

Deltagere: Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen, Ina Graneberg og Michael Otzen

Fra administrationen: Driftschef Torben Larsen og forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet:

1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelsen
2. Nyt fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen og markedsføring
5. Byggeri/renovering
6. Opsamling på handlinger under vision 3 og 5 i Lejerbo Århus
7. Eventuelt

1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse

Inge bød velkommen.

Lars fortalte, at de er i færd med at bestille 2 ladestandere mere til afdeling 163-0, hvor der også ses på muligheden for at lagre deres strøm.

Der er forhandling med driftschefen omkring aflønning for udlån af vicevært til andre afdelinger.

Ina oplyste, at der er valgt ny bestyrelse i afdeling 482-0 og at hun er nu formand.

Inge orienterede om seneste nyt fra hovedbestyrelsen. På baggrund af den finansielle situation, er hovedbestyrelsen blevet enige om at justere administrationsbidraget ud over, hvad det normalt bliver justeret med.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

2. Nyt fra administrationen

Studietur til København/Malmø d. 2.-3. juni 2023

Der er udsendt mail om forhåndstilsagn til en spændende studietur til København/Malmø for organisationsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbos tre jyske regioner. På turen er der besøg på hovedkontoret i Valby samt i nye spændende boligområder i Malmø med fokus på bydelene Hyllie og Västres Hamnen.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 35.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Århus.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet,

- at honoraret fordeles efter følgende fordeling: Formanden får 50% af vederlaget og de resterende 50% fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Søren Egge Rasmussen har tidligere tilkendegivet, at han ikke ønsker honorar.
- at der ikke dækkes tabt arbejdsfortjeneste for arbejde i organisationsbestyrelsen. Det samme gælder bestyrelsesarbejde i relation til byggesager.
- at der kan ydes kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at honorarfordelingen fortsætter uændret, og det samme gælder beslutningerne for tabt arbejdsfortjeneste og kørsel. Søren Egge Rasmussen ønsker fortsat ikke honorar. Hans andel fordeles blandt de øvrige.

3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdeling 320-0, Næringen.

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.

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 253 omtalt forhold omkring afdeling 1231, Høriisparken, hvor ungdomsboligbidrag for 2021 og 2022 endnu ikke er modtaget. Det forudsættes dog, at indtægten vil opnås med tilbagevirkende kraft. Ligeledes på side 253 forholdet omkring afdeling 1252-0, Circle House, hvor entreprenørens konkurs har skabt usikkerhed vedrørende afdelingens endelige anskaffelsessum, da det for nuværende ikke har været muligt at finde en ny entreprenør til at overtage de kontraktuelle forpligtigelser i entreprisekontrakten. Endelig omtales underfinansieringen i afdeling 1244-0, Sejbyvej, hvor realkreditlånet endnu ikke er hjemtaget, hvilket skyldes, at ejendomshandlen ikke er gjort endelig grundet en klausul i købsaftalen, der forpligter Lejerbo til at vederlagsfrit, at tilbagekøbe en ejerlejlighed. Der er imidlertid indgået aftale med grundsælger om aflysning af forpligtigelsen. Forholdet forventes at falde på plads i marts måned 2023.

Århus Kommune ønsker særskilt rapportering vedrørende kommunal anvisning, og revisionens bemærkninger hertil er at finde på side 254.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2023 – 30/9 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Ingen udeståender

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 %
0070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	748,23	748,23	0,00	0,00%
0163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	752,99	789,71	36,72	4,88%
0238-0	Lærkebo	Familiebolig	994,72	1.004,45	9,73	0,98%
0238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	845,55	855,26	9,71	1,15%
0320-0	Næringen	Institution	115,67	214,15	98,48	85,14%
0482-0	Hjortshøj	Familiebolig	1.004,94	1.011,31	6,37	0,63%
1231-0	Høiriisparken	Familiebolig	1.020,66	1.055,84	35,18	3,45%
1231-0	Høiriisparken	Ungdomsbolig	1.221,60	1.256,78	35,18	2,88%
1244-0	Skejbyvej	Familiebolig	1.030,20	1.045,70	15,50	1,50%
1249-0	Åbyvej - Lokesvej	Familiebolig	1.082,98	1.104,36	21,38	1,97%

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 samtlige afdelingers budgetter bliver godkendt.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Udlejningssituationen og markedsføring

Der har ikke været brugt penge på markedsføring i seneste regnskabsår.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Byggeri/reovering

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

6. Opsamling på handlinger under vision 3 og 5 i Lejerbo Århus

Under behandlingen af visionerne for Lejerbo Århus på organisationsbestyrelsens møde den 21. november 2022 blev det aftalt, at der holdes et årligt dialogmøde mellem driftschef og organisationsbestyrelsen, hvor bestyrelsen har mulighed for at sætte retningen for afdelingernes drift og vedligehold. Mulige temaer kan være: vedligehold fremfor udskiftning, plan for udeområder, belysning, energitiltag.

Driftschef Torben Larsen deltager og drøfter afdelingernes vedligeholdelsesstandard.

Vedlagt en visionsopsamling vedr. opsamling på handlinger under vision 3 og 5 samt oversigter over afdelingernes effektivitetstal og henlæggelser.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afdelingernes vedligeholdelsesstandard og deres henlæggelsesniveau.

Beslutning:

Torben redegjorde for hvordan administration og drift, rater afdelingernes vedligeholdelsesstandard. Der er fokus på bedst og billigst vedligehold af bygningerne og energitiltag de steder, hvor der er kort tilbagebetalingstid.

Der var en drøftelse af, hvilke muligheder der er for at øge fokus på energiforbrug. Bestyrelsen efterlyser et idékatalog på tværs af Lejerbo, hvor gode idéer og tiltag kan deles. Der er ikke fuldt kendskab i afdelingerne til, hvad der er af muligheder for at søge om økonomisk tilskud fra organisationen.

7. Eventuelt

Vi har en beboer i afdeling 70-0 der har boet i samme lejemål i 60 år 1. april. Organisationen giver en gave i den anledning.

Godkendt d. 29/3 - 2023

Inge Køster

Formand