

## Referat af bestyrelsesmøde den 30. oktober 2024

---

### 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

### 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 30. oktober 2024 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 25. september 2024.

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

## **2. Organisationssager**

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen spurgte ind til, om der var spørgsmål eller kommentar til de udsendte BL-informerer.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil.

3) LBF orienterer

Steffen spurgte ind til, om der var spørgsmål eller kommentar til de udsendte LBF orienterer.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil.

4) Referat af afholdt styringsdialogmøde med Aarhus Kommune

Steffen orienterede om, at der er afholdt styringsdialog med Tilsynet i Aarhus Kommune, hvor der bl.a. blev gennemgået byggesager, økonomi, drift, udlejningssituationen, effektiviseringer og beboerdemokrati. Det var et godt møde med en god dialog, og vi har nu modtaget referatet, som blev gennemgået med bestyrelsen. Af referatet fremgår bl.a., at der ikke er vurderet et behov for aftale eller opfølgning mellem AlmenBo Aarhus og Tilsynet. Referatet offentliggøres på vores hjemmeside.

Fra AlmenBo Aarhus deltog Chris Cully, Steffen Espersen, Susanne Belter og Louise Ahrensbach.

#### 5) Oversigt over forslag fra afdelingsmøder 2024

Bestyrelsen har fået fremsendt oversigt over samtlige forslag truffet af afdelingsmøderne. Alle forslag blev herefter godkendt af bestyrelsen.

#### 6) Oversigt over nye afdelingsbestyrelser fra afdelingsmøder 2024

Nu er samtlige afdelingsmøder afholdt, og dermed er der kommet nye medlemmer til afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet. Vi ønsker alle tillykke med valget, og glæder os til et godt samarbejde med nye og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet.

#### 7) 5. kreds årsmøde med Aarhus Kommune 21. januar 2025

Aarhus Kommune har udsendt invitationen til organisationerne. Program og øvrig praktik følger senere. Louise har via Outlook indkaldt bestyrelsen og Steffen til mødet.

#### 8) Ny helhedsplan for Tilst området

Landsbyggefonden og Det Boligsociale Fællessekretariat har indkaldt AlmenBo Aarhus, Al2Bolig og Østjysk Bolig til første møde omkring en ny helhedsplan for Tilst området, hvor man bl.a. vil gennemgå områdeprofiler for de almene afdelinger opdelt i øst og vest, samt den prækvalifikation, som blev godkendt af parterne tidligere i år.

Bestyrelsen besluttede at forhøre sig om Gitte B. Light fra afd. 45 kunne have lyst til at deltage i arbejdet for området på vegne af AlmenBo Aarhus.

#### 9) Investeringsstrategi fra 2025

Almene boligorganisationer skal fremover fastlægge en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og afdelingernes midler. Det hidtidige krav om, at vi skal forvalte midlerne bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning er fortsat gældende. Der bliver med de nye regler stillet nærmere krav om, hvordan en konkret strategi til sikring heraf udformes og disse regler blev fremlagt for bestyrelsen. Steffen fremlagde et udkast til organisationens investeringsstrategi for at sikre en hensigtsmæssig og ansvarlig kapitalforvaltning. Der blev fremlagt et analyse-mæssigt grundlag for strategien i form af blandt andet en prognose for den fremtidige tilgang og afgang af midler. Der blev ligeledes

gennemgået retningslinjer vedrørende investeringernes omkostninger, bæredygtighed, afkast og risiko på baggrund af den forventede tidshorizont for brug af midlerne. Steffen oplyste bl.a., der ved placeringen af midler vil blive taget højde for en afbalanceret tilgang, med forskellige økonomiske hensyn.

Bestyrelsen godkendte, at der kunne investeres max 30 procent i UCITS godkendte aktier, og at Steffen skulle arbejde videre med strategi og muligheder. Når den endelige investeringsstrategi er godkendt af bestyrelsen, indsendes den til tilsynskommunen.

#### 10) Forvaltningsrevision 2024

AlmenBo Aarhus fortsætter den igangværende proces, hvor alle i organisationen hjælper til med at opfylde kravene i driftsbekendtgørelsens § 73 uden at gå på kompromis med kvalitet og service. Organisationsbestyrelsen godkender og fastsætter overordnede mål for effektiviteten i organisationen. Driftsafdelingen og ejendomsfunktionærerne arbejder med indkøbspolitikker og fokus på effektive indkøb og udbud og forenkling af arbejdsprocesser i afdelingerne. Samtidig hermed har administrationen investeret i ressourcebesparende tiltag og effektiviseret rundt om i organisationen.

I hverdagen foretages der løbende effektiviseringer, der på forskellig vis medvirker til at gøre tingene lidt mere effektivt. Det kan være ved at anvende nye metoder og teknologier eller ved at tage nye forbedrede arbejdsgange i brug. Andre gange kan det være ved udbud af vareindkøb eller ved at konkurrenceudsætte levering af bestemte serviceydelser. Der er udsendt bilag for hver afdeling i administrationen, som bestyrelsen har gennemgået herunder bl.a. sygefravær, udlejningshastighed, vedtægtsændringer, nyt styringsværkstøj til midler fra dispositionsfonden og egen trækningsret og tilfredshedsundersøgelser. Herudover vil der blive lavet en mappe på fællesdrevet, som bestyrelsen har adgang til, så de altid er opdateret med viden omkring organisationens forvaltningsrevision.

