



Afdelingen 3-værelses



Hyggelig afdeling beliggende på Tværvej i Højby, i midten af det smukke Odsherred. Afdelingen består af 5 dobbelhuse med 2 lejemål i hver.

Boligerne er i 3 etager hvoraf kælder ikke er til beboelse. Til boligen er forhave og stor baghave og der er indkørsel i forbindelse med boligen. Der er fibernet.

Opvarmningsform er oliefyrt, lejer står selv for opfyldning og betaling af olie

Vand og vandafledningsafgift opkræves a/c sammen med huslejen. El afregnes direkte til det valgte elseskab.

BOLIGINFO

ADRESSER

Tværvej 4 - 22,
4573 Højby

BOLIGTYPE

Familiebolig

ANTAL BOLIGER

10

ENERGIMÆRKE

ANDET

Altan: Nej
Elevator: Nej
Husdyr tilladt: Ja

VÆRELSE

3

STØRRELSER

84 m²

HUSLEJE

5228-5733 kr.

INOSKUD

18000 kr.

VENTETID

1-3 år.

[Skriv dig op her!](#)



Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 938-0 som også udgør repræsentantskabet i S307 – AB af 1946 i Højby

Afholdt torsdag d. 27. August 2020 kl. 18.00

Afdelingsmødet blev afholdt på Hotel Højby, Ellingbjergvej 1, 4573 Højby

Antal lejemål fremmødt: 9

Dagsorden og referat.

- | | | |
|--------|---|---|
| Pkt. 1 | Valg af dirigent/referent /stemmetællere

<i>Dirigent: Forretningsfører Mariane Toft-Dalgaard</i>

<i>Referent: Tommy Kristensen Varmemester.</i> | 04-09 2020

Lejerbo Odsherred

Varmemesterkontor

Hørve Stationsvej 38,
4534 Hørve |
| Pkt. 2 | Orientering om renoveringssagen i afdelingen V/Rådgiver.

Peter Højgaard fra Rambøll, Mariane Toft-Dalgaard og Randi Strand fra Lejerbo orienterede om projektet og økonomien i projektet, ud fra vedlagt bilag.
Mariane Toft-Dalgaard oplyste om, at vedtagelsen af helhedsplanen er vejledende. Hvis S315 Lejerbo Holbæk stemmer for fusion med boligorganisation 307-Højby, skal alle punkter i helhedsplanen specielt for forbedringer og vedligeholdelse, som ikke støttes af Landsbyggefonden, gennemgås igen af byggeudvalg fra organisationsbestyrelsen. Helhedsplanen skal derefter godkendes i afdeling 938-0 Tværvej, organisationsbestyrelse og kommune. | Tlf 59 62 80 00

Mail

Afdeling 362 0@net.lejerbo.dk |
| Pkt. 3 | Vedtagelse af helhedsplan.

<i>Helhedsplanen blev vedtaget med 18 stemmer for og 0 imod.</i> | |

Formand: Pia Larsen

Referent: Tommy Kristensen

Note:

Dirigent: Mariane Toft-Dalgaard

På repræsentantskabsmøde den 3. sept. 2020 i S315 Lejerbo Holbæk, blev repræsentanterne orienteret om, at S307 AB af 1946 Højby har ønske om at blive fusioneret til Lejerbo Holbæk. Der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Lejerbo Holbæk snarest muligt, hvor repræsentanterne skal stemme om forslaget.

Mariane Toft-Dalgaard
Forretningsfører

Bestyrelsen fungerer både som afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse

Ad5)

EY genvalgt som revisor

Ad6)

Intet.

