

Deltagere:

Ronny Thomsen, Liselotte Lybech, Else Rask og Gert Thorsen.
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Afbud: Ole Frandsen

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:

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

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelingerRonny:

Bød velkommen til mødet.

Der er sket en del nyt siden sidst omkring renovering og nybyggeri, men det kommer vi tilbage til. Der har været en del turbulens omkring arealopgørelsen på Sundhuset.

Sundhuset presser på for at få ejerforeningen op at stå.

Liselotte har deltaget i afdelingsmøde i Kirketerp. Der kommer et ekstraordinært afdelingsmøde om budgettet.

Hovedbestyrelse:

Der har været et vellykket landsrepræsentantskabsmøde i sidste uge.

Gert:

Man kan se på afdelingernes resultater, at renteudviklingen går den rigtige vej.

Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

2. Meddelelser fra administrationenVederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2024 - 31/12 2024) kr. 23.000 (afrundet i hele tusinder) 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:

Honorarfordelingen fortsætter uændret, og der udbetales fortsat ikke tabt arbejdsfortjeneste. Der ydes godtgørelse for kørsel til møde, hvor deltagelse er påkrævet i forhold til arbejdet i organisationsbestyrelsen.

3. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt

4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2025 - 31/12 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag, dog anmodes organisationsbestyrelsen 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 afdeling 700-0 ønskede botilbudslederen at kunne deltage, så der planlægges pt. et nyt afdelingsmøde og i afdeling 1228-0 blev budgettet forkastet, hvilket betyder, at der i denne afdeling planlægges et nyt ekstraordinært afdelingsmøde om budgettet. Begge disse møder vil blive afholdt efter den 23. maj 2024.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. 1228-0 Kirketerp Hobro

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 1228-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afdeling	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring I %
069-0	Himmerlandsgade	Familiebolig	783,47	786,63	3,16	0,40%
183-0	Solbakken	Familiebolig	941,74	957,06	15,32	1,63%
246-0	Landsbyerne	Familiebolig	978,38	997,71	19,33	1,98%
289-0	Timandsvej	Familiebolig	890,44	951,93	61,49	6,91%
371-0	Havnepladsen	Familiebolig	986,62	997,91	11,29	1,14%
379-0	Tjørnholt	Familiebolig	833,07	874,18	41,11	4,93%
667-0	Vandværksvej	Ældrebolig	1.036,35	1.062,12	25,77	2,49%

671-0	Torvet	Familiebolig	1.094,11	1.126,57	32,46	2,97%
700-0	Hedevej, Aalborgvej	Ældrebolig	1.130,46	1.208,02	77,56	6,86%
700-1	Hedevej/Serviceareal	Serviceareal	876,19	927,10	50,91	5,81%
1228-0	Kirketerp Hobro	Familiebolig	967,61	1.026,66	59,05	6,10%

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: Bestyrelsen godkendte desuden det tilrettede budget for afdeling 1228-0 (med en huslejestigning på 6,1%).

5. Udlejningssituationen og markedsføring.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om markedsføring på de sociale medier til efterretning og drøfter markedsføring i den lokale biograf.

Beslutning

Godkendt som indstillet. Bestyrelsen godkendte det skitserede forslag til biografreklame. Bestyrelsen ønsker desuden at administrationen undersøger, hvad det vil koste at reklamere på de to udendørs reklameskærme, der er i Hadsund.

Gert supplerede med oplysninger om, at Lejerbo Randers er i gang med et forsøg hvor ledige lejemål videofilmes til brug for markedsføring. Han sender link til dette til bestyrelsen, og tiltaget drøftes på næste møde.

6. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 24/5-2024

Ronny Thomsen

Formand