

**Deltagere:** Inge Køster, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen og Ina Graneberg.  
Fra administrationen: 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, herunder markedsføring
5. Byggeri/renovering
6. Opstilling til BL' repræsentantskab i 5.kreds
7. Eventuelt

---

### 1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse

Ina:

Der har været afholdt mæglingssmøde i afdeling 482-0 med hjælp udefra.

Inge:

Der er møde i Hovedbestyrelsen i denne uge. Regnskabet for 2023 skal behandles. Referatet sendes ud til organisationsbestyrelsen.

### 2. Nyt fra administrationen

Lejerbos 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.

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. finansieringsskitsen. 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 trækingsret, 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:

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

#### Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) 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 uændret honorarfordeling. Dog ønsker Søren fremover at indgå i honorarfordelingen.

### **3. 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 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 trækingsret.

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 265 omtalt forhold omkring afdeling 1231-0, Høiriisparken, hvor ungdomsboligbidrag endnu ikke er modtaget. Det forudsættes dog, at indtægten vil opnås med tilbagevirkende kraft. Ligeledes på side 265 forholdet omkring afdeling 1252-0, Circle House, hvor kommunen har godkendt, at Skema A og B bortfalder i den nuværende byggesag for at sagen kan starte forfra indenfor det forhøjede rammebeløb. Endelig omtales underfinansieringen i afdeling 1244-0, Sejbyvej, hvor det ekstraordinære overskud i afdelingen, som følge af forsinket lånehjemtagelse og deraf følgende manglende låneomkostninger, er ført på konto 406 og forventes anvendt til nedbringelse af den endelige lånesum med 5.007 t.kr..

Århus Kommune ønsker særskilt rapportering vedrørende kommunal anvisning, og revisionens bemærkninger hertil er at finde på side 266.

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 pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	884,88	884,88	0,00	0,00%
163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	789,71	823,87	34,16	4,33%
238-0	Lærkebo	Familiebolig	1.004,49	1.022,34	17,85	1,78%
238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	855,19	873,01	17,82	2,08%
320-0	Næringen	Institution	141,08	176,09	35,01	24,82%
482-0	Hjortshøj	Familiebolig	1.014,54	1.043,84	29,30	2,89%
1231-0	Høiriisparken	Familiebolig	1.059,01	1.160,39	101,38	9,57%
1231-0	Høiriisparken	Ungdomsbolig	1.256,72	1.358,10	101,38	8,07%
1244-0	Skejbyvej	Familiebolig	1.045,67	1.056,17	10,50	1,00%
1249-0	Åbyvej - Lokesvej	Familiebolig	1.104,33	1.148,87	44,54	4,03%

*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 alle afdelingerne.*

*at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for alle afdelingerne.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der er en risiko forbundet med den verserende byggesag. Administrationsorganisationen har på byggeudvalgsmøde lovet Lejerbo Århus, at arbejdes på en løsning i forhold til finansiering af et eventuelt underskud forbundet med gennemførelse af byggeriet.

#### 4. Udlejningssituationen og markedsføring

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.*

##### Beslutning:

Bestyrelsen drøftede udlejningssituationen. Bestyrelsen ønsker at de ledige boliger i afdeling 238-0 udlejes uden tidsbegrænsning. Administrationen undersøger om Århus kommune vil anvise til begge de ledige, nybyggede boliger i afdeling 70-0.

##### **Markedsføring**

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

*Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning*

##### Beslutning:

Godkendt som indstillet. Bestyrelsen ønsker fremover udlejningssituationen på dagsordenen som et fast punkt, så de kan følge udviklingen.

#### 5. Byggeri/renovering

*Lukket punkt*

#### 6. Opstilling til BL' repræsentantskab i 5.kreds

Der afholdes valg møde i 5. kreds tirsdag den 16. april 2024 på Comwell Aarhus.

*Det indstilles, at organisationen opstiller Inge Køster som repræsentant og Ina Marie Graneberg som suppleant til BL's repræsentantskab i 5. kreds.*

##### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

#### 7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 24/03 - 2024

Inge Køster

---

Formand