

Deltagere: Formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og Mogens Hamburger samt suppleant Karen Katholm
Fra administrationen: Lis Franciska Jensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen

REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Torsdag, den 14. september 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	410
2.	Beslutningspunkter.....	410
2.1.	Skifte til Regionskontoret i Holbæk.....	410
2.2.	Godkendelse af principbeslutning for udbetaling af bestyrelseshonorar ifbm. byggesager.....	410
2.3.	Godkendelse af fordeling af bestyrelseshonorar afd. 061-0 tagrenovering.....	411
2.4.	Godkendelse af tilskud til afd. 481-0.....	411
2.5.	Eftergodkendelse af advokatregning vedr. erhvervslejemål.....	411
2.6.	Godkendelse af håndtering af kursgevinster i organisationen.....	412
3.	Orienteringspunkter.....	412
3.1.	Orientering 360 graders analyse af boligorganisationernes økonomi.....	412
3.2.	Orientering nye regler for kapitalforvaltning.....	413
3.3.	Orientering om forsikring årsrapport.....	413
3.4.	Orientering om ændring af afregning af varmeregnskab i afd. 010-0.....	414
4.	Eventuelt.....	414

1. Velkomst

2. Beslutningspunkter

2.1. Skifte til Regionskontoret i Holbæk

Bjarne fortalte lidt om optakten til et forestående regionsskifte til Holbæk. Personalet var blevet informeret forud for organisationsbestyrelsesmødet. Jeannette forklarede baggrunden for, at Lejerbo Høje Taastrup skifter til at blive administreret fra Holbæk regionskontor. Lis Franciska Jensen, der er forretningsfører i Holbæk, deltog på mødet. Baggrunden for at overføre Lejerbo Høje Taastrup til Holbæk skal findes i, at direktionen har været oppe i den store helikopter og se på Lejerbo landskabet. Ved at styrke de mindre regionskontorer, vil Lejerbo på sigt stå bedre i regionerne, og regionskontorerne vil blive mere robuste.

Valget på Lejerbo Høje Taastrup er sket efter meget nøje overvejelser, herunder især at det er et rigtig godt match med Lis som forretningsfører, da hun besidder en meget solid baggrund indenfor det boligsociale område. Særligt det boligsociale vil i fremtiden komme til at fylde meget mere for Lejerbo Høje Taastrup.

Lis præsenterede sig selv for organisationsbestyrelsen, herunder særligt hendes baggrund i Grønneparken, og de kompetencer og erfaringer hun besidder indenfor det boligsociale.

Holbæk administrerer i dag to organisationer, og personalet glæder sig rigtig meget til at tage imod Lejerbo Høje Taastrup. Der er lagt en god plan for overdragelsen, herunder særligt inddragelse af ejendomsfunktionærerne i Holbæks team.

Den officielle overdragelse kommer til at ske den 23. november på repræsentantskabsmødet. Indtil da vil personaleledelse mm. blive håndteret af Forvaltning Storkøbenhavn, men i tæt samarbejde med Holbæk.

Bjarne supplerede med, at udlejningen fortsætter i Valby, og i forhold til helhedsplanen i afdeling 010-0 fortsætter Jack på sagen indtil den afsluttes, men i tæt samarbejde med driftscheferne i Holbæk.

Henrik spurgte, hvordan beboerne informeres, og der var enighed om, at der bliver informeret i formændenes beretninger på de kommende afdelingsmøder. Jeannette uddybede, at det vil ikke være mærkbart for beboerne, at organisationen skifter til Holbæk regionen, det vil være beboerdemokratiet, der vil mærke en forskel.

I tiden frem til overgangen til Holbæk, vil der løbende ske overdragelse fra Storkøbenhavn til Holbæk, og Lis og Jeannette vil i høj grad deltage begge to, så vidt det er muligt.

Bestyrelsen tog beslutningen til efterretning.

2.2. Godkendelse af principbeslutning for udbetaling af bestyrelseshonorar ifbm. byggesager

Der er 3 mulige scenarier for fordeling af bestyrelseshonorar i forbindelse med helhedsplaner og større renoveringer i Lejerbo Høje Taastrups afdelinger. Bestyrelsen bedes drøfte og fortage en principbeslutning om fordeling af kommende bestyrelseshonorarer.

