

Deltagere: Inge Køster, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen og Chris Frøsig.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent), Faglig leder i økonomiafdelingen Jesper Hansen (pkt. 3), og Administrerende direktør Palle Adamsen og byggechef Mette Vilsen (pkt. 6).

Afbud: Ina Graneberg

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmøde:

1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse
2. Nyt fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Godkendelse af køkkenudskiftning over den kollektive råderet i 163-0, Store Ravnsbjerg
6. Nybyggeri/renovering
7. Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt

1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse

Inge fortalte, at hun er klar med beretningen til det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

I forhold til hovedbestyrelsens arbejde, kommer der information om sammenlægningen med DAB på repræsentantskabsmødet. Inge har deltaget i dialogmøder rundt om i landet, og stemningen er overvejende positiv i forhold til en sammenlægning.

Lars udtræder af organisationsbestyrelsen, og der skal derfor udpeges et nyt medlem til de to ejerfor- eninger i Åbyvej/Lokesvej. Bestyrelsen udpegede Mai Rasmussen fra afdeling 1249-0 til at overtage posterne. Mai er suppleant til organisationsbestyrelsen.

2. Nyt fra administrationen

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Beslutning:

Orienteringen blev taget 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. 33.000 (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.
- 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.

Vedrørende honorarer besluttede bestyrelsen i øvrigt på mødet den 27. maj 2024, at byggesagshonoraret fordeles blandt de bestyrelsesmedlemmer, der deltager i byggeudvalgsmøderne i forhold til deltagelsesgrad. Beslutningen gælder for fremtidige udbetalinger uanset sagerne har løbet bagud i tid. I afdeling 70-0 deles byggesagshonoraret ligeligt mellem Lars og Inge, da det er de to, der har deltaget i byggeudvalgsmøderne. Byggeafdelingen fører referater hvor deltagerne fremgår, og laver en optælling ved byggesagens afslutning.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen fastholder tidligere beslutninger.

3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 – 30/9 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 – 30/9 2026 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 (institution).

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 288 omtalt forhold omkring forkert kontering af omkostninger vedrørende sne-rydning og trappevask. Det vurderes dog at effekten på afdelingsregnskaberne er uvæsentlig. Ligeledes på side 288 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. Den samlede nye projektsum vil overskride maksimumbeløbet på ca. 8 mio. kr. Overskridelsen vil forventeligt finansieres gennem banklån til boligorganisationen. Skema A og B for det nye projekt er indsendt til kommunen, men er endnu ikke godkendt. Det er ledelsens vurdering, at kommunen vil godkende det nye skema A/B.

Århus Kommune ønsker særskilt rapportering vedrørende kommunal anvisning, og revisionens bemærkninger hertil er at finde på side 289.

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 ²	Ændring i %
070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	884,88	941,31	56,43	6,38%
163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	823,87	892,82	68,96	8,37%
238-0	Lærkebo	Familiebolig	1.022,34	1.040,99	18,65	1,82%
238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	873,01	891,50	18,62	2,13%
320-0	Næringen	Institution	176,09	181,23	5,14	2,92%
482-0	Hjortshøj	Familiebolig	1.043,84	1.060,39	16,56	1,59%
1231-0	Høiriisparken	Familiebolig	1.160,39	1.185,97	25,61	2,21%
1231-0	Høiriisparken	Ungdomsbolig	1.358,10	1.383,76	25,60	1,89%
1244-0	Skejbyvej	Familiebolig	1.056,17	1.064,26	8,10	0,77%
1249-0	Åbyvej - Lokesvej	Familiebolig	1.148,87	1.183,10	34,21	2,98%

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.

4. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Godkendelse af køkkenudskiftning over den kollektive råderet i afd. 163-0 Store Ravnsbjerg

Afdelingsmødet har på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. februar vedtaget et forslag om at oprette en ny pulje til kollektiv råderet. Forslaget indebærer mulighed for at lejere kan få nyt køkken over den kollektive råderet. Det medfører en huslejestigning på anslået 1.365 eller 1.559 kr. pr. måned for dem, der ønsker nyt køkken, alt efter hvilken type de vælger.

Puljen, der er vedtaget, er på maksimalt 1.998.000 kr., der finansieres ved at optage et 15-årigt realkreditlån. Puljen har en løbetid på maksimalt 2 år fra dens oprettelse.

Puljen skal godkendes af organisationsbestyrelsen, tilsynet hos kommunen, samt der skal kunne opnås belåning uden kommunal sikkerhedsstillelse.

Vedlagt bilag: Referat fra afdelingsmøde og Anlægsbudget.

Administrationen indstiller, at organisationen godkender afdelingsmødets beslutning og bemyndiger administrationen til at søge kommunal godkendelse og lånetilbud.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

6. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

7. Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer

Pt. har de i sekretariatet i Valby registreret følgende medlemmer under Lejerbo Århus:

- Ina Marie Graneberg
- Lars Madsen
- Mangler 1 repræsentant

Det indstilles at bestyrelsen vælger medlemmer til Landsrepræsentantskabet

Beslutning:

Ina, Søren og Chris blev valgt til Landsrepræsentantskabet.

8. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 19/3 - 2025

Inge Køster

Formand