

## Referat af bestyrelsesmøde den 29. april 2021

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Birthe Blach
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Morten Glud

#### Administration:

Direktør, Steffen Espersen  
Referent, Louise Ahrensbach

#### Revisor:

Statsautoriserede revisor og partner i RI, Kristian Koch

### Afbud:

Medlem

Kim Ribergaard

### Mødets dagsorden:

1. Protokol
2. Organisationssager
3. Administrationssager
4. Afdelingssager
5. Bygge- og renoveringssager
6. Udvalg
7. Forskelligt
8. Næste møde

Til dagsordenen forelå sagsliste, der var følgende tilføjelser:

-Ingen

Bestyrelsesmøde den 29. april 2021 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 28. januar 2021

Formanden bød velkommen, og gav ordet videre til revisoren.

Protokol blev underskrevet.

2) Revisionsprotokol og spørgeskema

Kristian Koch gennemgik samtlige punkter i revisionsprotokollatet for regnskabsåret 2020 og oplyste, hvad revisoren gennemgår, og hvilke prøvelser og kontroller, der foretages af regnskaberne og økonomien i boligforeningen.

Herudover gennemgik revisoren bestyrelsens ansvar og oplyste, hvad der skal underskrives og godkendes af bestyrelsen, og hvilken betydning dette har.

Endvidere blev det oplyst, at den foretagne revision ikke har givet anledning til bemærkninger af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller forvaltningen.

Adspurgt, oplyste revisoren, at det er deres opfattelse, at AlmenBo Aarhus har en god egenkontrol, men kom med forslag til en mere systematisk egenkontrol, idet dette vil være en fordel fremadrettet og i forhold til det overordnede overblik, men at dette ikke ifølge dem var nødvendigt eller et krav.

Af regnskaberne fremgår bl.a., at der er overskud i 50 ud af 52 afdelinger, og det blev anbefalet at sigte efter et nul-resultat ved at reducere forsigtighedsprincippet i budgetøjemed, hvilket der allerede arbejdes på. Endvidere blev fremhævet, at flere afdelinger godt kunne henlægge mere til fremtidig vedligeholdelse.

Der blev fra revisorens side opfordret til, at man i afdelingsregnskaberne oplyser, at de afdelinger som har ejerpantebreve, som ikke er aflyst, kan benyttes som sikkerhedsstillelse, og at fordelene ved

ikke at aflyse dem, er at man kan spare stempelafgift til staten, såfremt man får brug for at benytte sig af pantebrevet i fremtiden.

I forbindelse med revisorens gennemgang havde formanden på vegne af bestyrelsen nogle spørgsmål til revisoren:

- Hvilke punkter i revisionsprotokollen skal bestyrelsen være ekstra opmærksomme på?

Revisoren oplyste, at de vigtigste punkter er under bemærkninger og anbefalinger (afsnit 2), og gav en uddybning af væsentlighedskriteriet.

- Har RI evt. et anbefalet skriv over, hvilke forhold man forventer en bestyrelse tager i forbindelse med gennemgang af revisionsprotokollen?

Det blev anbefalet at bestyrelsen kunne have øget fokus på forretningsgangene, evt. gennemgang en gang om året eller ved systemskift mv. De havde dog ikke en specifik skrivelse til, hvilke punkter der skal gennemgås. (Se mere under pkt. 2.5)

- Hvilke kontroller finder RI som de mest væsentlige i forhold til at sikre god ledelse og kontrol?

Revisoren oplyste, at der allerede var gennemgang af økonomien hvert kvartal, og at der løbende orienteres omkring økonomiske begivenheder, samt at man benytter LBF Tvillingeværktøjer og/eller EY- benchmarks analyse, så anbefalingen var, at man fortsætter med at benytte de gode værktøjer og opretholder den gode kultur i form af åbenhed omkring økonomien. Den årlige gennemgang af Tilsynets Styringsdialog er ligeledes vigtig at fastholde.

- Kunne den formodede svindelsag i Østjysk Bolig ske hos AlmenBo Aarhus uden, at revisoren også er involveret?

Det korte svar er ja, hvis der er flere personer både i og uden for organisationen, som ønsker at snyde. Men henset til at AlmenBo Aarhus bl.a. har funktionel funktionsadskillelse, 2 godkender på elektroniske overførelser og generel en god kontrol, er det revisorens overbevisning, at der ikke ville kunne ske et tilsvarende svigt hos AlmenBo Aarhus.

