Udvidet dagsorden af organisationsbestyrelsesmøde Holstebro, DEN 20. juni 2023

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 20. juni 2023 kl. 16.00 på Rådhuskælderen, Holstebro

Tilstede er bestyrelsesmedlemmerne Per S. Nissen, Hanne Sørensen, Betty Kristensen, Jens Chr. Madsen. Desuden deltog Christina A. Andersen uden stemmeret.

Afbud: Anne Sakariassen

Fra administrationen deltager forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot (ref.).

Formand Per S. Nissen byder velkommen og åbner mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 23.11.2023
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger
6. Delegering af beslutningskompetence
7. Opdatering af forretningsorden (bilag)
8. Udlejningssituationen
9. Almen Indkøb – landsdækkende aftale
10. Styringsdialogmøde (referat vedlagt)
11. Lejerbos familieferie
12. Godkendelse af ansættelse af ny lokalinspektør
13. Indkomne forslag
14. Diverse
15. Næste møde
16. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 23.11.2022

Der var ingen bemærkninger til referatet af 23.11.2022.

Referatet er udsendt i underskrevet stand.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Per S. Nissen meddelte:

Sidsen sidste år har vi haft bestyrelsesseminar den 14. januar 2023, hvor bestyrelserne i region Holstebro var repræsenteret. Der har været afholdt dialogmøde med kommunen den 22. november 2022. Her blev blandt andet lejeledighed drøftet.

I maj 2023 var der landsrepræsentantskabsmøde, hvor både næstformand Jens Chr. Madsen og formanden deltog. Formand Per S. Nissen blev i øvrigt valgt som suppleant ved landsrepræsentantskabsmødet.

Inflationen afspejler sig desværre også på huslejerne i afdelingerne og vi har alle fået huslejestigninger, hvilket nok også var forventeligt.

I marts blev der afholdt seminar i Århus for de jyske regioner, hvor BL (boligorganisationernes landsforening) var repræsenteret. Desuden var der interessante oplæg ved Lejerbos adm. direktør Palle Adamsen og ved to lektorer fra Aalborg universitet.

Der har været valgkredsmøde hvor kun næstformand Jens Chr. Madsen deltog, idet formanden var forhindret.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Den 11. maj 2023, har administrationen sammen med driften og ansatte i Trivselshuset/helhedsplanen været på en vellykket sommerudflugt til Vingsted.

Den 15. maj 2023 startede vores nye udlejningsmedarbejder Laila og den 1. juni 2023 startede Michael, vores nye lokalinspektør – de er begge i fuld sving med oplæringen.

Der blev desuden orienteret om den nye form for udvidede dagsordner. Årsagen til, at vi kort forinden møderne udsender en udvidet dagsorden (foreløbigt referat) er, at man dermed har mulighed for at forberede sig bedre inden møderne og derved lette beslutningsprocesserne.

**Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger**

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

**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, fødevarepriser, 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 forretningsfører, 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.

Der udvises påpasselighed ift. huslejestigningerne.

**Forklaring vedr. kurstab/gevinst**

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene 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 kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af føromtalte 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.

Bestyrelsen besluttede løsning 2.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2023 - 31/12 2023) kr. 45.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Holstebro.

Bestyrelsen besluttede fordelingen af vederlaget:

Halvdelen går til formanden og den sidste halvdel fordeles ligeligt blandt de 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

|  |
| --- |
| 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 regnskab og budgetforslag fra alle afd.

 Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for de afdelinger,

 hvor der ikke holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.)

 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 trækningsret.

|  |
| --- |
|  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. |

576-2 Lyksborgvej Servicearealer.

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. 576-2 (2027/2028) 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.

I langtidsbudgettet i afd. 576-2 (2027/2028) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

 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 m²** | **Ændring i %** |
|  |
| 017-0 | Vesterbrogade | Familiebolig | 858,66 | 886,99 | 28,33 | 3,30% |
| 152-0 | Skjoldgården | Familiebolig | 709,12 | 718,85 | 9,73 | 1,37% |
| 251-0 | Sønderlandsgade, Helg | Familiebolig | 862,85 | 892,24 | 29,39 | 3,41% |
| 315-0 | Bastrupgård | Familiebolig | 871,56 | 898,26 | 26,70 | 3,06% |
| 315-0 | Bastrupgård | Ungdomsbolig | 738,31 | 765,01 | 26,70 | 3,62% |
| 564-0 | Mads Clausens Vej | Ungdomsbolig | 1.023,08 | 1.059,62 | 36,54 | 3,57% |
| 569-0 | Idom, Kofeltvej | Familiebolig | 851,68 | 882,30 | 30,62 | 3,59% |
| 576-0 | Lyksborgvej, 30 Ungdom | Ungdomsbolig | 854,29 | 883,61 | 29,32 | 3,43% |
| 576-0 | Lyksborgvej, 30 Ungdom | Ældrebolig | 901,47 | 930,78 | 29,31 | 3,25% |
| 576-2 | Lyksborgvej Servicearea | Serviceareal | 1.496,49 | 1.496,49 | 0,00 | 0,00% |
| 646-0 | Fr. Poulsensvej | Ældrebolig | 1.033,17 | 1.057,50 | 24,33 | 2,35% |
| 652-0 | Guldblommen | Familiebolig | 788,16 | 811,05 | 22,89 | 2,90% |
| 674-0 | Enghavegaarden | Ældrebolig | 979,70 | 1.010,98 | 31,28 | 3,19% |
| 742-0 | Skredsande | Ældrebolig | 1.244,00 | 1.285,67 | 41,67 | 3,35% |

 Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

 at beretningen blev godkendt,

 at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

 at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab

 for afdeling 017-0, 152-0, 251-0, 315-0, 564-0, 569-0, 576-0, 646-0, 652-0, 674-0

 og 742-0.

 at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder

 budget for afd. 017-0, 152-0, 251-0, 315-0, 564-0, 569-0, 576-0, 646-0, 652-0, 674-0

 og 742-0.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 6. Delegering af beslutningskompetence

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

Af hensyn til sagsbehandling vedrørende eventuel tinglysning m.v. indstilles det, at repræsentantskabet delegerer følgende kompetencer til boligorganisationens bestyrelse:

- Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme

- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden

- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger

- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme

- Grundkøb

- Iværksættelse af nyt byggeri

- Pantsætning af afdelingernes ejendomme

- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender delegationen af ovennævnte kompetencer.

Ad 7. Opdatering af forretningsorden (bilag)

Forretningsfører Bendix Jensen gennemgik det nye udkast, til ny forretningsorden.

Bestyrelsen godkendte den nye forretningsorden.

|  |
| --- |
|  |

Ad 8. Udlejningssituationen

Bendix Jensen meddelte.

Lukket punkt.

Ad 9. Almen indkøb – landsdækkende aftale

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om Almen Indkøb – landsdækkende aftaler.

Lejerbo laver nyt udbud i foråret, herunder gælder blandt andet:

Ventilation

El og gas

Elevatorservice

Ventilationsservice

køkkener

VVS

Skadedyrsbekæmpelse mv.

Vi udbyder hvert 3 år og det giver kun mening for Lejerbo Holstebro, at koble sig på aftalen, hvorfor vi har meldt ind, at organisationen har tilsluttet sig Almen Indkøb.

Når vi har resultat af priser, får bestyrelsen besked.

Organisationsbestyrelsen godkendte tilslutning til den landsdækkende aftale Almen Indkøb.

Ad 10. Styringsdialog (referat fremsendt)

Der har den 22. november 2022, været afholdt styringsdialogmøde med Holstebro Kommune.

Formanden orienterede om styringsdialogmødet og der blev spurgt ind til kvaliteten af disse møder.

Bestyrelsens havde ellers ikke kommentarer til referatet.

Ad 11. Lejerbos familieferie

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Der er i starten af januar 2023 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

(sidste år var to familier tilmeldt fra Lejerbo Holstebro).

Organisationen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

Ad 12. Godkendelse af ansættelse af ny lokalinspektør

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om baggrunden for nyansættelse af lokalinspektør.

Region Holstebro har en anden struktur end øvrige regioner. Vi har pt. kun to driftschefer ansat. Ole Aastrup er den driftschef der har flest boliger i Lejerbo og har ingen lokalinspektører under sig. Dette medfører et større arbejdsprespres på driftschef og varmemestre - af den årsag ønskes der nyansættelse af lokalinspektør.

Udgiften fordels ud på mange boliger og bliver ikke større end ca. 100 kr. pr bolig pr. år.

Bestyrelsen godkendte ansættelse af ny lokalinspektør.

Ad 13. Indkomne forslag

Intet modtaget.

Ad 14. Diverse

Bestyrelsen indstilles til at godkende ansøgning om støtte til sommerferieaktiviteter i Trekanten på 7000.- kr. Bestyrelsen godkendte igen i år 7000 kr. til sommerferieaktiviteter til Trekanten.

Bendix Jensen orienterede om afslag på akkreditering. Konsekvenser er, at gældsrådgivningen i Trekanten stopper den 31.10.2023, eller der forsøges med ny akkreditering. Vi afventer tilbagemelding fra akkrediteringskonsulenter og ansøgning om midler fra Socialministeriet, idet bestyrelsen ikke vil involveres økonomisk i en fortsættelse af gældsrådgivningen.

Ad 15.Næste møde

Bestyrelsen besluttede den 23. november 2023 på Hotel Royal (alternativt Phønix).

Ad 16. Evt.

I forbindelse med at vi er overgået til digital underskrift af både organisationsregnskab og revisionsprotokollat, vil vi derfor bede jer huske at underskrive i Penneo efter mødets afholdelse.

Materialet udsendes via Penneo kort efter mødet og der udsendes påmindelse om underskrift 2 uger efter.

Mødet hævet.

Holstebro, den 20.06.2023

Referat er underskrevet digitalt via penneo

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Underskrift formand Underskrift dirigent