

Deltagere: Ronny Thomsen, Gert Thorsen, Elisabeth Nielsen, Else Rask og Ole Frandsen

Fra administrationen: Driftschef Jesper Nielsen og Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Meddelelser fra administrationen
3. Byggeri og renoveringer
4. Indstilling om afdelingssammenlægning
5. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
6. Udlejningssituationen og markedsføring
7. Eventuelt

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger

Ronny bød velkommen til mødet.

Ronny har deltaget i alle årets afdelingsmøder. Desværre kniber det med at få valgt bestyrelser. Der er ikke rigtig interesse for det hos beboerne. Generelt er der tilfredshed i afdelingerne med huslejestigningerne, da de er meget beskedne set i lyset af de generelle prisstigninger.

Vores byggesager kører stille og roligt fremad. Dog er tømreren på Sundhuset gået konkurs, men vi bygger efter delegeret bygherremodel, så det bør ikke påvirke os.

Der er en renoveringssag på Solbakken. Der har været udfordringer med håndværkeren undervejs.

Driften kører rigtig godt. Vi har en rigtig god bemanning med stort engagement og ejerskab.

Gert henviste til referaterne fra hovedbestyrelsesmøderne. På seneste møde var der drøftelse af digitalisering. Vi skal passe på, at vi ikke laver så meget digitalisering, at vi afskærer nogle af vores beboere fra at deltage i demokratiet, bestille vasketider mv.

Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

2. Meddelelser fra administrationen

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2023 – 31/12 2023) kr. 22.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Hadsund.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Der udbetales ikke tabt arbejdsfortjeneste, hvilket også gælder deltagelse i byggeudvalg. Der ydes godtgørelse for nødvendig kørsel til møder, hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at fordelingen fortsætter uændret, og at tidligere beslutninger vedrørende kørsel og tabt arbejdsfortjeneste også fortsat er gældende.

Bestyrelsen bestræber sig på at de ordinære møder holdes kl. 16 eller senere af hensyn til dem, der er på arbejdsmarkedet.

Ny driftschef:

Ny driftschef, Jesper Nielsen deltog i mødet og præsenterede sig selv. Han overtog Lejerbo Hadsund pr. 1/3, i forbindelse med, at der er sket nogle omrokeringer af porteføljefordelingen.

3. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

4. Indstilling om afdelingssammenlægning

På ordinært afdelingsmøde i afdeling 671-0 den 12. april 2023 var der stillet forslag om en sammenlægning af afdeling 671-0 med nyopført afdeling 1270-0. Organisationsbestyrelsen indstillede således til, at afdeling 671-0 og afdeling 1270-0 sammenlægges i forbindelse med, at afdeling 1270-0 tages i brug 1/9-2023. Pia Hesselvig gennemgik forslaget, som er vedlagt.

Beboerne følte sig usikre over konsekvenserne ved en sammenlægning, og det blev derfor aftalt, at der afholdes et åbent hus i 1270-0, når byggeriet nærmer sig færdiggørelse, så beboerne i 671-0 kan se den nye afdeling. Herefter tages der endelig stilling til en eventuel sammenlægning.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og træffer beslutning vedrørende en afdelingssammenlægning – under den forudsætning, at afdeling 671-0 også efterfølgende godkender sammenlægningen.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede muligheden for sammenlægning, og besluttede at godkende sammenlægning af afdeling 671-0 og afdeling 1270-0 som skitseret pr. 1/9-2023 under forudsætning af, at sammenlægningen også godkendes på et afdelingsmøde i 671-0 inden denne dato.

5. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2024 – 31/12 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022 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.

Organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdeling 700-1, Hedevej, (Serviceareal) samt afdeling 667-0, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmødet.

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 trækingsret

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.

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

183-0 Solbakken

1228-0 Kirketerp Hobro

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 183-0 og 1228-0 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Herudover har revisionen taget et forbehold for at der bliver besluttet hvad der gives i huslejestøtte, at der fastsættes et nyt max. beløb, revisionen skriver:

Godkendelse af midlertidig lejenedsættelse

I forbindelse med revisionen af afdeling 183-0, Solbakken er vi blevet gjort opmærksom på, at organisationsbestyrelsen ved bestyrelsesmøde af 28. april 2015 har godkendt en midlertidig lejenedsættelse ved de første 12 måneders leje på 1000 kr. pr. måned.