## 2. Organisationssager

### 1) Postliste

### 2) BL-informerer

Steffen orientrede om de mest relevante BL informerer:

**1021:** De gældende skærpede tiltag og restriktioner forlænges, når de udløber den 7. februar 2021 – de forlænges foreløbigt til og med den 28. februar 2021.

Der gælder således fortsat et forsamlingsforbud på 5 personer, og der må ikke afholdes indendørs eller udendørs arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor der er flere end 5 personer til stede samtidig. Det påvirker fortsat også de almene boligorganisationer.

For de almene boligorganisationer betyder det, at det stadig ikke er muligt at afholde møder i beboerdemokratiet, herunder afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger.

**1121:** Fredag den 5. februar 2021 var der deadline for indsendelse af ansøgninger til puljen til bekæmpelse af ensomhed i de almene boligområder. I alt er der indsendt 134 ansøgninger til Vær Med-puljen for et samlet beløb på 28,7 millioner kr.

Det store antal ansøgninger vidner om, at der med midlerne er ramt både et behov og et udbredt ønske om at gøre en forskel for de almene beboere, der har brug for en håndsrekning i en svær tid. Med 15 millioner i puljen betyder det desværre også, at ikke alle ansøgte projekter vil modtage en bevilling. (Se mere under pkt. 4.7)

**1221:** BBC, Storbritanniens nationale public service-udbyder af radio og tv, har planlagt at lave en række kortfilm om *affordable housing* på tværs af EU. Idéen er opstået i dialog med Housing Europe, hvorfor BBC er i dialog med boligorganisationer i hele Europa.

Housing Europe vil bruge filmene til den politiske interessevaretagelse over for Europa Parlamentet og til en række Housing Europe events i 2022 og 2023.

**121:** Den 15. marts 2021 forventes at være datoen for, hvornår ejere af overvågningskameraer, der filmer på offentligt tilgængelige steder, skal være registreret i POLCAM. Dette har Justitsministeriet meddelt BL. Det betyder, at ejere af overvågningskameraer har 14 dage fra den 15. marts 2021 til at få registreret sine overvågningskameraer.

POLCAM er politiets kameraregister, som siden 2017 har virket som et sted for frivillig registrering af overvågningskameraer i Danmark. Kameraregistret hjælper politiet med efterforskning af straffesager, og det er med ændringen af lov om tv-overvågning bestemt, at det skal være obligatorisk for både private og offentlige myndigheder at registrere sine overvågningskameraer i POLCAM. Manglende registrering kan straffes med bøde. Almenbo Aarhus er allerede klar til at registrere de opsatte kamera.

**1821:** Fra den 8. marts til og med den 30. maj kører indrapporteringen til *Vores Bidrag 2021*.

Vores bidrag er en årlig tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligernes bidrag til verdensmålene som samlet branche og som enkelt organisation. Undersøgelsen består af to forbundne spørgeskemaer, et til boligorganisationer og et til administrationsselskaber, som spørger ind til aktiviteter indenfor administration, drift, byggeri og socialt arbejde. De skal besvares af den administrative ledelse eller udvalgte medarbejdere i boligorganisationen eller administrationsselskabet. AlmenBo Aarhus deltager i undersøgelsen igen i år.

**2421:** Som følge af coronavirussen er der sket en midlertidig forlængelse af fristen for forbrugsregnskaber. Fristforlængelsen betyder, at forbrugsregnskaber, der skulle have været kommet frem til lejerne i perioden mellem den 10. februar 2021 og 9. oktober 2021, først skal være kommet frem til lejerne senest den 10. oktober 2021.

**2621:** Onsdag den 21. april 2021 lempes forsamlingsforbuddet, så det bliver muligt at være op til 10 personer forsamlet indendørs og 50 personer udendørs. Samtidig åbnes der op for cafeer og restauranter mv., indendørs idræt for ældre samt indendørs idræt, foreningsaktiviteter og musikskoler mv. for børn og unge under 18 år. Samtidig forlænges de midlertidige regler på boligområdet.

### 3) LBF orienterer

Steffen orienterede om de mest relevante LBF orienterer:

**852:** Landsbyggefonden har iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister.

Indberetning af interviewskemaets del 2, som bl.a. omfatter oplysninger om indbygningsår og upload af tegningsmateriale, kan ske manuelt eller via en webløsning og indberetning af drifts- og vedligeholdelsesplaner (PPV-planer) kan enten ske via boligorganisationernes ERP-systemer (via en web-service), eller ved en manuel indtastning i en brugerflade i bygningsregistret.

Fristen for indberetning af interviewskemaer og PPV-planer er **senest 1. april 2021**.