Højby, d. 2020



Formand

Højby, d. 8.9. 2020



Dirigent

Deltagere:

Formand Pia Larsen, bestyrelsesmedlem Connie Sættrup Petersen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard, chefkonsulent Lis Franciska Jensen, som optog referat, og varmemester Tommy Kristensen

Dagsorden:

- | | |
|--------|---|
| Pkt. 1 | Dirigent/referent/stemmetællere (samme som på afdelingsmødet) |
| Pkt. 2 | Godkendelse af organisationens regnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af organisationens budget |
| Pkt. 3 | Sammenlægning |
| Pkt. 4 | Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen |
| Pkt. 5 | Valg af revisor – EY (tidligere KPMG) |
| Pkt. 6 | Eventuelt |

Ad1)

Følgende blev valgt:

Dirigent: Lis Franciska Jensen

Referent: Lis Franciska Jensen

Stemmetællere: ikke nødvendigt

Ad2)

Mariane Toft-Dallgaard gennemgik årsregnskab og kommende budget, som blev godkendt.

Ad3)

Repræsentantskabet godkendte sammenlægning med Lejerbo Holbæk, S315.

Ad4)

Følgende blev valgt:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Pia Larsen og Connie Sættrup Petersen vælges for to år.

Gitte Bilenberg er på valg ved næste møde.

Suppleanter til organisationsbestyrelsen:

Ikke muligt at vælge grundet for få fremmødte.

Årsberetning

AB af 1946 i Højby

1. januar 2019 - 31. december 2019



Indholdsfortegnelse

	Side
Resultatopgørelse for boligorganisationen	3
Dispositionsfondens udvikling	3
Arbejdskapitalens udvikling	3
Trækningsrettens udvikling	4
Egenkapitalens udvikling	4
Afdelingernes drift for det forgangne år	5
Vurdering af afdelingers status	5
Vurdering af afdelingers økonomiske status	6
Udlejning	11
Huslejeniveau	11
Forvaltningsrevision	13
Budget	14

Indledning

I årsberetningen redegøres for den finansielle styring af boligorganisationen, den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og afdeling

Herunder redegøres for

- Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og afdeling og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf
- den udøvede økonomistyring, og den gennemførte egenkontrol
- ledelsesinformation i forhold til diverse nøgletal og risici
- de fastsatte mål for hver afdelings samlede driftsudgifter
- afdelingernes bygningsfysik, vedligeholdelsesstand, udlejnings- og boligsociale status
- igangværende nybyggerier samt
- forhold, som revisor måtte have påtalt

I 2014 overtog Lejerbo administrationen af boligorganisationen og afdelingen. I de sidste 5 år er der arbejdet med at oprette både økonomi og standard i boligerne. Der pågår helhedsplan, som også indebærer kapitaltilførsel. Der er omlagt lån, så afdelingen har undgået at skulle betale store afdrag tilbage på tidligere afdragsfrit lån. Det betyder 800 kr. mindre i husleje om måneden. Beboerdemokratiet har svære vilkår med kun 10 boliger. Organisationen søger fusion til Lejerbo Holbæk når helhedsplanen er gennemført.

Persøndata

Lejerbo har udarbejdet en række politikker og vejledninger på det persondatamæssige område. Vi har kortlagt vores dataflow og har tilpasset forretningsgange, således at vi opfylder lovgivningen og forordningens krav. Vi har udnævnt en DPO (Data Protection Officer), som sikrer, at vi udøver fornøden egenkontrol i forhold til overholdelse af reglerne, idet det indgår i arbejdsfeltets årshjul, at monitorere medarbejdernes anvendelse og overholdelse af reglerne. De enkelte boligorganisationer er selvstændige dataansvarlige. Det betyder, at det er boligorganisationerne, der beslutter til hvilket formål oplysninger skal behandles. Lejerbo er som administrationsorganisation i nogle tilfælde dataansvarlig og i andre tilfælde databehandler. I de tilfælde, hvor Lejerbo fungerer som databehandler for boligorganisationerne, sker dette på baggrund af instruks fra boligorganisationerne. Dette forhold er reguleret i en række databehandleraftaler indgået mellem hver enkelt boligorganisation og Lejerbo.

Boligorganisationen

Resultatopgørelsen

I indeværende år har boligorganisationen et driftsoverskud på kr. 7.448. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes færre udgifter til møder samt kontorhold.

