

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Franz Hansen og Arly Gøth, suppleanter Erik Petersen og Birthe Ketterle samt observatør Susanne Molin Hulkvist og Kirsten Stolborg (afd. 094-0).
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Jack Johansen.

Afbud: Suppleant Lennart Herz.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Mandag, den 4. december 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	645
2.	Beslutningspunkter	646
2.1.	Godkendelse af indbetaling depot vedr. 094-0 Dammene.....	646
2.2.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen	646
2.3.	Godkendelse af midler til udvikling af nye boliger i afdeling 157-0 Lunden	647
2.4.	Godkendelse af vagttelefonordning for Lejerbo Brøndby	647
3.	Orienteringspunkter	649
3.1.	Orientering fra formanden v/Brian Børgesen	649
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen	649
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	649
3.3.1.	Orientering om byggesagen i afdeling 094-0 Dammene.....	649
1.	Eventuelt.....	649

1. Velkomst

Brian bød velkommen til mødet og alle blev præsenteret. Herefter blev Gunnar valgt som dirigent.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af indbetaling depot vedr. 094-0 Dammene

I forbindelse med sagen i afdeling 094-0 Dammene mod Anker Hansen & Co. A/S (under konkurs) og Tryg forsikring, har modparten nægtet at indbetale depot i sagen. Opkrævningen er derfor sendt til Lejerbo Brøndby, som af advokat Anja Ristorp Heidelberg fra Molt Wengel er blevet anbefalet at indbetale depotet. Indbetalingen udgør 131.000 kr. for sagsomkostninger i voldgiftssag, som er overført til Voldgiftsretten.

Det blev aftalt, at der på regnskabsmødet i februar 2024 gives en status i sagen fra Byg.

Bestyrelsen besluttede at efterbevilge indbetaling fra arbejdskapitalen af depot på 131.000 kr. til Voldgiftsretten.

2.2. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

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

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt 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.

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

- 1. I regnskabet for 2022-23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.*
- 2. I regnskabet for 2022-23 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 forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. *Organisationen 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.

Det indstilles til organisationen 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.

Kurstabet i organisationen pr. 30.09.2023 udgør ca. 500.000 kr., som tages fra arbejdskapitalen.

Jeannette forklarede de to forslag, og der var en drøftelse af fordele og ulemper ved de to metoder.

Bestyrelsen besluttede om håndtering af kurstab/gevinst, at der overføres et tilskud fra dispositionsfonden til arbejdskapitalen til dækning af kurstabet. Tilskuddet skal ikke tilbageføres fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

2.3. Godkendelse af midler til udvikling af nye boliger i afdeling 157-0 Lunden

Der har tidligere været drøftelser med såvel boligorganisationen som Brøndby Kommune om etablering af nye boliger i tidligere klublokaler i parterre i Lunden.

Lejerbos Bygge- og Udviklingsafdeling v/Esben Nielsen har kontaktet tilsynet i Brøndby Kommune for at høre om kommunens eventuelle indstilling til nye boliger i Lunden. Kommunen har en del materiale liggende fra den første henvendelse om etablering af boliger og kunne oplyse, at der tilsyneladende havde været en velvillig indstilling til forslaget.

Der er i forbindelse med opførelse af afdelingen givet støtte til opførelsen (indretning af klublokaler), hvorfor der kan opretholdes en argumentation for, at der ikke skulle gives kommunal grundkapital igen. For at kommunen kan behandle sagen på ny ønskes en sagsfremstilling fra Lejerbo Brøndby, der beskriver og konkretiserer et forslag om nye boliger i Lunden. Kommunen udtrykte et ønske om, at der sigtes efter en vis volumen, og at der søges om så mange boliger som muligt i én ansøgning.

Ansøgning til kommunen vil kræve, at der udarbejdes et skitseforslag for boligerne samt en beskrivelse af formålet med boligerne. Der er mulighed for at etablere ældrevenlige boliger, da der kan etableres niveaufri adgang uden de større ændringer.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte et tilskud til betaling af skitseforslag m.m. til brug for ansøgningen til Brøndby Kommune skønnet til 150.000 kr.

2.4. Godkendelse af vagttelefonordning for Lejerbo Brøndby

De seneste sager har gjort behovet for en uafhængig vagttelefon åbenlys.

I 2 sager har der været taget beslutning om iværksættelse af akut ud kald udenom driften. I begge tilfælde var det angiveligt ikke muligt at få kontakt med den vagthavende på ejendomskontoret. Vores teleoperatør oplyser, at det ikke er muligt at lave udskrifter af indgående opkald (GDPR), hvorfor dette ikke kan undersøges nærmere.

Ved at lade en ekstern leverandør tage opkald undgås tvivlstilfælde, og det sikres, at der alene handles efter forholdsordre, så der ingen særskilte hensyn tages.

Der foreslås en ordning, hvor et skadesfirma fungerer som vagttelefon udenfor driftens åbningstider.

Firmaet vurderer skaden/opgaven ud fra en forholdsordre, der er aftalt med driften/afdelingen, og beslutter med baggrund i denne om skaden/opgaven er uopsættelig, eller om den må henvises

til driftens åbningstider. Skadesfirmaet kontakter direkte relevante Lejerbo håndværkeres vagttelefon. Belfor - tidligere SSG - har stor erfaring i håndtering af såvel små som store skader - brand etc.

