

Deltagere: Formand Kim O. Johansen og bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Erling Willy Nielsen og Niels Lau
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Susanne K. Jensen

Afbud: Næstformand Gitte Rasmussen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag den 20. september 2023, kl. 10:00

Mødet blev afholdt som Teamsmøde via kalenderindkaldelse.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	249
2.	Beslutningspunkter.....	249
2.1.	Godkendelse af videre proces for 643-0 Stenarbejderhusene og evt. 301-0 Solstien/Blommestien – evt. sammenlægning af afdelinger.....	249
2.2.	Godkendelse af lån til afvikling af tagrender mv. afd. 643-0 Stenarbejderhusene.....	249
2.3.	Godkendelse af fremtidig ejendomsdrift Lejerbo Bornholm.....	250
3.	Orienteringspunkter.....	251
3.1.	Orientering fra formanden v/ Kim O. Johansen.....	251
3.2.	Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	252
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	252
3.3.1.	Orientering om renoveringssager.....	252
3.3.2.	Orientering om nye regler for kapitalforvaltning.....	252
3.3.3.	Orientering om forsikring årsrapport.....	252
3.3.4.	Udskudt styringsdialogmøde med BRK.....	253
4.	Eventuelt.....	253

1. Velkomst

Jeannette bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af videre proces for 643-0 Stenarbejderhusene og evt. 301-0 Solstien/Blommestien – evt. sammenlægning af afdelinger

Social-, Bolig- og Ældreministeriet gav 13. december 2022 afslag på Lejerbos ansøgning om at få lov at lave et frasalg af de 11 rækkehuse fra 1890-91. Både Landsbyggefonden og Bornholms Regions Kommune havde støttet et frasalg af ejendommen. Afgørelsen kan ikke ankes.

Administrationen har holdt møde den 11. maj 2023 med Landsbyggefonden og BRK for at anskueliggøre udfordringerne og drøfte muligheder. På mødet blev det aftalt, at Lejerbo skulle fremsende en redegørelse for Stenarbejderhusene samt Solstien/Blommestien, som skulle danne grundlag for besigtigelse af de to afdelinger.

Landsbyggefonden bad Lejerbo overveje, om der kunne være mulighed for en sammenlægning med andre afdelinger. En evt. sammenlægning blev drøftet på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2023, og en oplagt mulighed kunne være afdeling 301-0 Solstien/Blommestien. Fordelen ved en eventuel sammenlægning vil være, at det giver mulighed for at opnå større støtte fra Landsbyggefonden.

Der forventes besigtigelse af begge ejendomme i efteråret 2023, hvorefter der skal ske en sagsbehandling i administration, det kommunale tilsyn og Landsbyggefonden, førend der foreligger en endelig handleplan (helhedsplan), muligvis for begge afdelinger.

Det vil med stor sandsynlighed være nødvendigt at sammenlægge de to afdelinger for at kunne opnå maksimal støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor processen herom bør igangsættes snarest muligt.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at sammenlægning af 643-0 Stenarbejderhusene og 301-0 Solstien/Blommestien kan indgå som en del i processen. Administrationen arbejder videre med LBF og BRK om at udarbejde en helhedsplan for de to afdelinger.

2.2. Godkendelse af lån til afvikling af tagrender mv. afd. 643-0 Stenarbejderhusene

Lånet fra Lejerbo Bornholms dispositionsfond på 182.000 kr. til tagrender og mur er optaget i 2019, idet afdelingen ikke selv havde tilstrækkelige midler til nødvendig reovering af tagrender og mur. Vilkaårene for lånet er, at det i udgangspunktet er rente- og afdragsfrit, men at det skal indfries ved et eventuelt salg af afdelingen, og/eller efter 5 år tages op til vurdering mht. eventuel tilbagebetaling. Eftersom organisationen har fået afslag på at sælge boligerne, skal bestyrelsen nu vurdere, om og i hvilket omfang, afdelingen skal begynde at afdrage på lånet.

Afdelingen har fortsat et anseeligt opsamlet underskud (-516.162 kr. ved regnskabsafslutning 2022/23), men afvikler i størrelsesordenen 116.000 kr. årligt over 4 år (2023/24-budgettet). Fortsætter afviklingen af underskuddet med denne takt, og opstår der ikke yderligere

driftsunderskud i perioden, er underskuddet afviklet i løbet af 4 år. Et forslag fra administrationen kunne derfor være, at afvikling af lånet til tagrender påbegyndes, når det nuværende opsamlede underskud er afviklet.

Forslaget er dog betinget af, at der er en positiv økonomisk udvikling i afdelingen, hvilket kan blive udfordret af lejeledighed, uforudsete udgifter og andre forhold af økonomisk karakter.

Revisor bemærkede ved regnskabsafslutningen 2021/22, at der var usikkerhed om afdelingens fortsatte drift som følge af, at afdelingens egenkapital var negativ med 18.000 kr. Der er endnu ikke modtaget revisionsprotokollat for afdelingen for 2022/23-regnskabet.

Bestyrelsen tog beslutning om at afdrag kan påbegynde, når underskuddet i afdelingen er afviklet.

2.3. Godkendelse af fremtidig ejendomsdrift Lejerbo Bornholm

Der er nyt hold på ejendomskontoret. Allan Germann Rasmussen blev varmemester pr. 1. januar 2023, og efter Erik havde sagt op og Hans Jørgen var gået på efterløn, blev Patrick Koch ansat som ejendomsfunktionær pr. 1. april 2023. De første 6-9 måneder vil der foregå en kompetenceudvikling af Patrick, herunder synskursus, brandkursus og IT-pakken for ejendomsfunktionærer. Forinden personaleudskiftningen havde der været et efterslæb pga. langtidssygdom og afvikling af ferie.

De 2 medarbejdere gør et rigtig godt stykke arbejde med at tilrette den overordnede planlægning af større opgaver, som vinterbeskæring mm., og også i det daglige arbejde med beboerservice, fraflytningssyn mm. Driften er fordelt, så beboerne ved hvilke faste dage, ejendomsfunktionæren er i deres afdeling; udover den daglige telefontid.

De 7 afdelinger spredt ud over det meste af Bornholm kan dog ikke have en god daglig drift med kun 2 medarbejdere.

Samtidig skal den fremtidige drift tage hensyn til, at tilsynet for almene boliger og Lejerbo har fokus på effektiviseringer af driften. Derfor foreslås en fremtidig bemanning på 2½ medarbejder plus kontorhjælp, lige som det foreslås, at driften tilpasses på følgende måder:

- Telefontiden nedsættes fra den daglige time til ½ time mandag, onsdag og fredag. Vi har i størrelsesordenen 8-10 telefoniske henvendelser pr. uge. Resten er mails.
- Faste dage i hver afdeling samt en overordnet planlægning af større opgaver skal sikre mindre kørsel mellem afdelingerne.
- Drifts- og vedligeholdelsesplanerne udvides og får indarbejdet større arbejder, såsom stigstreng/faldstammer mm. På den måde begrænses konto 115 for uforudset arbejde bedst muligt.
- Robot teknologi – der foreslås indkøbt en GPS-robot til 5.000 kvm græs på Klippebo, og der arbejdes aktivt med beboerdemokratiet om "vild med vilje", overtagelse af græs og hækklipning i rækkehuse osv.
- Den "halve" medarbejder kan evt. i denne vintersæson være indkøbt hjælp til saltning/snerydning.

- Klippebo er bedt om at overveje deres behov for bistand udover syn af lejligheder, brandsikkerhed mm.

Økonomi

I budgetterne for 2023-24 er der budgetteret med 3 fuldtidsmedarbejdere samt kontorhjælp. Den nyligt vedtagne overenskomst betyder stigninger på 10 % i lønning og pension indenfor de næste 2 år.

Med 2½ medarbejdere plus kontorhjælp vil lønbudgettet for 2024-25 være ca. 1,5 mio. kr. for alle afdelinger. Dette svarer cirka til det samlede forbrug til løn, pension, mm. for regnskabsåret 2022-23, og forslaget vil så at sige være neutralt på nuværende tidspunkt.

Forslaget

Administrationen anbefaler derfor, at der fremover ansættes en ekstra deltidsmedarbejder, der primært skal hjælpe til i det grønne/med vinterbekæmpelse. Derudover er der fortsat tilknyttet en kontorassistent 5 timer om ugen til hjælp med indkøbsordrer, budgetopfølgninger mm.