Dispositionsfonden

Dispositionsfond - tkr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dispositionsfond - primo	2	-13	-3	7	17	27	37	48	58	68
Indbetalinger	28	18	18	18	19	19	19	19	19	19
Tilskud og andel til LBF	-43	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Dispositionsfond, ultimo	-13	-3	7	17	27	37	48	58	68	79
Bunden dispositionsfond										
Dispositionsfond, disponibel	-13	-3	7	17	27	37	48	58	68	79

Dispositionsfondens disponible del pr. 31. december 2019 udgør kr. -13.255, svarende til kr. -1.325 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.700 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der ikke tilsagn fra dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Arbejdskapital, primo	10	9	11	12	14	16	17	19	21	23
Indbetalinger	9	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Tilskud/tilsagn om tilskud	-10									
Arbejdskapital, ultimo	9	11	12	14	16	17	19	21	23	25
Bunden arbejdskapital										
Arbejdskapital, disponibel	9	11	12	14	16	17	19	21	23	25

Arbejdskapitalens disponible del pr. 31. december 2019 udgør kr. 9.062, svarende til kr. 906 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.119 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der ikke tilsagn fra arbejdskapitalen.

Trækningsret

Trækningsret - tkr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Trækningsret, primo	371	414	458	503	549	595	642	690	739	789
Indbetalinger	43	44	45	46	46	47	48	49	50	51
Tilskud/tilsagn om tilskud										
Trækningsret, ultimo	414	458	503	549	595	642	690	739	789	840

Ved årsregnskabs afslutning foreligger der ikke tilsagn fra egen trækningsret.

Nedenfor er summeret de ovenfor viste oversigter for henholdsvis arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret, som reelt er boligorganisationens disponible egenkapital.

Egenkapitalens udvikling

Samlet oversigt - tkr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dispositionsfond	-13	-3	7	17	27	37	48	58	68	79
Arbejdskapital	9	11	12	14	16	17	19	21	23	25
Trækningsret	414	458	503	549	595	642	690	739	789	840
Egenkapital	410	466	522	580	638	697	757	818	880	943

Afdelinger i drift

Følgende opstilling viser afdelingernes driftsresultat og opsparing:

	<u>Overskud</u>	<u>Underskud</u>	<u>Ops. resultat Konto 407</u>
938-0 Tværvej, Højby	32.094		-128.463

Følgende opstilling viser afdelingernes henlæggelser:

	<u>Konto 401</u>	<u>Konto 402</u>	<u>Konto 403</u>	<u>Konto 405</u>
938-0 Tværvej, Højby	342.192	224.101		8.000

For at sikre en ensartet, faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften er der udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder. Der er således skriftlige retningslinjer for områder som eksempelvis afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelsesforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikringssager, råderet (kollektiv og individuel) og installationstilladelser.




Retningslinjerne bliver efter behov revideret, gennemgået og diskuteret i diverse relevante fora, såsom driftsgruppemøder og lokale møder ude i driften samt på de enkelte kontorer. Der holdes endvidere løbende kurser, seminarer og netværksmøder, hvor retningslinjerne er tema.

Herved sikres, at de relevante aktører har fornødent kendskab til de procedurer, som er indeholdt i retningslinjerne, og at der løbende sker en relevant tilpasning af de retningslinjer og den praksis, som fremgår heraf. På denne måde tilstræbes, at vi i videst muligt omfang drager nytte af fællesskabets fordele ved løsning af arbejdsopgaverne og anvender ensartede, gennemtænkte og professionelle metoder ved løsning af arbejdsopgaverne. En del af de beskrevne procedurer fungerer som egenkontrol, idet det eksempelvis via budgetkontrollerne sikres, at der er fornøden kvalitet i budgetter og regnskaber.




