

Referat af bestyrelsesmøde den 27. april 2022

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

Direktør	Steffen Espersen
Referent	Louise Ahrensbach

Revisor:

Revisor, partner RI	Kristian Koch
---------------------	---------------

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:

Punkt. 2.9 BL kursusweekend for org. bestyrelser

Bestyrelsesmøde den 27. april 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 23. februar 2022.

Formanden bød velkommen, referatet blev godkendt og protokollen blev underskrevet.

Formanden gav herefter ordet videre til statsautoriseret revisor og partner i RI, Kristian Koch.

2) Revisionsprotokol og spørgeskema

Kristian Koch gennemgik samtlige punkter i revisionsprotokollatet for regnskabsåret 2021 og oplyste, hvad revisor gennemgår, og hvilke prøvelser og kontroller, der foretages af regnskaberne og økonomien i boligforeningen.

Kristian oplyste bl.a., at revisionen er forløbet godt, og at der igennem processen har været et godt samarbejde mellem revisor, administration og direktion, hvilket har medvirket til en smidig proces.

Herudover blev det oplyst, at revisor som led i den løbende revision for 2021 bl.a. har foretaget revision af forretningsgangene for løn og test af de interne nøglekontroller. Revisors observationer og forslag til opnåelse af mere effektive forretningsgange er tidligere fremsendt i form af managementletter og gennemgået med bestyrelsen løbende og bl.a. i forbindelse med bestyrelsesmødet den 25. november 2021.

Herudover gennemgik revisor 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, og at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Formanden spurgte til revisors vurdering af væsentlighedskriteriet i protokollens afsnit 2 under ”Bemærkninger og anbefalinger” og revisor forklarede bl.a., at punkter er væsentlige, hvis det er revisors opfattelse, at der skal ske ændringer i måden tingene laves på, og at der ikke ved revision af AlmenBo Aarhus har været anledning til ændringer af fremgangsmåder, hvorfor der ikke har været fremsat bemærkninger af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller forvaltningen.

Christina Søby adspurgte revisoren til en nærmere forklaring på vores likviditet. Revisor forklarede bl.a., at det er hans vurdering, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelings midler, og at disse kan frigøres med kort varsel, hvilket er rigtig flot og helt i overensstemmelse med reglerne i driftsbekendtgørelsen.

Revisor bemærkede, at der i 39 ud af 53 afdelinger er realiserede et overskud, selvom det har været negative renter, hvorfor revisoren anbefalede, at man sigter efter et nulresultat, men han bemærkede dog, at der har været en stor forbedring heraf sammenholdt med regnskabet for 2020. Afslutningsvis bemærkede revisoren, at der i flere afdelinger forsat er behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Formanden konstaterede afslutningsvis, at bestyrelsen af administrationen løbende blev orienterede omkring samtlige økonomiske forhold vedr. organisationen. Formanden takkede herefter revisor for en særdeles grundig gennemgang af revisionsprotokollen.

Revisor forlod herefter mødet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- **0822 sammenskrivning af lejelovene og opsigelse af almene fremlejgivere**

Folketinget har nu vedtaget en ny lejelov og en ny lov om boligforhold. De to nye love er overvejende blot en ny opdeling og sammenskrivning af privat lejelovgivning. Der er som udgangspunkt tale om sproglige og redaktionelle ændringer, og lovgivningen videreføres i det væsentligste uden materielle ændringer. Dog er der indført nye regler om mulighed for udlejere til at opsige lejere, der som fremlejgivere ikke overholder deres forpligtelser overfor fremlejetagere - også på det almene område.

Der indføres en ny bestemmelse i lov om leje af almene boliger hvorefter den almene boligorganisation kan opsige den almene lejer (fremlejgiver), når udlejer (den almene boligorganisation) to eller flere gange har fået meddelelse om lejerens (fremlejgiveren) manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

- **0922 Husning af flygtninge fra Ukraine i almene boliger**

Regeringen har den 11. marts 2022 indgået en aftale med KL om ukrainske flygtninge, som betyder, at kommunerne nu har hjemmel til at tilbyde midlertidigt husly til de flygtninge, der ankommer, indtil de opnår opholdstilladelse.

