

**Deltagere:**

Bente Castenschiold, Inge Køster, Helle Lange, Anne-Mette Brøgger og Emil Møller  
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

**Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet:**

1. Orientering fra afdelingsformand, hovedbestyrelse og administration
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen, herunder markedsføring
4. Eventuelt

**1. Orientering fra afdelingsformand, hovedbestyrelse og administration**Pia:Lejerbos familieferie

Lejerbo har de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. For organisationernes vedkommende er der tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager.

Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år. Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage

kurset. Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og man kan tilmelde sig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevilge trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

#### Fordeling af bestyrelseshonorar

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 13.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo 727, Odder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 45% til formand, 55% til fordeling blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Helle Lynggård Lange har tidligere meldt at hun ikke ønsker udbetaling af honorar.

Organisationsbestyrelsen har også tidligere besluttet, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste, men ydes kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af fordeling af bestyrelseshonorar.*

#### Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

Bestyrelsen besluttede uændret fordeling af honorar. Dog ønsker både Helle og Emil at frasige sig udbetaling af honorar. Deres andele fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer efter fordelingsnøglen. Tidligere beslutning om tabt arbejdsfortjeneste og kørselsgodtgørelse bibeholdes.

#### Helle

Der har været et fint afdelingsmøde, hvor der blev valgt ekstra suppleanter ind.

**Annemette:**

Der har også været afdelingsmøde i hendes afdeling, hvor hun er blevet valgt som afdelingsformand. Den nye bestyrelse er i gang med at planlægge indsatsområder. Hovedfokus bliver på beboerinddragelse.

Bestyrelsens træffetid er flyttet til at ligge i forbindelse med bestyrelsesmøderne.

**Emil:**

Der har været fællesmøde mellem afdelingerne, hvor Renosyd deltog og fortalte om affaldsordningerne.

**Hovedbestyrelsen:**

Det foreslås, at der flyttes et mandat fra valgkredsene på Sjælland til valgkredsen i Jylland. De udpegede fra Odder opfordres til at deltage i Landsrepræsentantskabsmødet.

Østjysk bolig deltager i årets Landsrepræsentantskabsmøde.

Det går heldigvis den rigtige vej med genetablering af midlerne efter tabet pga. kursreguleringerne.

Der har været udbud på håndværksydelser, og det giver gode besparelser.

Der er hovedbestyrelsesmøde i næste uge.

**2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 – 30/9 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 596-2 og for afdeling 745-0, hvor der ingen fremmødte var til mødet.

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.

Revisionen har på side 263 fremhævet forhold i afdeling 745-0. 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. 745-0 (2025/26) 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 pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
491-0	Æblegården	Familiebolig	900,21	937,54	37,33	4,15%
596-0	Tulipangården	Familiebolig	953,46	1.009,51	56,05	5,88%
596-0	Tulipangården	Ældrebolig	972,43	1.028,47	56,04	5,76%
596-2	Serviceareal, Tulipangården	Serviceareal,	1.193,79	1.216,11	22,32	1,87%
745-0	Banegårdsgade	Ungdomsbolig	1.321,80	1.387,71	65,91	4,99%

*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.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Bente orienterede om, at vores forsikringsselskab Tryg udbetaler en årlig bonus. Hun oplyste desuden, at det især er i det nordlige Jylland og Holstebro der er udlejningsudfordringer.

Annemette gjorde opmærksom på, at vi har en målsætning om at være et boligselskab der adskiller sig positivt fra andre boligorganisationer. Det mener hun ikke er tilfældet som det er nu, og vi kan med fordel arbejde på at få et bedre ry. Der er mange boligplacerede flygtninge i afdelingerne. Dette bør drøftes med kommunen, med henblik på at aftale, at der i en periode sættes en stopper for nye boligplaceringer.

### **3. Udlejningssituationen, herunder markedsføring**

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

#### Markedsføring

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender iværksættelse af en Facebook-kampagne.*

#### Beslutning:

Bestyrelsen godkendte en Facebook kampagne og andre markedsføringstiltag bør drøftes på næste møde, hvis tomgangsudfordringerne fortsætter.

### **4. Eventuelt**

Næste møde i organisationsbestyrelsen blev aftalt til torsdag d. 15/8 kl. 11.00 på Norsminde Kro.

Godkendt d. 15/03 - 2024

Bente Castenschiold

Formand