



REFERAT

Bestyrelsesmøde

mandag den 17. maj 2021 kl. 17.00

Referat nr.: 05/21

Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 17-05-2021 KL. 17.00

I mødet deltog

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Dennis Jakobsen (DJ)
Irene Lindemann (IL)
Sussie Olafsson (SON)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

AFBUD

Tom Weber-Hansen (TWH)
Osman Öztoprak (OÖ)

ADMINISTRATION

Lars Jørgen Madsen, Deloitte (LJM)
Peter Mølkjær, Deloitte (PM)
Tina Axelsen (TAX)
Marianne Brammer (MAB)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

Mødet blev afholdt fysisk i bestyrelseslokalet. JH Bød velkommen til mødet.

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøder den 15. april 2021

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Orientering om Lystrup Midte. V/Tina Axelsen (TAX)
- 2b. Underskrift af regnskab 2020.
- 2c. Forretningsgange. Opfølgning på rapport. V/LJ
- 2d. Adfærdskodeks. Politikker. V/LJ
- 2e. Strategi. V/MAB
- 2f. Bestyrelsens samarbejde med revisionen. Notat vedlagt. V/JH
- 2g. Orientering om udvikling af foreningens portefølje.

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

- 3a. Orientering fra formandskabet
- 3b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Nybyggeri

- 4a. Saltholmsgade
- 4b. Solbjerg
- 4c. Arresøvej
- 4d. Hasselager

Pkt. 5. Renoveringer.

- 5a. Præstevangen
- 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade
- 5c. Markus Kirkeplads

Pkt. 6. Eventuelt

Pkt. 7. Næste møde -> 10. juni 2021 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 15. april 2021 blev godkendt og underskrevet.

Desuden blev referaterne fra bestyrelsesmøder den 4. januar 2021, den 4. februar 2021, den 4. marts 2021 samt den 17. december 2020 underskrevet af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

Pkt. 2a. Orientering om Lystrup Midte. V/Tina Axelsen (TAX).

I april sidste år forelagde en interessantgruppe med bl.a. Århus Omegn, Fællesrådet og Coop en skitse til udvikling af det centrale Lystrup for Aarhus Kommune. Det er området ved Elstedhøj og SuperBrugsen ved Lystrup Centervej, der betragtes som den centrale del af Lystrup.

På mødet deltog rådmand Bünyamin Simsek, teknisk direktør Henrik Seiding og stadsarkitekt Stephen Willacy. Kommunen var interesseret i projektet og har i andre henseender fokus på Lystrup, hvorfor alle planer kunne spille sammen i en samlet helhedsplan for Lystrup.

Kommunens planafdeling havde en række bemærkninger til den første skitse, hvorfor der nu er udarbejdet et nyt oplæg til udvikling af Lystrup Midte. Med udgangspunkt i planafdelingens bemærkninger og Århus Omegns ønske om at skabe mere værdi for vores beboere er hovedanslagene følgende:

- Et centralt placeret bytorv med identitet og samlingskraft – øget kvalitet for beboere og besøgende
- Sammenhæng på tværs af Lystrup Centervej mod Lystrup Hallen
- ”Opbrydning” af Coops store parkeringsområde til mere definerede zoner med begrønning (ikke færre parkeringspladser)
- Markant hjørnebygning i maks. 6 etager – boliger, beboerhus og butik – på hjørnet af Sønderkovvej og Lystrup Centervej
- Ny anvendelse af arealet Elstedhøj 22, hvor Aarhus Kommune pr. 31. august 2021 har opsagt deres lejeaftale (børneinstitutioner)

Oplægget indebærer, at en række bygninger skal fjernes for at kunne skabe det fornødne areal til delprojekterne, nemlig:

- Alle bygninger på Elstedhøj 22 – ejes af Århus Omegn
- De små butikslejemål ved SuperBrugsen med undtagelse af banken – ejes primært af Coop
- Elstedhøj 1 og 2 med i alt 16 boliger – ejes af Århus Omegn

Oplægget blev gennemgået og drøftet og bestyrelsen besluttede, at der bør arbejdes videre med udviklingstankerne, der skal munde ud i en lokalplan for området.

