

Referat af bestyrelsesmøde den 25. september 2024

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen (afbud)
Medlem	Christina Søby (afbud)
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Jeppe Skov (afbud)
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:

6.1. Sommerhus udvalg

7.1. kursus for organisationsbestyrelsen

Bestyrelsesmøde den 25. september 2024 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 28. august 2024.

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

2. Organisationssager

1) Postliste

2+3) BL-informerer og LBF orienterer

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

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil.

4) Orientering omkring 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 afventer referatet.

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

5) Evaluering af afholdte afdelingsmøder

Chris oplyste, at efterårets afdelingsmøder netop er afsluttet, og at de alle er forløbet rigtig fint. Der bliver forsat taget godt imod vores tiltag omkring mere deltagelse fra administrationen og behandlingen af forslag.

Der har været øget arbejdspress på administrationen, men det vurderes, at det er givet godt ud i forhold til øget tilfredshed i afdelingerne.

Steffen kunne bl.a. berette, at dirigentkursus virkelig har givet flere afdelinger et godt arbejdsværktøj til styring af møderne, at der var god stemning, og at flere afdelingsbestyrelser har taget udgangspunkt i organisationens visioner i forbindelse med deres beretninger, hvilket var utroligt flot. Stor ros til afdelingsbestyrelserne og administrationen for at gennemføre møderne professionelt og med god stemning.

Bestyrelsen takkede alle for deres gode arbejde.

6) Godkendelse af afdelingernes budget for 2025

I overensstemmelse med foreningens vedtægter blev samtlige afdelingers budgetter forelagt bestyrelsen til godkendelse. Budgetterne viser en gennemsnitlig stigning på 3,37 procent.

Bestyrelsen kunne herefter godkende de fremlagte budgetter.

7) Beredskabsplan i afdelinger

Beredskabsstyrelsen har til samtlige danske husstande fremsendt anbefalinger til et hjemmeberedskab i forbindelse med kriser. Bestyrelsen gennemgik anbefalinger og økonomien heri. Herefter var det bestyrelsens anbefaling, at man i de enkelte afdelinger tager nærmere stilling til, om man ønsker et beredskab for afdelingen, og i hvilket omfang et sådan skal være.

3. Administrationssager

1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen kunne bl.a. orientere, at Pernille er tilbage på fuld tid igen, at projektansat Mathilde Gram er blevet forlænget til udgangen af april, at Simon Andersen pr. 1. februar 2025 er ansat som ny inspektør og at Nazeh Chahrour pr. 1. oktober er ansat som ny ejendomsfunktionær.

2) Uanmeldt beholdningseftersyn af 29. august 2024

Steffen orienterede om, at revisoren har været på uanmeldt besøg den 29. august 2024, og de i den forbindelse kunne konstatere, at vi i en enkelt periode har været forsinket med vores bogføring og afstemning når der handles værdipapir, men dog uden at dette har haft betydning. Der er iværksat foranstaltninger så forretningsgangene overholdes.

Herudover gav eftersynet ikke anledning til bemærkninger, og der var ingen uoverensstemmelser.

3) Systemrevision 2024/ Managementletter

RI har som led i deres løbende revision for 2024 foretaget revision af forretningsgangene for området for fraflyttere, flytteafregninger og tilgodehavender hos fraflyttere samt testet de generelle interne kontroller, der har i den forbindelse ikke været konstateret forhold at rapportere, hvorfor der derfor hellere ikke fremsendes et ledelsesbrev.

4) AarhusBolig- Ny hjemmeside

AarhusBolig har lanceret den nye hjemmeside. Udover opstartsvanskeligheder kører hjemmesiden godt. Der har dog været mindre udfordringer med overførsel af data. Herudover er det bestemt, at vi tilkøber nye foto af nogle afdelinger, da disse trænger til en opdatering. Herudover er der igangsat undersøgelser i forhold til muligheder for udsendelse af ledige lejemål mellem foreningernes medlemmer.

5) Status kommende overenskomstforhandlinger

Louise kunne orientere om, at Dansk Erhverv har afholdt indledende møde omkring boligforeningernes ønske til de kommende overenskomstforhandlinger. Forinden mødet har flere foreninger i 5. kreds afholdt internet møde, så man sikrer fælles ønsker til de kommende forhandlinger. Der er i den forbindelse fremsendt mail til Dansk Erhverv med vores ønsker hertil.

