

Referat af bestyrelsesmøde den 31. august 2023 i Origo

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Mette Ivarsen, Dorthe Olin, Bjarne S. Hansen., Per Larsen, Aino Lettegård samt observatør Knud Theil Nielsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Afbud fra:

Lars D. Juhre anmodede om at få udvidet dagsordenen med punktet: valg af suppleanter til Landsrepræsentantskabet, hvilket blev godkendt.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 199-0 Jørgensparken/Lisalund.
4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 324-0 Aunslev/Bovense.
5. Ændring af organisationens navn fra Lejerbo Nyborg til Lejerbo Fyn.
6. Tilskud til afdeling 324-0 Regstrupvej, Aunslev, på kr. 263.000, til etablering fjernvarme fra naturgas, omhandler kun de 9 boliger på Regstrupvej
7. Valg af suppleanter til Landsrepræsentantskabet.
8. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden

Mette Ivarsen meddelte:

- Husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog nu er godkendt i afdelingerne 199-0 Jørgensparken/Lisalund og 324-0 Aunslev/Bovense, på deres respektive ekstra ordinære afdelingsmøde. Og råderetskataloget skal også lige godkendes i organisationen jf. dagsordenens pkt. 3 og 4.
- Der er temadag for organisationsbestyrelser i Region Kolding den 7. okt. 2023.
- Formand og næstformand efterlyser et kursus i referatskrivning.
- Gulvet i Origo er nu blevet rensat og der er købt nyt rengøringsmiddel til gulvet.
- Der er blevet talt op af service i Origo – og der er efterfølgende blevet bestilt supplerende af diverse.
- "Helhedsplanen" bruger samme rum til opbevaring som organisationen- hvor der ønskes opsat en "skillevæg" i rummet – hvilket der blev givet lov til.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Udlejningssituationen p.t. ser rigtig godt ud, tror det er meget længe siden der har været så få boliger til udlejning.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken	Ingen opsagte
Afd. 68-1, Frisengårdsparken	Ingen opsagte
Afd. 89-0, Johannesgården	1 stk. 2-værelses, der afventer kontrakt 1 stk. 2-værelses netop opsagt og skal sendes i tilbud
Afd. 89-0, Sofiegården	Ingen opsagte Som en lille sidebemærkning kan vi oplyse at der de sidste 5 måneder ikke har været nogen fraflytninger.
Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund	Ingen opsagte
Afd. 324-0, Auvsløv/Bovense	Ingen opsagte

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 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.

I tilknytning hertil meddelte Bjarne Hansen, at der har været kigget ind i 2024, og de problemer der har været i forbindelse med priser, på de mange renoveringssager der er i Lejerbo.

I den forbindelse er det svært at vide, hvornår der kommer indtægter for renoveringsprojekterne.

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryk for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryk omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Ad 3 Godkendelse af råderetskatalog for afd. 199-0 Jørgensparken/Lisalund.

Det udsendte råderetskatalog er blevet godkendt på afdelingsmødet den 27. juni 2023.

Beslutning

En enig bestyrelse godkendte afdelingsmødet beslutning af råderetskataloget for afd. 199-0 Jørgensparken/Lisalund.

Det blev meddelt at såvel husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskataloget udsendes til afdelingens beboere sammen med referatet fra afdelingsmødet.

Ad 4 Godkendelse af råderetskatalog for afd. 324-0 Aunslev/Bovense.

Det udsendte råderetskatalog er blevet godkendt på afdelingsmødet den 4. juli 2023.

Beslutning

En enig bestyrelse godkendte afdelingsmødet beslutning af råderetskataloget for afd. 324-0 Aunslev/Bovense.

Det blev meddelt at såvel husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskataloget udsendes til afdelingens beboere sammen med referatet fra afdelingsmødet.

Ad 5 Ændring af organisationens navn fra Lejerbo Nyborg til Lejerbo Fyn

Begrundelsen for en ændring skal ses i lyset af en større mulighed for udvidelse af organisationens boligmasse. Hvis mulighederne skulle byde sig for at bygge f.eks. i andre byer på Fyn – vil det lyde bede, at det er Lejerbo Fyn end hvis det er Lejerbo Nyborg

Der blev også gjort opmærksom på, at repræsentantskabet for Lejerbo Nyborg ligeledes skal godkende ændringen.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at indstille til repræsentantskabet for Lejerbo Nyborg:

- At Lejerbo Nyborg ændres til Lejerbo Fyn

Der blev gjort opmærksom på, at ændringen ligeledes skulle meddeles kommunen, for evt. bemærkninger dertil.