Endvidere var der enighed om, at den foreslåede proces fsv. angår orientering af afd. 6, Elstedhøj følges. Det betyder følgende:

1. Orientering til afdelingsbestyrelsen – gennemgang af oplæg
2. Orienteringsmøde med berørte beboere i Elstedhøj 1 og 2
3. Orienteringsmøde for afdelingen

Note pr. 18. maj 2021:

Det er aftalt med Aarhus Kommune og de øvrige interessenter i projektet, at oplægget skal behandles fortroligt. Det er derfor vigtigt, at vi får gennemført ovennævnte proces hurtigst muligt – i hvert fald punkt 1 og 2 inden sommerferien.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning. Bestyrelsen tilsluttede sig oplægget, herunder, at der så hurtigt som muligt arrangeres møde med afdelingsbestyrelsen og efterfølgende med beboerne i opgang 1 og 2 i Elstedhøj.

Pkt. 2b. Underskrift af regnskab 2020.

Regnskaberne 2020 var underskrevet elektronisk af hovedbestyrelsens medlemmer inden mødet. LJ gennemgik kort regnskabet for hovedforeningen 2020. Regnskabet udviste et underskud på 82.000 kr., hvor der var budgetlagt med et overskud på kr. 542.000. Afvigelsen skyldes især færre indtægter end budgetlagt. Det noteredes således, at bruttoadministrationsomkostningerne i regnskaber 2020, er 1.22 mio. kr. mindre end budgetlagt. Besparselsen skyldes især mindre udgifter til løn, mødeudgifter og kontorlokaleudgifter.

På indtægtssiden er der mindre indtægter vedrørende byggesagshonorar.

Der var en kort drøftelse i bestyrelsen af, at vi måske i fremtiden skal søge at budgetlægge uden indtægter i form af byggesagshonorar.

Efter gennemgangen af regnskabet, gennemgik revisionen revisionsprotokollen. PM gennemgik protokollen overordnet og den oplevelse revisionen havde i forhold til samarbejde med administrationen. Der var ros for, at der altid blev reageret hurtigt, hvis der blev konstateret fejl eller mangler i forbindelse med regnskab eller eksempelvis forretningsgange. Administrationen lytter til revisionen.

Foreningens forretningsgange havde været genstand for en særlig gennemgang af revisionen. Det var sket i forbindelse med en særlig gennemgang som bestyrelsen havde anmodet revisionen om at foretage.

Overordnet er der styr på økonomien. Den disponible dispositionsfond er pt. lav, men det er et bevidst valg. Om vedligeholdelsesplaner kunne revisionen oplyse, at der henlægges i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner og planerne overholder mindstekravet. Århus Omegn er således klar til ekstern granskning.

Egenkontrollen er fornuftig. Lejeledighed og tab ved fraflytninger er på et acceptabelt niveau, men fortsat højere end sammenlignet med tidligere.

Der er enkelte afdelinger med opsamlet over- og underskud. Specielt er der afd. 4 og afdeling 50, med store opsamlede underskud. Begge afdelinger forventes at blive likvideret i forbindelse med udviklingsplanerne for Rosenhøj.

Endvidere anbefaler revisionen at en række forretningsgange ajourføres samt at der udarbejdes skriftlige politikker/adfærdskodeks for ansatte.

LJ kunne oplyse, at det arbejde er påbegyndt og ville blive behandlet i de efterfølgende punkter i mødet.

bestyrelsen spurgte ind til om vi havde konti, der ikke er rørt i flere år. Revisionen kunne oplyse, at ÅO ikke har den type konti.

Revisionen fandt vores beretning god, men understregede, at der bør gøres mere ud af økonomiafsnittet. LJ tilkendegav, at det ville der blive arbejdet med i de kommende år.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med revisionens arbejde. Revisionsprotokollen er forståelig.

Regnskab og revisionsprotokol underskrives elektronisk.

Der er et stort tidspres med hensyn til udarbejdelse af regnskab og beretning, herunder, at indarbejde revisionsprotokollatet i bestyrelsens beretning. I år og fremefter vil repræsentantskabsmødet derfor først blive afholdt i juni måned.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning. Bestyrelsen så med stor tilfredshed på samarbejdet med revisionen om foreningens regnskab, forretningsgange og politikker.

Regnskab og beretning samt ledelsesberetning var underskrevet digitalt.

2c. Forretningsgange. Opfølgning på rapport. V/LJ

Der var enighed om, at punktet blev behandlet under et sammen med pkt. 2d, adfærdskodeks/politikker.

JH orienterede om, at hun havde modtaget et udkast til afrapportering fra arbejdsgruppen bestående af medlemmer af 5.kreds og Aarhus kommune. Arbejdsgruppen havde til opgave at fremkomme med forslag til større gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrke samspillet mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og direktør/administrativ ledelse samt styrke det kommunale tilsyn.

Af udkastet fremgår det, at revisionen skal have en mere fremtrædende rolle, hvilket stemmer meget godt overens med de tiltag vi har gjort i Århus Omegn vedrørende revisionens deltagelse i bestyrelsesmøder siden årsskiftet.

