

Referat

Styringsdialog – Lejerbo Trekanten

Mødested: Servicecenter Vejle
Vesterbrogade 15A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 15. december 2025, kl. 13 -15.00

Følgende deltog på mødet:

John Refsgaard (Næstformand Lejerbo Trekanten), Lars Due Juhre (Forretningsfører Lejerbo), Pernille Esmark Prahm (Projektudviklingschef, Byggeafdeling, Lejerbo Trekanten), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i november 2024.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

Fusionen med DAB blev kort drøftet. Fusionen er gået godt indtil videre, og der sker gradvist samling af systemer og administrative opgaver. Administrationsselskabet ændrer navn, men for nu er det DAB Lejerbo.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 702.362 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

De primære årsager til overskuddet er positiv forrentning af organisationens mellemværende samt realiserede kursgevinster.

Det fremgår af årsberetningen s. 5, at der er underskud i 7 ud af 19 boligafdelinger. Der er redegjort nærmere for underskud i de enkelte afdelinger i årsberetningens s. 9-11.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	14.101,49	7.125,73	13.715,27
Arbejdskapital (disponibel)	1.458,72	2.463,41	1.141,65

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.426.831	1.116.734
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	21.204.257	19.914.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	13.791.253	13.223.000
Egenkapital i alt (konto 810)	22.631.087	21.221.952
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 978 lejemålsenheder)	23.140,17	21.699,33

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 13.791.253 kr., hvilket svarer til 14.093 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden, når den disponible del ligger under 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Der sker derfor ikke indbetaling til dispositionsfonden.

Angivelsen af sidste års værdi for den disponible del af dispositionsfonden afviger fra slutværdien for konto 803, pkt. 40 i årsregnskabet 2023. Forretningsføreren oplyser, at det er angivelsen af

sidste års værdi i årsregnskabet for 2024, der er retvisende. Det skyldes, at de udamortiserede ydelser, kursgevinster, renter mv. først opgøres på et senere tidspunkt, hvorfor der ofte vil forekomme difference for denne post.

Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning i flere afdelinger, samlet i alt 1.889.765 kr. Der henvises til årsregnskabet kontonr. 803, pkt. 22, samt spørgeskema til regnskabet, spm. 5.

Det drøftes, at det er en stor udgiftspost, men som er svær at budgettere med. Det er ikke til at forudsige, hvor store udgifter der kan forventes i næste regnskabsår.

Der budgetteres dog med udgifter til tab ved fraflytning og lejeledighed ud fra et gennemsnit over de seneste 3 år.

Det fremgår af opgørelse i årsberetningens s. 3, at der er tilsagn fra dispositionsfonden for årsregnskab 2025, forventeligt 1.521.000 kr., heraf samlet 800.000 kr. til dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed.

Arbejdskapitalen er forøget med 310.097 kr. Årets overskud er tilført arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at arbejdskapitalens disponible del pr. 31. december 2024 udgør 1.426.832 kr., svarende til 1.458 kr. pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.396 pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne indbetaler derfor til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag og effektivitet

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
kr. pr. lejemålsenhed	5.019,08	4.502,01	4.688,02

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget i Lejerbo ligger over benchmark. Der er sket en stigning på ca. 300 kr. pr. lejemålsenhed siden forudgående regnskabsår (2023).

Lejerbo betaler moms af administrationsarbejde, hvilket også har indvirkning på administrationsbidragets størrelse.

Fusionen med DAB har betydning for administrationsbidraget. For Lejerbos afdelinger fastlåses administrationsbidraget på nuværende niveau. Der sker ikke indeksregulering. Det skyldes, at tidligere DAB-afdelinger stiger i administrationsbidrag for at komme på niveau med tidligere Lejerbo-afdelinger.

d. Henlæggelser

Dette emne drøftes generelt.

Det fremgår af revisionsprotokollen, at det i forbindelse med revision af årsregnskaberne er påset, at der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for afdelingerne, samt at der er foretaget henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Revisionen har lavet bemærkninger i forhold til henlæggelser for enkelte afdelinger. Det gælder for afd. 464-O, Jellingvej, afd. 533-O, Andkær og afd. 959-O, Grejsdal Åpark.

Se bemærkninger under de enkelte afdelinger, jf. pkt. 3.a.

e. Opsummering, årsregnskab

Årsregnskabet 2024 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang er endnu ikke modtaget af tilsynet. Hvis tilsynet vurderer behov, kontaktes Lejrebo for evt. tilbagemelding.

3. Status for afdelingerne

I alt 11 ud af Lejrebos 19 boligafdelinger blev gennemgået nærmere.

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, som er fremhævet i materialet fra dokumentationspakken mv..

- **Afd. 1245-O, Remmerslund**

Afdelingen består af 30 familieboliger, der er beliggende i Hedensted Kommune.

Afdelingen er taget i brug i år 2020.

Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 33,33 % (mod 46,67 % i 2023), hvor benchmark er 10,00 %. Den positive udvikling skyldes dels lejenedsættelse.

Det er hertil bemærket i afdelingsrapporten, at der er tale om en ny afdeling, og at der er flere ind- og udflytninger i den første tid.

Boligerne i denne afdeling benyttes typisk som overgangsboliger af folk, der havde solgt deres hus og venter på en ny bolig. Det kan til dels forklare antallet af fraflytninger.

Udlejning

Ved sidste års styringsdialog var der fokus på udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Efter revisors anbefalinger blev der arbejdet med udlejning, og det blev oplyst, at huslejenedsættelse havde haft en positiv effekt.

Det fremgår af spørgeskema til årets regnskab, at der på daværende tidspunkt var 1 tomt lejemål.

Der er ingen markering for udlejning i styringsrapporten.

Det fremgår dog også af dette års revisionsprotokol, at afdelingen i regnskabsåret 2024 har realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag. Revisor anbefaler derfor fortsat, at bestyrelsen arbejder med udarbejdelse af handlingsplaner til at imødegå lejeledighed.

- Afd. 14 – 01, Ribe Landevej

Afdelingen består af 52 familieboliger – taget i brug i 1951.

Renovering/helhedsplan

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet med tilsynet.

Lejerbo kom med en kort status på sagen.

Der er særskilte drøftelser om afdelingen med Teknik & Miljø.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

I årsberetningens s. 7 er afdelingen angivet med rød markør i forhold til samtlige bygningsdele.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markør ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingen har en fraflytningsprocent på 30,77 %, hvor benchmark er angivet til 10,00.

Boligerne genudlejes alene til korttidsudlejning, hvor istandsættelse er minimal, men hvor huslejen er lav.

- **Afd. 140-0, Finlandsvej**

Afdelingen består af 162 familieboliger – taget i brug i 1973.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Der er i årets løb indsat flere robotplæneklippere.

Der er ikke planlagt yderligere tiltag.

Lejerbo oplyser, at afdelingen er velfungerende.

- **Afd. 232-0, Nørretorvscentret**

Afdelingen består af 77 familieboliger og 11 ungdomsboliger.

Fraflytning

Afdelingen er ikke længere fremhævet i styringsrapporten ift. fraflytning, hvor afdelingen var fremhævet med rød markering i forrige års styringsrapport.

I afdelingsrapporten var der for 2023 angivet en fraflytningsprocent for ungdomsboligerne på 72,73 %.

Det fremgår af afdelingsrapporten for 2024, at der er en fraflytningsprocent i ungdomsboligerne på 36,36 %, hvor benchmark er angivet til 39,29 %.

Den positive udvikling drøftes. Lejerbo bemærker, at der ikke er iværksat konkrete tiltag for at imødegå fraflytning.

Der er ikke udfordringer med at leje boligerne ud.