Særloven betyder, at de flygtninge, der er kommet fra Ukraine, automatisk får opholdstilladelse i Danmark indenfor ca. 14 dage. AlmenBo Aarhus samarbejder med kommunen omkring kortlægning af tomme boliger som evt. kan tilbydes flygtninge fra Ukraine.

- **1022 Det nye Digitale Post er snart på vej**

Ny Digital Post lanceres den 21. marts 2022 – efter flere forsinkelser. Almene boligorganisationer vil som planlagt blive omfattet af ordningen. Digitaliseringsstyrelsen oplyser, at overgangen for de almene boligorganisationer er en proces, som igangsættes, når lanceringen af den nye løsning er sket.

Anvendelsen af CPR-numre er en forudsætning for anvendelsen af ny Digital Post.

Hvis en beboer eller boligsøgende i forvejen har givet samtykke til, at boligorganisationen

kan anvende vedkommendes CPR-nummer, så er det forudsætningen, at dette samtykke også kan anvendes i forbindelse med brug af det nye system for digital post.

Er der ikke i forvejen indhentet samtykke til at anvende CPR-numre, har BL arbejdet for, at der findes en integreret løsning for boligorganisationerne, hvor CPR-numre er en del af systemet. Det har ikke været muligt at komme i mål med en sådan løsning for nuværende. CPR-numrene skal således på nuværende tidspunkt indhentes hos den enkelte lejer og boligsøgende i det omfang, de ikke allerede er indhentet og eksisterer i boligorganisationens administrative system.

- **1122 Ændrede krav til indretningen af ungdomsboliger og totaløkonomiske vurderinger**

Det er ikke længere et krav, at almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, har selvstændigt køkken eller kogeniche samt bad og toilet.

Det vil fremover være tilstrækkeligt, at sådanne almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fællesfaciliteter.

Det tidligere krav om selvstændige faciliteter fremgik af § 16, stk. 2, som nu er ophævet.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- **900: Webinar om DCAB**

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

De eksterne granskerfirmaer foretager via DCAB tilstandsvurderinger af de 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretager kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede PPV-planer i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye

energimærker. Efter frigivelse af granskningsrapport kan boligorganisationer, kommuner og revisorer tilgå granskningsmaterialet i DCAB.

- **903: Ledige boliger i den almene sektor**

Der var i alt 3.201 ledige boliger i den almene boligsektor i januar 2022 viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til en stigning på 755 ledige boliger i forhold til januar 2021. I januar 2022 udgør antallet af ledige boliger 0,54 % af samtlige boliger i den almene boligsektor.

Ledige boliger indgår som centralt nøgletal i boligorganisationernes årlige styringsdialog med kommunerne. Temastatistikken giver et samlet overblik over det seneste års udvikling i antallet af ledige boliger.

Temastatistikken er baseret på et udtræk af Huslejeregistret og viser antallet af ledige boliger fordelt på typer i de enkelte måneder fra januar 2021 til januar 2022. Antallet af ledige boliger er størst i juli 2021 og lavest i januar 2021. Der er store regionale forskelle i antallet af ledige boliger. I januar 2022 er antallet af ledige boliger højest i Region Syddanmark og lavest i Region Hovedstaden. 8 ud af 10 ledige boliger er familieboliger og ledigheden er højest i etagebyggeri. I januar 2022 har godt halvdelen af samtlige ledige boliger været ledige over 3 måneder.

4) Kredsvalgmøde i BL 5. kreds

Den 31. marts 2022 blev der afholdt kredsvalgmøde i 5. kreds på Comwell Aarhus. Hele bestyrelsen samt Steffen Espersen og Louise Ahrensbach fra administrationen deltog fra AlmenBo Aarhus. Der var en god debat og informative oplæg fra bl.a. Rådmand for Teknik og Miljø Steen Stavnsbo, kredsformand Allan Werge og viceadministrerende direktør for BL Solveig Råberg.

Der var 90 stemmeberettigede til stede og resultatet blev bl.a., at Allan Werge blev valgt som kredsformand og Herdis Larsen som næstformand. Fra AlmenBo Aarhus blev Chris Cully valgt som kredsrepræsentant og Vicky E. Jensen blev valgt som suppleant.

-Vi ønsker alle tillykke med valget.

5) Evaluering af arbejdsweekend

Den 26. og 27. marts 2022 blev der afholdt arbejdsweekend for bestyrelsen. Fokus for weekenden var udarbejdelse af visioner og fremtidige retning for organisationen. Der blev arbejdet intensivt med ønskerne for fremtidens boligforening og en enig bestyrelse udvalgt 3 visioner (Service, Fællesskab og Grønt), som der skal arbejdes videre med i organisationen. Der kom også gode konkrete ideer til gennemførelse, som administrationen nu skal påbegynde arbejdet med.

Bestyrelsen synes, at det var en givende weekend på mange områder, og at der nu er et fælles mål og en enighed omkring retningen, og de ser frem til opfølgningen på processen.

6) Kommende repræsentantskabsmøde

Den 19. maj 2022 er der repræsentantskabsmøde 1. indkaldelse er udsendt. Bestyrelsen gennemgik dagsorden for mødet.

Vi ser frem til et spændende møde, hvor vi starter med mad kl. 17.00.

7) Bestyrelses- og Ledelsesberetning

Ledelseserklæring er nu udarbejdet og ligger offentligt tilgængelig digitalt på vores hjemmeside under ”om os/ organisationsbestyrelse”

Bestyrelsesberetningen blev debatteret og formanden færdiggør i samarbejde med bestyrelsen beretningen, og får lavet et grafisk udkast af vores kommunikationsmedarbejder.

8) Kandidater til BL's formandskab

Den nuværende formand for BL, Palle Adamsen, genopstiller ikke, og til juni skal der vælges ny BL-formand. BL's bestyrelse har nu indstillet tre formandskandidater.

BL's bestyrelse nedsatte sidste efterår et forberedelsesudvalg, der skal forberede formandsvalget. Udvalget har nu offentliggjort de formandskandidater, som BL indstiller, som værende Allan Werge, formand for BL's 5. kreds og direktør i Al2bolig, Poul Rasmussen formand for administrationsorganisationen Domea.dk og Camilla Hegnsborg, formand for BL's 1. kreds i København og Frederiksberg.

9) Konference for organisationsbestyrelser

Beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer er helt unikt. Derfor skal vi værne om det. I det formelle beboerdemokrati er der ca. 25.000 organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der arbejder for beboernes engagement og involvering i egne bo-forhold. På årets konference sættes der fokus på, hvordan man kan støtte beboerdemokratiet og de frivillige indsatser. På konferencen vil man opleve inspirerende oplæg, indslag og panelsamtaler fra kompetente fagfolk og skarpe specialister. Samtidig vil man også få chancen for at bidrage til debatten, stille spørgsmål og deltage i innovative workshops og ikke mindst udveksle erfaringer fra jeres daglige bestyrelsesarbejde.

Fra AlmenBo Aarhus er der stort engagement fra bestyrelsen og årets tema ligger bestyrelsen meget på sinde. Derfor deltager både Birthe, Chris, Christina, Vicky og Alex og Morten i konferencen.

Louise sørger for tilmelding til BL.

3. Administrationssager

1) Økonomisk overblik Q1

Steffen gennemgik obligationer for april 2022 og økonomien for 1. kvartal.

Opgørelsen pr. 31. marts 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 3,67 %. Det forventes desværre at fortsætte med negative tendenser på de stigende renter.

2) Fraværdsstatistik AlmenBo Aarhus

Vores målsætning er, at sygdom holdes på så lavt et niveau som muligt og gerne under 5% årligt.

I 2021 har fraværsprocenten i administrationen været 2,31 % for det administrative personale og 5,16 % for ejendomsfunktionærerne. Det må derfor kunne konkluderes, at sygefraværet ligger på et tilfredsstillende niveau.

3) Tab lejeledighed, AlmenBo Aarhus 2021

Punktet er bl.a. gennemgået i forvaltningsrevisionen, som viser, at der i 2021 har været ekstraordinært store tab på lejeledighed og tab i forbindelse med fraflytninger da lejemålene ikke blev lejet ud inden fristerne. Vi har bl.a. kunne konstatere, at de væsentlige faktorer herfor er tab i forbindelse med insolvente dødsboer og udsættelser, hvor udlejningen grundet omfattende istandsættelser ikke har været muligt. Herudover har der været tab i forbindelse med større renoveringer. Den sidste væsentlige faktor har været tab i forbindelse med et fald af udlejning til internationale studerende grundet corona pandemien.

