

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Finn Lorenzen, Karsten Bak, Henrik Sørensen, Inge Køster og Laila Møller Jensen. Desuden deltog suppleant Kirsten Bøge.
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Meddelelser fra administrationen og nyt fra hovedbestyrelse og afdeling
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Konstituering af bestyrelsen
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

1. Meddelelser fra administrationen og nyt fra hovedbestyrelse og afdeling**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.

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.

Vederlag til organisationsbestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 - 30/4 2024) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Norddjurs.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke ydes godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

Det er ligeledes tidligere besluttet, at der kan ydes kørselsgodtgørelse for kørsel i forbindelse med udøvelse af hvervet som organisationsbestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode og beslutningerne vedr. tabt arbejdsfortjeneste og kørselsgodtgørelse.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at fastholde tidligere beslutning vedrørende fordeling af honorar og mulighed for udbetaling af kørselsgodtgørelse, og at der fortsat ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

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 afdelingen for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, budget for afdelingen for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025 og tilstandsrapport for afdelingen udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 og trækningsret.

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 afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Afdelingsbudget

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejereguleringer i afdelingen for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
346-0	Korsgårdsvej, Tingparke	Familiebolig	907,74	922,66	14,92	1,64%

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 afdeling 346-0.

at budget for boligorganisationen samt afdeling 346-0's budget bliver godkendt.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen skal på mødet foretage en konstituering.

Bestyrelsen skal foretage en konstituering for de kommende to år.

Beslutning:

Finn Lorenzen blev genvalgt som formand og Henrik Sørensen som næstformand.

4. Udlejningssituationen

Der er pt. ingen tomgang i Lejerbo Norddjurs.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Nybyggeri/reovering

Lukket punkt

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Henrik supplerede med oplysninger om, at afdelingsmødet har besluttet en vinduesudskiftning i afdelingen.

6. Eventuelt

Laila gjorde opmærksom på, at det handler om vedligehold i de haver, som kommunen har lejekontrakt på. Pia bringer det videre til driften med henblik på dialog med kommunen omkring det.

Godkendt d. 7/9 - 2023

Finn Lorenzen

Formand