

**Referat af bestyrelsesmøde den 14. juni 2023.****Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Leif Jensen, Inge Køster, Poul Erik Andreasen og André D. Pedersen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Camilla R. Melecini

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet, og en særlig velkomst til Poul Erik Andreasen, som blev valgt på repræsentantskabsmøde i marts.

**Dagsorden for mødet:**

1. Nyt fra formanden
2. Nyt fra administrationen.
3. Valg til landsrepræsentantskabet.
4. Fordeling af vederlag.
5. Årshjul/kommende møder
6. Bevilling kr. 80.000 til nærmere undersøgelse af elevatorer, i afd. 909-0, da de jævnligt er ude af drift, grundet fugt i elevatorskakten.
7. Eventuelt

**Ad 1 Nyt fra formanden.**

Formanden meddelte:

- Formand og næstformanden havde været til rejsegilde i Østbirk.
- Der har været afholdt landsrepræsentantskabsmøde og der var genvalg til bestyrelsen.
- Formand og forretningsfører har været til det årlige dialogmøde – og her var ingen kritiske bemærkninger.
- Formand og næstformanden har deltaget i mange byggemøder- de næste byggemøder er udsat til ultimo juni 23.
- Organisationen har p.t. 2 afdelinger uden bestyrelse – afd. 910-0 det lykkedes ikke på det ekstraordinære afdelingsmøde af få valgt bestyrelsen. og 952-0+1 hvor der vil blive afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i september måned
- Formanden er således kontaktperson i afdeling 952-0+1 – info herom er opsat i info-skabe.

**Ad. 2 Nyt fra administrationen**

Lars D. Juhre meddelte at formanden og forretningsføreren havde været til møde med de øvrige boligforeninger og her kom det frem, at flere har udlejningsproblemer med ungdomsboliger og 4 værelses boliger hvor prisen ligger omkring kr. 9.000.

**Udlejningssituation Lejerbo Horsens den 8. juni 2023****Afd. 41-0 Frejaskgade.**

4 stk. 1 vær. ledig, 1 i tomgang

11 stk. 2 vær. ledige, 5 i tomgang.

3 stk. 3 vær ledige, 2 i tomgang.

5 stk. 4. vær. ledige, 3 i tomgang.

Boligerne blive lejet ud tidsbegrænset og uden istandsættelse p.g.a. den kommende renovering, De er svære at leje ud og der er en af hver størrelse annonceret på nettet, men der kommer meget få henvendelser og de springer fra igen, når de bliver gjort opmærksomme på, at de er tidsbegrænsede.

Der er 2 boliger, henholdsvis en 1-vær og en 2-vær, der er blevet taget ud af tilbudsrunderne, da boligerne er for dårlige og de bliver for dyre at gøre i stand, hvis de skal lejes ud tidsbegrænset.

Afd. 92-0 Flintebakken

Ingen opsagte

Afd. 316-0 Houmannshus

1 stk. 2 vær. ledig, der er i tomgang og annonceres på nettet.

1 x 3 vær. ledig, der annonceres på nettet. 1 x 3 vær, der afventer underskrift af kontrakt.

Boligerne uden altan er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret som ledige på nettet.

Alle 15 boliger på Stjernholmsgade ledige og i tomgang

316-0 Ældreboliger

1 stk. 2 vær ledig, der annonceres på nettet.

1 stk. 2 vær, der afventer underskrift af kontrakt

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

2 stk. 3 vær. ledig i tilbud

1 stk. 3 vær, der afventer underskrift af kontrakt.

Boligerne er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret på nettet.

Afd. 910-0 Brædstrup

Ingen opsagte

Afd. 952-0/952-1 Ryesgade

1 stk. 3 vær. ledig, der er i tomgang og annonceres på

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Familieboliger: I alt 16 ledige boliger

6 stk. 3 vær. – 2 er netop opsagt

10 stk. 4 vær. (6 er i tomgang)

Der annonceres løbene på nettet og Boligportal.

Det er de store dyre boliger, der er udfordringer med.

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 28 ledige boliger. Derudover 2, der afventer underskrift på kontrakt.

14 af dem er i tomgang.

Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er ikke mange henvendelser og der er ikke mange på venteliste.

**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, regnskabsafregning 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.

### **Forklaring vedr. kurstab/gevinst**

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabile 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 kurstabile ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førortalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstab 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. Organisationerne 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.

### **Vederlag/telefonilskud.**

Der blev gjort opmærksom på, at såfremt man modtager telefonilskud enten i afdelingen eller i organisationen, og samtidig modtager vederlag i organisationen – er det således at også telefonilskuddet er skattepligtigt.

### Ad 3 Valg til landsrepræsentantskabet.

På bestyrelsesmødet 14. september 2022 blev Benny Davidsen, Jenny Jensen, Leif Jensen og John Henneberg valgt og som suppleant blev Bettina Henneberg valgt.

Da Jenny Jensen er udtrådt af bestyrelsen og suppleant Bettina Henneberg ikke blev genvalgt til bestyrelsen, skal der vælges nyt medlem og suppleant.

### **Beslutning**

Benny Davidsen, John Henneberg, Poul Erik Andreasen og André D. Pedersen blev valgt  
Det lykkedes ikke at få valgt suppleanter.

### Ad 4 Fordeling af vederlag.

På bestyrelsesmødet den 16. marts blev det besluttet at vederlaget på kr. 62.000 skulle fordeles ligeligt imellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Jenny Jensen ikke ønskede at modtage vederlag.

Da der er sket ændringer i bestyrelsessammensætningen, skal der tages stilling til fordelingen på ny.

**Beslutning**

Det blev besluttet at vederlaget deles ligeligt mellem 6 bestyrelsesmedlemmer, idet Poul Erik Andreasen ikke ønskede at modtage vederlag.

**Ad 5 Årshjul/kommende møder.**

Bestyrelsesmøde den 13. september 2023 kl. 17.00

10.-11. nov. 2023 Bestyrelsesseminar i København

6. december 2023 bestyrelsesmøde ændres til den 7. december 2023 kl. 17.00.

13. marts 2024 regnskabsmøde/repræsentantskabsmøde.

**Derudover**

Er der den 7. okt. 2023 heldagsarrangement kl. 09.30-18.30 på Haraldskær (Organisationsbestyrelsens arbejde – sammen med de øvrige boligorganisationer i Region Kolding.

Det årlige seminar for de 3 jyske regioner er fastsat til den 9.-10. marts 2023.

16. maj 2024 Landsrepræsentantskabsmøde i Århus.

**Ad 6 Bevilling kr. 80.000 til nærmere undersøgelse af elevatorer, i afd. 909-0, da de jævnligt er ude af drift, grundet fugt i elevatorskakten.**

Administrationen søger på vegne af afdeling 909-0 en bevilling på kr. ca. 80.000 til en nærmere undersøgelse af elevatorer i afdelingen, idet de jævnligt er ude af drift, grundet fugt i elevatorskakten.

**Beslutning:**

En enig bestyrelse besluttede at bevillige beløbet til en nærmere undersøgelse.

**Ad 7 Eventuelt.**

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og elektronisk underskrevet via Penneo af formand Benny Davidsen

# 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."

**Benny Davidsen**

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-401257772776

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-29 10:19:25 UTC

NEM ID 

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>