#

 Referat af BESTYRELSESMØDE den 24.08.2023

# Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 24. august 2023, kl. 18.00

#  på Hotel Eyde, Herning.

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Næstformand Mads Nørgaard, Jørgensen Skovsende Pedersen, Flemming Mølby Nielsen og Anne Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Dagsorden:

 1. Godkendelse og bemærkning af referat fra bestyrelsesmødet

 af den 08.03.2023.

 2. Nyt fra formand Ulla Helena Jensen.

 3. Nyt fra administrationen ved forretningsfører Bendix Jensen.

 4. Referat af styringsdialogmøde.

 5. Den boligsociale helhedsplan.

 6. Udlejningssituationen.

 7. Godkendelse af opdateret forretningsorden (bilag).

 8. Nybyggeri og renovering, herunder Herning Plus

 9. Anskaffelse af Ipads til bestyrelsen

10. Diverse

11. Næste møde.

12. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og åbnede mødet.

Ad 1. Godkendelse og bemærkning af referat den 08.03.2023

Referatet af 08.03.2023 godkendt uden bemærkninger.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen orienterer:

20. marts afholdte Plads til Forskel beboerpanelsmøde.

Status fra Plads til Forskel:

Efter 1 års syn kunne Landsbyggefonden og Plads til Forskels bestyrelse konstatere, at man var godt tilfreds med hvordan helhedsplanen kører.

Beboerrådgivningen fungerer godt og er for alle, der har adresse i afdelingerne.

Trygheden i afdelingerne er bedre.

Holtbjerg udvikler sig i en positiv retning og det går godt med de unge og deres trivsel og Holtbjerg er blevet et mere attraktivt område.

Hærværk er nedadgående.

Formanden har deltaget i to 10 års jubilæer for varmemestre, samt 25 års jubilæum i Kastaniebo.

Afdeling 584-0 har ligeledes haft 25 års jubilæum.

Formanden ønskede tillykke til Flemming og Anne med de runde fødselsdage.

Det går godt i den boligsociale helhedsplan og der er fine resultater. (formand og næstformand har deltaget i møde med Karina Sohnemann).

Mange er bekymret for, om der kommer en ny helhedsplan efter oktober 2025.

Læ-beplantning i Sinding er nu udført med tilskud fra organisationen – der opfordres til at køre ud at se det.

Afdeling 75-0 ønsker udvidelse af altaner. Der er intet besluttet. Det skal op til afstemning på et afdelingsmøde.

Ad 3. Nyt fra administrationen ved forretningsfører Bendix Jensen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer.

I foråret har der været afholdt den årlige sommerudflugt for administrativt personale, samt personalet i driften og Trivselshuset – et vellykket arrangement.

Vores nye udlejningsmedarbejder og lokalinspektør er kommet godt fra start. Hvis der er interesse i at hilse på de nye medarbejdere, aftales der nærmere med forretningsfører eller driftschef.

Anne Sakariassen orienterede om, at hun er blevet valgt som formand i BSH. Tillykke til hende med den nye post.

Det har været praksis, at Lejerbos organisationer sammen har givet ansatte i administration og viceværter en årlig julegave. Det er igen på tide, at få tilkendegivelse af, om organisationerne stadig bakker op om dette. Gaverne gives efter gældende regler på området.

Bestyrelsen godkendte julegaverne, men ønsker at ansatte orienteres om, at julegaverne er fra organisationerne.

Bendix orienterede om årsagen til udvidede dagsordner.

**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 føromtalte 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. Bestyrelsen valgte løsning nr. 1.

**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, fødevarepriser, 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, regnskabsaflæggelse 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 forretningsfører, 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.

**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 at 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.

Forretningsføreren har møde med socialforvaltning tirsdag den 29.08.2023 om Museumsgade

(der er en udsættelsessag)

Boligerne på Museumsgade kan evt. bruges til unge med udfordringer.

Hvis der kan findes en homogen gruppe unge mennesker, går forretningsfører videre med projektet via formanden. Vi skal allerførst se om der kan etableres et samarbejde og herefter evt. gøre brug af den botræning der er i afd. 725-0, såfremt det er den målgruppe der satses på i boligerne.

Afd. 86-0 havde på afdelingsmødet garage/lejekontrakter oppe til afstemning. De gamle lejekontrakter er opsagt og der er nu lavet nye lejekontrakter. Det var en større opgave, som der er brugt 30 timer. Afdelingen pålægges udgifterne i forbindelse med opgaven. Dette godkendte organisationen.

Ad 4. Referat styringsdialogmøde

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om styringsdialogmødet den 18. august 2023.

Referat udsendes når det modtages. Det var et godt og positivt møde.

Kort resume: organisation Herning boner ud på effektiviseringer, særligt på de afdelinger der er udfordret. Der er dog altid en god forklaring på årsagerne.

Kommunen har noteret, at det er en kompetent bestyrelse i Lejerbo Herning og den økonomiske udvikling i Lejerbo Herning er rigtig god.

Ad 5. Den Boligsociale helhedsplan

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Bekymringen om helhedsplanens fremtid.

Hvis projektet ikke fortsætter, kan det være at der bliver et andet projekt som organisationen kan være med i. Vi har glæde af helhedsplanen ift. rådgivning og aktiviteter for børn i området.

Der er to nye direktører i Fællesbo og Fruehøjgaard efterlyser samarbejde med Lejerbo.

Fællesbo går ikke med i Almen indkøb, som der tidligere har været drøftelse af, men måske kan de gøre brug af vores kursusafdeling, når der afholdes kurser i området.

Ad 6. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om udlejningssituationen og tomgangsboliger.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Ad 7. Godkendelse af opdateret forretningsorden (bilag)

Ny opdateret forretningsorden er fremsendt til bestyrelsen forinden mødet. Bestyrelsen

godkendte ny opdateret forretningsorden.

Ad 8. Nybyggeri og renovering, herunder Herning Plus

Formand Ulla Helena Jensen orienterede

Ad 9. Anskaffelse af Ipads til bestyrelsen

Bestyrelsen besluttede at indkøbe Ipads til bestyrelsesmedlemmerne. Beløbet pr. Ipad/tablet/pc er på ca. 10.000 kr. Når man udtræder af bestyrelsen, skal Ipad afleveres eller overdrages til nye bestyrelsesmedlemmer.

Man kan evt. gøre brug af kursusafdelingens Ipad kursuser.

Ad 10. Diverse

Der har været en udsættelse på Kampmannsgade.

Ad 11. Næste møde

Julemødet afholdes den 29. november 2023.

Ad 12. Evt.

Anne takkede for opmærksomheden ved hendes fødselsdag.

Jørgen Skovsende Pedersen orienterede om Landsbyggefondens besigtigelser/fotograferinger af boliger/afdelinger pt.

Bendix Jensen supplerede, om ny lovgivning, der blev vedtaget for et par år siden. Her blev der vedtaget at der skulle laves ekstern granskning af alle afdelinger. Det er en kæmpe opgave som Landsbyggefonden nu står for. Efter alle vurderinger af mange parametre, udarbejdes der rapport på alle afdelinger. Nogle rapporter er begyndt at komme og nogle viser mange doblinger af henlæggelser. Der er meget store variationer og flere useriøse ting i rapporterne. Det vil blive drøftet på styringsdialogmøderne. Vi skal ind at kommenterer på rapporterne, inden 31.12 2023 som det ser ud nu. Lejerbo går i gang med at lave en vejledning på hvordan der kommenteres.

Underskrift formand, den 24. august 2023.

Underskrives digitalt via Penneo.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Formand Ulla Helena Jensen