

Referat af bestyrelsesmøde den 26. april 2023

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Jeppe Skov
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, 2.10, 5.2, 7.3

Bestyrelsesmøde den 26. april 2023 kl. 17.00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 29. marts 2023.

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

Indledningsvist blev kort gennemgået processerne og de praktiske forhold herom.

Kristian Koch gennemgik samtlige punkter i revisionsprotokollatet for regnskabsåret 2022 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 2022 bl.a. har foretaget revision af forretningsgangene for husleje og test af de interne nøglekontroller. Revisors observationer, risiko- og anbefalingsskema 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 28. september 2022.

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. Hertil oplyste revisoren, at AlmenBo Aarhus ligger flot placeret, når der sammenlignes effektivitet med andre boligforeninger af samme størrelse.

Formanden spurgte ind til tab på obligationer, og om organisationen kunne have gjort noget andet i forhold til investeringer. Revisor oplyste, at der desværre ikke juridisk var andre muligheder for placeringer af investeringer, og at man alene kunne have valgt en mere forsigtig investeringsprofil, men at man således også ville få mindre afkast i andre år. Derfor er det revisorens opfattelse, at der ikke med fordel kunne være handlet anderledes i forhold til investeringer.

Revisor bemærkede, at der i 45 ud af 53 afdelinger er realiserede et overskud for 2022. Revisor anbefalede, at man sigter efter et nulresultat. Afslutningsvis bemærkede revisoren, at der i flere afdelinger forsat er behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Formanden spurgte, om der efter revisorens opfattelse er punkter, som bestyrelsen burde følge op på? Revisoren oplyste, at der ikke efter hans opfattelse er punkter, som bestyrelsen burde følge op på. Uddybende oplyste han, at man som bestyrelse med fordel kan have fokus på vurdering af restrisikoen i de organisationens væsentlige forretningsgange, men at man også skal sikre sig muligheder for smidighed i det daglige arbejde i administrationen.

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 omkring kl. 18.30.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- **1023: Ny model for kapitalforvaltning**

Pr. 1. april 2023 ændres driftsbekendtgørelsen i forhold til kapitalforvaltning.

De nye regler om kapitalanbringelser pr. 1. april 2023 medfører, at op til 30 % af afdelingsmidlerne kan placeres i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier og virksomhedsobligationer samt finansielle instrumenter til risikoafdækning med henblik på afdækning af valutakursrisiko.

Formålet med de nye regler er at bidrage til en større grad af robusthed og et gennemsnitligt højere afkast, fordi henlæggelserne kan placeres i en bredere vifte af aktiver.

De ændrede regler indebærer i det væsentlige en udvidelse af boligorganisationernes muligheder med hensyn til kapitalforvaltning, men også en vis indskrænkning af de gældende muligheder i forhold til allerede etablerede investeringsordninger m.v. I forbindelse med overgangen til de nye regler er der etableret en 5-årig overgangsordning.

Boligorganisationerne bliver forpligtet til at fastlægge en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placeringen af boligorganisationens og afdelingens midler.

- **1323: Brev fra social-og boligministeren til alle kommuner og boligorganisationer om huslejhjælp**

Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil har anmodet BL om at udsende skrivelse omkring lovgrundlaget for hjælp til økonomisk udsatte lejere, der er under behandling i Folketinget.

I Aftale om inflationshjælp af 10. februar 2023 er der afsat 350 mio. kr. fra

Landsbyggefonden til hjælp til økonomisk udsatte lejere i almene boligafdelinger. Midlerne skal anvendes til midlertidigt at nedsætte huslejen i almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende huslejhjælp for at undgå udsættelser.

Landsbyggefonden arbejder sideløbende med et administrationsgrundlag, således

Landsbyggefonden kan åbne for en ansøgningsrunde efter lovens ikrafttrædelse, hvorefter boligorganisationerne kan ansøge om midlerne.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- **945: Ændret regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer**

Social- og Boligstyrelsen har med virkning fra 1. april 2023 ændret reglerne for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer. Landsbyggefonden vil snarest gennemføre en ændring af reglerne for fondens garantiordning for afdelingsmidler og fastlægge et administrationsgrundlag, herunder om anmeldelser og indberetning af investeringsstrategier mv.

4) Evaluering af Kredsmøde i BL 5. kreds

Den 13. april 2023 blev der afholdt kredsmøde i 5. kreds. Hele bestyrelsen samt Steffen Espersen, Pernille Pedersen og Frede Søbjerg fra administrationen deltog fra AlmenBo Aarhus. Der var en god debat og informative oplæg fra bl.a. BL's formand Allan Werge og Kredsformand Morten Homann. Der blev endvidere diskuteret udsættelser og muligheder for økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen ønskede, at suppleanter fremover skal inviteres med til kredsmøde.

Det var et meget spændende og informativt møde med mange gode og relevante oplæg.