Løbende omkostning til Belfor er 13,- kr. pr. lejemål/år + eventuel udrykning. Opsætning af telefonsystem sker således, at beboerne via varmemesterkontorets hovednummer kan komme i kontakt med drift eller vagttelefon 24/7.

Fordele:

Beboer kan 24/7 få kontakt til Lejerbo eller en vagttelefon = bedre og mere ensartet beboerservice.

Medarbejdere, beboerdemokrater og lokale håndværkere bliver ikke kontaktet direkte af beboere udenfor **normal arbejdstid**.

Jack forklarede, hvordan ordningen fungerer, og hvilke fordele og ulemper der er i forhold til nuværende løsning.

Brian nævnte, at det var ærgerligt, at den nuværende ordning ikke kan køre, da den har belastet lokalinspektøren en hel del. Den nye ordning kan løse udfordringen med, at nogle oplever manglende mulighed for at komme igennem, og det vil være med til, at ikke akutte opgaver prioriteres på den rigtige måde og af en ekstern samarbejdspartner.

Jeannette nævnte, at der nogle gange opstår konflikt med beboere, hvor de tilkalder håndværkere i weekender og aftener til ikke presserende opgaver, og efterfølgende skal pålægges udgiften på huslejen. Det kan undgås ved, at det er en ekstern, som visiterer opgaverne, inden der køres på et udkald.

Jan-Ole var enig i, at vi skal passe på vores medarbejdere, men det burde ikke være nødvendigt med en mellemmand, der skal håndtere udkald udenfor arbejdstiden.

Jack forklarede, at der pt. er fire tilfælde, hvor der er udfordringer med at placere regningen hos beboeren.

Arly nævnte, at opdragelse af vores beboere kan være svært, og det er vigtigt, at vi tænker på, at vi skal passe på vores medarbejdere. Der skal ikke være mistillid til, at de ikke tager telefonen, og hvis der kan indsættes et firma, som kan styre det i en periode og se om det hjælper, så er det en rimelig begrænset udgift.

Susanne fortalte, at der skal informeres om, at beboerne selv skal betale for fejludkald, så kan det måske hjælpe i en række tilfælde.

Franz tilkendegav, at han var meget enig med Arly om opdragelsen af beboerne. Organisationsbestyrelsen har et ansvar for deres medarbejder, og hvis det kan løse udfordringen med mange timer på skæve tidspunkter, så er det en rimelig udgift for at sikre medarbejdertrivsel. Vi skal gøre, hvad vi kan for at holde på de gode medarbejdere.

Jan-Ole nævnte, om det kan tilføjes, at det er en forsøgsperiode, så vi kan se, hvordan det går, og om det giver den ønskede effekt.

Gunnar henviste til sin egen afdeling og deres akutliste, hvor der står, at hvis man tilkalder håndværkere uden årsag, så får man regningen selv. Det har virket præventivt i forhold til udkald uden hastende karakter.

Bestyrelsen besluttede at tilknytte en vagttelefonordning som forsøgsordning indtil regnskabsmødet i 2025; dog under hensyntagen til opsigelsesfristen i aftalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian berettede, at der afholdes et råderetskursus i marts 2024, og der er måske kommet nye bestyrelsesmedlemmer til i januar/februar, som også skal med på kurset. Kurset kan evt. udvides med lidt grundlæggende regnskab og budget; særligt til de nye bestyrelsesmedlemmer.

Den 1. december er der kommet ny parallelsamfundsliste og med tre nye områder. Et af områderne er kommet på listen, hvor det alene skyldes beboernes uddannelsesniveau, hvilket er urimeligt, for hvis beboerne kan forsørge sig selv, må det være fint nok.

Nu er det endeligt, at Michael Buch Barnes har forladt sin post i BL og ladet næstformanden overtage posten. I BL kan man kun sidde, hvis man har opbakning fra sit bagland, hvorfor Michael var nødt til at trække sig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar fortalte, at sidste organisationsbestyrelsesmøde var på teams, og det var et orienteringsmøde. Det mest alvorlige, som blev behandlet på mødet, var sagen om Michael Buch Barnes.

Der er kommet flere boliger i Jylland, efter at Østjysk bolig er kommet ind i Lejerbo, hvorfor Øst skal afgive en plads i Hovedbestyrelsen til Vest ved Landsrepræsentantskabsmødet i maj 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om byggesagen i afdeling 094-0 Dammene

Orientering fra Byg:

1) Opmåling af boligerne

LE34 er gået i gang med opmålingerne, men har stødt på et par problemer. Men de arbejder videre.

2) Ventilationsanlægget

Efter at der havde været meget stille i meget lang tid fra kurators side, skete der pludselig noget. Da vi igangsatte træk på garantien for at undgå forældelsesfristen for udbedring af manglerne, satte kurator pludselig Voldgiftsretten i sving igen. Vi har indbetalt det depositum, der skal til for at voldgiftsretten vil behandle sagen – og også for modparten for at være sikker på, at sagen nu bliver behandlet.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1. Eventuelt

Brian takkede for i år og for det gode samarbejde. Alle blev ønsket en god jul.

Susanne nævnte, at hun sætter stor pris på at være med til organisationens møder, og afdelingen er kommet rigtig langt. Samarbejdet er blevet væsentligt bedre, og fra januar er alle velkommen til at deltage i afdelingsbestyrelsesmøderne.

Underskrift via Penneo
Formand Brian Taudahl Børgesen
Dirigent Gunnar Sørensen

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.”

Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-07 11:36:47 UTC



Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-12-08 08:24:13 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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**