Vurdering af afdelinger












I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

Rating bygningsdele/naboskab/ henlæggelse/opsparing

God	
Middel	
Kritisk	

Rating - vurdering af afdeling

	Afdeling er velfungerende
	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
	Afdeling har udfordringer, der kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele							Naboskab			
	Tidssvarende støtrelse	Badeværelse	Køkken	Fælles-faciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboerdemokrati	Markedsleje (leje pr. m ²)
938-0 Tværvej, Højby											

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istandsætt. vifraflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istandsætt. vifraflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	Samlet vurdering
938-0 Tværvej, Højby	●	●	●	●	●	●	●	●

Til afdelingernes driftsresultat kan bemærkes

Renter fra boligorganisationen

Tilgodehavende hos boligorganisationen forrentes med opnået markedsrente, som er opgjort til 0,41%
 Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto plus 1 pct.-point.

<u>Periode</u>	<u>Markedsrente</u>
01/01 2019 - 31/1 2019	2,93%
01/02 2019 - 28/2 2019	1,94%
01/03 2019 - 31/3 2019	6,01%
01/04 2019 - 30/4 2019	-0,98%
01/05 2019 - 31/5 2019	1,39%
01/06 2019 - 30/6 2019	0,96%
01/07 2019 - 31/7 2019	0,45%
01/08 2019 - 31/8 2019	-1,90%
01/09 2019 - 30/9 2019	-1,19%
01/10 2019 - 31/10 2019	-2,26%
01/11 2019 - 30/11 2019	-0,77%
01/12 2019 - 31/12 2019	-1,65%

938-0 Tværvej, Højby

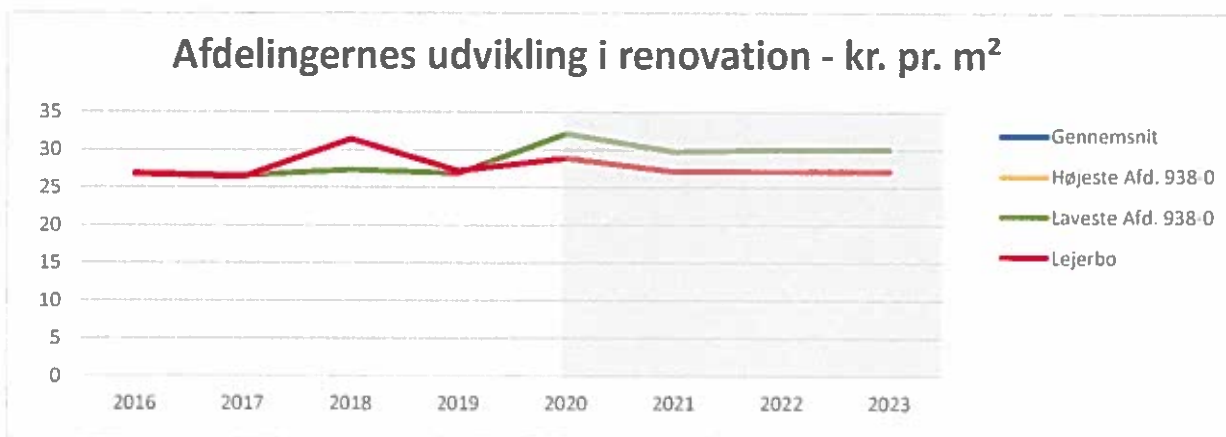
Årets resultat blev et overskud på kr. 32.094, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskat, renovation og almindelig vedligeholdelse.

Tagrenovering er under udarbejdelse. Køkkenerne er oprindelige og udtjente, en kollektiv råderet bør overvejes.

