

Deltagere: Børge Olsen, Leo Christensen, Kirsten Nørgaard, Sinna Andersen og Søren Nielsen
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden organisationsbestyrelsesmøde:

1. Meddelelser fra administration
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
3. Bekræftelse af tidligere mailhøring
4. Udlejningssituationen
5. Byggeri og renoveringer
6. Eventuelt

1. Meddelelser fra administration

Vederlag til organisationsbestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 - 30/4 2024) kr. 6.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skørping.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke udbetales honorar.

Organisationsbestyrelsen har ligeledes tidligere besluttet, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste. Godtgørelse for kørsel kan ydes i forbindelse med nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der fortsat ikke udbetales honorar, og at tidligere beslutning om tabt arbejdsfortjeneste og kørsel i forbindelse med organisationsbestyrelsens arbejde, fastholdes.

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 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.

Ansættelse af administrativ hjælp:

Lejerbo Skørping indgår i et driftsfællesskab med Lejerbo Hadsund og Lejerbo Aalborg. Der er tidligere reduceret i bemanningen i driftsfællesskabet i forbindelse med naturlig afgang. Der er således fjernet en lokalinspektørstilling, en teknisk varmemester og en controllerstilling. Der er et stigende antal administrative opgaver, som primært er genereret af lovgivningskrav, og det har derfor vist sig, at der er behov for at ansætte en administrativ medarbejder som aflastning til de 3 lokalinspektører.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, undtagen 499-0 hvor der holdes afdelingsmøde den 3. oktober 2023 og derfor mangler afdelingens godkendelse af regnskab og budget.

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 og 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

770-0 Skørping Center

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 770-0 (2024/2025) 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.

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 %
499-0	Det gamle mejeri	Familiebolig	811,48	811,48	0,00	0,00%
626-0	Terndrup	Familiebolig	792,91	808,99	16,08	2,03%
626-0	Terndrup	Ældrebolig	976,72	992,83	16,11	1,65%
770-0	Skørping Center	Ældrebolig	1.042,34	1.067,47	25,13	2,41%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for alle afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for alle afdelinger, også afdeling 499-0.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

3. Bekræftelse af tidligere mailhøring

Den 21. november 2022 udsendtes følgende mailhøring:

"I forbindelse med, at I på organisationsbestyrelsesmødet d. 24/10-2022 skulle godkende afdeling 770-0's budget og regnskab, skrev vi følgende i referatet:

Godkendt som indstillet. Afdeling 770-0's budget er dog godkendt under forudsætning af afdelingsmødets efterfølgende godkendelse af budgettet.

Der har efterfølgende været dialog med formand i afdeling 770-0, Christian Sønderbæk. Han kan fortsat ikke godkende referat og budget, da det ikke er lykket os at forklare ham sammenhæng mellem vedligeholdelsesplan og budget.

Vi har afholdt afdelingsmøde d. 11/11-2022. Her mødte der ingen op, hverken af beboerne eller afdelingsbestyrelsen. Det er derfor organisationsbestyrelsen der har det endelige ord i forhold til godkendelse af det kommende års budget.

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender budget og regnskab for afdeling 770-0. Regnskab og budget er udsendt til bestyrelsen i forbindelse med mødet d. 24/10. Budgettet indeholder en huslejestigning på 1,52%".

Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt budget og regnskab for afdeling 770-0 og dermed også huslejestigningen på 1,52%.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

6. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 3/10 - 2023

Børge Olsen

Formand