Vi har observeret en reel lejereduktion på 1640 kr. pr. måned på de berørte lejemål. Vi er blevet informeret, at godkendelse af forøgelse af lejenedsættelsen vil blive drøftet på næste bestyrelsesmøde. Afdelingsregnskaberne er udarbejdet ud fra forudsætningen, at sådanne godkendelse vil opnås.

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 %
0069-0	Himmerlandsgade	Familiebolig	768,18	783,44	15,26	1,99%
0183-0	Solbakken	Familiebolig	913,87	913,87	0,00	0,00%
0246-0	Landsbyerne	Familiebolig	978,38	978,38	0,00	0,00%
0289-0	Timandsvej	Familiebolig	865,26	890,45	25,19	2,91%
0371-0	Havnepladsen	Familiebolig	959,55	986,64	27,09	2,82%
0379-0	Tjørnholt	Familiebolig	833,07	833,07	0,00	0,00%
0667-0	Vandværksvej	Ældrebolig	1.036,35	1.036,35	0,00	0,00%
0671-0	Torvet	Familiebolig	1.049,30	1.069,84	20,54	1,96%
0700-0	Hedevej, Aalborgvej	Ældrebolig	1.203,13	1.130,51	-72,62	-6,04%
0700-1	Hedevej/Service-areal	Serviceareal	881,32	876,21	-5,11	-0,58%
1228-0	Kirketerp Hobro	Familiebolig	939,43	967,62	28,19	3,00%

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 samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning

Godkendt som indstillet. Den ekstraordinære huslejenedsættelse i 8 lejemål i afdeling 183-0 blev ligeledes godkendt.

6. Udlejningssituationen og markedsføring.

Markedsføring Lejerbo Hadsund

Som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet 13. februar 2023 blev der i 2022 forbrugt omkring 50.000 kr. til markedsføring. Lejerbo Hadsund har som nævnt hævet budgettet til markedsføring med 16.000 til 50.000 kr. i 2023.

Som nævnt har markedsføringsstrategien i Hadsund gennem de seneste år været en fast annoncering i Hadsund Folkeblad og i den digitale avis, hvor Lejerbo også præsenteres med et antal visninger som banner-reklamer.

Aftalen med Nordjyske, som har været for dyr ift. budgettet, vil fremadrettet blive nedgraderet en anelse. Dette sammenholdt med det større budget i Hadsund vil gøre, at økonomien kommer til at hænge sammen fremadrettet.

Fra Nordjyske er administrationen i øvrigt blevet oplyst om, at Lejerbo Hadsund uden beregning kan få en såkaldt Native advertising (annoncørbetalt indhold), som er en kommerciel artikel produceret unikt til jer som annoncør. Artiklen kan blive til i et samarbejde mellem organisationen og Nordjyskes digitale indholdsspecialister, hvor deres erfaringer med at skabe engagement gennem fængende tekster sikrer jeres budskab en relevant og vedkommende kontekst. Sundhuset kunne være en oplagt mulighed.

Det indstilles, at udlejningssituationen og orienteringen om markedsføring tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Midlertidigt lejenedsættelse - afdeling 183-0 Solbakken

Muligheden for midlertidig huslejenedsættelse i 183-0 er truffet i 2015, og genbekræftet et par gange i 2016 og 2018. Det er tidligere godkendt at give huslejenedsættelse på op til 1.000 kr. om måneden. Der har imidlertid været givet huslejenedsættelse på op til 1.600 kr.

Der vil på mødet blive givet en orientering om dem, der har fået lejenedsættelse på mere end 1.000,00 kr. Der er ikke nogen, der får det mere, og der annonceres heller ikke om det.

Det indstilles, at orienteringen om huslejenedsættelsen tages til efterretning og drøftes, ligesom den midlertidige forhøjede huslejenedsættelse over 1.000 kr. godkendes.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

7. Eventuelt

Der var en drøftelse af storskraldsordning.

Godkendt d. 29/4-2023

Ronny Thomsen

Formand