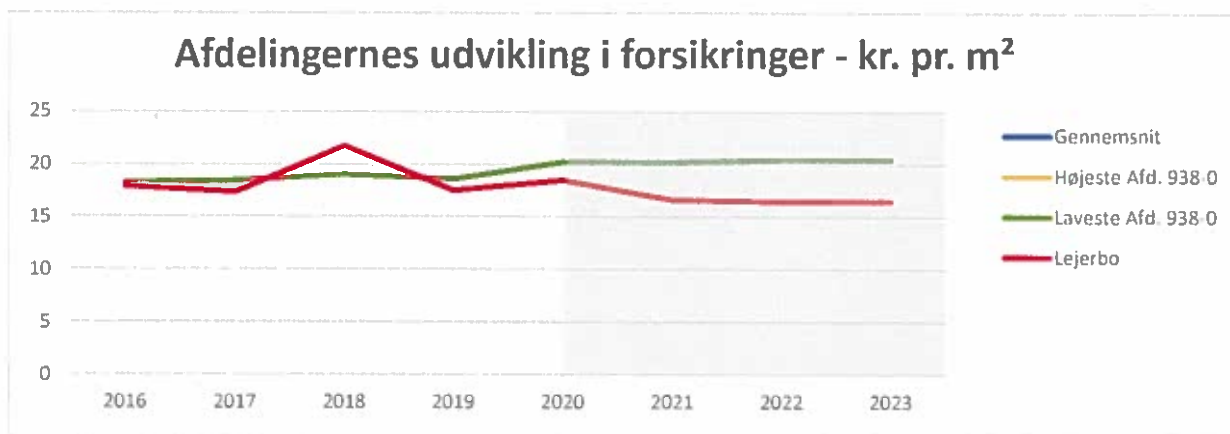
Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i renovation (Konto 109)



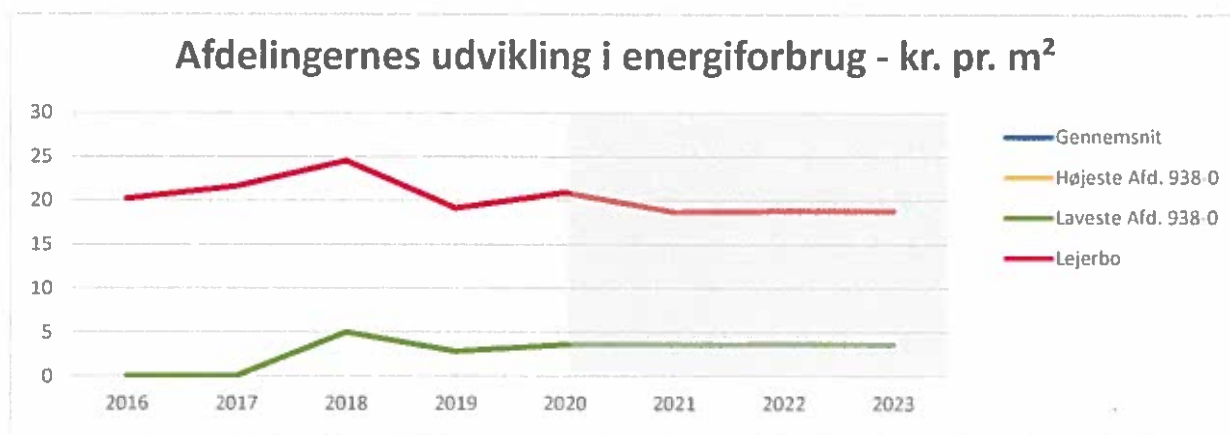
Renovation er kommunalt fastsat.

Udvikling i forsikringer (Konto 110)



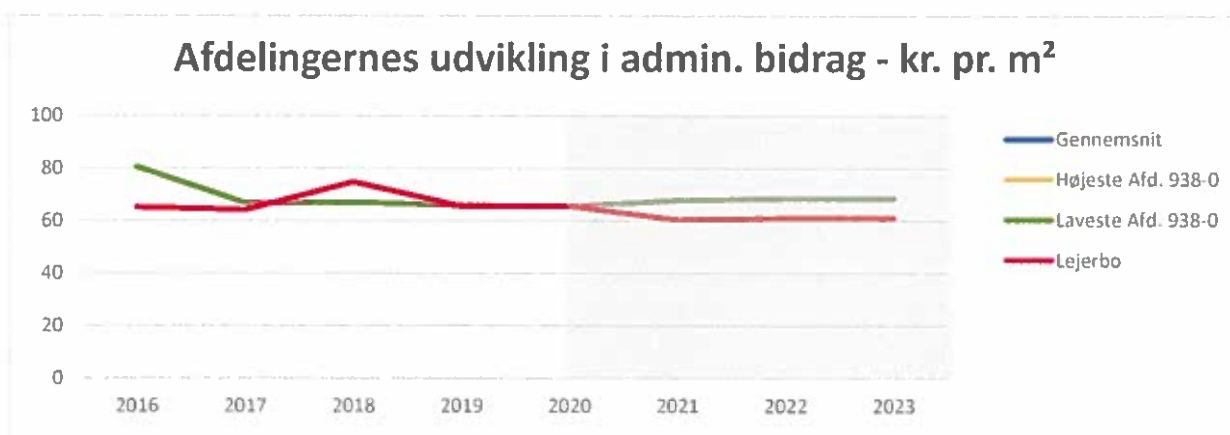
Bebyggelsen er tæt lav - og en del har brændeovne. Forsikringer tegnes landsdækkende men med individuelle vurderinger. I forhold til forsikringspræmie ved overgang til Lejerbo, er forsikringspræmien lav. (der er sparet over 50 %)

Udvikling i energiforbrug (Konto 111)



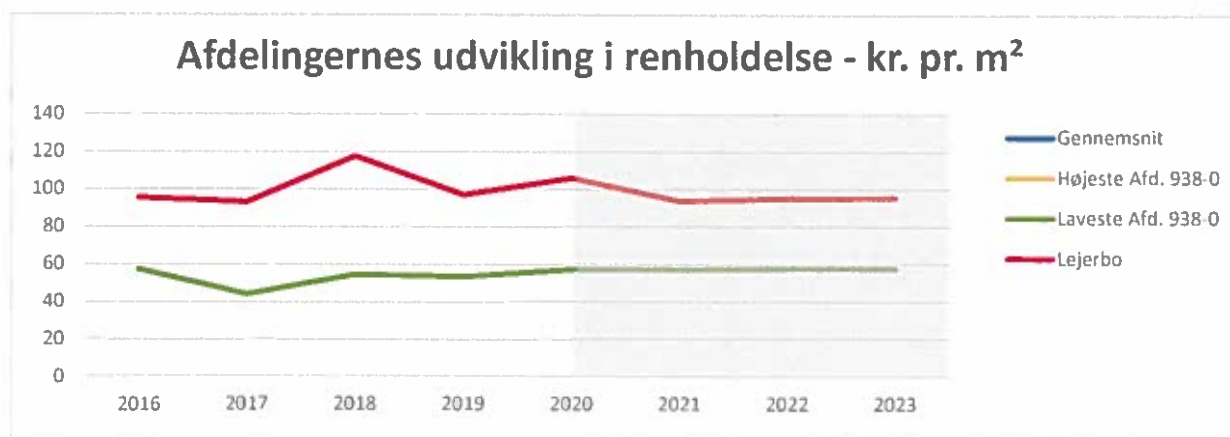
Der er kun ganske lidt fælles elforbrug i afdelingen.

Udvikling i administrationsbidrag (Konto 112)



Administrationsbidraget til Lejerbo fastsættes af Lejerbo's hovedbestyrelsen. Bidrag til boligorganisationen holdes stabilt år for år. Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital fastsættes af landsbyggefonden.

