

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 1. JUNI 2023

Deltagere:

Tommy Jensen, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Jesper Wienmann Hansen, Frank Hauge Charlotte Rabech, Susan Sørensen og Jesper Jensen.

Afbud: Erik Gemmer

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen, og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering v/ formand Tommy Jensen
- Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/ bestyrelsesmedlem Erik Gemmer

Beslutningspunkter

- Pkt. 4 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 5 Dækning af kurstab på organisationens egenkapital
- Pkt. 6 Budgetstrategi for afdelingerne i budgetår 24/25
- Pkt. 7 OB-medlemmer med på afdelingsmøder
- Pkt. 8 Orientering af afdelinger vedr. forespørgsel om ændring af udlejningsaftale
- Pkt. 9 Kurser og arrangementer, herunder valg af planlægningsgruppe til tur på tværs og oktober-seminar
- Pkt. 10 Genhusning, afd. 1061-0

Drøftelsespunkter

- Pkt. 11 Fortroligt
- Pkt. 12 Eventuelt

Ad1)

Tommy Jensen orienterede om mailen modtaget fra Erik Gemmer. I mailen giver Erik Gemmer udtryk for, at han var skuffet over, at der ikke var nogen fra organisationsbestyrelsen der deltog i Landsrepræsentantskabsmødet, Susan Sørensen kommenterede, at hun gerne ville have deltaget, men kunne ikke få fri. Der var enighed i, at når dato for afholdelse af landsrepræsentantskabsmødet 2024 foreligger, mailer den rundt til bestyrelsen.

Lis Franciska Jensen og Tommy Jensen har drøftet, at fremadrettet, når datoer vedr. seminar m.m. er fastlagt, meldes de hurtigt ud til bestyrelsen.

Tommy Jensen opfordrede til at der deltages i afdelingsmøder hvor der ingen bestyrelse er, han har selv deltaget, hvilket er givtigt, Jesper Jensen har også deltaget i afdelingsmøder uden bestyrelse og kunne kun give Tommy Jensen ret.

Ad2)

Styringsdialog

Lis Franciska Jensen og Tommy Jensen har deltaget i styringsdialogmøde med kommunen. Mødet var positiv, ingenting at følge op, men havde fokus på henlæggelser. Udlejningsaftalen blev drøftet og fortsætter uændret. Jesper Jensen spurgte om aftalen kan tages op næste år, Lis Franciska Jensen meddelte, at emnet tages op igen næste år.

Personale

Hugo Jensen i Kalundborg er gået på pension, Stig Larsen i Kalundborg er gået ned i tid og har en ugentlig fridag, Laurits Bøttcher er nu på fuld tid i Kalundborg. I Høng ansættes sommerhjælp i perioden 1.4 – 31.10. Rie Madsen er ikke retur på fuld tid, så den boligsociale indsats er startet meget stille op. Denne forventes at starte på fuldt timetal (8 timer ugentligt) efter sommerferien.

Boligsocial case

Lis Franciska Jensen orienterede om en aktuel sag, hvor den boligsociale indsats allerede har gjort en stor forskel såvel økonomisk som menneskeligt.

Årsberetning

Årsberetning kan læses på [Året i Lejerbo 2022 \(aaret-i-lejerbo.dk\)](http://aaret-i-lejerbo.dk)

Budget tilsendt

Økonomiafdelingen har sendt mail til bestyrelsen vedr. udkast til organisationsbudget. Dette er blot til orientering, budgettet gennemgås på årsmødet.

Ad3)

Lis Franciska Jensen orienterede om regnskabsårets underskud, med udgangspunkt i nedenstående, der har været trykt i seneste udgave af beboerdemokraten, og som blev gennemgået på landsrepræsentantskabsmødet:

Det var ikke noget prangende regnskab, vores landsrepræsentantskab fik præsenteret. Regnskabet for 2022 er nemlig endt med et minus på 15 millioner kroner. En administrationsorganisation skal altid helst ende på et rent nul. Det giver sig selv, at vi ikke er glade for et minus. Men et plus er heller ikke godt, for som nonprofit skal vi jo netop ikke tjene penge på vores virksomhed.

I år endte vi så på et minus. Det er der tre årsager til. Først og fremmest er vi kommet bagud med bygge- og renoveringssager. Det betyder, at der ikke er kommet de honorarer, der var budgetteret md. Det er rigtig ærgerligt, men det er ikke sager som er blevet af tapetet. De er bare forsinkede. Derfor forventer vi, at pengene kommer ind på et senere tidspunkt – enten i år, til næste år eller næste år igen.

For det andet har vores kapitalforvaltningen givet et minus, som slår igennem på regnskabet. Også her forventer vi, at det vil se væsentlig bedre ud i år.

