

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 315, DEN 25. OKTOBER 2023**Deltagere:**

Preben Senniksen, Bent Sode, Anette Johansen, Pia Lundberg, Robert Juhl, Ingelise Jensen, Ole Klinke, Bodil Olsen og Britta Nielsen

Fra administrationen deltog:

På vegne af Forretningsfører - Driftschef Lars Lundberg (optog referat), Boligsocial Projektleder Mia Møller Andersen og Projektleder i byggeafdelingen Henrik Aabye.

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 4 Orientering fra OB-medlemmer

Beslutningspunkter

- Pkt. 5 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 6 Budgetstrategi
- Pkt. 7 Skema B, afdeling 497-0 Toftegårdsvej, Asnæs
- Pkt. 8 Skema B, afdeling 938-0 Tværvvej, Højby, mailgodkendelse
- Pkt. 9 Sammensætning af OB (kommunal og/eller HB- udpeget)
- Pkt. 10 Udpegning til grundejerforening i Lundestrædet
- Pkt. 11 Tur på tværs
- Pkt. 12 Kursus for organisationsbestyrelsen og byggeudvalg
- Pkt. 13 Præsentation af endelig boligsocial helhedsplan + godkendelse af tilskud fra egenkapitalen
- Pkt. 14 Kameraovervågning afd. 992-0

Drøftelsespunkter

- Pkt. 15 Fortroligt
- Pkt. 16 Eventuelt

REFERAT jf. punkterne i dagsorden

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører v/Lars Lundberg

Flere organisationer i Region Holbæk

Som organisationsbestyrelsen er blevet orienteret om pr. mail, overgår Lejerbo Høje Tåstrup til at skulle administreres af region Holbæk. Vi ser derfor frem til at skulle byde en ny organisation, og i alt 8 nye driftsmedarbejdere, velkomne.

For administrationen betyder det, at vi skal have genbesøgt vores procedurer og have optimeret dem – og det er vi allerede i fuld sving med. Et godt eksempel er denne nye dagsorden, der vil betyde, at vi kan spare på sekretærens ressourcer og anvende dem andre steder. Vi kommer også til at ændre på afholdelsen af budget- og afdelingsmøder, idet de fremover primært vil blive varetaget af driftscheferne og forretningsføreren alene deltager hvor det særligt ønskes. Derfor vil vi afholde de budgetmøder, det er muligt, i dagtimerne, og afdelingsmøderne vil, hvor det er muligt, blive afholdt sen eftermiddag/tidlig aften.

Økonomi Apotekerhaven 992-0

Der er lavet en genopretningsplan for de næste 10 år der bla. håndterer et akkumuleret underskud og manglende henlæggelser.

Dette medfører en nødvendig huslejeforhøjelse i 24/25 på 14,81%, stigningen er godkendt af kommunen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 4 Orientering fra organisationsbestyrelsens medlemmer

Bent Sode orienterede kort om den store huslejestigning helhedsplanen medfører for 007-0

Afdelingen holder besluttende afdelingsmøde den 01. november 2023.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Beslutningspunkter

Pkt. 5 Godkendelse af anlægsbudgetter, råderetskataloger og BAA

Anlægsbudget afd. 362-1 Hækvej Fårevejle

Projekt:

Etablering af øget afvanding af sti- og parkeringsarealer samt reetablering af flisearealer

Anlægsbudgettet er på kr. 1.557.188 hvoraf kr. 400.000 betales af jeres egne henlæggelser og de resterende kr. 1.157.188 finansieres via 10-årigt rentefrit lån i boligorganisationen.

Finansieringen betales via en huslejeforhøjelse jf. nedenstående

Lejekonsekvens:

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. oktober 2021	1.033,41	
Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.	73,36	(7,10%)
Ny årsleje - kr. pr. kvm	1.106,77	
Ændring af driftsbudget som følge af forbedrings- og opretningsarbejder mv. – kr. pr. kvm	-31,70	(-3,07%)
Ny årsleje – kr. pr. kvm. / stigning i %	1.075,07	(4,03%*)

Bestyrelsen godkendte ovennævnte anlægsbudget

Pkt. 6 Budgetstrategi

Lars Lundberg orienterede omkring de ændrede budgetforhold de seneste år forårsaget af stigende inflation og stigende renter – se desuden bilag/manchet på side 897

Administrationen ønsker i den forbindelse bestyrelsens accept til, om nødvendigt, at hæve huslejereguleringsrammen på de kommende 24/25 budgetter med 5% i stedet for de 2% der normalt opereres med.

