

Referat af bestyrelsesmøde den 24. april 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
Økonomichef	Susanne Belter

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:

Ingen

Bestyrelsesmøde den 24. april 2024 kl. 16,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 28. februar 2024.

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 der kort gennemgået processerne og de praktiske forhold som revisoren gennemgår i forbindelse med revisionen.

Kristian Koch gennemgik samtlige punkter i revisionsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 bl.a. har foretaget revision af forretningsgangene for indkøbsområdet 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 29. november 2023.

Revisoren bemærkede dog, at det er nødvendigt med en revisorpåtegning, idet der tages forbehold i forhold til byggeregnskabet for Harlev, da der forsat ikke er aflagt revideret byggeregnskab for Harlev. Formanden adspurgte om dette forhold har betydning, som skal reageres på, hvortil revisoren svarende, at organisationen ikke kan gøre det anderledes, og at alt er sat op som det skal.

Så der er alene tale om et forbehold, idet der ikke kan revideres på et regnskab, som endnu ikke foreligger.

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

Herudover blev det bemærket, at 15 afdelinger har delvist illikvide henlæggelser primært som følge af underfinansierede forbedringsarbejder.

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 organisationens investeringer i aktier og obligationer, og om organisationen med fordel kunne have gjort noget andet i forhold til investeringer. Revisor oplyste, at der ikke juridisk er 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 44 ud af 53 afdelinger er realiserede et overskud for 2023. 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 af 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 orienteret omkring samtlige økonomiske forhold vedr. organisationen. Formanden takkede herefter revisor for en særdeles grundig gennemgang af revisionsrapporten.

Revisoren kom med en anbefaling til at udarbejde en selvstændig rapport for den udførte egenkontrol.

Revisor forlod herefter mødet kl. 17.20.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Der har i perioden ikke været udsendt nye BL-informerer siden afholdelse af sidste bestyrelsesmøde.

- **10233) LBF orienterer**

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- **981: Ledige boliger i den almene boligsektor**

Der var i alt 4.146 ledige boliger i den almene sektor i januar 2024, det svarer til en stigning på 779 ledige boliger i forhold til januar 2023.

- **984: Husleje-2024**

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2024 er 927 kr. pr m², og at huslejen er steget med 3,1 procent i forhold til 2023.

4) Evaluering af Kredsømøde i BL 5. kreds

Den 16. april 2024 blev der afholdt kredsømøde i 5. kreds. Det meste af bestyrelsen samt Steffen Espersen, Pernille Pedersen, Sanne Madsen og Louise Ahrensbach fra administrationen deltog fra AlmenBo Aarhus. Der var en god debat og informative oplæg fra bl.a. BL's formand Allan Werge og afgående kredsformand Morten Homann. Der blev endvidere diskuteret sundhedsreformer og den almene sektors rolle heri. Som ny kredsformand blev Peter Hebroe fra Alboa valgt.

Det var et meget spændende og informativt møde med mange gode og relevante oplæg, og bestyrelsen ønsker den nye formand tillykke med valget, og ser frem til et godt samarbejde.

5) Evaluering af Repræsentantskabsømøde i Det Boligsociale Fællessekretariat

Det Boligsociale Fællessekretariat har siden stiftelsen i 2007 været administreret af skiftende boligorganisationer i 5. kreds. Formålet med udskillelsen er bl.a. at skabe en klarere organisatorisk og juridisk ramme, men opgaverne vil fortsat være de samme.

Fra AlmenBo Aarhus deltog Chris Cully.

6) Repræsentantskabsømøde Aarhusbolig 15. maj 2024

Fra AlmenBo Aarhus stiller Kim Ribergaard op (deltager dog ikke) og Alex Jensen som stiller op som suppleant samt Jeppe Skov.