For det tredje er administrationen ligesom alle andre også blevet ramt af inflationen og de stigende priser i en grad, som budgettet for 2022 ikke tog højde for.

Både i hovedbestyrelsen og i direktionen ser vi naturligvis meget alvorligt på resultatet for 2022. Det er dog ikke muligt at justere på budgettet for 2023, der blev vedtaget på landsrepræsentantskabsmødet sidste år. Men på mødet i sidste uge vedtog repræsentantskabsmedlemmerne budgettet for 2024. Og her har vi arbejdet med at gøre budgettet mere robust.

Blandt andet ved at lade administrationsbidraget stige med 7,63%. Dermed er stigningen stadig mindre en den stigning i løn og prisindekset, vi har oplevet. Og det er dette indeks, vi plejer at holde administrationsbidraget indenfor. Samtidig kommer der selvfølgelig tilløbende at blive kigget på udgifterne og mulighederne for at yderligere effektivisering.

Erik Gemmer havde ikke mulighed i at deltage i mødet, men havde sendt flg. På mail fra hovedbestyrelsesmødet:

Østjysk Bolig, hvor der endnu ikke er en hel afklaring. Borgergården har vundet første runde mod København kommune og sagen fortsætter i Ankestyrelsen. Seminar for støttede renoveringssager blev holdt for medarbejdere i april. 360 graders analyse af boligorganisationens økonomi, orientering om kapitalforvaltning og kurstab, godkendelse af forvaltningsrapport, Styringsrapport med Københavns kommune, status på almen indkøb, seminar for organisationsbestyrelser 10. – 11. november 2023, invitation udsendes efter sommerferien, input til nyhedsbrev beboerdemokraten.

Ovenstående blev udsendt inden mødets afholdelse.

Ad4)

Anlægsbudget

Ingen anlægsbudgetter til godkendelse

Godkendelse af råderetskataloger

Ingen råderetskataloger til godkendelse

Godkendelse af BAA

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad5)

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 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås, at arbejdskapitalen bliver negativ (model 1).

Ad6)

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, regnskabsafleggelse 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.

Lis Franciska Jensen redegør for situationen i Lejerbo Kalundborg Kommune, hvor kurstabet vil ramme henlæggelserne, og vi i forvejen har holdt huslejestigningerne på et absolut minimum ved seneste budgetrunde, og anbefaler, på baggrund af analyser af hver enkelt afdelings aktuelle økonomiske situation, at følgende bringes i anvendelse:

1. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til større renoveringsprojekter - med tilbagevirkende kraft
2. Overskud kan afvikles over 1 år, i stedet for 3
3. Underskud kan afvikles over 10 år, i stedet for 3 (men det kræver ansøgning hos kommunen)
4. Kto 405 (tab ved fraflytninger): De afdelinger, der har et stort overskud, ansøger vi kommunen om lov til at flytte til kto 401
5. Kto 402 (Istandsættelse ved fraflytning – A-ordning) LBF har netop vurderet, at vi kan overføre alt over 3-4 års gennemsnitligt forbrug til kto 401
6. Vi forventer huslejeforhøjelse omkring 5 % - dette for at sikre at vedligeholdelsesplanerne fortsat hænger sammen, og at henlæggelserne er tilstrækkelige.

Lis Franciska Jensen gav klart udtryk for, at husleje ikke stiger, hvis det ikke er nødvendigt.

Tommy Jensen meddelte, at det er vigtigt at accepterer situationen som den er.

Susan Sørensen kommenterede, at huslejen stiger meget i år, men kan så håbe, at der til næste år ikke er huslejeforhøjelse

Jesper Jensen spurgte, hvorvidt det for en periode vil kunne accepteres, at henlæggelserne "udhules"? Lis Franciska Jensen meddelte, at samtlige vedligeholdelsesplaner skal granskes eksternt og skal hænge sammen.

Charlotte Rabech kunne ikke godkende ovenstående, resten af bestyrelsen godkendte ovenstående.

Ad7)

Organisationsbestyrelsesmedlemmer med på afdelingsmøder

Der sendes en mail til Doris Melson Larsen inden for 8 dage, med angivelse af, hvilke møder det enkelte bestyrelsesmedlem deltager i.

Ad8)

Orientering af afdelinger vedr. forespørgsel om ændring af udlejningsaftalen

5. Boligorganisationen

Udlejningsaftaler:

Udlejningsaftalerne er drøftet og fortsætter uændret. Tilsynet vil gennemgå udlejningsaftalerne og der kan forekomme ændringer i formatet, af hensyn til, at de skal være oplæselige på Kalundborg Kommunes hjemmeside. Tilsynet oplyser nærmere om dette, når det er afklaret.

Lis Franciska Jensen spurgte om afdelingerne afventer svar vedr. udlejningsaftalen. Det blev besluttet, at der orienteres om dette på afdelingsmøderne og på repræsentantskabsmødet.

Ad9)

Lokalt kursus for beboerdemokrater 28.10

Dagens program:

Nyvalgte og andre, der ikke har været på kursus før mødes kl. 9:30

Alle andre kommer kl. 13.

9:30-10: Morgenmad

10-13: Introkursus: Lejerbos demokratiske opbygning, økonomi, årshjul, afd. bestyrelsens opgaver

13-14: fælles frokost

14-17: **NFT** – Godt **Naboskab** giver stort **Fællesskab** og skaber **Tryghed**

Oplæg, workshops og gæster udefra

17:30- 19:30: fælles middag

Kurset gennemføres ved minimum 15 tilmeldte

Organisationsbestyrelsen godkendte programmet for kursusdagen.

Forslag til ordlyd i invitationen:

Lokalt kursus for beboerdemokrater 28.10

Som valgt medlem af en afdelingsbestyrelse, er der mange ting at holde styr på og forstå – særligt som ny.

Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet at afholde en lokal kursusdag, hvor formiddagen er for de nyvalgte, mens frokost, eftermiddag og middag er for alle – både nyvalgte og de mere erfarne.

Der arrangeres fælles bustransport til og fra kursusstedet for dem, der deltager hele dagen.

Det forventes at alle nyvalgte, samt de, der ikke tidligere har været på kursus, deltager i dagen, så de klædes bedst muligt på til deres ansvar som afdelingsbestyrelse.

Det er primært for nyvalgte

Og så er håbet, at, at alle de mere erfarne deltager om eftermiddagen, så vi sammen bliver klogere og får styrket vores fællesskab.

Organisationsbestyrelsen godkendte at stå som afsender af ovenstående.

Seminar 1. lørdag i oktober sammen med Holbæk

Lejerbo Kalundborg Kommune og Lejerbo Holbæk har afholdt seminar den første lørdag i måneden Og delt udgiften. De fleste gange er det blev afholdt i Holbæk, men de sidste 2 år har det været afholdt i Odsherred og Kalundborg, og i år er det planlagt at afholde det i Høng.

Lejerbo Holbæk har besluttet at droppe arrangementet, da de med succes har gennemført lokalt kursus, og hellere vil bruge pengene på det.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke afholdes seminar den 1. lørdag i oktober i år. Der evalueres efter kurset den 28. oktober og herefter besluttet der hvad der gøres efterfølgende.

Øvrige kurser og arrangementer, der skal tages stilling til

Intet at tage stilling til pt.

Ad10)

Genhusning, afd. 1061-0

Da ingen boliger nedlægges, eller ændres i m² og indretning, er der ikke krav om at beboerne skal tilbydes permanent genhusning, derfor anvendes som udgangspunkt, midlertidig genhusning i egen afdeling + i lejemålet ovenpå vm-kontoret. Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at beboere i afdelingen tilbydes permanent genhusning, 16 lejemål i alt, vi kender ikke det præcise behov endnu.

Det vil frigive lejemål, der kan anvendes til midlertidig genhusning i afdelingen, pt. er der ikke andre renoveringer der kræver genhusning. Vi står til gengæld med kommende lejere på ventelisten, der måske har stået der i mange år, det samme med lejere på den interne venteliste

Bestyrelsen ønsker ikke at der tilbydes permanent genhusning i øvrige afdelinger.

Ad11)
Fortroligt

Ad12)

Teamleder Tina Jacobsen fra udlejningen inviteres med til kommende møde hvor hun bl.a. vil fortælle om udlejningsprocessen.

Charlotte Rabech spurgte ind til forskellen i antallet af ejendomsfunktionærer i hhv. Kalundborg og Høng. Lis Franciska Jensen svarede, at flere ting afgør, hvor mange ansatte der er i et varmemesterområde, herunder hvor mange grønne arealer der er, om det er etageejendomme eller huse, afstanden mellem afdelingerne, og dermed køretiden for de ansatte osv.

Frank Hauge spurgte til hvilke håndværkere Lejerbo bruger. Lis Franciska Jensen besvarede med, at Lejerbo har bestemte leverandører. Aftalerne skal i udbud, hvilket gøres samlet i Lejerbo. Den leverandør der afgiver det bedste bud, vurderet ud fra både kvalitet og pris, vinder og der tegnes en 2-årig kontrakt.

Kalundborg den 2023

Formand

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.”

Tommy John Jensen

Underskriver

Serienummer: 37bfec23-6a3f-4e60-ae77-8652ab814b75

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-06-13 06:15:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8DDK5-C4EB5-ZZNEL-CV4XF-E0TTX-NWZEL

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>