Udvikling i renholdelse (Konto 114)



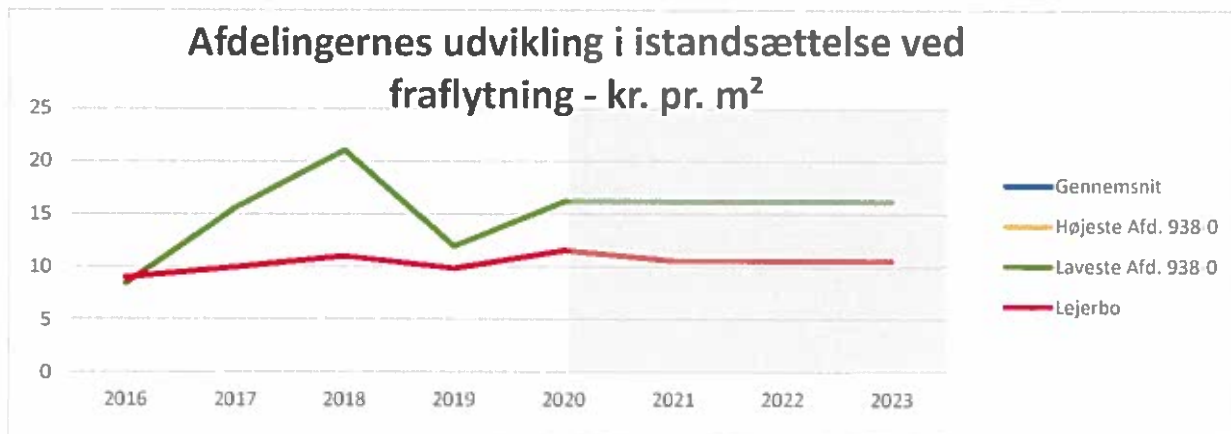
Afdelingen har kun få fælles udgifter til renholdelse. Det meste er beboerserviceopgaver i det enkelte lejemål.

Udvikling i almindelig vedligeholdelse (Konto 115)



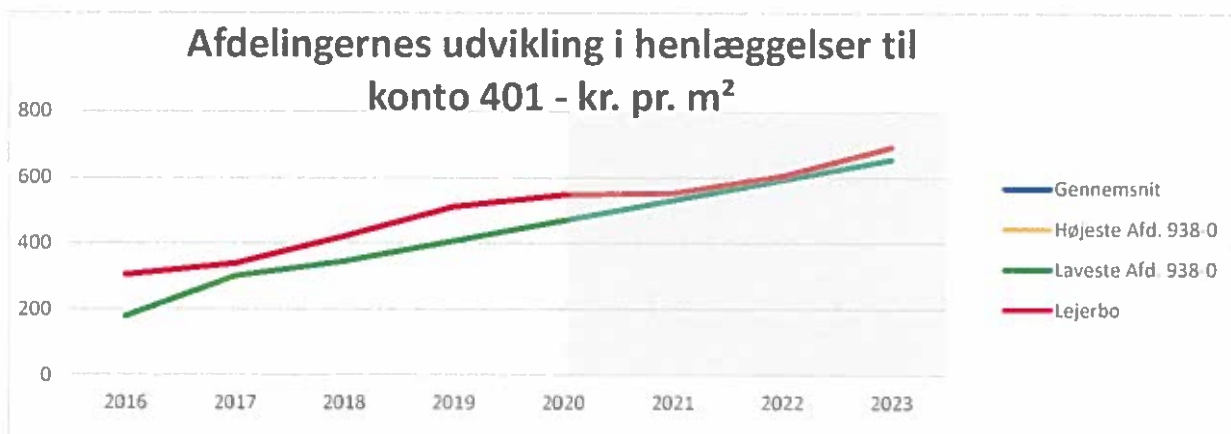
Afdelingen henlægger og planlægger vedligeholdelse. Der er således kun få ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Udvikling i istandsættelse ved fraflytning (Konto 117)



Boligerne har før Lejerbo administration haft en flyttestandard, som var under niveau i forhold til kontrakten - hvilket der rettes op på, så boligerne fremgår nymalede og nyistandsatte med maling, hvidtning og tapet ved indflytning.