7) Kommende repræsentantskabsømøde

Den 30. maj 2024 er der repræsentantskabsømøde. 1. indkaldelse udsendes snarest. Bestyrelsen gennemgik dagsorden for mødet, hvor der bl.a. bliver fremsat forslag til vedtægtsændringer omkring forlængelse af fristen til indsendelse af forslag til afdelingsømøderne med én uge. Herudover ønskede bestyrelsen at sætte fokus på værdier og fortælle lidt herom på repræsentantskabsømødet.

Vicky, Birthe, Chris og Jeppe er på valg og modtager gerne genvalg.

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

8) Boligsocialt arbejde i Tilst

Der er igangsat en ny helhedsplan for Tilst, idet områdeprofilen viser, at der er behov herfor. Planen forventes iværksat 1. juli 2025. Derfor skal bestyrelsen tage stilling til et ikke bindende tilsagn omkring prækvalifikation og et ikke bindende budget.

Bestyrelsen var positivt stemt, og bad Steffen gå videre med arbejdet.

9) Mulig bedragerisag i BF 10. marts 1943

Boligforeningen har konstateret, at en tidligere medarbejder har godkendt betalinger af en række faktura udstedt til samme leverandør for arbejder, der med stor sandsynlighed ikke er blevet udført. Beløbet udgør ca. 4,7 millioner.

AlmenBo Aarhus har gennemgået interne kontroller og procedure, og har på baggrund af sagen ikke fundet anledning til ændringer heraf, idet niveauerne for de interne kontroller løbende gennemgås med bestyrelse og revision.

10) Evaluering af afholdt bestyrelsesmøde i marts uden adm. deltagelse

Punktet udsættes til næste bestyrelsesmøde, hvor der også udsendes referat af det afholdte møde inden bestyrelsesmødet.

11) Forslag til vedtægtsændringer

Louise gennemgik kort forslaget vedr. vedtægtsændringer omkring forlængelse af fristen til indsendelse af forslag til afdelingsmøderne med én uge. Vedtagelsen vil give administrationen én uge mere til bearbejdelse af indkommende forslag til afdelingsmøderne, hvilket gerne skulle give mere gennearbejdede forslag inden de sendes til afstemning i afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte forslaget til repræsentantskabsmødet.

3. Administrationsssager

1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne idet Søren Vennemoes har opsagt sin stilling. Herudover har økonomichef Frede Søbberg opsagt sin stilling med udgangen af april. Susanne Belter er ansat som ny økonomichef pr. 1. maj 2024.

2) Økonomisk overblik Q1

Steffen gennemgik obligationer for april 2024 og økonomien for 1. kvartal.

Opgørelsen pr. 31. marts 2024 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) Gennemgang og godkendelse af regnskab 2023

Steffen gennemgik kort regnskabet, og de væsentligste årsager til det positive resultat for 2023 på kr. 267.392, idet revisoren har foretaget en nøje gennemgang af regnskabet.

Primære årsager til resultatet er bl.a., positive renter, øget omkostninger til løn, revision og færre indtægter i forhold til byggesagshonorarer i forbindelse med renoveringer i afdelingerne.

En enig bestyrelse godkendte herefter regnskabet.

4) Gennemgang og godkendelse af budget 2025

Steffen gennemgik budgettet, kom med uddybende forklaringer på poster med øgede omkostninger herunder særligt øget udgifter til personale, idet der i det kommende budget er indregnet ansættelse af yderligere en inspektør og oplyste, at administrationsbidraget derfor bør hæves med 300 kr. pr. enhed til i alt kr. 4.700 pr. enhed.

En enig bestyrelse godkendte herefter budgettet.

5) Ledelsesberetning /bestyrelsesberetning

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

Beretningerne blev kort gennemgået og debatteret.

6) Forvaltningsrevision Dispositionsfond og Egen Trækningsret

Steffen gennemgik oversigt over udbetalinger til afdelinger fra dispositionsfond og egen trækningsret fra 2012 og frem til 2023.

7) Resultatudvikling afdelinger 2023

Vores mål er, at der budgetteres kostægte, men 44 ud af 53 afdelinger har realiserede et overskud for 2023. 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.

8) Fraværstatistik AlmenBo Aarhus

Vores målsætning er, at sygdom holdes på så lavt et niveau som muligt og gerne under 5% årligt. I 2023 har fraværprocenten i administrationen været 1,2 % for det administrative personale og 2,6 % for ejendomsfunktionærerne (ekskl. langtidsfravær). Det må derfor kunne konkluderes, at sygefraværet ligger på et meget tilfredsstillende niveau.

9) Henlæggelsesniveau PPV

Punktet er bl.a. gennemgået i forvaltningsrevisionen, som viser, at der henlægges mere, men at inflationen har gjort det sværere at nå målet.

Der er 6 afdelinger hvor det årlige henlæggelsesniveau ligger lavere end benchmark for afdelingen. Der vil ved kommende budgetter være fokus på dette.

10) Henlæggelsesniveau istandsættelse fraflytning

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.

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.

Driften har bl.a. gennemgået første udkast til ekstern granskning, som desværre havde en del mangler, så der er indsendt en del rettelser og kommentarer, og der afventes nye.

2) Afdeling 11, Neptunvej

Louise orienterede om, at der har været et dødsfald i afdelingen, hvor vi havde en formodning om, at personen var syg eller afgået ved døden. Politiet blev tilkaldt og kunne konstatere, at personen var afgået ved døden. Lejemålet har i den forbindelse brug for en omfattende istandsættelse. Der var både administrativt personale samt ejendomsfunktionær til stede for at hjælpe politiet og kunne orientere afdelingens beboere.

3) Afdeling 44 Ranunkelvej, ny afdelingsbestyrelse

Der er valgt ny afdelingsbestyrelses i afdelingen.

4) Råderetskataloger til afdelingerne

Louise orienterede om, at der er igangsat arbejde med udarbejdelse af råderetskataloger, idet afdelingernes råderetsbeslutninger pt. står i husorden. Der køres i første omgang med en enkelt afdeling som test, hvorefter samtlige afdelinger skal gennemgås. Det bliver en større proces, hvor både afdelingerne, driften og sekretariat skal samarbejde for at få udarbejdet råderetskatalogerne.

5) Nye procedure for kollektiv, individuel råderet

Der arbejdes på en optimering af processer når afdelinger stemmer om kollektiv individuel råderet. Der ses både på selve udarbejdelse af forslaget, fordeling af vedligeholdelse og forbedringer samt den mest optimale finansiering.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

-Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

-Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Der er åben byggeplads lørdag fra 10-12. Projektet forløber planmæssigt og ventelisten til boligerne med udlejning fra oktober 2024 stiger.

3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Der arbejdes fortsat på en lokalplan idet sagen behandles i Teknik og Miljø i forhold til enkelte indsigelser omkring byggeriet.

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Louise arbejder på programmet og har kontakt til Housing Europe sekretariatet, om et besøg der for at få et indblik i deres arbejde, og et besøg hos en boligorganisation til drøftelser af fælles udfordringer og styrker. Herudover regnes der med en guidet tur omkring arkitekturens udvikling gennem tiden. Der er booket fly og hotel.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Dirigentskursus er afholdt og var rigtig godt. Der var 20 deltagere, som nu har en bedre forståelse for dirigents rolle, og er klar til at påtage sig erhvervet enten i egen afdeling eller evt. hjælpe andre afdelinger.

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 9. juni 2024. Christina bliver tovholder på dagen.

Der er tur til Reepark, som er udsolgt med 85 deltager.

5) Informationsudvalg

Udvalget kordinerer med Anna.

6) Vedtægtsudvalg

Forretningsorden er klar til godkendelse i udvalget, og der arbejdes på forslag til repræsentantskabsmøde.