5) Boligsocialt arbejde i Frydenlund og Møllevangen 2022

2022 bød på rigtig mange boligsociale aktiviteter i Frydenlund og Møllevangen, og der har været stor opbakning fra naboer og områdets beboere samt afdelingsbestyrelser.

Den allerede vedtaget helhedsplan udløb i 2022, men Aarhus Kommune, boligforeningerne og Landsbyggefonden har i fællesskab fundet en god løsning så det gode boligsociale arbejde kan fortsætte fra 2023-2026.

6) Kommende repræsentantskabsmøde

Den 25. maj 2023 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”

Oplæg til bestyrelsesberetning blev gennemgået og debatteret. Formanden færdiggør denne i samarbejde med administrationen, og får lavet et grafisk udkast klar til det kommende repræsentantskabsmøde.

8) Aarhusbolig repræsentantskabsmøde

Den 10. maj 2023 afholdes der repræsentantskabsmøde i Aarhusbolig. Fra AlmenBo Aarhus stiller Alex S. Jensen op som suppleant.

9) Østjysk Bolig- søgsmål mod daværende bestyrelse

Ifølge JP Aarhus er den tidligere bestyrelse for Østjysk Bolig i forbindelse med efterforskning af en svindels sag stævnet for 2,2 millioner kr. Louise orienterede om den sandsynlige årsag til dette.

10) Oplæg til fælles samarbejde til udsættelsestruede beboere

Ved det senest afholdte direktørmøde er det blevet forslået, at flere boligforeninger i fællesskab går sammen omkring et samarbejde for at støtte udsatte beboere. Der er bl.a. forslået, at der ansættes en medarbejder på tværs af foreningerne, som kan hjælpe de afdelinger, hvor der er behov.

Bestyrelsen synes det var et spændende tiltag, og ville gerne høre lidt mere inden der eventuelt kan træffes en beslutning om et sådan fælles samarbejde.

3. Administrationssager

1) Forretningsgange mv. for økonomi, Frede Søbjerg

I overensstemmelse med bestyrelsens orientering omkring organisationens forretningsgange deltog økonomichef Frede Søbjerg i bestyrelsesmødet. Han fortalte bl.a. omkring arbejdsopgaver, beretning vedrørende hans fokusområder og kommende potentielle projekter med økonomi og

sammenhængen med resten af administrationen. Herudover gennemgik han bl.a. forretningsgange for lønbehandling og gjorde bestyrelsen opmærksom på kontroller og restrisiko.

2) Økonomisk overblik Q1

Steffen gennemgik obligationer for april 2023 og økonomien for 1. kvartal.

Opgørelsen pr. 31. marts 2023 viser et gennemsnitligt positivt afkast på obligationerne på ca. 1. procent. Steffen gav forklaring på, hvorfor der investeres, som der gør i forhold til risikospredning af investeringerne.

3) Fraværstatistik AlmenBo Aarhus

Vores målsætning er, at sygdom holdes på så lavt et niveau som muligt og gerne under 5% årligt. I 2022 har fraværprocenten i administrationen været 1,23 % for det administrative personale og 2,43 % for ejendomsfunktionærerne (ekskl. langtidsfravær). Det må derfor kunne konkluderes, at sygefraværet ligger på et meget tilfredsstillende niveau.

4) Henlæggelsesniveau konto 120

Punktet er bl.a. gennemgået i forvaltningsrevisionen, som viser, at der er 6 afdelinger hvor det årlige henlæggelsesniveau ligger lavere end benchmark for afdelingen. Der vil ved kommende budgetter være fokus på dette.

5) Henlæggelsesniveau konto 121/122

Målsætning på 2 års henlæggelser i afdelingerne er ikke opnået i 15 ud af 53 afdelinger. Der vil ligeledes være fokus på dette i kommende budgetår.

6) Resultatudvikling afdelinger 2022

Vores mål er at der budgetteres kostægte, men 45 ud af 53 afdelinger har realiserede et overskud for 2022. Primære årsager til denne overvægt af overskud i afdelingerne ses ved en fokuseret effektivisering og sparsommelighed i afdelingerne. Derudover har de nye regler for kontering af kursreguleringer generet en mindre del af overskuddet samtidig med at vi generelt ser en lavere andel af sociale aktiviteter i afdelingerne.

7) Dispositionsfond og Egen Trækningsret

Steffen gennemgik oversigt over udbetalinger til afdelinger fra dispositionsfond og egen trækningsret fra 2012 og frem til 2022.

8) Gennemgang og godkendelse af regnskab 2022

Steffen gennemgik kort regnskabet, og de væsentligste årsager til det negative resultat for 2022 på kr. 2.724.440.

