

Referat af bestyrelsesmøde den 28. september 2022

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

Direktør	Steffen Espersen
Referent	Louise Ahrensbach

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:

Pkt. 4.6. afd. 22 Fjældevænget ungdomsbolig bidrag.

Pkt. 5.1 afd. 14 Frydenlund-Etablering af solceller og afd. 15 Frydenlund-Etablering af solceller

Bestyrelsesmøde den 28. september 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 24. august 2022.

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

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerere nedenfor er refereret de mest relevante:

2722: Ny pulje til lokale energifællesskaber og lokal forankring af klimaomstillingen

Snart åbner puljen til lokale energifællesskaber og lokal forankring af klimaomstillingen, hvor almene boligorganisationer kan optræde som ”projektorganisationer” og dermed søge midler fra puljen.

Puljens formål og ramme

Puljens formål er at støtte:

- informationsprojekter, der kan udbrede information, der kan bidrage til udviklingen af vedvarende energiløsninger og
- større projekter, der kan udvikle fælles løsninger til etablering, organisering, drift og finansiering af energifællesskaber lokalt, og som kan øge viden om energifællesskaber.

I 2022 er der afsat 1 mio. kr. til informationsprojekter og 3 mio. kr. til større projekter.

3022: Ændringer i driftsbekendtgørelsens bilag til kontoplan (kursreguleringer)

Pr. 15. september 2022 ændres driftsbekendtgørelsen i forhold til regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringerne finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

Bolig- og Planstyrelsen har offentliggjort en ændret regnskabsmæssig behandling af tab og gevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger for at undgå huslejudsving.

Ændringen træder i kraft den 15. september 2022, og det er således i praksis regnskaber med afslutning 30. september 2022 - 31. december 2022 og fremefter, der skal aflægges og indberettes med ændringen i kontoplanen.

3122: Tilskud fra bygningspuljen åbner den 14. september 2022

Energistyrelsen åbner igen for Bygningspuljen. Puljen åbner den 14. september.

Puljen giver tilskud til boligforbedringer, der sparer energi. I denne omgang er der 121 millioner kroner i puljen, og skal medvirke til at skabe besparelser i energiforbruget i helårsboliger.

Man kan fortsat søge tilskud som privatperson, andelsboligforening, ejerforening i etageejendom, virksomhed, forening og selvejende institution. Almene boligorganisationer kan således også søge om tilskud.

3322: Nu forhøjes maksimumbeløbet

Pr. 14. september 2022 forhøjes maksimumbeløbet for alment byggeri, og kommunen får midlertidigt mulighed for at godkende overskridelser af maksimumbeløbet.

Ændringen indeholder to elementer:

1. En her og nu indeksering af maksimumbeløbet, som ellers først skulle ske ved årsskiftet. Indeksreguleringen hæver maksimumbeløbet med omkring 5,5 %.

2. En hjemmel til, at kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden kan godkende skema B, selvom anskaffelseessummen overskrider maksimumbeløbet med op til 20 %.

Ændringen til bekendtgørelsen får altså betydning i de byggesager, hvor der godkendes skema B den 14. september 2022 eller senere.

Registrering af nedgravede ledninger i Ledningsejerregistret (LER)

Erhvervsministeren fører et register over ejere af ledninger, der er nedgravet i jord. Almene boligorganisationer kan være forpligtet, men med nyeste ændringer i loven er boligorganisationer sjældent forpligtet.

Konklusionen er, at almene boligorganisationer som udgangspunkt ikke er forpligtet til at registrere i LER.

3522 Aftale om vinterhjælp

Fredag den 23. september 2022 blev der indgået en politisk aftale for at afbøde de stigende energipriser. Aftalen omfatter blandt andet følgende elementer:

- Indefrysningsordning for husholdninger og virksomheder
- Midlertidig lempelse af den almindelige elafgift
- Midlertidig forhøjelse af børne- og ungeydelsen
- Forøgelse af pulje til udrulning af fjernvarme
- Forøgelse af tilskud til afkobling af gasnettet
- Lempelse af elafgift for varmepumper

For den almene sektor er indefrysningsordningerne for el, gas og fjernvarmepriser, den midlertidige nedsættelse af el-afgiften samt en forhøjelse af børne- og ungeydelsen særlig interessant, for disse tiltag vil potentielt forbedre økonomien for mange trængte familier - også i den almene sektor - og dermed mindske risikoen for udsættelser grundet manglende betaling af husleje.

