

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 24. maj 2023.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard, Elinor Philipsen og Hans Chr. Agertoft.

Fra administrationen deltog: driftschef Erik Zoëga og Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen.

Susanne Zoëga anmodede om at få udvidet dagsordenen med punkterne:

- Meddelelser fra administrationen
- Håndtering af kurstab/gevinst.

Hvilket blev godkendt og herefter følgende:

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Godkendelse af råde- og installationsret for afd. 438-0, Kløvermarken, Tinglev.
2. Afd. 438-0 Kløvermarken, godkendelse af udskiftning af køkkener via den kollektive råderet.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Håndtering af kurstab/gevinst.
5. Eventuelt.

Ad 1 Godkendelse af råde- installationsret for afd. 438-0, Kløvermarken, Tinglev.

Afdelingsmødet har den 19. september 2022 godkendt råde- installationsret (råderet- installationsret fra afdelingsmødet er udsendt sammen med indkaldelsen/dagsordenen)

Beslutning.

Bestyrelsen godkendte ligeledes råde- installationsret for afd. 438-0 Kløvermarken.

Ad 2. Afd. 438-0 Kløvermarken, godkendelse af udskiftning af køkkener via den kollektive råderet.

Afdelingen har på ekstraordinært afdelingsmøde den 23. jan. 2023 godkendt udskiftning af køkkener via den kollektive råderet. Derudover blev det også godkendt at udskifte køkkener ved fraflytning. Det skal dog vurderes ved fraflytning, idet afdelingen er bygget af 2 omgange og den "gamle" del af afdelingen trænger køkkener mere end i den nye. (referat fra afdelingsmødet blev udsendt sammen med indkaldelsen/dagsordenen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte ligeledes udskiftningen af køkkener via den kollektive råderet og udskiftning ved fraflytning, som besluttet på afdelingsmødet.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen.

Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager/eller har modtaget et nyhedsbrev med information om skiftet.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 24. maj 2023.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet er sket i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

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 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.

Vederlag/telefontilskud.

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

Afdeling 466-0 Stationsvej/Jernbanegade.

Der blev orienteret om, at den sidste af de ”nedlagte boliger” nu er opsagt og fraflyttes 15. juli med hæftelse til 1. august 2023, - således at den sag nu endelig kan lukkes helt.

Ad 4 Håndtering af 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 regnskabs-

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 24. maj 2023.

mæssige 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 kurstaberne *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af førortalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 30/04 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Det oplyses at organisationen i regnskab 2022/23 har et kurstab på ca. kr. 78.000.

De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationen på i praksis, er følgende:

Metode 1.

I regnskabet for 2022/23 bogføres et tilskud på 78.000 kr. fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.

Metode 2.

I regnskabet for 2022/23 konstateres underskuddet kr. 78.000 og i budgettet for 2024/25 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

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

Bestyrelsen 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.

Det indstilles til organisationen at tage stilling til, om kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1 eller 2, som anført ovenfor.

Beslutning:

En enig bestyrelses besluttede at det er metode 2, man vil gøre brug af.

Samtidig indstilles til bestyrelsen at 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.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indskud tilskud er inddækket.

Ad 5 Eventuelt.

Det blev oplyst at afd. 649-0 (Bofællesskabet) har haft besøg af levnedsmiddelkontrollen, hvor der blev opfordret til at udskifte køkkenet og renovere ventilationen. Køkkenet er udskiftet, pris ca. 100.000 kr. (underfinansiering) og beløbet betales over 10 år og lejerne er steget i husleje.

Der var debat om byggeri udenfor Tinglev, hvorfor der blev opfordret til, at Lejerbo Tinglev skifter/ændrer navn. Samtidig blev der gjort opmærksom på, at det p.t. kan være svært at få kvorter idet der er mange pensionskasser der bygger.

Et navneskift skal godkendes af repræsentantskabsmødet.

Referat er godkendt elektronisk af formand Harald Søndergaard via Penneo.

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."

Harald Søndergaard

Underskriver

Serienummer: 732401fc-35ba-4acc-87ab-6b4976460394

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-05 10:37:21 UTC



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>