Primære årsager til resultatet er kurstab, øgede lønomkostninger, øgede IT udgifter samt øgede omkostninger til advokat i forbindelse med indgåelse af ny rammeaftale. På indtægtssiden er det lykkedes at indhente flere indtægter end budgetteret på byggesagshonorarer i forbindelse med renoveringer i afdelingerne.

En enig bestyrelse godkendte herefter regnskabet.

9) Gennemgang og godkendelse af budget 2024

Steffen gennemgik budgettet, kom med uddybende forklaringer på poster med øgede omkostninger herunder særligt personale og oplyste, at administrationsbidraget derfor bør hæves med 170 kr. pr. enhed.

Dog besluttede bestyrelsen, at beløbet hæves til 200 kr. idet der skal afsættes beløb til fejring af AlmenBo's 75-års jubilæum.

En enig bestyrelse godkendte herefter budgettet.

10) Personaleændringer i drift og administrativt personale

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne samt ansættelsen af Serife Mert pr. 1. april i udlejningen.

11) Nye udlejningsredskaber ved tomgangsboliger

Vi oplever desværre tiltagende udfordringer med tomgang. For at løse det mere hensigtsmæssigt er der iværksat flere nye metoder til udlejning af vores ledige boliger. Dette gøres bl.a. ved

annoncering via Boligsiden.dk, vi optager videoer af lejlighederne og sender dem ud på flere platforme. Herudover afholdes der åben-hus for at tiltrække nye lejere.

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) Afdeling 32 Engskovbakken, brand 11. april 2023

Natten til tirsdag den 11. april, måtte brandvæsnet rykke ud til en boligbrand i Skødstrup på Engskovbakken. Østjyllands Politi blev kort efter tilkaldt til stedet, hvor de højst sandsynligt fandt frem til en brandårsag. Det tyder på, at beboeren ikke havde været omhyggelig nok med sin cigaret, der satte ild til madrassen. På denne baggrund har politiet sigtet beboeren da denne ikke har været forsigtig nok med ild. Boligen skal nu igennem en større istandsættelse inden der kan ske genudlejning.

3) Afdeling 44 Ranunkelvej- Gartneraftale

En beboer fra afdelingen har klaget til Tilsynet over en ny gartneraftale og beboerdemokratiet i organisationen. Tilsynet har truffet afgørelse i sagen og har bl.a. udtalt, at afdelingen har indflydelse på serviceniveauet i afdelingen. De udtaler endvidere, at afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen ikke har indflydelse på, om pasning af de grønne områder skal foretages af egne ansatte eller af et privat firma. Beslutning herom træffes af organisationsbestyrelsen, der er ansvarlig for organisationens og afdelingernes drift. Herudover finder Tilsynet ikke anledning til at iværksætte undersøgelser eller udtale kritik af foreningens håndtering af sagen.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

-Afdeling 13 Neptunvej - Ændring af opsagt børnehaveinstitution til 4 lejemål.

En enig bestyrelse godkendt, at der kunne gives tilskud til afdelingens ekstraomkostninger i forbindelse med ændring af opsagt børnehaveinstitution til 4 lejemål. Formand og næstformand godkender endeligt beløbsstørrelse.

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Afdeling 31 Hjelmagerparken, solcelleprojekt

Afdeling 32 Engskovbakken, solcelleprojekt (Vicky inhabil)

En enig bestyrelse godkendt, at der kunne gives tilskud til projekterne

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev vi regner med at projektet igangsættes i næste uge.

Der er åbnet skema A for etape 2.

3.2) Projekterede

Plejehjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig i efteråret 2023.

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Der arbejdes på destination og et tidspunkt i efteråret. Der afholdes møde i udvalget den 2. maj.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der er igangsat arbejde med dirigentkursus til februar og marts 2024

3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er godt i gang med udlejningen. 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

Der er haverundfart den 5. juni 2023.

5) Informationsudvalg

Udvalget kordinerer med Anna, bl.a. afd. 10 og 51 har været på tur, nye medarbejder, byttebørs mv.

6) Vedtægtsudvalg

Forretningsorden er klar til godkendelse i udvalget.

7. Forskelligt

1) Artikel om tidligere bestyrelsesmedlem Morten Glud

Vores kommunikationsmedarbejder har udarbejdet en flot artikel omkring Morten Glud, som er ligger på vores hjemmeside. Vi takker endnu engang Morten for alt det flotte og ihærdige arbejde gennem tiden.

2) Ny direktør i ØB/LejerBo

Hosea DutsChke er valgt som ny direktør hos Østjysk Bolig. Vi ønsker tillykke og ser frem til et godt samarbejde.

3) BB- invitation til 75-års jubilæum lørdag den 29. april

Brabrand Boligforening holder jubilæum, vil ønske dem stort tillykke.

8. Næste møde

Repræsentantskabsmøde torsdag den 25. maj 2022 kl. 17. 00

Bestyrelsesmøde onsdag den 7. juni 2023 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand