

Referat

Styringsdialog - Lejerbo Trekanten

Mødested: Lejerbo Trekanten
Servicecenter Vejle
Vesterbrogade 15A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 26. februar 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Eigil Jensen (formand Lejerbo Trekanten), John Refsgaard (Næstformand Lejerbo Trekanten), Lars Due Juhre (Forretningsfører Lejerbo), Erik Zoega (Driftschef Lejerbo), Andy Nielsen (lokalinspektør), Claus Guldbland (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Præsentationsrunde

2. Formål med mødet

- a. Tilsynet orienterer om manglende afvikling af styringsdialog 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialog med fokus på det økonomiske tilsyn for regnskabsåret 2022
- c. Der afholdes ligeledes styringsdialog for Boligforeningen Grejsdalen, der den 1. januar 2023 er fusioneret ind i Lejerbo Trekanten. Styringsdialogen omhandler årsregnskabet 2022. Boligforeningen Grejsdalen behandles under punkt 5.

3. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022

Lejerbo oplyser, at der ikke er aftaler, der skal følges op på.
På det seneste møde var det navnlig afdelinger "med røde måltal", der blev drøftet og fusionen med Grejsdalen Boligforening, som var umiddelbart forestående.

4. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Lejerbo har et driftsunderskud på kr. 1.304.524. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

Lejerbo oplyser at, underskuddet skyldes kurstab på afdelingens kapitalforvaltning, som administreres af boligorganisationens hovedkontor.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Benchmark	Årsregnskab 2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	13.358,41	8.160,96	14.392,78
Arbejdskapital (disponibel)	1.215,28	2.600,70	1.422,71

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr)	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.152.284	1.231.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	18.445.960	18.295.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	12.663.775	12.450.000
Egenkapital i alt (konto 810)	19.598.244	19.526.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 948 lejemålsenheder) (2021: 895 lejemålsenheder)	20.673,25	21.816,75

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Det blev drøftet, at niveauet ligger stabilt i forhold til det forudgående regnskabsår.

Arbejdskapitalen var i 2022 under benchmark, så der blev truffet beslutning om at indbetale til den i overensstemmelse med revisors anbefaling.

Da dispositionsfondens disponible del oversteg minimumskravet pr. 31. december 2021, blev indbetaling undladt i efterfølgende regnskabsår, hvilket også er i overensstemmelse med revisors anbefaling.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Benchmark	Årsregnskab 2021
Administrationsbidrag	4.599,91	4.677,80	4.749,01

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Hovedbestyrelsen tager hvert år stilling til størrelsen af administrationsbidraget, og hvor meget det må stige. Administrationsbidraget er stigende grundet inflationen.

d. Henlæggelser, herunder afdelinger med særlige udfordringer

Følgende afdelinger er fremhævet med særlige udfordringer:

- **Afd. 959, Grejdal Åpark (også kaldet Hammerværket)**

Afdelingen er fremhævet med gul markering i styringsrapporten, samt fremhævet i revisionsprotokollatet med en bemærkning om, at afdelingen ikke henlægger tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Lejerbo oplyser hertil, at afdelingen er en relativt nybygget afdeling, som indgår i en ejerforening, hvor de øvrige medlemmer er ejerne af de ejerlejligheder, som er udstykket i det samme bygningskompleks.

Teknisk set dækker henlæggelserne derfor alene det indvendige i lejlighederne, idet henlæggelser til den udvendige vedligeholdelse afholdes af ejerforeningen. Henlæggelserne er derfor forholdsvis lave.

- **Afd. 014-0, Ribe Landevej**

Afdelingen er fremhævet i revisionsprotokollatet med en bemærkning om, at afdelingen ikke henlægger tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Lejerbo oplyser hertil, at afdelingen er vedligeholdt så godt som man kunne med de til rådighed værende midler, men både bygning og indvendige installationer kræver omfattende reovering. Henlæggelserne har for så vidt været fornuftige, men har ikke været tilstrækkelige til at dække en reovering, som var nødvendig.

Landsbyggefonden har påbegyndt sagsbehandling i forhold til Lejerbos ansøgning om støtte til reovering.

En reovering af afdelingen forventes at være så omfattende, at det vil indebære genhusning af lejere i 52 lejemål. Ved fraflytninger foretages der derfor en grundig vurdering af, om det kan betale sig at sætte lejligheden i stand til en ny lejer eller det er billigere at køre med tomgangsleje, indtil reoveringen kan iværksættes.

- **Afd. 1151, Hovertoften**

Afdelingen er fremhævet med gul markør i årsberetningen.

Afdelingen hed tidligere De Vanføres Boligforening, hvor Lejerbo overtog en af de to afdelinger, som boligforeningen bestod af. Afdelingen har vist sig at have en sund økonomi, men det vidste man ikke, da man lavede årsberetningen.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

5. Boligforeningen Grejsdalen

Boligforeningen Grejsdalen er den 1. januar 2023 fusioneret ind i Lejerbo Trekanten.

Udskilt til særskilt referat.

6. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Der var en fælles drøftelse om det fremtidige samarbejde samt eventuelle emner, der kan inddrages i styringsdialogmødet senere i 2024.