**853:** Landsbyggefondens huslejestatistik for den almene boligsektor 2021 foreligger nu som webpublikation og kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside.

Publikationen indeholder en huslejestatistik baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers indberetninger af beboernes huslejer pr. 1. januar 2021 i Huslejeregistret.

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2021 er 857 kr. pr. m<sup>2</sup>, og at huslejen er steget med 1,5 % i forhold til 2020. Statistikken viser, at huslejen varierer betydeligt på tværs af afdelinger afhængig af boligernes beliggenhed, alder, type og størrelse.

**857:** Der var i alt 2.446 ledige boliger i den almene boligsektor i januar 2021 viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til en stigning på 638 ledige boliger i forhold til januar 2020. I januar 2021 udgør antallet af ledige boliger 0,42 % af samtlige boliger i den almene boligsektor.

Ledige boliger indgår som centralt nøgletal i boligorganisationernes årlige styringsdialog med kommunerne.

**862:** Landsbyggefonden afholder konference den 3. juni 2021. Arrangementet er det andet i konferencerækken Bystrategisk Udsyn.

Deltagerne vil være ledere og ledende medarbejdere i kommuner, boligorganisationer, fonde, boligsociale bestyrelser samt rådgivere og andre centrale aktører i relation til den bystrategiske udvikling.

Konferencens formål er at sætte fokus på og udfolde forståelsen af 'den blandede by' - og især at se nærmere på den værdi som almene boliger skaber i den blandede by.

Samtidig er det også hensigten at diskutere de konkrete udfordringer, muligheder og løsninger, der knytter sig til blandede byer. Fra AlmenBo Aarhus deltager Jesper Holze.

#### 4) Svindelsag i Østjysk Bolig

Steffen orienterede, at Østjysk Boligforening efterforskes for svindel for op mod 20 millioner, og at flere ledende medarbejdere er afskediget bl.a. på baggrund af en omfattende advokat undersøgelse, som har kulegravet foreningen, bestyrelsen og medarbejderne. Sagen har naturligvis skabt en del interesse for sektoren generelt, og der er flere journalister som har kontaktet Steffen, som også har udtalt sig til Jyllands Posten i henhold til vores politik omkring åbenhed for offentligheden. Der har bl.a. været en del oppe i medierne omkring et ønske fra politisk side om professionelle i bestyrelserne og øget tilsyn. Vi følger sagen løbende, og ser om der skulle komme øget tiltag fra politisk side, som vi naturligvis vil følge.

#### 5) Forretningsgange, status

Louise orienterede om, at alle husets forretningsgange er meget tæt på at være fuldt opdateret.

Herudover blev det oplyst, at der inden for ca. 2-3 uger vil blive indkaldt til et møde med organisationsbestyrelsen, hvor samtlige forretningsgange vil blive gennemgået, og hvor bestyrelsen vil få mulighed for at få et indgående kendskab til foreningens forretningsgange samt komme med ideer og bemærkninger hertil.

Samtlige forretningsgange vil fremadrettet blive lagt på medarbejder intra, således at medarbejder og bestyrelsen altid har mulighed for at gennemgå dem.

Steffen orienterede omkring de væsentlige forretningsgange på indkøb og betalinger og oplyste, at disse endvidere er gennemgået af RI i 2021.

#### 6) Kommende repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet er pt. skubbet til afholdelse den 10. juni 2021. Bestyrelsen besluttede, at udskyde mødet til den 17. juni, idet forsamlingsloftet den 11. juni 2021 hæves til 100. Ved at udskyde mødet sikres det, at dem som ønsker at deltage, får mulighed herfor, hvilket bestyrelsen finder væsentligt især efter et år med corona-nedlukninger og stort fokus på den almene sektor.

Såfremt der bliver mange tilmeldte således, at evt. pladskrav ikke kan overholdes, vil mødet holdes ude af huset. På denne baggrund vil der også i år blive krævet forhåndstilmelding.

#### 7) Tilfredshedsundersøgelser ind-og fraflytninger

Louise oplyste, at der i februar 2021 er udsendt en tilfredsheds undersøgelse til henholdsvis ind-og fraflyttere. Svarprocenten er på 45,8 procent, hvilket må siges at være meget tilfredsstillende. Overordnet set, er der stor tilfredshed hos indflyttere med bl.a. service, hjælp, skriftligt materiale, telefon- og åbningstider.

Fraflytterne er generelt også meget tilfredse med servicen fraflytningssyn og den efterfølgende sagsbehandling. Enkelte udtrykte utilfredshed men primær med beløbet af istandsættelsesregningen. Undersøgelsen har givet god feedback til områder, hvor det vi gør det rigtig godt, men også hvor vi kan have mere fokus.

På denne baggrund blev der købt ”godt gået” kage til alle medarbejdere.

#### 8) Boligpolitisk debat i 5. kreds 16. juni 2021



Der afholdes boligpolitisk debat med spidskandidaterne til kommunalvalget 2021 i Aarhus.  
Invitation udsendes til organisationsbestyrelsen samt Steffen og Louise.  
Louise sørger for en samlede tilmelding.

#### 9) Bestyrelses- og Ledelseserklæring

Steffen gennemgik ledelsesberetningen for 2020.  
Beretningen vil blive vedlagt regnskabet for 2020 og udleveret til repræsentantskabsmødet.

Formanden udarbejder i samarbejde med bestyrelsen organisationens bestyrelsesberetning inden næste bestyrelsesmøde.

### 3. Administrationssager

#### 1) Økonomisk overblik Q1 2021

Steffen gennemgik det økonomiske overblik for første kvartal af 2021, og oplyste bl.a., at der igen kommer nye beløbsgrænser for negative renter pr. 1. maj 2021., hvilket kan have betydning for årets resultat.

#### 2) Fraværstatistik AlmenBo Aarhus

Steffen gennemgik sygefraværet for 2020, hvilket så meget positivt ud.

Administrationen har i alt haft til sammen 32 sygedage, hvilket giver en sygefraværspå 0,84.

Fraværspå for ejendomsfunktionærerne er på 2,15, hvilket ligeledes er utrolig flot.

#### 3) Udlejningsstatistik AlmenBo Aarhus

Denne er bl.a. gennemgået i forvaltningsrevisionen, som viser, at 11 lejemaal ud af i alt 649 fraflytninger resulterede i et lejetab da lejemaalene ikke blev lejet ud inden fristerne.

Nogle af faktorerne for de forsinkede udlejninger er bl.a. ved dødsboer, udsættelser og ved manglende udlejning af ungdomsboliger, idet der grundet corona ikke er kommet så mange internationale studerende.

#### 4) Personaleændringer

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne, hvilket har betydet 3 fratrådte medarbejdere, men pt. ingen nye ansættelser. Vi vurderer løbende, om der er behov herfor.

#### 5) Ny hjemmeside AlmenBo Aarhus

Christina og Louise oplyste, at der er indgået aftale omkring ny hjemmeside, nyt intra for medarbejder og afdelingsbestyrelser. Der er endvidere indgået aftale med en fotograf omkring nye billeder af både bygninger og personale.

#### 6) Godkendelse af regnskab 2020

Steffen Gennemgik kort regnskabet, og de væsentligste årsager til det positive resultat på kr. 459.041 i 2020 mod kr. 539.231 i 2019. Der blev gjort særligt opmærksom på udviklingen af organisationens disponible dispositionsfond, hvor der nu er opsparet kr. 6.499,00 pr. enhed, hvilket betyder at organisationen ikke længere vil opkræve bidrag fra afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte herefter regnskabet.

#### 7) Godkendelse af budget 2022

Steffen gennemgik budgettet, kom med forklaringer på diverse poster og oplyste, at administrationsbidraget er uændret i forhold til indeværende årsbudget.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet.

#### 8) Status Covid-19, AlmenBo Aarhus

Louise gav en status over Covid-19 situationen hos AlmenBo Aarhus.

Der åbnes stille for flere møder i takt med at forsamlingsforbuddet løftes. Herudover bliver der ligeledes afholdt rundgang.

Der vil dog fortsat holdes lukket for personlig betjening, for at mindske smitterisikoen. Erfaringer og tilbagemeldingerne fra vores ansatte og beboerne er meget positive.

Beboerlokaler – der åbnes for udlejning af fælleshusene. Der udsendes mail til afdelingsbestyrelserne om at der pr. 6. maj 2021 igen må åbnes for fælleshuse, idet forsamlingsforbuddet denne dag ændres til 25, der skal henstilles til, at alle regler overholdes, og at forsamlingsforbuddet naturligvis overholdes.

#### 9) Ekstern Granskning LBF- Langtidsplaner

Drift har netop foretaget indberetning til LBF vedr. den lovbestemte eksterne granskning, som er en undersøgelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne.

Alle data omkring samtlige afdelinger er indberettet, hvorefter disse data vil blive gransket af et eksternt firma. Der vil endvidere blive udarbejdet energimærke for samtlige bygninger.

