

Deltagere:

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

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Ejner Overgaard

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet er:

1. Orientering fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Konstituering af bestyrelsen.
4. Mailhøring om køb af IT-udstyr
5. Udlejningssituationen, herunder status på markedsføring
6. Eventuelt

1. Orientering fra administrationenLejerbos familieferie

Lejerbo har de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. For organisationernes vedkommende er der tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager.

Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år. Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige

og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskiten. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevilge trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at information om familie ferie kom meget sent ud til beboerne sidste år, og efterspørger lidt længere tid i år. Pia følger op på det.

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 - 30/9 2024) kr. 31.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Thisted.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med forlods udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste, og herefter med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Søren Yde Pausen har tidligere meddelt, at han ikke ønsker honorar, således at hans andel er blevet fordelt blandt de øvrige i henhold til fordelingsnøglen.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at fortsætte den nuværende fordeling af honorar. Søren Yde Paulsen ønsker fortsat ikke honorar udbetalt. Hans andel fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 - 30/9 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 revisionsprotokollat. Revisionen har på side 302 fremhævet forhold i afdelingerne:

131-0 Thisted Omsorg

230-0 Snedsted, Hundborg

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. 131-0 (2024/25) og 230-0 (2023/24) 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.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
122-0	Højtoftevej	Familiebolig	706,53	706,53	0,00	0,00%
131-0	Thisted Omsorg	Familiebolig	880,33	902,62	22,29	2,53%
131-0	Thisted Omsorg	Ældrebolig	972,00	994,25	22,25	2,29%
230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	775,24	828,36	53,12	6,85%
258-0	Thisted Centrum	Familiebolig	934,21	967,06	32,85	3,52%
258-0	Thisted Centrum	Ungdomsbolig	810,05	842,97	32,92	4,06%
631-0	Thisted Omegn	Familiebolig	944,24	966,97	22,73	2,41%

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 samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Konstituering af bestyrelsen

Beslutning:

Malene Gregersen blev valgt som formand og Ejner Overgaard blev valgt som næstformand.

4. Mailhøring om køb af IT-udstyr

Den 11. januar 2024 blev der foretaget en mailhøring med følgende ordlyd: ” Kære organisationsbestyrelse i Thisted. Malene har brug for at kunne købe en Ipad til varetagelse af hvervet som næstformand (snart formand) i organisationsbestyrelsen. Et sådan indkøb skal godkendes af organisationsbestyrelsen og derfor denne mailhøring. Send derfor venligst en mail retur om du kan godkende, at Malene indkøber en Ipad, finansieret af arbejdskapitalen. Omkostningen er ca. kr. 6.000.”

Resultatet af mailhøringen blev, at bestyrelsen den 12. januar 2024 havde godkendt et indkøb.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter resultatet af mailhøringen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Udlejningssituationen, herunder status på markedsføring

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Udlejningssituationen blev taget til efterretning.

Markedsføring Lejerbo Thisted

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter den videre indsats i 2024.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede markedsføringsindsatsen og besluttede, at der fortsat annonceres på Thisted Arena og at budgettet til avisannoncering bibeholdes, så hvis den nye organisering af lokalaviser betyder en forøgelse af udgiften til annoncering, tilpasses antallet af annoncer tilsvarende.

5. Eventuelt

Det var intet til eventuelt.

Godkendt d. 12/03 - 2024

Malene Gregersen

Formand