

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Børge Eriksen, Tine Sørensen og Tanya Christensen.
Fra administrationen: Driftschef Jesper Nielsen og forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet:

1. Velkommen
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Nybyggeri/renovering
7. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
8. Udlejningssituationen, inkl. markedsføring
9. Mailhøring vedr. administrativ hjælp til Lejerbo Århus/Odder
10. Mødedatoer efterår 2023
11. Afdelingerne 229-0 og 328-0 – godkendelse af tilrettede råderetskataloger
12. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til mødet.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2023.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Formandens orientering

Gert:

Alle afdelingsmøder er nu afviklet, og der er afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, og alle afdelinger er repræsenteret ved dagens repræsentantskabsmøde.

Han har deltaget i tur til Folkemødet på Bornholm, og det var en rigtig god tur.

Forretningsordenen tages med til næste organisationsmøde.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2023 - 31/12 2023) kr. 54.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Randers.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet

- at beløbet skal fordeles med 50 % til formanden og 50 % til fordeling mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

- at der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med byggeudvalgsmøder i honorarbærende byggesager.

Der gives tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i organisationsbestyrelsesmøder i arbejdstiden, deltagelse i Landsrepræsentantskabsmøder og andre opgaver i relation til varetagelse af organisationsbestyrelseshvervet. Det gælder også deltagelse i kurser i relation til organisationsbestyrelsesarbejdet.

Den tabte arbejdsfortjeneste dækkes forud for fordeling af det samlede honorar i både byggesager og ved deltagelse i møder i relation til organisationsbestyrelsens arbejde.

Dokumentation for tabt arbejdsfortjeneste sker ved udfyldelse af tro og love-erklæring. Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste godkendes af en medarbejder på regionskontoret.

- at der kan ydes godtgørelse for nødvendig transport i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen genbekræftede tidligere beslutning om fordeling af honorar, udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste og udbetaling af kørselsgodtgørelse.

Forklaring vedr. kurstab/gevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabet ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabet ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Der er to måder, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsførere, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Personale:

Pia orienterede om fastansættelse af Dorthe Andersen som boligrådgiver. Hun har det seneste år været i et barselsvikariat. Desuden stopper studentermedhjælper Christoffer pga. færdiggjort uddannelse. Ny studentermedhjælper Christian Knudstrup startede 15/6, så Christoffer kan nå at lære ham op.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning. Punktet omkring budgetstrategi tages op på et møde i efteråret, hvor administrationen udarbejder et oplæg omkring afdelingernes henlæggelsesniveau, som kan bruges som grundlag for drøftelsen.

5. Orientering fra vores afdelinger

Gert:

Har kontaktet de afdelinger, som han er mentor for. Han er desuden trådt tilbage som formand i afdeling 229-0 på årets afdelingsmøde.

Tanya:

Der er kommet en bestyrelse på Heraklesvej, efter et rigtig godt afdelingsmøde. De brugte god tid på mødet, hvilket også var medvirkende årsag til, at mødet gik så godt.

På Adonisvej er der taget kontakte til den suppleant, der fejlagtigt var skrevet på som valgt.

På Rindsvej er den nye formand meget aktiv, og deltager bl.a. i kurser.

Børge:

Der er stille og roligt i afdeling 641-0. Der er ved at blive malet.

Kirsten:

Der er malet udhæng og det går fint i afdelingen.

6. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt.

7. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, undtagen 641-1 hvor der mangler godkendelse fra kommunen.

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 samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. 354-0 Adonisvej, Paderup

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 354-0 (2024) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Afdelingsbudgetter

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 per m ²	Ændring i %
013-0	Jyllandsgade	Familiebolig	839,35	847,72	8,37	1,00%
037-0	Rindsvej	Familiebolig	879,73	879,73	0,00	0,00%
104-0	Husarvej Garnisonsvej	Familiebolig	700,16	700,16	0,00	0,00%
229-0	Løvenholmvej	Familiebolig	911,04	911,04	0,00	0,00%
323-0	Grundfør & Vitten	Familiebolig	1.023,60	1.025,77	2,17	0,21%
328-0	Møldrupsvej	Familiebolig	945,04	949,39	4,35	0,46%