#### 10) Afdelingers fremtidige henlæggelsesniveau

I forbindelse med det øget fokus på vores henlæggelsesniveau, blev der diskuteret den bedste fremgangsmåde for at øge henlæggelserne, uden at skulle foretage en for stor lejestigning overfor vores beboere. I forbindelse den eksterne granskning kan det være, at der vurderes, at der skal henlægges yderligere til vedligeholdelse af vores ejendomme, hvilket kan resultere i en forholdsmæssig stor huslejestigning for beboerne.

Tidligere har vi haft mulighed for at benytte positive renter samt besparelser fundet vi effektiviseringer til yderligere henlæggelser, men denne mulighed er nu begrænset.

Dog har vi mulighed for at øge henlæggelserne med de besparelser, som afdelingerne får ved ikke længere at skulle indbetale til dispositionsfonden.

Bestyrelserne ønskede, at vi benyttede alle muligheder, at holde huslejen på et stabilt niveau, mens vi stille hævede niveauet for henlæggelserne år for år.

## **4. Afdelingssager**

### 1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over driftsprojekter og Louise orienterede omkring problematikken med Alsrodes A/S konkurs, og de udfordringer det medfører.

## 2) Oversigt over ledige ungdomsboliger/værelser

Der blev gennemgået oversigten over ledige ungdomsboliger og værelser, som bl.a. bærer præg af de manglede internationale studerene i 2020/2021.

## 3) Henvendelse fra Aarhus Kommune /5. kreds -ungdomsboliger

Vi har modtaget en henvendelse fra Aarhus kommune omkring muligheder for evt. at ommærke enkelte ledige ungdomsboliger til almene familieboliger. Dette kan f.eks. være boliger, som grundet der beliggenhed kan være svære at leje, og derfor med fordel kan om-mærkes. Vi har fremsendt vores bud på forsalg hertil.

## 4) Afdeling 40- Kløvermarken – uden afdelingsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen overtager dermed erhvervet, indtil der igen kan samles en afdelingsbestyrelse via afdelingsmøde.

## 5) Afdeling 17, Plejehjemmet Kløvervangen Brand-den 12.02.2021

Steffen orienterede om, at der desværre har været brand på plejehjemmet, som har resulteret i et dødsfald. Drift har taget hånd omkring skaderne.

Bestyrelsen udtrykte deres kondolence.

## 6) 25 års jubilæum- Torben Bitsch- Skødstrup

Han blev fejret med flag allé vin og gaver. Vi håber, der kan laves en reception til sommer, hvis corona restriktionerne tillader det.

## 7) Langenæs- Puljeansøgning - Altankoncerter

AlmenBo Aarhus har i samarbejde med UNCOVERmusic fået tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen til afholdelse af 80 plænekoncerter ved og omkring de almene boliger på Langenæs. Der er udsendt invitationer og information til vores afdelinger i området.

## **5. Bygge- og renoveringssager**

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Sandkåsvej

Steffen og Chris orienterede om byggeriets stade og kunne konstatere fin fremdrift i byggeriet. Den første af 4 blokke forventes færdig inden for kort tid og der vil snart være mulighed for besigtigelse. Samtlige lejemål forventes udlejet til august 2021.

3.2) Projekterede

Harlev

Lokalplanudarbejdelse forløber planmæssigt og forventes færdig til efteråret.

Kløvervangen, Skødstrup

Lokalplanudarbejdelsen forløber planmæssigt og forventes færdig til efteråret.

3.3) Øvrige potentielle byggesager

Ingen.

4) Orientering renoveringssager

Ingen.

## **6. Udvalg**

1) Oplysnings- og Kursusudvalg

Intet nyt.

## 2) Ferieboligudvalg

Der er startet udlejning 1. maj, og der er alene 3 uger (38, 40 og 41), der ikke er udlejet.

## 3) Fritidsudvalg

Hvis alt går godt med corona, vil bevæg dig for livet starte igen til august.

## 4) Informationsudvalg

Der blev orienteret omkring den nye hjemmeside.

Der blev gennemgået indhold til nyhedsbrev.

## 5) Studieturudvalg

Intet nyt

## 6) Vedtægtsudvalg

Intet nyt

## 7. Forskelligt

### 1) Århus Bolig – Repræsentantskabsmøde, regnskab mv.

Steffen gennemgik kort materialet. Det forventes at pris for boligsøgende ændres til kr. 300,00. Til kommende repræsentantskabsmøde deltager Kim, Vicky og Lis. Mødet afholdes i organisationens store mødelokale.

## 8. Næste møde

Bestyrelsesmøde torsdag den 20. maj 2021 kl 17. 00

Louise Ahrensbach	/	Chris Cully
Sekretær		Formand