

Til organisationsbestyrelsen  
for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,  
afholdt på Venø efterskole, Nørskovvej 8 7600 Struer, onsdag den 7. juni 2023.**

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Karen Mosbech, Ditte Henriksen, Anne Sakariassen samt suppleant Maria Birgitte Arborg (uden stemmeret)

Afbud fra: Karen Frølund.

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. 16.03.2023
2. Nyt fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. 360 graders analyse af boligorganisationernes økonomi
5. Forklaring vedr. kurstab/kursgevinst
6. Budgetforslag til godkendelse
7. Udlejningssituationen.
8. Godkendelse af opdateret forretningsorden. (bilag)
9. Fælles afdelingsmøder 2024.
10. Eventuelt.
11. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af seneste referat af 16.03.2023

Referat af 16.03.2023 er godkendt og underskrevet.  
Ingen bemærkninger

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde, som blev afholdt den 22. maj 2023.

Han opfordrede generelt bestyrelsens medlemmer til at deltage i kurser, seminarer ol.

Formanden og Ditte Henriksen repræsenterede organisation Lejerbo Struer og Lemvig ved organisationsudflugten den 2. og 3. juni, hvor der blev besøgt byggerier, kigget på biodiversitet og forskellige projekter.

Ditte Henriksen supplerede at hun synes det var en god og veltilrettelagt tur og der var god stemning. Hun opfordrede til, at man ved næste tur, afslutter med drøftelse og evaluering af turen (evt. regionsvis).

Der afholdes kredsmøde i BL den 28. juni kl 19.00 i Silkeborg. Formanden har desværre ikke selv mulighed for at deltage, men udsender program til hele bestyrelsen, såfremt nogle har tid og mulighed for at deltage.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Som tidligere nævnt, er der nu ansat en ny lokalinspektør på regionskontoret i Holstebro – han er startet den 1. juni 2023. Han orienterede om hans baggrund og meddelte, at det går rigtig godt. Han kommer hurtigt til at tage over på markvandring og afdelingsmøder mv.

Den 11. maj 2023, havde vi en vellykket sommerudflugt til Vingstedcentret med vores ejendomsfunktionærer og administrativt personale og boligsociale medarbejdere.

Anne Sakariassen og Bendix Jensen har haft kontak med Klimatorium i Lemvig og arbejder på at implementere noget af det Klimatorium står for i vores nybyggerier og evt. helhedsplan i Trekanten i Holstebro.

Bo i Lemvigs repræsentantskab har netop stemt imod forslag, om at overtage to afdelinger fra Bomidtvest Ikast. Afdelingerne ligger Thyborøn, og passer derfor geografisk ikke ind med de øvrige afdelinger som Bomidtvest Ikast har.

Bendix har efterfølgende gennemgået de to afdelingers regnskaber og boligerne er fuldt udlejet. Ved dialogmøde med Holstebro Kommune er der derfor fra Lejerbos side vist interesse i disse to afdelinger.

Bendix Jensen spurgte bestyrelsen om de er positive for evt. overtagelse af disse to afdelinger med i alt 111 boliger.

Bestyrelsen tilkendegav, at de er positivt stemte over for opkøb af disse to afdelinger.

### Ad 4. 360 graders analyse af boligorganisationernes økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de

tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Formanden efterlyste forretningsførerens anbefaling.

Bendix Jensen synes det er ønskværdigt, at vi kunne komme meget højere op i henlæggelser, men det desværre medføre for store huslejestigninger. Det er derfor vigtigt at kigge på hver enkelt afdeling og dennes økonomi. Emnet brignes op på budgetmøderne og der kæmpes for at holde huslejestigninger under 4%

Bestyrelsen besluttede individuel afdelingsbudgetstrategi.

Formanden ønsker fremover, at administrationen skriver deres *anbefalinger* ind i udvidet dagsroden.

#### Ad 5. Forklaring vedr. kurstab/kursgevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førømtalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Der er to måder, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt.

Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Bestyrelsen anbefales at vælge nr.1

Bestyrelsen besluttede at: I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.

#### Ad 6. Godkendelse af budgetforslag

Bestyrelsen indstilles på vegne af formanden til at tage stilling til budgetforslaget. Forretningsføreren oplyste om stigning i udgifter i administrationsbidrag og kontorholdsgifter. En stigning på i alt 98.000 kr (445.kr pr. bolig). Budgetforslag godkendt. (sæt den på fremover ved næste orgmøde næste år når budgetforslag er udsendt) – læg i kalender)

#### Ad 7. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen i Struer-Lemvig. Der er allerede flere interesserede i lejemålet på Gimsinghoved.

status pr. 1/6-23							
org	afd	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	type	rum	tomgang	bemærkning
S671	3350	3350, Gimsinghoved 20, / 7600 Struer	01-05-2023	Familiebolig	3	30	annoncering i gang
S671	3860	3860, Ballegårdvænget 35, / 7620 Lemvig	01-06-2023	Ungdomsbolig	1	0	annoncering i gang

Udlejningssituationen blev drøftet og taget til efterretning.

#### Ad 8. Godkendelse af opdateret forretningsorden (bilag)

Organisationsbestyrelsen godkendte den opdaterede forretningsorden.

#### Ad 9. Fælles afdelingsmøder 2024

Forretningsfører Bendix Jensen forklarede om andre organisationer, der afholder fælles afdelingsmøder på én og samme dag, for at få afviklet møderne mest effektivt. Bestyrelsen bakkede op om den model og besluttede at prøve med fælles afdelingsmøder i år 2024 – dog kun for afdelingerne i Struer. (afholdes evt. på Grand Hotel Struer).

### Ad 10. Evt.

Vi er nu overgået til digital underskrift af både organisationsregnskab og revisionsprotokollat. Materialet udsendes via Penneo kort efter mødet og der udsendes påmindelse om underskrift 2 uger efter.

Vi minder derfor om at huske, at underskrive i Penneo efter mødets afholdelse.

Bendix Jensen orienterede om kompetencedelegering som vil blive et punkt ved repræsentantskabsmødet i oktober 2024.

Dette vil blive et årligt punkt ved repræsentantskabsmødet – altså at aftalen egengligt blot forlænges fra år til år.

### **Kompetencedelegation**

Af hensyn til sagsbehandling vedrørende eventuel tinglysning m.v. indstilles det, at repræsentantskabet delegerer følgende kompetencer til boligorganisationens bestyrelse:

- Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Ditte Henriksen spurgte til Gimsingshoveds fælleshus – hvad er fremtiden, hvem tager sig af det og kan det lejes.

Maria Arborg svarede at udlejningen kører fint, men fælleshuset udlejes fremover ikke til eksterne, det udlejes kun internt til beboere/familie i afdelingen. Dette for at bestyrelsen skal overtage udlejning og tjekke lokaler før og efter. Booking og penge står varmemester for.

Det kan evt. tages op igen på et senere tidspunkt hvis nogen ønsker det.

### Ad 11. Næste møde

Regnskabsmøde afholdes den 3.oktober og repræsentantskabsmøde den 24. oktober 2023. (evt. på Mallemukken).

Mødet hæves.

Godkendes af formanden den 07.06.2023  
Underskrives digitalt via Penneo

---

Lars Møller Pedersen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Lars Møller Pedersen**

Underskriver

Serienummer: 86e1c4b9-f467-428e-84c2-602d6ed3a521

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-27 08:52:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2V2PN-GGC08-B3UH0-1KIY7-AYWQ0-HJFDY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>