

**Deltagere:**

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Ejner Overgaard, Malene Gregersen, Søren Yde Paulsen, Helge Larsen og Bente Castenschiold.

Fra administrationen: Driftschef Jesper Nielsen og Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

**Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet er:**

1. Orientering fra administrationen
2. Udlejningssituationen, herunder markedsføring
3. Hærværksbekæmpende foranstaltninger - hvad må vi og hvad må vi ikke?
4. Eventuelt

**1. Orientering fra administrationen**Forklaring vedr. kurstab/gevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstaberne 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 kurstaberne ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af føromtalt 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.

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, 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 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.

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.

#### 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.

#### Ny driftschef:

Driftschef Jesper Nielsen deltog i mødet og præsenterede sig selv. Han har allerede været en del i Thisted og gennemgået områderne med lokalinspektør Kristian Jørgensen. Jesper orienterede om nogle udfordrende sager i Thisted, med 2 brande, en skimmelsag og en meget dyr fraflytning. Lejerbo's servicepolitik er blevet gennemgået med gårdmændene og det har givet anledning til en god snak.

#### Nominering:

Malene er nomineret til en BL-pris for socialt engagement. Hun er en ud af tre nominerede og vinderen findes til Almene Boligdage.

#### Ejner berettede om følgende:

Der er udfordringer med oprettelse af konto til den afdeling, hvor han er formand (Centrum). Der mangler underskrift fra to af organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

Der er indkommet en klage til Ejner, der skal videregives til lokalinspektøren. Jesper bringer den videre.

Der har været udskiftning i bestyrelsen i afdeling Thisted Centrum, og begge suppleanter er indkaldt.

Afdeling Centrum og afdeling 122-0 har besluttet at samarbejde omkring arrangementer.

Der har været en forespørgsel om køb af grund i Vorupør. Bestyrelsen er ikke umiddelbart interesseret i byggeri her, men vil gerne bygge på gode placeringer i Thisted.

Bente supplerede med oplysninger om skadeshistorik i forsikringsager. Forsikringsudvalgets strategi har virket, og antallet af store skader er faldet. Til gengæld ses nu en stigende antal småskader.

#### Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

## **2. Udlejningssituationen, herunder markedsføring**

*Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet. Bestyrelsen ønsker at tilkøbe Facebookreklamer for Norgesvej.

#### Markedsføring

Fra Nordjyske medier er administrationen blevet oplyst om, at Lejerbo Thisted uden beregning kan få en kommerciel artikel produceret unikt til jer som annoncør. Artiklen kan blive til i et samarbejde mellem organisationen og Nordjyskes digitale indholdsspecialister, hvor deres erfaringer med at skabe engagement gennem fængende tekster sikrer jeres budskab en relevant og vedkommende kontekst.

*Det indstilles, at bestyrelsen drøfter oplagt emne(r) for artiklen.*

#### Beslutning

Der var enighed om, at artiklen skal laves som en særlig markedsføringsindsats for Norgesvej, hvor vi lige nu oplever tomgangsudfordringer.

## **3. Hærværksbekæmpende foranstaltninger - hvad må vi og hvad må vi ikke?**

På baggrund af forslag fra et bestyrelsesmedlem tages dette emne op til drøftelse i organisationsbestyrelsen.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet.*

#### Beslutning:

Søren berettede om tiltagende problemer med chikane og hærværk, og der var en drøftelse af problemstillingen. Det blev aftalt, at administrationen tager fat i socialforvaltningen i Thisted kommune.

## **4. Eventuelt**

Malene og Ejner holder et møde med Susanne fra kursusafdelingen, da der er planer om afholdelse af et kursus for nye bestyrelsesmedlemmer.

Malene ønsker at møder fremover ligger efter arbejdstid.

Der var en kort orientering om bestyrelsesturen til Malmø.

Godkendt d. 4/7 - 2023

Ejner Overgaard

---

Formand