4. Afdelingssager

1) Orientering fra drift

Driftschefen har fremsendt oversigt over igangværende og kommende projekter.

Bestyrelsen ønskede, at driften udsender en tidsplan, som sendes ud til afdelinger omkring arbejderne og de nye og allerede eksisterende muligheder omkring internet og-fibermuligheder.

2) Artikel om brand fra Fjældevangen (AAB)

Steffen kunne oplyse, at der har været en artikel i Stiftstidende omkring en brand, hvor der har været afbildet en af vores opgange. Vi har overfor avisen oplyst, at der ikke har været brand i vores opgange, og de har fået rettet teksten hertil.

3) Afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Alle afdelingsmøder er nu afholdt og pt. har vi 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, de berørte afdelinger er 27 – 38 – 41 – 46.

Det betyder at organisationsbestyrelsen overtager hvervet og besluttede at uddelegere ansvaret til administrationen. Bestyrelsen opfordrer afdelingerne til at kontakte administrationen så snart de mener at kunne stille en ny bestyrelse, hvorefter administrationen vil indkalde til møde med henblik på valg af ny afdelingsbestyrelse.

4) Ændret kontroller ved brug af B-ordning

På ledermøde blev procedure for B-ordning gennemgået, og det gav anledning til ændringer i forhold til kontroller ved brug af B-ordning, som bl.a. vil være, at teksten på rekvisitionen skal ændres så den sikrer, at maleren, malerbutikken og beboeren er orienteret om, at der kan være særlige regler i deres vedligeholdelses reglement samt helt nøjagtigt, hvad beløbet kan bruges til. Herudover er det aftalt, at vi foretager mere kontrol, særligt med malerfirmaerne der ikke er registreret i vores system, både i forhold til registreringer i CVR samt det udførte malerarbejde. Vi vil særligt have fokus på brug af konto lige inden opsigelser.

Herudover tager driftschefen en snak med vores ejendomsfunktionær om, hvor de evt. ser der kan være yderligere udfordringer, som vi med fordel kan se på.

5) Møder med nye afdelingsbestyrelser

Som de tidligere år udsender vi efter hvert afdelingsmøde information til de nye afdelingsbestyrelser om, hvad det vil sige at sidde i afdelingsbestyrelsen og hvilke opgaver bestyrelsen har. Herudover tilbyder vi et møde, hvor vi kan møde hinanden og få svaret på evt. spørgsmål. Der efterspørges ikke mange møder, men der hvor de afholdes gives der positive tilbagemeldinger og fordre et godt samarbejde.

5. Bygge- og renoveringssager

- 1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret
-ingen nye siden august 2024
- 2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden
-Ingen nye siden august 2024

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Afdeling 54-Flintehaven (Harlev seniorfællesskab)

Der er afleveringsforretning den 26. september 2024, og de første beboere flytter ind fredag den 27. september. Steffen gav et overblik over udlejningssituationen.

3.2) Afdeling 55 Sandvænget (Harlev etape 2- Rækkehuse)

Der er landet en aftale med rådgiver og entreprenør.

3.3) Afdeling 56 Kløvervangen (udvidelse af plejehjemmet)

Lokalplan blev godkendt i teknisk udvalg, og afventer nu godkendelse i byrådet til sidste behandling.

4) Potentielle byggeprojekter på vej

Steffen orienterede herom.

5) Orientering renoveringssager

Driftschefen har udsendt oversigt over renoveringssager som kort blev gennemgået.

6. Udvalg

1) Sommerhusudvalg

Udvalget har været på besigtigelse i sommerhuset og har fremsendt en liste over ønsker til vedligeholdelse og forbedringer. Det blev aftalt at der bliver indhentet priser på de arbejder, som ønskes udført i sommerhuset, og at der til næste møde besluttes hvad der skal ske med sommerhuset.

7. Forskelligt

Louise udsender mail til bestyrelsen omkring hvem der ønsker at deltage i BL kursus omkring organisationsbestyrelsens ansvar og opgaver, der sendes også tilbud herom til Pia som kommende nyt medlem.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 30. oktober 2024 kl. 17.00

Louise Ahrensbach	/	Chris Cully
Sekretær		Formand