

Bestyrelsesmøde Lejerbo Brande den 29. august 2023.

Deltagere: Tove Østergaard, Bent B. Kristensen, Tove Jensen, Anne Sakariassen, Paw K. Buch og Jens Morten Lauridsen

Afbud:

Fra administrationen deltog Forretningsfører Bendix Jensen som optog referat af mødet.

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 19.04.2023
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Udlejningssituationen
5. Byggemuligheder
6. Styringsdialogmøde (bilag)
7. Hårde hvidevarer reparation istf. udskiftning.
8. Godkendelse af opdateret forretningsorden (bilag)
9. Diverse
10. Evt.
11. Næste møde.

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 19.04.2023

Referatet af 19.04.2023, er underskrevet og udsendt til bestyrelsen.
Ingen bemærkninger til referat, som hermed godkendes.

Fremtidig håndtering af bestyrelsesreferater:

1. Administrationen sender referat til formandens godkendelse (Penneo)
2. Udsendes til bestyrelsen med 7 dage til kommentering
3. Offentliggørelse på organisationens hjemmeside
4. Officiel godkendelse på følgende bestyrelsesmøde.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Tove Østergaard orienterer om at budgetforslag på organisationen er udsendt.

Administrationen har i dag afholdt opstartsmøde med økonomiafdelingen.

Bemærkninger til Lejerbo, Brandes økonomi:

- Meget fornuftig økonomi
- Organisationen godt kapitaliseret
- Robusthed til at imødegå fremtidige udfordringer i afdelinger og gennemføre nybyggerier
- Forventninger om huslejestigninger <4% i budget 2024/25.

Ad.3 Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

I maj havde vi en vellykket sommerudflugt med personalet i driften og administration, samt boligsociale medarbejdere.

Ny udlejningsmedarbejder og driftskonsulent er kommet godt fra start.

I driften er fortsat en medarbejder syg og endnu en sygemelding er meldt
Der blev udtrykt bekymring for beboerservicen samt arbejdsbyrden på tilbageværende ejendomsfunktionærer.

Efter mødet er det af driftschefen oplyst:

Følgende tiltag pågår:

Vi har lejet en anlægsgartner ind fra Skibbild Anlæg til at hjælpe med alt det grønne.

I første omgang er der kun aftalt 14 dage – men vi forsøger om vi kan forlænge med yderligere 14 dage.

(det har været svært at finde nogen som kunne hjælpe med opgaven).

I forsøg på at indhente efterslæb på beboerservice – har Jan lavet aftale med både VVS og TØ for at få mere hjælp til at løse opgaverne.

Både her og nu – men også i den nærmeste fremtid – indtil bemanningen kommer op at køre igen.
(det må så koste lidt mere på konto 115 og 116)

Ideer til udlejningsfremmende tiltag:

- Billeder indefra boliger
- Lejere som ambassadører
- Spørgeskema – fraflyttere
- Facebook som afsætningsplatform

Julegaver: Det har været praksis at Lejerbos organisationer sammen har givet ansatte i administration og viceværter en årlig julegave (gaveshop). Det er igen på tide, at få tilkendegivelse af, om organisationerne stadig bakker op om dette. Gaverne gives efter gældende regler. Bestyrelsen bedes forholde sig til prisniveau/640+moms pr. gave, fordelt ud på alle regionens organisationer.

- Godkendt.

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 førømtalte 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.

- Løsning 1 godkendt

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, regnskabsafklæggelse 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.

- Drøftelse af bestyrelsens ansvar i forhold til afdelingernes økonomi og bestyrelsesansvarsforsikring.

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.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte hidtidige praksis, og afvente Lejerbos nye kapitalforvaltningsstrategi.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varselede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg 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 Tryg 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

- Taget til efterretning

Ad 4. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen.

Afdeling	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	BenyttArt UE	rum	Tomg. dage	bemærkning
12130	12130, Remisevej 3, 1. 2 / 7330 Brande	01-06-2023	Familiebolig	3	61	annonceres ledig
12130	12130, Remisevej 3, 5. 2 / 7330 Brande	01-07-2023	Familiebolig	3	31	annonceres ledig

Udover almindelig annoncering på Lejerbo og Boligportal er der oprettet et boligopslag på www.Brande.dk

Udlejningen i Brande går ganske godt lige pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejermålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal.

- Taget til efterretning

Ad 5. Byggemuligheder

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om byggemuligheder i Brande og Ikast

Ad 6. Styringsdialogmøde (bilag)

Bendix Jensen orienterer om styringsdialogmødet, og bestyrelsens pligt til at læse referatet.

- godkendt

Ad 7. Hårde hvidevarer – reparation istf. udskiftning

Bent Brøgger Kristensen orienterer om holdning til nyanskaffelse contra reparation af hårde hvidevarer.

Principiel drøftelse, herunder bæredygtighedsdiskussion.

Bestyrelsen anbefaler, at vi skal være opmærksomme på reparationsmuligheder, men at det også skal give mening set i forhold til nyanskaffelse. Det er vigtigt, at der træffes den rigtige beslutning 1. gang vi skal forholde os til funktionsfejl på hvidevarer.

Ad 8. Godkendelse af opdateret forretningsorden (bilag)

Bestyrelsen indstilles til at godkende ny forretningsorden.

- godkendt

Ad 9. Diverse

Formanden orienterede om muligheden for at dele regnskabsmøde med bestyrelsen og repræsentantskabsmødet, som for nogle medlemmer kunne virke lidt rodet.

I år afholdes som tidligere, dog deles mødet den 28.11.2023, så der afholdes organisationsmøde kl. 9.00 med regnskabsgodkendelse og efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 10.00.

Afholdelse af møder med Skjern organisationen revurderes næste år.

Ad 10. Evt.

Deltagelse i afdelingsmøder.

Hidtil har alene formanden deltaget.

Aftalt at mødeplan for afdelingsmøder udsendes med referat, og øvrige bestyrelsesmedlemmer giver besked til Trine om deres deltagelse.

OBS – der deltager kun ét bestyrelsesmedlem på de enkelte afdelingsmøder.

Ad 11. Næste møde

Næste møde forslås til afholdelse den 28. november 2023.

I år afholdes mødet på hotel Dalgas i Brande, med fælles spisning med repræsentantskabet fra Lejerbo Skjern. Trine arrangerer forplejning.

Underskrives digitalt via Penneo
Brande, den 29.08.2023

Underskrift formand

PENNEO

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

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

Tove Østergaard

Underskriver

På vegne af: trine slot

Serienummer: 11990f69-182e-42bd-8cee-33cdb8710efc

IP: 188.228.xxx.xxx

2023-09-03 20:07:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: CZPKE-105YW-66QLZ-5BPP5-CGETW-SN00P

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>