- **Afd. 305,0, Boulevarden, Vejle**

Afdelingen består af 29 boliger, heraf 23 familieboliger og 6 ungdomsboliger.

Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Der planlægges udskiftning af køkkener i henhold til ordningen med kollektiv råderet, hvilket kan medføre forbedret effektivitet. Der fremsendes ansøgning og materiale til tilsynet, hvis der skal ske kommunal godkendelse.

- **Afd. 1150-O, Grejsdalen**

Afdelingen består af 30 familieboliger.

Afdelingen henhørte tidligere under boligforeningen Grejsdalen, der pr. 1.1.2023 fusionerede med Lejerbo.

Det blev drøftet ved sidste års styringsdialog, at det er en afdeling med en generel dårlig økonomi. Boligerne er ikke i særlig god stand, og der var flere bygningsforhold, som ikke var korrekt registreret i BBR.

Afdelingsbestyrelsen fratrådte i forbindelse med fusionen.

Lejerbo oplyser, at der nu er en afdelingsbestyrelse.

Henlæggelser

Det er noteret i afdelingsrapporten, at vedligeholdelsestilstanden er tilfredsstillende.

Det fremgår dog af årsberetningens s. 7, at der er enten rød eller gul markering for alle bygningsdele – det vil sige udfordringer, der skal løses med en målrettet indsats eller med hjælp udefra.

Det fremgår afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 19.666,67 kr., hvor benchmark er 20.188,68 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 22.524,87 kr., hvor benchmark er 62.874,17 kr.

Det er noteret, at der i en årrække ikke har været henlagt tilstrækkelige midler.

Lejerbo oplyser, at der nu er generelt fokus på at øge henlæggelserne.

Det fremgår også af årsberetningens s. 17, at afdelingen får en generel huslejestigning på 4,94 %.

Lejerbo oplyser også, at alle boliger vil blive gennemgået i løbet af 2026 i forhold til vedligeholdelsesstand og anvendelse af kældre. På den måde vil det være muligt at skabe et overblik over, hvor der er behov for renovering mv.

- **Afd. 1151-O, Hovertoften**

Afdelingen består af 48 familieboliger.

Afdelingen hørte tidligere under De Vanføres Boligselskab. Fusioneret pr. 1.1.2022.

Lejerbo bemærker, at tinglysningen endnu ikke er faldet på plads. Hovertoftens matrikler er derfor fortsat tinglyst med De Vanføres Boligselskab som adkomsthaver. Pt. afventer tinglysningen nærmere fra boligforeningen ØsterBo.

Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. henlæggelser til vedligehold – dette henviser til niveau for opsparede henlæggelser.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at de opsparede henlæggelser til vedligehold pr. bolig er 178.739,92 kr., hvor benchmark er 42.126,00 kr.

Henlæggelsesniveauet skyldes, at beboerne blev ved med at betale henlæggelser, selvom de var blevet renoveret, hvorfor der er et betydeligt opsparet beløb.

De årlige henlæggelser til vedligehold udgør 19.583,33 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.857,14 kr.

Der gives også tilskud til henlæggelser fra organisationsbestyrelsen efter klausul fra Landsbygefonden. Der gives tilskud for en 10-årig periode. Det er ikke en proces, Lejerbo har haft indflydelse på.

- **Afd. 396-O, Grejs Mølle**

Afdelingen består af 29 familieboliger.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Bygningen er klassificeret som bevaringsværdig, hvilket giver nogle udfordringer i forhold til drift og vedligehold.

Der sker fortsat løbende udskiftning af vinduer, hvilket er en kostbar måde at renovere på.

- **Afd. 464-O, Jellingvej/Engparken**

Afdelingen består af 102 boliger, heraf 88 familieboliger og 14 ungdomsboliger.

Afdelingen er taget i brug i 1999.

Henlæggelser

Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Revisionen fremhæver i forhold til langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, at afdelingen ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 15.196,08 kr., hvor benchmark er 13.100,62 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 15.196,08 kr., hvor benchmark er 51.584,16 kr.

