

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde i Lejerbo Skælskør, 7. september 2023, Hotel Postgaarden, Skælskør

Deltagere:

Formand Erik Gemmer, Per Grønkjær, Marie Viby

Fra administrationen deltog: driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just, lokalinspektør Steen Flensburg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Udlejningssituationen
5. Regulering af indskud. Bilag
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Erik Gemmer

Referent: Tina Just

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Erik Gemmer:

Afdelingen har siden medio februar 2023 været uden afdelingsbestyrelse grundet fraflytning af bestyrelsesmedlem, og ingen suppleant der kunne indtræde.

Det er derfor organisationsbestyrelsen der har varetaget afdelingens interesser.

Der har i februar været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om placering af afdelingens nye flagstang.

Steen Andersen:

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. Bonusen 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.

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.

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.

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, regnskabsaflægning 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 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.

Budgetstrategi og styringsdialograpport.

Den 14. juni udsendte vi budgetstrategi og udkast til styringsdialograpport til hele organisationsbestyrelsen. Som det fremgår af materialet, har vi fulgt vores budgetstrategi og budgetstrategi er ajourført uden væsentlige ændringer.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 – 30/4 2024) kr. 2.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skælskør.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet tilbageføres i selskabet, således at der ikke udbetales honorar.

Beslutning:

Uændret.

Beløbet tilbageføres i selskabet, således at der ikke udbetales honorar.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt 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 behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

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 revisionsprotokolat.

401-0 Købmandsgården

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. 401-0 (2023-2024) 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. Budget er rettet så henlæggelser øges, men stadig med en huslejeregulering på 0 kr.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
401-0	Købmandsgården	Familiebolig	1.089,36	1.089,36	0,00	0,00%

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

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 401-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 401-0.

Ad 4 Udlejningssituationen

Det blev oplyst, at der er i alt 290 (287 sidste år) noteret på ventelisten, både eksternt og intern liste, hvoraf de 163 (179 sidste år) er aktive. Der er i alt 638 (589 sidste år) ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero. SAP 14.07.23.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	53	99	116	65	333
Ekstern i bero	Familiebolig	59	95	87	62	303
Intern venteliste	Familiebolig	0	1	1	0	2
		112	195	204	127	638

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 5 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 25,0. Forrige regnskabsår var der 7 fraflytninger.

Alle opsigelser er almindelige opsigelser fra lejere. SAP 14.07.23

Dialogmøde

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Slagelse Kommune den 20. september 2023.

Fra Lejerbo Skælskør deltog formand Erik Gemmer og forretningsfører Michael Keis.

Der var ingen kritiske bemærkninger fra Slagelse Kommune

Ad 5 Regulering af indskud

Bilag vedhæftet indkaldelsen.

Administrationen foreslår at indskud reguleres fra 243 kr. pr. m2 til 262 kr. pr. m2. Højere indskud bevirker mindre tab ved fraflytning.

Reguleringen har kun betydning for kommende lejere, ikke for nuværende lejere eller for kommende lejere der søger indskudslån.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender regulering af indskud fra 243 kr. pr. m2 til 262 kr. pr. m2.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte regulering af indskud fra 243 kr. pr. m2 til 262 kr. pr. m2.

Ad 6 Nybyggeri/renovering

Der er ingen planer om nybyggeri.

Ingen store renoveringsarbejder pt.

Ad 7 Eventuelt

Debat om fordelene ved at have en afdelingsbestyrelse.

07.09.23

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Erik Gemmer, dirigent og organisationsformand

PENNEO

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

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

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-09-08 12:06:23 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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>