I Århus Omegn er vi endvidere fokuseret på, at revisionen skal have ordnede forhold at udøve den funktion i bestyrelsesmøderne.

Herefter gennemgik bestyrelsen de oplæg til reviderede forretningsgange og beskrevne politikker der var fremsendt til mødet.

De vigtige områder, hvor vore forretningsgange ikke er ajourført, er følgende områder:

- Indkøb af vare- og tjenesteydelser
- Udarbejdelse og udbetaling af løn
- Husleje
- Forsikringssager
- Kreditorer – betaling af fakturaer.

Vedrørende politikker er det følgende områder:

- Modtagelse af gaver
- Brug af Århus Omegns leverandører privat
- Netværk
- Nærtstående parter.

Endvidere vil der blive udarbejdet yderligere politikker på baggrund af udkast fra arbejdsgruppen mellem 5. kreds og Aarhus kommune.

Oplæggene er endnu ikke gennemgået med revisionen, hvilket vil ske inden det kommende bestyrelsesmøde, hvor forretningsgange og politikkerne skal endelig besluttet.

For enkelte af politikkerne vil de indebære tillæg til de nuværende ansættelseskontrakter.

Bestyrelsen havde enkelte spørgsmål til de foreliggende forretningsgange og politikker.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen drøftede oplæggene og der var enighed om at de foreliggende forretningsgange og politikker skulle endelig vedtages i det kommende bestyrelsesmøde.

2d. Adfærdskodeks. Politikker. V/LJ

Se under pkt. 2c.

2e. Strategi/VMAB

Strategi 2021-2024 blev vedtaget af hovedbestyrelsen den 17. december 2020. Efterfølgende er udfoldelse af arbejdet med strategi 2021-2024 blevet nedskaleret som følge af Corona situationen og fusionsdrøftelserne med Østjysk Bolig. Nu er det imidlertid blev tid til at udfolde strategien.

Århus Omegn har vedtaget en ambitiøs og spændende strategi. Arbejdet med at udfolde strategien blev nedskaleret som følge af Corona situationen og fusionsdrøftelserne med Østjysk Bolig.

Den 23. marts blev strategien gennemgået for alle medarbejdere på et møde over Teams. Efterfølgende er der etableret 7 grupper, der skal arbejde med emnerne: digitalisering, intern kommunikation, affald, biodiversitet, ladestandere, solceller og bekæmpelse af ensomhed. Medarbejderne har kunne melde sig på op til 3 grupper. Gruppearbejdet opstarter i løbet af maj.

Vi har nu mulighed for at udfolde strategien endnu mere, så både medarbejdere, beboerdemokrater og beboere involveres.

I første omgang lader vi de syv grupper fortsætte og forventer, at gruppearbejdet vil udmønte sig i en række konkrete initiativer.

Herudover vil vi sætte en række andre initiativer i gang.

Vi er allerede begyndt at italesætte bedre integration mellem boligforeningens afdelinger. Inden for alle områder skal vi have blik for de øvrige strategiske målsætninger.

I forhold til udvikling vil vi ud over digitalisering og intern kommunikation arbejde med: Udvikling af beboerdemokratiet, eksempelvis uddannelse af beboerdemokrater, seminarer om bestyrelsesarbejde, vidensdeling mellem afdelinger og forum for erfaringsudveksling.

I forhold til social bæredygtighed vil vi ud over bekæmpelse af ensomhed arbejde med fællesskaber, konflikthåndtering og det gode naboskab. Arbejdet med fællesskaber og det gode naboskab vil dog tidligst blive påbegyndt efter sommeren.

I forhold til miljømæssig bæredygtighed vil vi foreløbigt arbejde med grupperne affald, biodiversitet, ladestandere og solceller. Vi forventer dog, at arbejdet inden for grupperne vil kunne udfoldes mere som følge af den ændrede situation.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og drøftede vigtigheden af, at der blev arbejdet med strategien, der er et vigtigt værktøj for udviklingen af Århus Omegn.

Bestyrelsen opfordrede derfor administrationen til at igangsætte de mange initiativer.

2f. Bestyrelsens samarbejde med revisionen. V/LJ

Der var fremsendt notat til mødet. Forretningsudvalget foreslår, at revisionen indtil videre deltager i alle bestyrelsesmøder. To gange om året, i marts og august, indledes bestyrelsesmøderne med, at revision og bestyrelse mødes uden deltagelse af ansatte. Endvidere fremgik det af oplægget, at revisionen forlader mødet efter behandling af orienteringssagerne.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tilsluttede sig oplægget og glædede sig til det fremtidige samarbejde med revisionen.

