

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Stevns Mandag den 13. november 2023, kl. 17.00, Fælleshuset Agerstien, Store Heddinge

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand René Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Mogens Hansen, Helle Worm, bestyrelsessuppleanter Linda Jensen, Bo Andersen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis
Varmemester Jens Søgaard Nielsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Regulering af indskud (bilag)
5. Dialogmøde 12.10.23
6. Evt. tilskud til isolering af gavlbadeværelser i afd. 174-0 Bovangen, lige nr.
7. Bestyrelseskonferencen
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis valgt

Ad 2 Valg af referent

Anny Borch Jensen

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis orienterede:

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, fødevarerpriser, 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, regnskabsafklæggelse 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.

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 bespareelsesområder. 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.

I Lejerbo Stevns udarbejder vi hvert år en budgetstrategi som drøftes og godkendes af organisationen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

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.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

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 førortalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at mange organisationer 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 2022/23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022/23 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024/25 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.

Indstilling:

Tages til efterretning og det besluttet at regnskabet 2022/23 udarbejdes efter princip 1, hvor evt. kurstab i organisationerne håndteres som beskrevet ovenfor og dækkes af dispositionsfonden i 2022/23 regnskabet.

Beslutning:

Det besluttet, at vi bruger model 1, og tager snakken igen på regnskabsmødet den 27. februar 2024.

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.

Alle Lejerbos bebyggelser gennemgås og tjekkes for brandsikkerhed. Der skal være obs på el-løbehjul og el-cykler mm, hvor batterierne kan bryde i brand.

Orientering fra formanden:

Organisationens budgetforslag debatteret, bl.a. viser regnskabstallene nogle overskridelser på kurser og møder, det skyldes dels at På Tværs turen i 2022 først blev bogført i oktober og derfor er i dette regnskabsår, eller ok budgetforslag.

Afdelingerne er blevet energitjekket af ingeniører fra Landsbyggefonden. De tidligere omtalte fejl på opkrævning af renovation er accepteret af Stevns kommune og rettet fremad, og vi venter nu på en tilbagebetaling.

Afdelingsbestyrelsen har sagt nej til at få indlagt fiberkabler fra Fibia, der var for store uoverensstemmelser mellem det mundtlige tilbud og det skriftlige, det vil blive meget dyrt.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning. Samt noteret at vi skal være opmærksomme på udløbsdato for batterierne i røgalarmerne. Der sættes en røgalarm i cykelskuret i Kridthuset

Ad 4 Regulering af indskud

Afdeling 174-0 har meget forskellige priser pr. m².

Nuværende indskud pr. m² 123-251 kr.

Det anbefales af organisationsbestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 262 pr. m².

Jf. Bolig og Planstyrelsens vejledning nr. 9984 af 9. september 2022 om regulering af satser i lejelovgivning.

Reguleringen vil træde i kraft ved genudlejning, og vil ikke berøre nuværende lejere.

Et højere indskud bevirker mindre tab ved fraflytning.

Det har ingen betydning i de tilfælde hvor lejere ansøger om et kommunalt indskudslån.

Et indskud på kr. 262 pr. m² skal kun godkendes af organisationsbestyrelsen ikke af kommunen.

Indstilling:

Godkendelse af at indskud reguleres til 262 pr. m². ved nyindflytning.

Beslutning:

Indstillingen godkendt.

Ad 5 Dialogmøde 12.10.23

MK og ABJ deltog i dialogmøde med kommunen.

Dialogmødet forløb positivt og forskellige forhold omkring organisationen blev drøftet, herunder organisationens økonomi m.v.

Vi gjorde opmærksom på udfordringer omkring etablering af ekstra parkeringspladser m.v.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Evt. tilskud til isolering af gavl/badeværelser i afd. 174-0 Bovangen, lige nr.

Drøftelse af tilskud til udvendig isolering af gavl/badeværelse Bovangen, lige nr.

Vi har modtaget et overslag på 444.000 + moms for alle 12 gavle.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at udskifte radiatorerne på badeværelserne med håndklædetørrer, på 170 cm høje, de monteres i stedet for radiatorerne og tilsluttes gas. Dette gøres snarest.

Indstilling:

Beslutning:

Der bevilges tilskud til isoleringen med en fordeling på ¼ til afdelingen og ¾ fra Dispositionsfonden.

Ad 7 Bestyrelseskonferencen

Orientering omkring bestyrelseskonferencen den 10. - 11. november 2023.
René og Johnny orienterede fra konferencen, som var meget vellykket med gode oplæg.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Til efterretning.

Ad 8 Eventuelt

Anny omdelte de nugældende målsætninger, som er fra 2012. De tages op på næste møde, med henblik på opdatering.

Michael orienterede om en klagesag. Bestyrelsen bakker fuldt op om Michaels svar.

Referat underskrives via Penneo af:

Anny Borch Jensen, formand og referent
Michael Keis, dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-21 09:34:26 UTC



Anny Ellen Borch Jensen

Underskriver

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-11-21 14:15:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**