4) Tab fraflyttere, AlmenBo Aarhus 2021

De væsentlige grunde til at vi har oplevet tab i den forbindelse har været enkeltstående meget omkostningens tunge fraflytninger i forbindelse med dødsboer og udsættelser, som er meget svær at undgå.

5) Resultatudvikling afdelinger 2021

Vores mål er at der budgetteres kostægte, men 39 ud af 53 afdelinger har realiserede et overskud, selvom der har været negative renter, vi stræber efter, at der budgetteres, kostægtes og sigter efter et nulresultat, og der er ca. 40 % tættere på nulresultat sammenholdt med 2020.

Den primær årsag til de gennemsnitlige overskud er fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden, effektiviseringer og mindre ændringer i måden vi konterer mellem konto 115 og 116.

6) Godkendelse af regnskab 2021

Steffen Gennemgik kort regnskabet, og de væsentligste årsager til det negative resultat på kr. 198.558 i 2021 mod et positivt resultat på kr. 459.041 i 2020.

Det har hovedsageligt været de stigende renter, som har givet udfordringer for årets resultat. Der har herudover bl.a. været flere udgifter til IT-løsninger, end vi havde budgetteret med for 2021.

En enig bestyrelse godkendte herefter regnskabet.

7) Godkendelse af budget 2023

Steffen gennemgik budgettet, kom med uddybende forklaringer på poster med øgede omkostninger herunder særligt personale, IT m.m. og oplyste, at administrationsbidraget derfor skal hæves med 120 kr. pr. enhed.

En enig bestyrelse godkendte herefter budgettet.

8) Personaleændringer i drift

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne, og oplyste bl.a. at vi pt. har 30 fuldtidsansatte og 3 på nedsat tid. Derudover har vi én elev og en hjælper på Kløvervangen. Vi har brug for flere hænder, og har derfor haft stillinger slået op, og efter samtaler den 25. og 26. april har vi valgt at ansætte 4 nye medarbejdere. Vi glæder os, til de starter.

9) Historisk forvaltning af midler fra Dispositionsfonden og Egen Trækningsret

Steffen har inden mødet fremsendt og gennemgik herefter historiske oversigt over hvilke midler, som er givet fra dispositionsfonden og egen trækningsret siden 2012, og hvilke afdelinger og projekter, som pengene er udbetalt til. Al støtte som udbetales fra dispositionsfonden og egen trækningsret besluttet altid endeligt af organisationsbestyrelsen på anbefaling af direktøren. Bestyrelsen ønskede at fastholde denne procedure.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over samtlige afdelingers igangværende driftsprojekter, og Steffen gennemgik kort materialet og svarede på spørgsmål herom.

2) Ny fleksibel udlejningsaftale for Herredsvang og Frydenlund

AlmenBo Aarhus har indgået en ny 4-årig aftale med Aarhus kommune omkring fleksibel udlejningsaftale i ovennævnte områder, hvilket bl.a. betyder, at der gives fortrin til ansøger, som er i arbejde eller er under videregående uddannelse.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

-Afdeling 19 Rydevænget- Varmeanlæg

En enig bestyrelse godkendt, at der kunne gives tilskud til projektet.

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

-Digitalisering af afdelinger, endelig

Bestyrelsen vurderede, at den disponible dispositionsfond ikke på nuværende tidspunkt ikke kan bære investeringen.

Projektet blev derfor sendt retur til administrationen for en revurdering.

Ovenstående blev på den baggrund ikke godkendt.

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Der har været første møde i byggeudvalget. Lokalplan er godkendt og projektering er igangsat.

3.2) Projekterede

Ingen

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig medio 2022

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Intet nyt

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Den nye dato bliver den 8.-9. oktober 2022 i Grenå.

Programmet er igangværende og udsendes, når det er klar.

Alle afdelingsbestyrelser har fået besked om udskydelse og den nye dato.

3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er godt i gang med udlejningen og reparationerne er igangsat. Ledige uger annonceres på vores hjemmeside og vores beboere er velkommen til at kontakte os, for at høre om mulighederne for at holde ferie i sommerhuset.

4) Fritidsudvalg

Intet nyt

5) Informationsudvalg

Udvalget kordinerer med Anna.

6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette.

7. Forskelligt

Intet at berette.

8. Næste møde

Repræsentantskabsmøde onsdag den 19. maj 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand