

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Leo Christensen, Børge Olsen, Søren Nielsen, Kirsten Nørgaard og Sinna Andersen

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administration
 - o Whistleblower-ordning
2. Tabt arbejdsfortjeneste
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Godkendelse af låneoptagelse i afd. 499-0
5. Servicetjek udlejningsregler (bilag)
6. Udlejningssituationen

1. Meddelelser fra administration**Whistleblower-ordning på vej**

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelse.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Fordeling af bestyrelseshonorar:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2021 – 30/4 2022) kr. 5.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skørping. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet, at der ikke udbetales honorar.

2. Tabt arbejdsfortjeneste

Godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste kan ydes, hvis godtgørelsen modregnes i bestyrelsens samlede vederlagsbeløb eller i det afsatte byggesagshonorar, hvis mødedeltagelse sker i forbindelse med bygge-og renoveringssager.

Lejerbos hovedbestyrelse opfordrer til, at de enkelte medlemsorganisationer fastlægger regler for tabt arbejdsfortjeneste.

Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste kræver en organisationsbestyrelsesbeslutning.

Det er organisationsbestyrelsen der overordnet skal forholde sig til, om organisationen skal dække tabt arbejdsfortjeneste.

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at dække tabt arbejdsfortjeneste, bedes følgende forhold drøftet:

1. I hvilke situationer skal der dækkes tabt arbejdsfortjeneste.
 - Kun kurser, seminarer o.lign. eller også ved almindelige møder.
2. Hvilken kontrol og procedure skal der være før der kan dækkes tabt arbejdsfortjeneste.
 - Dokumentation via lønseddel, eller er det nok med underskrift på tro og love.
3. Skal udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste godkendes af et andet bestyrelsesmedlem.
 - I alle andre sammenhænge er der altid en anden person der godkender udbetalingen.
4. Hvor skal tabt arbejdsfortjeneste trækkes:
 - Det samlede bestyrelsesvederlag
 - Det enkelte medlems bestyrelsesvederlag

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

Kørselsgodtgørelse

Godtgørelse for kørsel kan ydes i forbindelse med nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet. Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at yde kørselsgodtgørelse, skal udbetaling af skattefri kørselsgodtgørelse følge Skats vejledninger:

Skattefri befordringsgodtgørelse kan kun udbetales til bestyrelsesmedlemmer og lignende for kørsel vedrørende opgaver, som står i naturlig forbindelse med hvervet som medlem af bestyrelsen og lignende.

3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2022 – 30/4 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/04 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2022 – 30/04 2023 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 med undtagelse af afdeling 499-0 hvor afdelingsmødet den 13.10.2021 nedstemte budgetforslaget.

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.

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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har givet en bemærkning til konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 770-0 (2021-2022) 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.

Organisationen skylder Lejerbo kr. 1.180.000 for kapitaltilførsler i afdeling 626-0 og 770-0, dette afdrages med kr. 50.000 årligt, som næsten svarer til den årlige indbetaling fra afdelingerne til dispositionsfonden, og derved vil man kunne holde sig under mindstekravet jf. § 42.

Organisationen har i året haft fritagelse for dækning af lejeledighed og tab ved fraflytning. Denne fritagelse er kun givet for 12 måneder.

Administrationen anbefaler derfor at organisationsbestyrelsen vedtager, at der søges om ny fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning. Administrationen vil forsøge at få en fritagelse der er mere end 12 måneder.

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 ²	Ændring i %
0499-0	Det gamle mejeri	Familiebolig	795,60	795,60	0,00	0,00%
0626-0	Terndrup	Familiebolig	771,15	785,18	14,03	1,82%
0626-0	Terndrup	Ældrebolig	954,87	968,93	14,06	1,47%
0770-0	Skørping Center	Ældrebolig	1.005,83	1.024,76	18,93	1,88%

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

at beretningen godkendes

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 499-0, 626-0, 770-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for afd. 499-0, 626-0, 770-0.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Budgettet for afdeling 499-0 indsendes til Rebild kommune.

Bestyrelsen er enige i, at der skal ansøges om fritagelse for dækning af tab ved fraflytning og lejetab i dispositionsfonden.

4. Godkendelse af låneoptagelse i afd. 499-0

Afdelingens vinduer og terrassedøre i lejemålene er under kraftig nedbrydning af råd.

Det har ikke været muligt at henlægge til udskiftningen i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Der er udarbejdet et projektbudget og har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i sagen.

Der er brug for at søge realkredit-finansiering på 2.439.000 til arbejdet jf. budgettet.

Afdelingen har indekslån og har ikke friværdi til at optage belåningen.

Vi er derfor nødsaget til at søge 100% kommunal lånegaranti for sagen.

Projektet er vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 26. maj 2021.

Organisationen bedes godkende at der søges realkredit lånoptagelse i afdelingen på 2.439.000 samt at der søges 100% kommunal lånegaranti for beløbet ved Rebild Kommune.

Skulle kommunen vælge ikke at stille garantien kan vi ikke gennemføre arbejdet til den vedtagne huslejeforhøjelse.

Afdelingen er i det tilfælde lovet et nyt afdelingsmøde om sagen, da lejeforhøjelsen vil blive højere.

Nærværende indstilling har været sendt i mailhøring, med positiv tilkendegivelse fra alle bestyrelsesmedlemmer.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af låneoptagelsen i afd. 499-0.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Servicetjek udlejningsregler

Der foretages et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Boligorganisationens beslutning er om følgende forhold:

- A. Skilsmissefortrin
- B. Karenstid ved indflytning i bolig
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- D. Boliggarantibevis
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt (ekstern venteliste)
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

I vedlagte bilag fremgår organisations nuværende beslutninger i skematisk form.

Det indstilles, at organisationen tager konkret beslutning for hvert af punkterne A – G om, at beholde eller ændre nuværende beslutning og i givet fald, hvad ny beslutning skal være.

Beslutning:

Organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen blev gennemgået og justeret. Der blev besluttet følgende:

- Der gives fortsat ikke fortrin ved samlivsophør, jfr. § 8, nr. 2 i alle afdelinger.
- Der bibeholdes at der ikke er en karenstid, jfr. § 8, nr. 3
- Interne ansøgere i en afdeling har fortrinsret (oprykningsret) til en anden bolig i organisationen/afdelingen, jfr. § 8, nr. 1.
- Der kan ikke udstedes boliggarantibevis, jfr. § 6
- Anciennitet på venteliste slettes ved tildeling af bolig, jfr. § 3, stk. 6
- Ansøgere får ikke overført anciennitet fra ekstern venteliste til oprykningsventeliste, jfr. § 9, stk. 3
- Der er ikke fortrinsret for børnefamilier, jfr. § 4.

6. Udlejningssituationen

Der er og har ikke været noget tomgang i S843 / Skørping.

Der er ingen udgifter til markedsføring.

Godkendt d. 27/10 2021:

Formand