Ad 6 Tilskud til afdeling 324-0 Regstrupvej, Aunslev, på kr. 263.000, til etablering fjernvarme fra naturgas, omhandler kun de 9 boliger på Regstrupvej

Tilskud til afdeling 324-0 Regstrupvej, Aunslev, på kr. 263.000, til etablering fjernvarme fra naturgas, omhandler kun de 9 boliger på Regstrupvej, jf. nedenstående:

Tilslutning for boligerne à 6.500 kr.	58.500 kr.
Ombygning af anlæg for boligerne á 58.500 kr.	526.500 kr.
Forventet frakobling af gas for boligerne á 12.000 kr.	<u>108.000 kr.</u>

En samlet pris på 693.000 kr.
svarende til 77.000 kr. pr. bolig.

Afdelingen har på ingen måde afsat beløbet i vedligeholdelsesplanen og har kun en formue på 538.000 kr., hvoraf der er planlagt arbejder for 248.000 kr. 2023 / 2024

Derfor er det nødvendig at udgiften kører som en underfinansiering i afdelingen helst over 10 år. Så svare det til en afskrivning på 69.300 kr. pr. år

Der vil dog også være en besparelse på driften, da vi frem for 13 gasfyr kun får 4

Det indstilles derfor:

Besparelse på konto 120, på grund af mindre vedligehold og udskiftning.	
Gaseftersyn	18.000 kr. årligt
Afsat midler til udskiftning	<u>25.000 kr. årligt</u>
En samlede besparelse på konto 116	<u>43.000 kr.</u>

Så regnestykket ser ud som følger:

Underfinansiering over 10 år. 69.300 kr.

Besparelse på driften de første 10 år. 43.000 kr.

Rest til årlig underfinansiering **26.300 kr.**

Det indstilles, at organisationen dækker afdelingen med den manglende underfinansiering af de 26.300 kr. de næste 10 år.

Eller et samlet beløb på **263.000 kr.**

Knud T. Nielsen meddelte at han syntes det var rimelig dyrt og anbefalede at man kun fik stikket ind til boligerne og at man så ventede med selve tilslutning.

Beslutning

Efter en kortere drøftelse blev det besluttet at yde den manglende underfinansiering på i alt 263.000 fra dispositionsfonden med kr. 26.300 pr. år i 10 år.

Ad 7 Valg af suppleanter til Landsrepræsentantskabet.

På bestyrelsesmødet den 6. september 2022 blev Kim Hansen valgt som suppleant for Dorthe Olin, men da Kim efterfølgende har trukket sig som bestyrelsesmedlem, skal der vælges en anden suppleant.

Som Landsrepræsentantskabsmedlemmer er Mette Ivarsen og Dorthe Olin valgt. Aino Lettegård blev den 6. september 2022 valgt som suppleant for Mette Ivarsen.

Beslutning:

Per Larsen blev valgt som suppleant for Dorthe Olin.

Ad 8 Eventuel

Kommende møder/arrangementer:

7. oktober 2023	Temaaften for organisationsbestyrelser i Region Kolding.
11. oktober 2023	Introduktion til bestyrelsesarbejdet i afdelingsbestyrelsen
8.-9. marts 2024	Seminar for de 3 jyske Regioner – afholdes i Aalborg.
16. maj 2024	Landsrepræsentantskabsmøde i Århus.

Der blev orienteret om:

- Hovedbestyrelsen besøger på tirsdag den 5. sept. 23 hvor man bl.a. besøger den nyrenoverede afdeling 68-0 Frisengårdsparken.
- Folkebo i Odense er der nu tegnet administrationsaftale med pr. 1.1.2024, dog begynder Lejerbo så småt at overtage nogle opgaver allerede fra 15. september 2023.
- Folkebo vil blive tilknyttet Servicecentret i Nyborg, som ledes af Lokalinspektør Henrik Holm Nielsen. Henriks område vil fremover være Esbjerg, Tinglev, Nyborg og Odense. Der ansættes naturligvis yderligere blå/grønt personale i Henriks område.
- Der vil ske lidt omstruktureringer på Regionskontoret, da der pr. 1.9.2023 er ansat yderligere en driftschef, Simon Kromann som d.d. er lokalinspektør i Lejerbo Horsens.

Referatet er godkendt elektronisk via Penneo af formand Mette Ivarsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Krista Ivarsen

Underskriver

Serienummer: c41b6875-d46b-4389-91e7-ea0135d4f37d

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-09-13 14:01:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: OEKXY-5I01N-7OZG6-OX2T0-G3LWD-B0QQY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>