328-0	Møldrup	Ungdomsbolig	781,03	784,90	3,87	0,50%
354-0	Adonisvej, Paderup	Familiebolig	970,38	999,41	29,03	2,99%
462-0	Vedøvej	Familiebolig	1.078,38	1.100,13	21,75	2,02%
641-0	Simonsen's Have	Ældrebolig	1.186,45	1.186,45	0,00	0,00%
641-1	Søften	Serviceareal	710,04	685,05	-24,99	-3,52%
692-0	Tøjhushavevej, Niels Eb	Familiebolig	1.058,11	1.058,11	0,00	0,00%
714-0	Lene Bredahls Gade	Ældrebolig	1.368,59	1.368,59	0,00	0,00%
893-0	Paderup	Ungdomsbolig	1.115,00	1.137,27	22,27	2,00%
1230-0	Ærenprisbakken	Familiebolig	957,63	986,07	28,44	2,97%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

8. Udlejningssituationen, inkl. markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

9. Mailhøring vedrørende administrativ hjælp til Lejerbo Århus/Odder

Til organisationsbestyrelserne i Lejerbo Århus og Lejerbo Odder blev der den 8. juni 2023 udsendt en mailhøring med nedenstående indstilling:

Indstilling:

Lejerbo Århus og Lejerbo Odder har i en periode behov for at købe administrativ hjælp især i forhold til rekvisitioner til håndværkere.

Grunden til at behovet er opstået er, at der ikke længere er administrativ backup fra gårdmænd. Tidligere har en gårdmand således lavet rekvisitioner. I forbindelse med personaleskifte, og for at frigøre ressourcer til beboerserviceopgaver, er arbejdet nu flyttet ind til lokalinspektøren. Lokalinspektøren i Århus (og gårdmænd) har i disse år derudover ekstraarbejde i forbindelse med igangværende renoverings- og byggearbejder.

Omfanget vil være to-tre timer om ugen - i første omgang i en prøveperiode på 6 måneder.

På kontoret i Lejerbo Randers er der kapacitet til at kunne yde denne administrative hjælp.

Med en timepris på 220 kr. vil den samlede udgift for 3 timer pr. uge i de 26 uger blive 17.160 kr.

Udgifterne vil blive fordelt i forhold til fordelingsnøglen mellem Lejerbo Århus/Odder, (74,93 /25,07 %)

Fordelt bliver udgiften 12.858 kr. og 4.302 kr. for henholdsvis Lejerbo Århus og Lejerbo Odder.

Indtægten/udgiften føres over organisationernes lønkonti, på samme måde som arbejde udført i egen

organisation. Konkret vil Lejerbo Århus og Lejerbo Odder blive opkrævet for udgiften, mens indtægten bogføres ved Lejerbo Randers

Alle tre formænd i de involverede organisationer er positive, men der er et ønske om, at sagen sendes i høring i organisationsbestyrelserne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelserne godkender prøveperioden på 6 måneder, hvorefter der kan tages stilling på ny.

Beslutning:

Pia orienterede om, at organisationsbestyrelserne i Lejerbo Odder og Lejerbo Århus har godkendt mailhøringen. Bestyrelsen godkendte, at der sælges hjælp til Odder og Århus som skitseret.

10. Mødedatoer efterår 2023

Der er følgende forslag til mødeplan i 2. halvår 2023.

- 29/8 kl. 14.00 på Skovbakken (før vi mødes med afdelingsbestyrelserne samme dag kl. 16)
- 5/10 kl. 16.,00 på regionskontoret, Pieren 40 i Aalborg
- 30/10 kl. 16.00 (Prinsessegade)
- 5/12 kl. 16.00 (Prinsessegade)

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen får fastlagt sin mødeplan for efteråret 2023.

Beslutning:

Den foreslåede mødeplan blev godkendt.

11. Afdelingerne 229-0 og 328-0 – godkendelse af tilrettede råderetskataloger

På afdelingsmøderne i maj 2023 i afdelingerne 229-0 og 329-0 blev der godkendt ændringer til afdelingernes råderetskataloger. I de vedlagte råderetskataloger fremgår de godkendte ændringer markeret med rødt.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de vedlagte råderetskataloger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

12. Eventuelt

Bestyrelsen evaluerede de netop overståede ture til hhv. Malmø og Bornholm. Begge ture havde givet rigtig fine, faglige input.

Godkendt d. 21 /06 - 2023

Gert Thorsen

Formand