar informerede om, at suppleanten skal have et repræsentantskabsmedlem til at anbefale sig for at kunne stille op. Hvis en suppleant skal deltage på repræsentantskabsmødet som gæst uden tale- og stemmeret, skal repræsentantskabet desuden godkende dette på selve repræsentantskabsmødet. Det blev aftalt, at Alex er inviteret til middagen efter repræsentantskabsmødet af organisationsbestyrelsen.
- *Repræsentantskabsmødet* – Gunnar gennemgik dagsordenen for repræsentantskabsmødet for Lejerbo, Frederiksberg den 8. marts 2017.

Mødet hævet.

Godkendt den 28/3 2017



 Formand, Gunnar Sørensen