Den økonomiske fordeling af timer anbefales bibeholdt de næste 2 år – før man kan se, om behovet er fyldstgørende, og de ovennævnte ting er afklaret.

Det er vigtigt for administrationen og de ansatte, at der er politisk opbakning til den ændrede drift.

Susanne motiverede forslaget og understregede, at den nuværende bemanning med to på hele øen er for sårbar.

Niels nævnte, at det ser fornuftigt ud, at der skæres i telefontiden, og hvis en afdeling vil betale ekstra for ydelser, er det rimeligt.

Kim syntes, at der skal indføres robotplæneklippere, der hvor det er muligt for at spare det fysiske arbejde for ejendomsfunktionærerne. Kim foreslog, at det forsøges hos Erling at sætte en robotplæneklipper i drift, hvilket Erling tilsluttede sig.

Erling syntes, at der mangler finish, og at der bruges meget tid på kontoret. Det er de grønne områder, som mangler tid, hvilket ikke er tilfredsstillende. Den tidligere fordeling med tre ansatte fungerede fint efter Erlings mening.

Bestyrelsen besluttede om den fremtidige bemanning i Lejerbo Bornholm, at der ansættes en deltidsmedarbejder, og at det forsøges med en robotplæneklipper på Zarthmannsvej. Udgiften til robotplæneklipper betales af arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Kim O. Johansen

Kim berettede, at tagprojektet i Buen er i fuld gang, og det forløber, som det skal.

Han ser frem til styringsdialogmødet med BRK, så vi kan fortælle lidt om de udfordringer, vi har.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar fortalte, at han ser frem til formandsturen. Han nævnte, at Bornholm har nogle udfordringer på økonomien, og det kan være svært at stramme skruen mere, uden at det går ud over kvaliteten.

Boligpriserne på Bornholm for helårsboliger er fortsat meget lave i forhold til lejeboligerne. Derudover er vi udfordret af, at de øvrige boligselskaber på øen har lavere huslejeniveau end Lejerbo Bornholm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om renoveringssager

Afdelingerne under Lejerbo Bornholm har efterhånden en alder, hvor de i løbet af de kommende år står over for renoveringsarbejder af såvel klimaskærm som installationer i boligerne. For bedst at kunne planlægge disse, udarbejder administrationen forud for regnskabsmødet i november en oversigt over de kommende, større renoveringsarbejder i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Söderberg &

Partners (tidl. Nordflex) tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6 % af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonusen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Susanne tilføjede at alle afdelingerne på Bornholm er over 30 år, hvorfor afdelingerne nu skal betale 50% af udgifterne til skaderne. Det betyder at der fremover kan forventes flere udgifter til udbedring af forsikringsskader. Gunnar havde ikke hørt om problematikken omkring at dækningen falder til 50% efter 30 år, hvilket han vil tage med til forsikringsudvalget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Udskudt styringsdialogmøde med BRK

Det planlagt styringsdialogmøde i juni 2023 blev aflyst grundet sygdom hos BRK. Der er endnu ikke aftalt ny dato for mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Niels spurgte til anvisningsretten, hvorfor kommunen ikke anvender denne. Der var en drøftelse af baggrunden for, at BRK ikke anvender deres rettighed, og hvad der eventuelt kan gøres ved problematikken. Gunnar nævnte, at det er BL, som skal løfte problematikken.

Kim spurgte til et oplæg på, hvordan der kan ske sammenlægninger af afdelinger på Bornholm. Det er fortsat svært at få repræsentationsmedlemmer i visse afdelinger. Det blev aftalt, at administrationen skal komme med et oplæg på sammenlægning af afdelinger på Bornholm.

Erling nævnte, at han træder af som formand i afdelingen og ud af organisationsbestyrelsen. Jeannette takkede for indsatsen gennem mange år.

Underskrift via Penneo
Formand Kim O. Johansen

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."

Kim Otto Johansen

Underskriver

På vegne af: Lejerbo Bornholm

Serienummer: 3883d885-8462-48c1-8339-f4835bf5e2db

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-09-26 10:16:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: IUXMNEYYTO-KXMUB-MMFXY-Q4LX4-80E04

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>