

**REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 23. SEPTEMBER 2020****Deltagere:**

Tommy Jensen, Erik Gemmer, Niels Ravnborg, Dan Hansen, Aase Jensen, John Skipper, Svend Åge Jacobsen, Christian Filbert og Kim Edward Jensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og chefkonsulent Lis Franciska Jensen som optog referat.

**Dagsorden:**

Pkt.1 Godkendelse af sidste referat

**Orienteringspunkter**

- Pkt. 2 Orientering fra formanden
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen
- Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen
- Pkt. 5 Udlejningssituationen årsrapportering
- Pkt. 6 Nybyggeri/renovering årsrapportering

**Beslutningspunkter**

- Pkt. 7 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og Budget
- Pkt. 8 Godkendelse af anlægsbudgetter  
Godkendelse af BBA (erstatter tidligere AOSF)
- Pkt. 9 Årshjul seminarer - organisations- repræsentantskabs møder 20/21

**Drøftelsespunkter**

- Pkt. 10 Fortroligt
- Pkt. 11 Eventuelt

**Orienteringspunkter****Ad1)**

Referat fra sidste møde blev godkendt.

**Ad2)**

Formand Tommy Jensen orienterede om, at han fortsat arbejder med kurser og social sammenkomst.

***Styringsdialogmøde med Kalundborg Kommune***

Blev afholdt den 17.9.2020 med deltagelse af formand Tommy Jensen, forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og chefkonsulent Lis Franciska Jensen.

Alle afdelinger blev gennemgået på mange forskellige parametre: økonomi, bygninger, beboerdemokrati, trivsel osv. Overordnet set var tilsynet meget tilfredse. Det er andet år i træk de ikke har haft bemærkninger.

**Ad3)**

Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard orienterede om følgende:

*Indkaldelse til repræsentantskabsmøde:*

Organisationsbestyrelsen har ikke yderligere punkter, der ønskes tilføjet.

Formand Tommy Jensen beder om en tilkendegivelse fra de eksisterende organisationsbestyrelsesmedlemmer ift. om de ønsker at modtage genvalg. John Skipper, Christian Filbert, Kim Edward Jensen og Aase Jensen ønsker alle at tage imod genvalg. Suppleanter opstilles på mødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker ikke at benytte sig af muligheden for at stemme ved fuldmagt ved repræsentantskabsmødet.

*Vedr. konflikthåndtering i konkret afdeling:*

Lis Franciska Jensen har indhentet flere tilbud, og helt ekstraordinært har KFUM valgt at sige ja til opgaven. Ydelsen er gratis, men der skal betales for de frivilliges transport. Denne udgift afholdes af afdelingen. En forudsætning for at det fungerer, er at alle de implicerede (her hele afdelingen) møder op og deltager aktivt.

Organisationsbestyrelsen beslutter at takke ja til tilbuddet fra KFUM. Lis Franciska Jensen laver indbydelse, Doris Melson Larsen bedes koordinere resten med varmemester osv. Organisationsbestyrelsen betaler udgiften til dette, da opgaven falder uden for administrationsbidraget.

**Ad4)**

Hovedbestyrelsesmedlem Erik Gemmer orienterede om følgende:

Næste møde afholdes først den 30.9. Pt. arbejdes der på en plan B til landsrepræsentantskabsmødet.

**Ad5)**

Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at der er 1409 personer på ventelisten hvoraf 140 søger 1- rums, 3.331 søger 2- rums, 5.192 søger 3- rums, 3.863 søger 4-rums og 113 søger en 5- rums bolig.

En fraflytningsprocent viser, at der i regnskabsåret 1.5.2019 – 30.4.2020 har været 109 fraflytninger svarende til en fraflytningsprocent på 10,42. Der er i same periode udlejet 20 boliger til fleksibel udlejning.

**Ad6)**

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om følgende sager:

1061-0 Ingesvej og Marievej: Det er vedtaget at der skal iværksættes en helhedsplan. Der skal skiftes rådgiver, pt. udarbejdes udbudsmateriale til dette. Desuden arbejdes på udbud af granskning. Der forventes afholdt møde i december måned med afdelingen. Processen forventes ikke forsinket grundet dette.

1071-0 Glentevej: Vi afventer syn og skøn.

1066-0 Centerparken: Netop haft femårsgennemgang. Der er desværre nogle ting, som ikke vil blive bragt i orden.

375-0 Sejerø: Den ligger trygt og godt i ministeriet. Vi afventer.

**Beslutningspunkter****Ad7)**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2020 – 30/4 2021) kr. 42.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo,

Kalundborg Kommune. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Denne beslutning blev stadfæstet.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

"Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 1060-0 Slagelsevej 43, 1064-0 Fuglereden beboerhus, 1073-0 Hovedgaden 24 og 178-0 Raklev.

(her tænkes på de afdelinger, hvor der IKKE holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.).

OBS! Regionen bedes være opmærksom, at I selv skal nævne de afdelinger, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmødet eller afdelinger, hvor regnskabet og/eller budgettet blev forkastet.

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.

Revisionen fremhæver på side 260-261, at der i langtidsbudgettet for afd. 178-0 Raklev, i år 2020/2021, afd. 527-0 Raklev, i år 2021/2022, afd. 1064-0 Fuglereden beboerhus, i år 2020/2021, afd. 1070-0 Fuglevænget, i år 2021/2022, afd. 1071-0 Glentevej, i år 2023/2024 og afd. 1074-0 Jensine Madsens Vej, i år 2020/2021, ikke vil 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.

