

**Mail votering den 6. juni 2020****Dagsorden:**

1. Godkendelse af oplæg til løsning af kapitaltilførsel til afd. 697-0 Elver Alle.

Referat:

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Tina Haasum.

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent).

1. Godkendelse af oplæg til løsning af kapitaltilførsel til afd. 697-0 Elver Alle.

I forlængelse af vores bestyrelsesmøde den 20. maj 2020, har formanden bedt mig om at udarbejde et lille notat til en mailafgørelse på LBF-sagen på Elver Alle.

Vigtige huskere i denne forbindelse:

- Lejerbo Frederiksborg har bevilget deres andel på kr. 105.000
- Hillerød kommune har bevilget deres andel på kr. 105.000
- LBF har bevilget deres andel på kr. 210.000
- Realkreditlen har givet afslag på deres andel kr. 105.000.

For at kapitaltilførslen kan gennemføres, skal Lejerbo Frederiksborg derfor selv låne/give de sidste kr.105.000.

Huslejeniveauet i afdelingen pr. m²:

Regnskabsår:	pr. m ²
2013-2014:	1.136,68
2014-2015:	1.149,54
2015-2016:	1.172,21
2016-2017:	1.195,19
2017-2018:	1.195,19
2018-2019:	1.229,50

Altså en huslejestigning på lidt over 8% på 6 regnskabsår.

Bevillinger fra bestyrelsen:

07.12.2010: Bevilling fra dispositionsfonden på kr. 410.625,00 til dækning af renovering af afdelingens elevatorer.

11.10.2012: Bevilling fra arbejdskapitalen på kr. 20.000 til en analyse af den høje fraflytningsprocent.

10.12.2012: Bevilling af driftsstøttelån på kr. 213.000 – aftrappende med 1/10 pr. år – dog med forbehold for driftsbesparelser.

Der har på bestyrelsesmødet i december 2012 været talt om eventuelt at nedsætte huslejen på de boliger der var svære at udleje. Dette er ikke sket.

Udviklingen i driftsstøttelånet:

Regnskabsår:	Tilskud i regnskabet	Saldo på Lånet (konto 304,5 i afd.)
2013-2014:	213.000	213.000
2014-2015:	213.000	426.000
2015-2016:	192.000	618.000
2016-2017:	150.000	768.000



2017-2018:	339.000	1.107.000
2018-2019:	108.000	1.215.000

Det skal bemærkes at lånet er ydet i 2012, men der er **IKKE** aftalt en afvikling. Der er i indeværende driftsår 2019/2020 indregnet driftsstøttelån med kr. 87.000 i det af afdelingen vedtagne budget.

Budgetstrategi:

Konto 120:	300 kr. pr. m ²	=	796.350
Budget 2020/2021:	143,15 kr. pr.m ²	=	380.000

Der mangler altså 156,85 pr. m² for at opfylde strategien.

Hvad skal vi gøre:

Såfremt boligorganisationen skal bruge yderligere kr. 105.000 på afdelingen, må anbefalingen være, at der kommer en aftale på udviklingen i henlæggelser og på afdelingens afvikling af det mankolån som p.t. er på kr. 1.215.000.

Afdelingens henlæggelser på konto 120 er p.t. budget 2020/2021: kr. 380.000 - Der mangler i alt kr. 416.350, for at opfylde budgetstrategien. Kontoen er vigtig set i forhold til at drifte afdelingen fremadrettet.

Såfremt konto 120 øges med kr. 83.000 pr. år i 5 år fra budgetåret 2021/2022, vil afdelingen være i mål på konto 120. Det vil betyde at huslejen på denne konto hvert år i 5 år skal stige med 31,36 kr. pr. m².

Det kan nævnes at ca. 33% af udgifterne årligt på konto 116/120 er serviceaftaler – så det er en afdeling med store faste driftsudgifter.

På de andre driftskonti skal vi forvente en udvikling som følger:

106 – Stigning alt efter ejendomssystem, mellem 3-7 procent

107 – Vandudgifter – der er målere på alt – men vi skal forvente en smule difference + målerudskiftning

109 – Renovation 2% (estimat)

110 – Forsikringer – uændret

112 – Administrationsbidrag – pristal regulering

114 – Kommer an på udviklingen i organisationen

115 – Uændret

116 – I henhold til ovenstående

117 – Ingen påvirkning

118 – Vaskerier: Der investeres ikke i nye vaskerier

119 – Ingen ændringer

Så en stigning på konto 120, som anført ovenfor, bør ikke være urealistisk.

Med hensyn til afvikling af mankolånet, kan man i en tiltrædelse i forhold til den resterende 1/5, aftale at dette starter med kr. 50.000 årligt, når budgetstrategien er opfyldt.

Så det anbefales som følger:

- Den resterende 1/5 ydes som ekstra kapitaltilførsel til mankolånet.
- Der skal som en del af aftalen være et referat der beskriver en stigning på kr. 83.000 om året i henlæggelser.
- Når budgetstrategi er opfyldt, starter afdraget i det efterfølgende budgetår på mankolånet med kr. 50.000 om året.




Hermed kan huslejen nedsættes i det kommende år, og der kan igangsættes en opretning af henlæggelserne.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at der ydes et lån på kr. 105.000, til den sidste 1/5 af kapitaltilførslen i afdelingen.

Referent
Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 16/6 2020


Chresten Krabbe