1. At vi følger BL's God Almen Ledelse og udbetaler til den/de personer, der har medvirket aktivt under sagens gennemførelse, med 750 kr. pr. afholdt møde. (beløbet svarer til det beløb, som BL udbetaler ved deltagelse i deres forskellige møder).

2. At beløbet fordeles mellem OB's medlemmer.

Her kan så være 2 modeller:

- a. Der betales forlods til den/de der har medvirket aktivt i byggesagen. – dvs. at der udbetales et beløb svarende til forbrugte timer til formanden og at restbeløbet fordeles ligeligt mellem alle bestyrelsens medlemmer.
- b. At beløbet fordeles på samme måde som bestyrelseshonoraret, dvs. 2 dele til formanden og en del til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

3. At der ikke udbetales vederlag, men at beløbet forbliver i sagen (som en mindre udgift).

Bjarne gennemgik de tre muligheder og bad bestyrelsen tage stilling til, hvilken metode der ønskes anvendt som princip for fremtidige udbetalinger af bestyrelseshonorarer.

Henrik nævnte, at han efter at have startet helhedsplanen i afdeling 010-0, har oplevet hvor meget tid en byggesag kan tage, hvorfor det vil være rimeligt, at der udbetales et vist bestyrelseshonorar.

Erik fortalte, at i nogle organisationer vælger man at udbetale halvdelen til byggeudvalget og den anden halvdel til medlemmerne i organisationsbestyrelsen. Det skal siges, at det kun er organisationsbestyrelsesmedlemmer, som kan få udbetalt bestyrelseshonorar.

Bestyrelsen drøftede punket og foretog følgende principbeslutning for evt. udbetaling af fremtidige bestyrelseshonorarer ifbm. helhedsplaner og større renoveringer:

Halvdelen deles mellem de, der deltager aktivt fra organisationsbestyrelsen, den sidste halvdel deles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer. Hvis et bestyrelsesmedlem frasiger sig sit bestyrelseshonorar, skal dette deles ligeligt mellem de øvrige medlemmer.

2.3. Godkendelse af fordeling af bestyrelseshonorar afd. 061-0 tagrenovering

Lukket punkt.

Bestyrelsen besluttede, at følge principbeslutningen i pkt. 2.2.

2.4. Godkendelse af tilskud til afd. 481-0

Godkendelse af tilskud til afdeling 481-0 udskiftning af lamper inde og ude 50% ydes af organisationen, mod at afdelingen betaler resten og udskydning af beslutning om ekstra vaskemaskine i vaskeriet til 2028. Der søges om tilskud på 50% af tilbuddet fra JBH ApS lydende på 153.845,00 kr. i alt 76.922,50 kr.

Bestyrelsen godkendte tilskud på 76.922,50 kr.

2.5. Eftergodkendelse af advokatregning vedr. erhvervslejemål

Organisationen ønsker at undersøge, om der er mulighed for at regulere lejen for institutionen i afdeling 061-0 til markedsleje. Det er aftalt med organisationsformanden, at sagen sendes til advokat Henrik Dreyer til undersøgelse af erhvervslejekontrakt med institutionen i afdeling 061-0, evt. kan reguleres til markedsleje.

Udgiften til advokat Henrik Dreyer betales fra arbejdskapitalen jf. aftale med organisationsformand Bjarne S. Hansen. Udgiften skønnes op til 50.000 kr.

Bestyrelsen godkendte efterbevillingen fra arbejdskapitalen på op til 50.000 kr.

2.6. Godkendelse af håndtering af kursgevinster i organisationen

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 føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt 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.

De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:

- 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 forhåbentligt indhentes 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.*

Organisationen besluttede, at kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1.

Organisationen besluttede, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, at de ikke skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering 360 graders analyse af boligorganisationernes 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, 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryk for en stor del af deres kunder.

Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering om ændring af afregning af varmeregnskab i afd. 010-0

I forbindelse med helhedsplanen i afdeling 010-0 Parkvej, skal det besluttes at ændre på afregning af varmeregnskabet. Den formelle godkendelse på afdelingsmødet sker den 30. oktober 2023 ved formandens beretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

4. Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Formand Bjarne Scheffel Hansen

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."

Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

Serienummer: 719ce570-51f5-47bf-9387-8d0d3263cb2d

IP: 80.166.xxx.xxx

2023-09-19 14:55:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5X50F-EBJZC-1PP6K-EVL-7X-BQ8XH-JTUEV

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>