Pkt. 2g. Orientering om udviklingen i foreningens portefølje. V/LJ.

LJ orienterede om udviklingen i foreningens portefølje, der havde udviklet sig meget negativt i år. Der er stor usikkerhed om udviklingen de kommende måneder, hvilket gør det meget vanskeligt at træffe en sikker beslutning om hvilke initiativer der skal iværksættes med porteføljen. Hvis der sælges mange papirer nu, kan det efterfølgende vise sig at være en forkert beslutning, hvis de økonomer der mener, at der er tale om en midlertidig udvikling får ret. Omvendt kan det vise sig om 2 til 4 måneder, at det var den rigtige beslutning at sælge papirerne. Som følge af rentestigningerne er den gennemsnitlige varighed steget med op til 1½ år. Det kan der ligeledes korrigeres for ved at sælge ud af papirer.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede udviklingen og besluttede at følge det råd at sælge nogle få papirer med henblik på, at korrigere den gennemsnitlige varighed ned.

Revisionen forlod herefter bestyrelsesmødet.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

JH orienterede om møde i kredsrepræsentantskabet, hvor der skal vælges ny næstformand. Desuden skal kredsmedlemmerne drøfte oplægget fra arbejdsgruppen bestående af medlemmer fra 5 kreds og Aarhus kommune. Oplægget er drøftet under punkterne 2c og 2d.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om at afdeling 9, Grøfthøj ikke har en afdelingsbestyrelse. Hovedbestyrelsen fungerer derfor som afdelingsbestyrelse.

Der har været et datanedbrud hvor 7762 sideres rekvisitioner er sendt til Låsecompagniet. For at foretage en seriøs vurdering, har vi været nødt til at gennemgå alle siderne og det har været et kæmpe arbejde, men medarbejderne har gjort en kæmpe indsats.

Pkt. 4 – Nybyggeri

Pkt. 4a. Saltholmsgade

Intet nyt. Byggematerialer stiger i pris. Det vil kunne besværliggøre, at bygge inden for rammebeløbet.

Pkt. 4b. Solbjerg

LJ orienterede om, at han havde modtaget notat om stade for nybyggeriet, men at det var fremkommet for sendt til at det kunne udsendes til bestyrelsesmødet. LJ vil sikre, at notater om nybyggeri og renoveringer kommer til bestyrelsen i god tid inden møderne. Pælefundering er færdiggjort og det er her den største usikkerhed lå med hensyn til uforudsete udgifter.

Pkt. 4c. Arresøvej

Vi oplever et rigtig godt samarbejde med Raundahl & Moesby.

Pkt. 4d. Hasselager

Intet nyt siden sidste møde.

Pkt. 5 - Renovering

Pkt. 5a. Præstevangen

Vi afventer fortsat byrådsbeslutning.

Der er derfor et ønske fra afdelingen, at der sendes en information ud til beboerne.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Der forventes ikke overskridelse af budgettet til renoveringen.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

Intet til referat

Pkt. 6 - Eventuelt

Der er et stort ønske i bestyrelse om en rundtur til afdelinger.

Dennis gjorde opmærksom på sit ønske om et møde med henblik på en gennemgang af særlige emner.

Pkt. 7 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 10-06-2021 Kl. 17.00.

Jette Holgersen

Tom Weber-Hansen

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Dennis Jakobsen

Lone Alstrup Jensen

Osman Öztoprak

Sussie Olafsson

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jette Hanne Martha Holgersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-517876230922

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-18 13:00:11 UTC

NEM ID 

Dennis Jørgen Jakobsen (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-943774066225

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-18 17:16:28 UTC

NEM ID 

Jytte Ragnhild Greve Gissel (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212156246542

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-19 07:04:28 UTC

NEM ID 

Irene Lindemann (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-928110451876

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-19 14:09:28 UTC

NEM ID 

Tom Weber-Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-990577434279

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-03-20 18:08:37 UTC

NEM ID 

Søren Thing (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528184710727

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-03-21 13:56:44 UTC

NEM ID 

Sussie Olafsson (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778567114447

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-21 15:17:24 UTC

NEM ID 

Lone Alstrup Jensen (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448594961751

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-03-21 21:58:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LPIE6-6MN56-X6U6N-Z76CW-03JIV-VWU0L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Osman Öztoprak (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-599657762505

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-22 19:59:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LPIE6-6MN56-X6U6N-Z76CW-03JIV-VWU0L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>