Revisionen fremhæver på side 260-261, driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdeling 178-0 Raklev og 197-0 Klosterparkvej. Vi kan oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Revisionen fremhæver særlige forhold på side 261 og 262 i stk. 4.1 omkring særlige forhold vedrørende revisionen. Afd. 375-0, Sejerø, har lejetab som overstiger 1 måneds huslejebidrag. Lejerbo Kalundborg Kommune stiller fortsat den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen i form af lån fra boligorganisationen. Hertil kan nævnes at der arbejdes på en helhedsplan, hvor der er søgt kapitaltilførsel.

Revisionen fremhæver særlige forhold på side 262 i stk. 4.2 omkring særlige forhold vedrørende revisionen. Afd. 1071-0 Glentevej. Omhandlende igangværende syn og skøn sag.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2021 – 30/4 2022 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden og trækingsret:

Beløbene fremgår ligeledes af dokumentet "egenkapital udvikling". Bemærk: nedenstående kan have været godkendt på tidligere møder.

- Afdeling 375-0 kr. 150.000, Huslejestøtte – år 2021/2022

### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0170-0	Trøjeløkkevej	Familiebolig	647,18	656,79	9,61	1,49%
0178-0	Raklev	Ældrebolig	944,38	974,10	29,72	3,15%
0197-0	Klosterparkvej	Familiebolig	814,62	826,74	12,12	1,49%
0333-0	Slagelsevej, Tværvej	Familiebolig	945,40	957,10	11,70	1,24%
0369-0	Fr.Andersensvej ÆBO	Ældrebolig	951,50	951,50	0,00	0,00%
0375-0	Sejerø	Familiebolig	824,98	845,96	20,98	2,54%
0441-0	Svebølle	Familiebolig	999,89	1.013,89	14,00	1,40%
0441-0	Svebølle	Ældrebolig	1.032,68	1.046,70	14,02	1,36%
0527-0	Raklev	Familiebolig	887,85	887,85	0,00	0,00%
0532-0	Vibevej, Mågevej	Familiebolig	921,00	921,00	0,00	0,00%
0561-0	Sandåsvej	Familiebolig	872,46	888,99	16,53	1,89%
0639-0	Elmelunden	Familiebolig	984,66	996,79	12,13	1,23%
0805-0	Vænget	Familiebolig	1.084,22	1.098,18	13,96	1,29%
1061-0	Ingesvej og Marievej	Familiebolig	757,26	757,26	0,00	0,00%
1062-0	Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	Familiebolig	661,53	671,39	9,86	1,49%
1063-0	Ingesvej	Familiebolig	574,32	574,32	0,00	0,00%

1065-0	Bagervænget, Sæby	Familiebolig	909,83	909,83	0,00	0,00%
1066-0	Centerparken	Familiebolig	869,21	889,68	20,47	2,36%
1069-0	Sofievej	Familiebolig	795,17	814,29	19,12	2,40%
1070-0	Fuglevænget	Familiebolig	795,24	800,62	5,38	0,68%
1071-0	Glentevej	Familiebolig	801,10	823,97	22,87	2,86%
1072-0	Sofiehaven	Ældrebolig	986,41	1.005,50	19,09	1,94%
1074-0	Jensine Madsens Vej	Familiebolig	726,70	743,10	16,40	2,26%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Familiebolig	796,61	809,87	13,26	1,67%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Ældrebolig	786,89	800,13	13,24	1,68%
1077-0	Marievej	Familiebolig	763,10	777,81	14,71	1,93%
1078-0	Hovedgaden 18, 24 og 51	Familiebolig	758,46	784,89	26,43	3,48%
1079-0	Kulbyvænget og Borrehaven	Familiebolig	733,53	757,51	23,98	3,27%
1080-0	Tjørnens Kvarter i Høng	Familiebolig	948,10	948,10	0,00	0,00%

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 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0, 1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0, 1079-0 og 1080-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0, 1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0, 1079-0 og 1080-0.

#### **Ad8)**

##### *Anlægsbudgetter*

Anlægsbudget for afdeling 1078-0: Kalundborg kommune ønsker, at organisationsbestyrelsen giver trækingsretsmidler til projektet, og det skal indarbejdes i budgettet. Organisationsbestyrelsen godkender, at der kan anvendes trækingsretsmidler, og at forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard kan arbejde videre med det.

##### *BBA*

Ingen aktuelle

Ingen aktuelle

#### Råderetskatalog

Råderetskatalog for afdeling 1080-0 Tjørnens kvarter godkendes.

#### Ad9)

Organisationsbestyrelsen vedtog følgende møder på følgende tidspunkter:

Repræsentantskabsmøde: 28.10.2020 (Høng) + 25.10.2021 (Høng)

Organisationsbestyrelsesmøder: 20.1.2021 (Høng), 21.4.2021 (Kalundborg), 16.6.2021 (Høng), 27.9.2021 (Kalundborg)

Alle organisationsbestyrelsesmøder afholdes i tidsrummet 13-16.

Datoer for kurser rundsendes via mail af formand Tommy Jensen.

#### Drøftelsepunkter

#### Ad10)

Se fortroligt referat.

#### Ad11)

Organisationsbestyrelsen ønsker et oplæg om det boligsociale arbejde ved næste møde.

Organisationsbestyrelsen har ikke modtaget materialet til mødet i ordentlig tid. Det er sendt ud den 16. september som quickpost – men er først modtaget den 21. eller den 22. september. Det forventes at vedtægtsændringen i normalvedtægterne vil løse problemet fremadrettet.

Byg inviteres med på organisationsbestyrelsesmøder i foråret med henblik på at orientere om status på aktuelle byggesager.

1079-0 Kulbyvænget Borrehaven: her er tre lejemål, der er privat-ejede. En af ejerne har henvendt sig for at spørge, om Lejerbo ønsker at købe boligen. Organisationsbestyrelsen nikker til, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Kalundborg den 21/10 2020

Formand