

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Skørping, torsdag den 15. oktober 2020 på Terndrup Kro**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Børge Olsen, Leo Christensen, Kirsten Nørgaard, Søren Nielsen og Sinna Andersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Valg af formand og næstformand
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2020 – 30/4 2021) kr. 5.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skørping. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer, og denne fordeling fortsætter, dog ønsker Kirsten Nørgaard ikke honorar.

Visioner 2019 – 2021

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020. Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-g-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Skørping, torsdag den 15. oktober 2020 på Terndrup Kro**Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (E-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Ad. 2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

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 – 30/04 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/04 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 afdeling 626-0 og 499-0. I afdeling 770-0 har afdelingsmødet forkastet budgetforslaget med henvisning til huslejens størrelse og med en anmodning om, at der indledes en dialog med kommunen om kommunal dækning af en større del af de driftsudgifter, der lige nu påhviler beboerne.

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 på side 261 og 262 bemærkning til afdeling 770-0 vedrørende at der i regnskabsåret ikke er tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt at der heller ikke er nok henlæggelser i år 2020/2021.

Organisationen skylder Lejerbo kr. 1.230.000 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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Skørping, torsdag den 15. oktober 2020 på Terndrup Kro

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 %
499-0	Det gamle mejeri	Familiebolig	778,35	795,53	17,18	2,21%
626-0	Terndrup	Familiebolig	753,99	771,14	17,15	2,27%
626-0	Terndrup	Ældreboliger	937,71	954,89	17,18	1,83%
770-0	Skørping Center	Ældreboliger	914,91	1.045,10	130,19	14,23%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet, herunder at der søges om fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytninger i dispositionsfonden.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for alle afdelingerne.

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingerne, herunder også afdeling 770-0, blev godkendt.

Ad. 3. Valg af formand og næstformand

Der var genvalg til Børge Olsen som formand og Leo Christensen som næstformand.

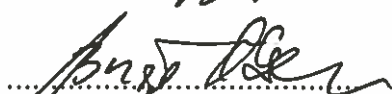
Ad. 4. Udlejningssituationen

Der er ingen tomgang og der har ikke været brugt penge på markedsføring det seneste år.

Ad. 5. Nybyggeri/renovering

Der er ingen større renoveringsplaner.

Godkendt den 16/10 2020

.....

 Formanden