Bestyrelsen godkendte ovennævnte

Pkt. 7 Skema B, afdeling. 497-0 Toftegårdsvej, Asnæs

Henrik Aabye fremlagde omstændighederne omkring skema B Skema B samt ny BAA fremsendes til underskrift via Penneo

Bestyrelsen godkendte ovennævnte

Pkt. 8 Skema B, afdeling 938-0 Tværvej, Højby

Henrik Aabye fremlagde omstændighederne omkring skema B Skema B samt ny BAA fremsendes til underskrift via Penneo

Bestyrelsen godkendte ovennævnte

Pkt. 9 Sammensætning af OB (kommunal og/eller HB- udpeget)

*Bestyrelsen aftalte at der ikke ønskes et kommunalt udpeget medlem til organisationsbestyrelsen.
Bestyrelsen aftalte at der ønskes udpeget et bestyrelsesmedlem fra hovedbestyrelsen, dette kun såfremt at Lejerbo Holbæk ikke selv har et medlem siddende i hovedbestyrelsen (pt Anette Johansen)*

Pkt. 10 Udpegning til grundejerforening i Lundestrædet

*Bestyrelsen aftalte at følgende opstilles til bestyrelsen i grundejerforeningen:
Pia Lundberg
Steen Nielsen
Søren Sahl*

*Som suppleanter:
Nr. 1, Jørn Henriksen
Nr. 2, Anna Storm
Nr. 3, Anni Højland*

Pkt. 11 Tur på tværs

*Bestyrelsen aftalte at nedsætte et "tur-udvalg" bestående af Anette Johansen, Bodil Olsen og Bent Sode
Udvalget fremlægger forslag på OB-mødet d. 14. december 2023*

Pkt. 12 Kursus for organisationsbestyrelsen og byggeudvalg

Det blev aftalt at Lars finder nogle hverdagsdatoer i 1 ste kvartal hvor administrationen og byggeafdelingen kan

Pkt. 13 Præsentation af endelig boligsocial helhedsplan + godkendelse af tilskud fra egenkapitalen

Mia præsenterede den endelige boligsociale helhedsplan og tilhørende budget

Samlet økonomi		Lejerbo Holbæks medfinansiering	
Landsbyggefonden	10.500.000		
Holbæk Kommune	7.776.000		
Boligorganisationerne	3.793.000		
I alt	22.069.000		
		Kontant	
		Udgifter til løn	392.000

Afdeling 123-0's medfinansiering af den boligsociale helhedsplan 2024-2027		
Udgiftspost	Beløb for hele projektperioden	
	Kontant	Timer/lokaler
Lokaleleje		987.000
Samarbejds møder - varmemester (45 t/år)		58.000
Gårdmænd/varmemester - samarbejde med beboervejledningen (4/m)		62.000
Gårdmænd - lommepengeprojekt (12 t/u)		648.000
Frivilligkoordinator (50 t/år)		66.000
Udviklingsplanskoordinator (40 t/år)		62.000
Lommepengeunge løn, 3 ansatte	176.000	
I alt	176.000	1.883.000
Samlet medfinansiering fra afdelingen		2.059.000

Bestyrelsen godkendte ovenstående
- Efterfølgende har Lundemarken også godkendt projektet

Pkt. 14 Afd. 992-0 Apotekerhaven - Bevilling af kr. 350.000 fra arbejdskapitalen til kameraovervågning

Bestyrelsen godkendte ovenstående

Drøftelsepunkter

Pkt. 15 Fortroligt

Ingen emner

Pkt. 16 Eventuelt

Ingen emner

Bilag til pkt 6

Budgetstrategi

360 graders analyse af boligorganisationers 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 forretningsførere, 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.

PENNEO

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

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

Preben Bent Senniksen

Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-10-30 12:30:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: SETWL-AHTBS-IMEGM-54FJS-7Y5GI-XP6AT

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**