Udvikling i planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)



Afdelingen havde ved administrationens overtagelse i 2014 ingen vedligeholdelseskonto eller vedligeholdelsesplan. Dette er der rettet op på de sidste 5 år. Der er behov for store henlæggelser idet der er en del vedligeholdelsesopgaver i forbindelse med helhedsplan.

Udlejning

På samme måde som i driften, er der også udarbejdet forretningsgange og vejledninger på forhold omkring udlejning. Det sikrer, at alle boligrådgivere løser udlejningsopgaver som ventelisteadministration, boligtilbud, opsigelser, lejekontrakt, bytte, fremleje og flytteopgørelser i overensstemmelse med lovgivningen og i høj kvalitet.

Gennem tæt kontakt til boligrådgiverne på erfamøder, teamledernetværksmøder og den elektroniske information "udlejningsinfo", der udsendes til alle boligrådgivere, deles viden, nye processer i SAP og nye retningslinjer hurtigt og effektivt.

Gennem rapporter fra SAP har vi løbende et overblik over alle udlejningsprocesser og sikrer dermed at udlejningen sker korrekt og vi fx minimerer lejetab.

Årligt orienteres organisationsbestyrelserne om det forgangne års udlejning, fraflytning, udsættelser, venteliste samt øvrige relevante forhold.

I en række organisationer er der særlige fleksible udlejningsaftaler og aftale om faste boliger til kommunen, indgået mellem kommunen og boligorganisationen. Disse aftaler og virkningen heraf drøftes med mellemrum med organisationen og kommunen, for hele tiden at tilpasse aftalerne de aktuelle behov.

De beslutninger, som organisationsbestyrelsen kan træffe omkring udlejning fx boliggarantibevis, fortrinsret ved skilsmisse, karenstid m.m., drøftes med organisationen med mellemrum, så vi sikrer, at vi udlejer i overensstemmelse med organisationens ønsker og behov.

Der var i 2014 ingen venteliste. Nu er der 65 på listen, heraf 14 passive. Det har været nødvendigt at annoncere 1 ledig bolig i 2016 og 1 ledige bolig i 2018.

Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2019 har været 3 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 10 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 30,0%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,9%.

<u>Familieboliger:</u>	Antal			Procent		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
938-0 Tværvej, Højby (10)	3	2	3	30,0%	20,0%	30,0%

Huslejeniveau og lejereguleringer

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 pr. m ²	Ændring i %
938-0	Tværvej, Højby	Familiebolig	811,79	814,17	2,38	0,29%

Forvaltningsrevision

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2019 er der foretaget afrapportering vedr. en række administrative målsætninger. Der henvises til administrationsorganisationen Lejerbo's hjemmeside.

Forretningsgange og målsætningsskemaer for almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder samt råderet er tidligere udsendt til boligorganisationen. Målsætningsskemaerne bliver løbende behandlet af organisationsbestyrelsen med henblik på drøftelse af de nævnte områder.

Forvaltningsrevisionen sker hvert år således, at der bliver afrapporteret om opfyldelsen af de opstillede mål, ligeledes bliver udarbejdet nøgletal på udvalgte områder.

BUDGETFORSLAG

<u>Konto</u>	<u>Budget 2021</u>	<u>Budget 2020</u> (1.000 kr.)	<u>Regnskab 2019</u> (1.000 kr.)
<u>ORDINÆRE UDGIFTER</u>			
501 Bestyrelsesvederlag m.v. Afdelinger i drift	1.000	1	0
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.000	2	0
512 Forretningsførelse	41.000	40	39
513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	4.000	3	0
521 Revision	1.000	1	1
530 Bruttoadministrationsudgifter	49.000	47	41
<u>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</u>			
530/601			
Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	<u>49.000</u>	<u>47</u>	<u>41</u>
Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	<u>49.000</u>	<u>47</u>	<u>41</u>
 Antal lejemålsenheder	 10,0	 10,0	 10,0
 Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	 4.900	 4.700	 4.100
Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.056	3.984	3.912
Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	844	716	188