Lejerbo oplyser med henvisning til revisors bemærkninger, at dette skyldes, at der var vandindtrængen i lejemål, hvor det var nødvendigt ekstraordinært at lave en tagvedligeholdelse.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der nyligt er blevet udskiftet vinduer.

- **Afd. 533, Andkær**

Afdelingen består af 10 familieboliger.

Afdelingen er taget i brug i 1996.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markør ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 30 %, hvor benchmark er 10,00 %.

Henlæggelser

Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Lejerbo oplyser hertil, at dette skyldes, at der var kalkuleret med en 2-årig periode til vinduesudskiftning, men renoveringen blev udført på 1 år. Der blev dermed forbrugt af de midler, der var budgetteret med i de fremtidige budgetter.

Det fremgår afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 31.500,00 kr., hvor benchmark er 12.857,14 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 31.499,90 kr., hvor benchmark er 42.126,00 kr.

Afdelingen kommer ud med et underskud på 231.944, til dels fordi der ikke har været opsparing nok til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Se hertil årsberetningens s. 10.

- **Afd. 959-0, Grejsåparken (Hammerværket)**

Afdelingen består af 28 familieboliger – taget i brug i 2017.

Henlæggelser

Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. årets henlæggelser til vedligehold.

Det fremgår afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 5.714,29 kr., hvor benchmark er 13.100,62 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 5.714,32 kr., hvor benchmark er 51.584,16 kr.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der indbetales til ejerforening. Henlæggelserne skal dække vedligeholdelse af indvendige fællesarealer.

Afdelingen kommer ud med et underskud på 216.682 kr., til dels fordi der ikke har været opsparing nok til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Se hertil årsberetningens s. 11.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejning og fraflytning drøftes generelt.

Det fremgår af årsberetningen s. 15, at der er lavet en fraflytningsstatistik for familieboliger. Der har været 119 fraflytninger (mod 137 i 2023) fra boligorganisationens i alt 914 familieboliger. Det svarer til en fraflytningsprocent på 13 %. Det er over landsgennemsnittet på 11, 5 %.

De afdelinger, hvor fraflytningsprocenten eller udlejning er et særligt opmærksomhedspunkt, er gennemgået under punkt 3.a.

Huslejeniveau drøftet i øvrigt generelt. Det fremgår af årsberetningens s. 17, at der er sket huslejestigning i 16 afdelinger, herunder særligt afd. 1150, Grejsdalen, der får en generel huslejestigning på 4,94 %.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Der er p.t flere afdelinger, som ikke har valgt en bestyrelse.

Ved fusionen med DAB vil det være muligt at understøtte afdelingerne i fællesskabsaktiviteter, da der her er en afdeling for aktive fællesskaber. Det er derfor forhåbningen, at man herved kan udbrede kendskabet til det at sidde i en afdelingsbestyrelse.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der har i løbet af året igen været afholdt kurser i økonomi, drift og beboerdemokrati, og det udbydes nu gratis fra administrationen.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden på forespørgsel har oplyst, at der er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data fra Huslejenævnet om afgjorte sager.

Det fremgår derfor af styringsrapporten s. 7, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

Lejerbo har ikke på mødet kendskab til antallet af eventuelle sager, men hvis der havde været kritiske sager, så havde de været bekendt hermed.

5. Boligsociale forhold

a. Beboersammensætning og udfordringer

Dette punkt drøftes generelt.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Dette punkt blev drøftet generelt.

b. Nybyggerier/Byudvikling

Lejerbo har indsendt ansøgning om godkendelse af Skema A for nybyggeri af 20 familieboliger, et seniorbofællesskab i Gauerlund. Skema A er indstillet til politisk behandling i Byrådet den 17. december 2025.

Der ønskes fortsat dialog med kommunen om nybyggeri af flere boliger. Der er et stort ønske om at bidrage til byudvikling samt at understøtte boligbehovet i kommunen.