### **3. Administrationssager**

#### 1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen orienterede omkring status på personalet, og kunne bl.a. oplyse at René Kling fra Driftsteam Frydenlund har opsagt sin stilling med udgangen af november 2024, stillingen er slået op på Jobindex, LinkedIn og vores hjemmeside.

Herudover kunne oplyses, at Nazez Chahrour pr. 1. oktober er ansat i Driftsteam Herredsvang.

## 2) Økonomisk gennemgang af organisation -Q3

Steffen gennemgik nøgletal og gav et økonomisk overblik over bl.a. dispositionsfonden, egen trækingsret, indestående på konti samt obligationer.

## 3) Regnskabsafklæggelse- Selskab Varmecentralen

Steffen gennemgik årsregnskabet og revisorprotokol 2023/2024 for Varmecentralen og bemærkede, at årets resultat endte på 1.306.667, og at det af revisorprotokollatet bl.a. fremgår, at der ikke er kritiske bemærkninger.

## 4) Regnskabsafklæggelse- Fællesadministrationen Frydenlund

Steffen gennemgik årsregnskabet og revisorprotokol 2023/2024 for Fællesadministrationen og bemærkede, at årets resultat endte med et underskud på kr. 65.393, og at det af revisorprotokollatet bl.a. fremgår, at der ikke er kritiske bemærkninger.

## **4. Afdelingssager**

### 1) Orientering fra drift

Driftschefen har udsendt referater fra driftsmøderne samt en oversigt over igangværende driftsopgaver i alle afdelinger.

### 2) Kommunal anvisning i Viby

Det er aftalt, at der i Viby afdelingerne i 2025 ikke anvises boliger via kommunen, for at imødekomme begyndende udfordringer i området.

### 3) Møllevangens Fælleshus (afd. 3. Paludan Müllers Vej)

Der er inviteret til reception i Møllevangens Fælleshus. Rene og afdelingsbestyrelsen deltager.

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

### 1) Orientering om ansøgning om tilskud fra Egen Trækingsret og Dispositionsfonden

1.1) Q3- Godkendelse af ændringer i forhold til ark fra august 2024.

Der blev godkendt et højere tilskud til renovering i afdeling 3 fra dispositionsfonden.  
Herudover blev der tildelt tilskud fra dispositionsfonden til afd. 33, da der skal udskiftes vandrør.

## 2) Orientering om nybyggeri

### 2.1) Afdeling 54 Flintehaven (Harlev Seniorfællesskab)

Seniorboliger i Harlev. Den kommercielle projektleder fremsender hver uge et overblik over udlejninger og markedsføringsstatus, som bl.a. viser, at det går rigtig godt fremad med udlejningerne. Herudover er der rigtig godt gang i de sociale tiltag og fællesaktiviteter i afdelingen med bl.a. velkomstkomite, fællesspisning, strikkeklub og fælles nytårsaften.

### 2.2) Afdeling 55 Sandvænget Harlev etape 2

Der skal snart indkaldes til første byggesagsmøde, og vi forventer udarbejdelse af skema B i start januar 2025.

### 2.3) Afdeling 56 Kløvervangen (udvidelse af plejehjemmet)

Lokalplanen træder formentlig i kraft i denne uge, da den nu er endelig godkendt af byrådet.

## 3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede herom.

## 4) Orientering renoveringssager

Se bilag til punkt 4.1.

## **6. Udvalg**

### 1) Fritidsudvalg

Der er Jul i friheden den 1. december. Billetterne sættes snart til salg via vores hjemmeside. Jeppe og Birthe står klar ved Tivoli på dagen og tager imod deltagerne.

## 2) Sommerhusudvalg

Steffen fremlagde beregninger på omkostningerne ved sommerhuset som bl.a. viste, at sommerhuset giver betydeligt underskud, og at sommerhuset står overfor en forholdsvis stor renovering, som vil betyde et tab for Arbejdskapitalen. Bestyrelsen gennemgik de fremsendte bilag og besluttede, at der skulle flere informationer til inden der skulle træffes beslutninger omkring sommerhuset.

Bestyrelsen ønskede, at der skal undersøges følgende:

- Pris på møbler og gulv- er de korrekte?
- Hvor mange der ansøger om at få lov at leje sommerhuset?
- Hvad koster det, hvis vi åbner for udlejning hele året?
- Hvem skal godkende et evt. salg?

## 3) Jubilæumsudvalg

Udvalget indstillede at jubilæumsfesten ikke afholdes.

Bestyrelsen vedtog indstillingen.

## 7. Forskelligt

## 8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 27. november 2024 kl. 17. 00

## 9) Bestyrelses kvarter

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand