

Til organisationsbestyrelsen
for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,
i Folkets Hus, Tegltorvet 2, Struer, tirsdag den 20. september 2022.**

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Anne Sakariassen samt Karen Mosbech og suppleanterne Ditte Henriksen og Karen Frølund

Afbud fra: Conny Steengaard som netop har meddelt, at hun udtræder af bestyrelsen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde d. 13.06.2022
2. Nyt fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri og renovering.
7. Valg af udsendelsespakke
8. Indkomne forslag.
9. Eventuelt.
10. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af seneste referat af 13.06.2022

Der har ikke været indgående bemærkninger til referatet, hvorfor det er godkendt.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om Conny Steengaards udtræden af organisationsbestyrelsen og i den forbindelse træder 1. suppleant Karen Frølund ind i bestyrelsen. Trine Slot har sendt Conny en hilsen fra organisationsbestyrelsen som tak for hendes indsats i organisationsbestyrelsen.

Der har ikke været afbud fra Søren Kaj Andersen, som desværre ikke var fremmødt.

Der er udsendt mail fra administrationen om, at der afholdes seminar den 3. og 4. marts i 2023 i Århus. Den 14. januar afholdes et seminar for Region Holstebros organisationsbestyrelser. Nærmere info følger.

Der afholdes dialogmøde med de øvrige boligorganisationer og Lemvig kommune den 7. nov (formanden er desværre forhindret i deltagelse – hvis andre har mulighed er man velkommen til at deltage). Den 6. december er der styringsdialogmøde med Lemvig kommune, hvor forretningsfører og formanden deltager.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte følgende:

Afdelingsmøder er forløbet fint. Der var lidt udfordring i afd. 718-0, hvor budgettet for indeværende år tidligere blev afvist, men der blev lavet et fornuftigt kompromis på afdelingsmødet.

Michael Ploumann er ansat ny varmemester i Lejerbo Struer Lemvig.

Michael er 52 år og bosiddende i Struer.

Han er oprindelig udlært elektriker – og kommer fra en stilling som Vedligeholdelseschef hos Arriva.

Michael tiltræder allerede den 1. oktober 2022.

Opgaver der er aftalt med den tidligere varmemester, skal overdrages til ny varmemester.

Der skal hurtigt kigges på om der kan spares strøm i alle afdelinger.

Der blev ikke valgt bestyrelser i følgende afdelinger, da der ikke var fremmøde:

Afd. 335-1 og 633-0

Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Pakker:

Udsendelser afdelingsøkonomi								
	Sendes til regionen på mail	Sendes til bestyrelsen på mail	Udgives på hjemmesiden	Sendes til bestyrelsen med posten	POP sendes til ejendomskontoret med posten	Link til hjemmesiden til bestyrelsen på	Sendes på mail til medlemmerne	Sendes til medlemmerne med posten
Organisationsmateriale:								
Pakke 1: (alt med posten)								
Organisationsbudget i udkast	X		X	X				
Organisationsregnskab i udkast	X		X	X				
Materiale til organisationsmødet	X		X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X					X
Pakke 2: (alt digitalt)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	
Pakke 3: (delvis digitalt)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	X
Afdelingsmateriale:								
Pakke 1: (alt med posten)								
Budgetmeddelelser	X		X	X		X		
Afdelingsmeddelelser	X		X	X	X	X		
Pakke 2: (delvis digitalt)								
Budgetmeddelelser	X		X	X		X		
Afdelingsmeddelelser	X	X	X		X	X		

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2022 – 30/4 2023) kr. 15.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Struer og Lemvig. Bestyrelsen besluttede som sidste år, at to andele skal gå til formanden og det sidste fordeles ligeligt mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer, med undtagelse af Anne Sakariassen idet hun frasagde sig honoraret.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2023 – 30/4 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.

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.

Revisor har ikke haft bemærkninger til regnskaberne.

Der blev ikke valgt bestyrelser i følgende afdelinger, da der ikke var fremmøde:

Afd. 335-1 og 633-0

Organisationsbestyrelsen godkendte derfor budgetter med huslejestigninger for afd. 335-1 og 633-0.

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 %
0306-0	Holstebrovej	Familiebolig	962,42	978,76	16,34	1,70%
0335-0	Gimsinghoved	Familiebolig	864,98	884,27	19,29	2,23%
0335-0	Gimsinghoved	Ungdomsbolig	735,89	755,17	19,28	2,62%
0335-1	Nordvestvej	Familiebolig	901,89	923,12	21,23	2,35%
0335-1	Nordvestvej	Ungdomsbolig	830,66	851,90	21,24	2,56%
0386-0	Ballegårdsvænget	Familiebolig	908,83	940,59	31,76	3,49%
0386-0	Ballegårdsvænget	Ungdomsbolig	850,69	882,34	31,65	3,72%
0447-0	Gudum	Familiebolig	862,39	878,14	15,75	1,83%
0472-0	Engen	Familiebolig	805,13	823,82	18,69	2,32%
0548-0	Godsbanevej	Ældrebolig	1.025,59	1.049,29	23,70	2,31%
0633-0	Struerdalvej	Familiebolig	892,91	918,37	25,46	2,85%
0718-0	Sarpsborgparken	Familiebolig	813,83	840,12	26,29	3,23%
0808-0	Vinkelbo	Familiebolig	925,84	949,58	23,74	2,56%

Organisationen kommer ud med et underskud på 28.000 kr.
Kontorholdsudgifter på DKR 21.000 var ikke afsat i budgettet.
Udgifter er blandt andet til sponsoreret og PR (google Ads-kampagne).

Årsberetningen blev gennemgået hvor Bendix fandt det positiv, at der ikke er større graverende arbejder, der skal laves inden for de næste år og henlæggelserne er i øvrigt fine.
Udgifter til renhold og almindelig vedligehold, ligger en del under gennemsnittet i Struer-Lemvig. Fraflytningsprocenten er høj i Lejerbo Struer-Lemvig, som skyldes at der er mange billige huse i området og mange private udlejere.

Anne Sakariasen orienterede desuden om, at inflationen desværre kan medføre, at administratinsbidraget evt. sættes op. Dette vedtages evt. på næste landsrepræsentantskabsmøde. Bendix Jensen vurderer at alle afdelinger kommer ud med underskud næste år. Udgifter til håndværkere og materialer er steget voldsomt og det kommer til at betyde noget.

bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0.

Ad 5. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterede om at det meste er udlejet i Struer-Lemvig. Der er ingen tomgang – der er en ledig bolig på Klosterhedevej og et par stykker i Struer.

Ad 6. Nybyggeri og renovering

Forreningsfører Bendix Jensen orienterede om, at han har været nede og besigtige Østergadebygningen og at der ikke var nyt fra byggeafdelingen. LBF har ikke fundet nye midler til Østergade. Vi drøfter sagen på det kommende styringsdialogmøde med kommunen, og hvis der ikke findes nye løsninger lukkes projektet.

Ad 7. Valg af udsendelsespakke

Bestyrelsen valgte udsendelsespakke nr. 2 – alt digitalt.

Ad 8. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 9. Evt.

Anne Sakariassen orienterede om at Lejerbo benytter Bladkompagniet til omdeling. Hun meddelte at i hendes afdeling, var det ikke alle der modtog huslejevaresel. Brevene blev tilfældigt omdelt. Hun synes ikke det fungerer ordentligt og tager det derfor med til hovedbestyrelsen. Karen Mosbech var enig i at Bladkompagniet ikke gør det godt nok.

Anne Sakariassen nævnte også, at vi ikke alle har samme standard for haver. Kunne organisationen evt. overveje at sætte en standard. Man kan evt. prøve at bytte viceværter i afdelingerne eller sætte en gartner på i hver afdeling, for at sætte en standard på haver. Dette tages op ved næste møde. Bendix Jensen orienterede om at det er svært at få holdt haverne i afdelingen i Gudum og nogle beboere forventer at Lejerbo skal holde haverne. Man har selv pligten til at holde haver.

Susanne Frelssvig fra kursusafdelingen afholder 24. maj 2023 et regnskabskursus for nye bestyrelsesmedlemmer. Der afholdes ligeledes kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 20. april 2023. Hvis nye bestyrelsesmedlemmer i organisationen ønsker andre kurser, rettes henvendelse til Trine Slot i administrationen.

Der har været henvendelse fra en person fra Lemvig som ønskede, at vi bygger ældreboliger omkring havnen.

Ditte Henriksen oplyste om grunden på Holstebrovej over for McDonalds. Det har en god belligenhed ift. anlæg og indkøb. Den skulle man overveje at bygge en blandet afdeling med seniorboliger/familieboliger.

Hun orienterede desuden om et spændende projekt fra Frederikssund, hvor en bygherre har bygget boliger som er lavet specielt til folk med husdyr. Måske dette kunne overvejes, da det er svært for folk med husdyr, at finde boliger hvor husdyr er tilladt.

<https://www.tv2lorry.dk/frederikssund/her-skal-man-have-hund-fa-en-lejlighed>

Formanden orienterede om bronze-sponsoratet ved Folkets hus og bestyrelsen fordelte sponsorbilletter imellem sig.

Bendix Jensen orienterede om ledermødet i Lejerbo med punktet stigende energipriser – vi er i et dilemma om man evt. skal hæve acontobeløb, eller om det skal være op til lejerne selv at sørge for. (der kan evt. informeres med en tekst ved PBS.) Han efterlyste organisationens godkendelse på at vores udlejningspersonale kan træffe en beslutning. Bestyrelsen tilsluttede sig, at udlejningen kan træffe beslutning om hvad der skal ske ift. stigende energipriser.

Ad 10. Næste møde

Det foreslås at afholde næste møde den 1. december 2022, kl. 16 på Grandhotel Struer.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20.09.2022

Godkendt af dirigent 20.09.2022