De fremlagte lovforslag har en overordnet karakter, og der udestår fortsat et meget stort arbejde med konkretiseringer, herunder følgeændringer i regler for den almene sektor.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om samtlige LBF Orienterer nedenfor er refereret de mest relevante:

918: Bolig- og Planstyrelsen har ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Kurstab og kursgevinster videreføres – sædvanligvis via mellemregningerne - fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. allerede gældende regler. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Ændringerne træder i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

920: (G-indskud) til boligorganisationens dispositionsfond til indskud i Landsbygefonden reguleres én gang årligt,

Da byggeomkostningsindekset for boliger for 2. kvartal 2022 er opgjort til 120,1 med ny basis, 2. kvartal 2015 100,3, skal de pligtmæssige bidrag, som for 2022 er opkrævet med henholdsvis 68,50 kr. og 30,65 kr. årligt pr. m² bruttoetageareal, opkræves med henholdsvis 75,25 kr. og 33,65 kr. årligt pr. m² bruttoetageareal med virkning fra 1. januar 2023. De første indbetalinger af 2023-bidragene skal ske inden udgangen af april 2023.

4) Evaluering af konference for organisationsbestyrelser 3. og 4. september 2022

På årets konference var der sat fokus på, hvordan man kan støtte beboerdemokratiet og de frivillige indsatser.

På konferencen fik deltagerne inspiration og ny viden om, hvordan organisationsbestyrelsen kan arbejde strategisk med at styrke beboerdemokrati og de frivillige indsatser og med fuld fokus på vores arbejde som politisk og strategisk ledelse af boligorganisationen. Bestyrelsen var glade for de gode input og inspiration.

Fra AlmenBo Aarhus deltog Alex, Birthe, Chris, Vicky.

5) Kommende fællesmøde for Aarhus kommune og 5. kreds

Aarhus kommune har inviteret til fællesmøde den 3. november 2022. Rådmand for Teknik og Miljø Nicolaj Berg vil præsentere visionerne for det almene område. Herudover vil han holde et oplæg omkring tilsynets arbejde og organisationsbestyrelsernes arbejde, hvor fokus vil være på ledelse. Herudover vil Ph.D. Niels Bjørn holde et oplæg omkring de almene boligorganisationers rolle som bystrategisk aktør.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Morten, Alex, Kim, Steffen resten af bestyrelsen tilmelder sig til Louise, hvis de har mulighed for at deltage og Louise laver en fælles tilmelding.

6) Afholdelse af 25-års jubilæum, direktør 13. oktober 2022

Den 15. oktober 2022 har direktør, Steffen Espersen 25-års jubilæum, og det fejrer vi den 13. oktober i AlmenBo Aarhus' egne lokaler med lidt let mad, vin, øl og sodavand.

Der er udsendt invitation til bl.a. kollegaer, familie, bank, venner, emeritusser, Aarhus kommune, 5. kreds, rådgivere, advokat og håndværkere.

7) Habilitetserklæringer, fuldmagter mv.

For at boligorganisationen kan opfylde sine pligter vedrørende evt. inhabilitet skal alle medlemmer af en boligorganisationens bestyrelse, boligorganisationens forretningsfører samt ledende medarbejdere informeres om indholdet af inhabilitetsbestemmelserne.

Endvidere skal ovennævnte personer udfylde vores spørgeskema vedrørende bestemmelserne samt underskrive en erklæring herom.

Der er konflikt i habilitet, når der er personsammenfald mellem en boligorganisation og byggevirksomhed og dette skal indberettes til kommunalbestyrelsen. Der er indberetningspligt, når en person, som er tilknyttet boligorganisationen, samtidig leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed.

Indberetning skal ske, uanset om der er en aktuel sag med risiko for interessekonflikt eller ej.

Det er organisationsbestyrelsen, der skal sørge for, at interessekonflikter indberettes. I praksis vil det være administrationen, der foretager indberetningen.

Organisationsbestyrelsen på nærværende møde udfyldt erklæringerne og Steffen Espersen sørger for at de resterende berørte medarbejdere får en opdatering på reglerne og på ny udfylder erklæringerne.

8) Salg af aktieandele

Bestyrelsen har ved et tidligere bestyrelsesmøde besluttet, at de få aktieandele/indskud som organisationen har i andre virksomheder, skal afhændes. Dette er nu udført.

9) Ny kredsformand i BL 5. kreds

Da tidligere kredsformand Allan Werge blev valgt som formand for BL, har der været afholdt valg til formandsposten for 5. kreds. Valget faldt på Morten Homann fra Boligkontoret Aarhus.

Vi ønsker ham tillykke med valget.

3. Administrationsssager

1) Afkastniveau portefølje august 2022

Steffen gennemgik obligationer for august 2022.

Opgørelsen pr. 31. august 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 8,5 %.

August gik i en negativ retning og det forventes desværre, at de negative tendenser og de stigende renter fortsætter.

Den økonomiske udvikling vil være på dagsorden fremadrettet hvert eneste bestyrelsesmøde så bestyrelsen holdes ekstra godt opdateret omkring økonomien, grundet de negative tendenser på afkastene.

2) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen gennemgik status for personale, og kunne bl.a. oplyse at Ove Kajhøj ønsker at gå på pension til årsskiftet, og at der pr. 1. november 2022 er ansat ny udlejningschef, Pernille Pedersen og ny økonomichef, Frede Søbjerg.

3) Udbud til ny rammeaftale for rådgivere

Steffen og Louise har afholdt indledende møde med Dahl advokater med henblik på indgåelse af nye rammeaftaler. Processen er sat i værk, så rammeaftalerne kan igangsættes pr. 1. april 2023.

4) Regulering af skattefrie godtgørelser

Louise laver oplæg til bestyrelsen til næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen besluttede herudover, at deltagere til kursusweekend kan få kørselsgodtgørelse for turen til Grenå.

5) Managementletter 2022

RI har som led i deres løbende revision for 2022 foretaget revision af væsentlige økonomiske forretningsgange og testet de generelle interne nøglekontroller.

Vi har i den forbindelse modtaget forslag til at opnå en mere effektiv forretningsgang og forslag til at undgå risiko for tilsigtede og utilsigtede fejl. Der har været afholdt møde herom, og der er iværksat initiativer for at imødegå revisorens anbefalinger. Disse ændringer og svaret til revisoren er udlevet som bilag til bestyrelsen og dokumenterne blev nøje gennemgået på bestyrelsesmødet. Revisoren oplyste ligeledes, at der ikke var fundet hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision.

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.

Bestyrelsen ville gerne fremadrettet have afdelingsnavne og nr. på driftsoversigten.

2) Status afholdte afdelingsmøder

Der blev gennemgået oplevelser fra afdelingsmøderne. Overordnet set er møderne gået godt. Beboerne skal lige vænne sig til, at der udsendes digitalt, men de fleste tog godt i mod det. Der er

justeringer bl.a. i forhold til muligheder for tilmelding. Sekretariatet afholder statusmøde i oktober for at gennemgå den administrative del af afdelingsmøderne.

Det lykkes desværre ikke at få afdelingsbestyrelser i 7 afdelinger, men overordnet er vi tilfredse med at langt de flere har en bestyrelse.

3) Voldsepisode mod ansat (lukket punkt)

Louise orienterede herom.

4) Ny lovgivning for behandling af renter

Se BL informere, og LBF orienterer ovenfor.

5) Afd. 29 Sabro Vænge- Godkendelse af budget

Afdelingen har i forbindelse med budget for 2023 fået en lejeforhøjelse på 5,95 %. Afdelingen har ved afdelingsmødet ikke godkendt budgettet.

Den primær årsag til lejeforhøjelsen ligger i ejendomsskatten, hvor afdelingen ikke længere modtager fradrag for forbedringer.

En enig organisationsbestyrelse valgte efter en gennemgang af budgettet og omstændighederne at fastholde budgettet som værende økonomisk ansvarligt, og sagen overgår herefter til vurdering hos Tilsynet for Aarhus kommune.

6) Afdeling 22, Fjældevangen, tilbagebetaling af ungdomsboligbidrag

Grundet udfordringer med registreringerne hos BBR i bruttoetagearealet har AlmenBo Aarhus igangværende dialog med Udbetaling Danmark og Aarhus kommune vedr. evt. tilbagebetaling af ungdomsboligbidrag. De økonomiske konsekvenser heraf er nu afklaret og afdeling får en mindre tilbagebetalingskrav for perioden 2021 på kr. 9.028.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Tilskud afd. 14 – Frydenlund- Etablering af solceller

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

Tilskud afd. 14 – Frydenlund- Etablering af solceller

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

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Byggeudvalget har d.d. været til byggemøde med rådgiveren. Der har været 7, som har ønsket at byde ind på opgaven, og der arbejdes nu med at finde den bedst egnede.

3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig snarest.

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

Steffen udleverede ligeledes ark omkring status for igangværende projekter samt udviklingsprojekter.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1. herudover blev der også her udleverede et ark over, hvilke projekter der er under udarbejdelse/ projektering i afdelingerne.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Intet nyt

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Vicky oplyste bl.a., at programmet er færdigt, og at der er udsendt invitation. Der er pt. modtaget 48 tilmeldinger fra afdelingerne.

3) Ferieboligudvalg

Det er gået rigtig fint med udlejningerne og der har næsten været fuldt booket selvom udlejning er gået digitalt, og der lukkes snart ned for sæsonen.

4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på jul i friheden og en tur ud og se en ishockeykamp.

5) Informationsudvalg

Alex fortalte om de kommende nyheder til nyhedsbrevet, som udsendes start oktober.

6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette. Det blev aftalt, at forretningsorden gennemgås for evt. opdatering.

7. Forskelligt

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 26. oktober 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand