

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde
Torsdag den 25. maj 2023 kl. 17.15
Referat nr. 5/23
Referent: Lotte Eskesen

I MØDET DELTOG

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (RKK)
Irene Lindemann (IL)
Camilla Kristina Wemhoff (CKW)
Ayan Ibrahim Ahmed (AIA)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Uffe Vithen (UV) - forlod mødet efter pkt. 2g
Lotte Eskesen, referent – forlod mødet efter pkt. 3e

EKSTERNE

Revisor Peter Mølkjær – forlod mødet efter pkt. 2c
Revisor Lars Jørgen Madsen – forlod mødet efter pkt. 2g

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
Århus Omegn (ÅO)
Aarhus Kommune (ÅK)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1 Godkendelse af referat fra ordinært møde den 27. april 2023

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a Regnskab for ÅO i 2022 (bilag)
- 2b Regnskab for afdelingerne 2022 (bilag)
- 2c Gennemgang af revisionsrapportering (bilag)
- 2d Politik for brug af Facebook og LinkedIn (bilag)
- 2e Opgradering af administrationsbygningen (bilag)
- 2f Q1 2023 (bilag)
- 2g Budget for ÅO i 2024 (bilag)

Pkt. 3. Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

- 3a Orientering fra formandskabet
- 3b Orientering fra det boligsociale udvalg
- 3c Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri
- 3d Orientering fra udvalg vedrørende renovering
- 3e Orientering fra udflugtsudvalget
- 3f Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde – tirsdag den 6. juni 2023 kl. 17.15

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 27. april 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a Regnskab for ÅO i 2022 (bilag)

UV gennemgik ÅOs årsregnskab for 2022.

Foreningens samlede årsregnskab udviser et underskud på 3,612 t.kr. mod et budgetteret underskud på 119 t.kr. Afvigelsen skyldes hovedsageligt et meget usikkert finansielt marked.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 63.023 mio. kr. mod 66,635 mio. kr. året før. Forskellen kan henføres til årets underskud.

Foreningens samlede egenkapital udgør ved årets udgang 102,984 mio. kr. mod 111.055 mio. kr. året før.

I juni måned 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at investeringerne af afdelingernes henlagte midler fremadrettet skulle indgå som portefølje i en investeringsforening, som sammen med andre boligorganisationer investeres på lige vilkår, dog med forskellige afsæt i varighed.

I overgangsordningen fra to tidligere samarbejdspartnere måtte der udgiftsføres et kurstab på 20,7 mio. kr. og grundet et usikkert marked, nåede det ikke at stabilisere sig over de to sidste kvartaler i 2022. Så ved udgangen af året måtte der udgiftsføres et yderligere et urealiseret kurstab på obligationsbeholdning på godt 8 mio. kr. Det samlede kurstab for året blev således på 28,7 mio. kr.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde 20.959 mio. kr. mod forventet 19.557 mio. kr.; en afvigelse på 1.402 t.kr. som følge af en række merudgifter.

Der var i regnskabsåret 2022 ca. 1,4 mio. kr. færre ekstraordinære udgifter end budgetteret.

Ved budgetlægningen var der tiltænkt flere tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne, end der regnskabsmæssigt var afholdt, ca. 3,2 mio. kr., hvorimod der har været afholdt flere ekstraordinære udgifter på ca. 1,7 mio. kr. end budgetteret. Derudover har der i 2022 været øgede udgifter på lejetab, hvilket udgør 2,4 mio. kr. Det er et relativt højt beløb, men er noget, der er sat stort fokus på. Desuden har der været færre indtægter i form af byggesagshonorar ca. 2,1 mio. kr.

2b Regnskab for afdelingerne i 2022 (bilag)

UV gennemgik afdelingernes regnskaber.

Da der ikke var kommentarer til hverken afdelingsregnskaberne eller hovedforeningens regnskab, blev det indstillet OB at godkende regnskab 2022.

Ligeledes at OB på repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023 indstiller til repræsentantskabet at godkende regnskaberne for såvel afdelingerne som for hovedforeningen.

Det blev énstemmigt vedtaget.

2c Gennemgang af revisionsrapportering (bilag)

Revisorerne Peter Mølkjær og Lars Jørgen Madsen gennemgik den fremsendte revisionsrapport.

Indledningsvis blev det nævnt, at OB på dennes møde den 16. maj 2023 havde lavet en god og fremtidssikret plan for dispositionsfonden.

Dernæst, at ÅO i forlængelse af styringsdialogmødet med ÅK, benytter de redskaber, som er stillet til rådighed for de almene boligorganisationer, hvor omdrejningspunktet er egenkontrol. Noget der de senere år er sat stort fokus på fra alle kontrollerende instanser, herunder ÅK og revisor.

Afdelingernes økonomi er solid og henlæggelsesniveauerne tilfredsstillende.

En stor udgiftspost er lejetab, hvilket er medårsag til, at dispositionsfonden bliver drænet, men der arbejdes løbende med at finde alternative løsninger til at minimere disse tab.

ÅOs forretningsgangene og interne kontroller fungerer meget tilfredsstillende, de bliver hurtigt ajourført og justeres løbende, ligesom nye forretningsgange bliver lavet, hvor der er behov, og de generelle IT-kontroller overholdes. Revisionen udtrykte stor ros til dette.

Revisor har et skarpt øje på dette, og er meget obs. på, hvis der sker ændringer i lovgivningen.

Konklusionen er, at regnskabstallene i regnskab 2022 for både hovedforening og afdelinger er korrekte og ÅO overholder lovgivningen på området, så man er nået godt i mål med regnskabs- og årsberetningen.

Derudover viser forvaltningsrevisionen, at ÅO overholder god skik og orden, så der er intet at påtale fra revisors side.

Revisionsrapporten blev herefter taget til efterretning.

2d Politik for brug af Facebook og LinkedIn (bilag)

I forbindelse med udarbejdelsen af ÅOs kommunikationsstrategi har OB defineret et ønske om, at kommunikationen til beboerne i højere grad skal foregå digitalt, gerne via flere kanaler og hyppigere.

Derfor vil man fremadrettet i højere grad benytte sig af Facebook og LinkedIn. Dette er for at nå bredere ud og som supplement til de eksisterende kommunikationskanaler.

Facebook

Der vil blive tale om en ÅO Facebook-side, hvor målet er at sikre en større udbredelse af både serviceinformationer og gode historier.

ÅOs tilstedeværelse på Facebook er primært tiltænkt som en informationskanal, hvor profilen ikke bliver et forum til debat eller sagsbehandling.

Derfor vil kommentarfunktionen være inaktiv, ligesom det kun er ÅOs interne administratorer af Facebook-siden, der skal have mulighed for at lave opslag.

ÅO vil som udgangspunkt ikke kommentere på personlige profilens opslag, der omhandler boligforeningen, konkrete afdelinger mv., da dette hurtigt kan blive tidskrævende og en genvej til sagsbehandling.

LinkedIn

ÅO vil i fremtiden benytte LinkedIn i langt større grad end tidligere.

Det overordnede formål er, at ÅO gennem en systematisk formidling af de gode, faglige

historier på LinkedIn, understøtter billedet af, at ÅO er en attraktiv samarbejdspartner for omverdenen og en arbejdsplads med fællesskab og faglige muligheder for nuværende såvel som kommende medarbejdere.

Spørgsmål:

Kan der laves et link fra afdelingernes og de boligsociales respektive Facebook-sider til ÅOs overordnede Facebookside?

MB svarede, at det kan blive temmelig ressourcekrævende, hvis medarbejderne skal forholde sig til, hvad der rører sig på afdelingssiderne.

Kan afdelingernes respektive Facebook-sider gøre reklame for ÅOs side, og kan der evt. laves en decideret oplysningsside?

Kan man lægge et link ind på Min Side, som så linker direkte til ÅOs Facebook-side?

Konklusion:

Administrationen tager de gode forslag med i sine overvejelser og vurderer, hvad der muligt og hensigtsmæssig, for det er i alles interesse, at budskabet om de flere kommunikationskanaler bredes ud til så mange som muligt.

Alle beboere vil inden sommerferien få husstandsomdelt en orientering om de nye tiltag samt at ÅO fremadrettet bliver digital, både i forhold til indkaldelser/bilag til afdelingsmøder, beboerblade etc.

2e Opgradering af administrationsbygningen (bilag)

MB indledte med at opsummere, at ÅO gennem flere år har haft en forventning om at flytte administrationsbygningen til Viby Syd. Denne plan er nu skrinlagt. Planerne har dog medført, at udfordringerne med den nuværende administrationsbygning ikke er forsøgt løst, men dette bør gøres nu, hvor administrationen skal blive boende på Skanderborgvej.

Beskrivelse:

Administrationsbygningen har nogle indretningsmæssige udfordringer, særligt indeklima i forhold til temperatur og støj. Støjen er særligt et problem centralt i bygningen.

Ledelsen har været i dialog med et arkitektfirma, og er endt op med et løsningsforslag, som indeholder de mest nødvendige ændringer:

1. Rumtemperatur, det vil sige ventilationsanlæg og udvendig afskærmning mod facaden.
2. Nedlæggelse af trappe og kopirum ved servicecenteret, herunder opførelse af ny trappe i tilbygningen, ny indretning af servicecenter og projektafdeling, der medfører nærhed mellem drift- og projektafdeling samt mere central placering af boligsociale medarbejdere.
3. Lyd isolering af direktør- og økonomichefkontor.
4. Etablering af mødefacilitet/kontor i forbindelse med personaleindgang.
5. Forbedring af skrænt foran administrationsbygningen.

Omkostningerne til ombygningen anslås til ca. 4,4 mio. kr. inkl. moms.

Det foreslås, at ombygningen finansieres af arbejdskapitalen, alternativt optages lån.

Spørgsmål:

Kan ombygningen løse de fremtidige pladsudfordringer?

MB svarer, der arbejdes med fleksible arbejdspladser, så man ikke nødvendigvis er så fastlåst. Ligeledes er der planer om at indrette et mødelokale på førstesalen.

Hvad med hjemmearbejdspladser, er det noget, man tænker ind, og kan medarbejderne benytte sig af dette?

MB svarer, at muligheden for hjemmearbejde er til stede i et vist omfang.

I forhold til finansieringen af projektet, så er der to finansieringsmodeller:

- Beløbet tages af arbejdskapitalen.
- Projektet finansieres via lånoptagelse.

UV og revisionen anbefalede, at det finansieres via arbejdskapitalen, hvilket OB tilsluttede sig, så opgraderingen af administrationsbygningen til en anslået pris på 4,4 mio. kr., inkl. moms, igangsættes.

2f Q1 2023 (bilag)

UV præsenterede et bud på 1. kvartals prognoseresultat for regnskabsåret 2023.

Økonomiafdelingen vil fremadrettet udarbejde et prognoseregnskab.

De fire kvartalsprognoser fremlægges på OB møderne i:

Maj måned (1. kvartal)

August måned (2. kvartal)

November måned (3. kvartal)

Februar måned (4. kvartal).

Udover gennemgangen af økonomiafdelingens forventning til resultatet for hovedforeningen for 2023 vil kvartalsoversigten også indeholde en prognose af tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden samt en oversigt over afkastet på foreningens formuepleje af realiserede og urealiserede kurstab.

Sluttelig et overblik over udviklingen i rykkerskrivelser, inkasso og udsættelser.

UV gennemgik herefter prognosen på økonomiopfølgning for 1Q 2023.

Indstillede til OB at godkende kvartalsregnskabet, som viser et forventet underskud på 2.375 t.kr. mod et forventet budgetteret underskud på 1.957 t.kr.

Forskellen kan alene henføres til manglende byggesagshonorar.

OB tog dette til efterretning.

Da der var flere generelle spørgsmål til regnskab, budget og kvartalsopgørelse, blev det aftalt, at interesserede OB-medlemmer inviteres til et temamøde oktober/november 2023, hvor UV giver en gennemgang af, hvorledes økonomien i en boligorganisation er bygget op.

2g Budget for ÅO i 2024 (bilag)

UV gennemgik hovedforeningens budget for 2024.

Budgettet for hovedforeningen for 2024 blev herefter godkendt af OB.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO

3a Orientering fra formandskabet

OB aftalte, hvem der deltager i de respektive afdelingsmøder, og hvem der er dirigent.

3b Orientering fra det boligsociale udvalg

Næste møde afholdes onsdag den 31. maj 2023.

3c Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri – FORTROLIGT PUNKT

3d Orientering fra udvalg vedrørende renovering

Afd. 1, Præstevangen

Tilsynet har klargjort sagen til behandling i byrådet, og det er forventeligt, at der foreligger en godkendelse inden sommerferien.

Ifølge Landsbyggefonden er det ikke nødvendigt at ansøge om tilladelse til nedlæggelse af boliger hos ministeriet, hvilket forkorter sagsbehandlingstiden.

ÅO er løbende i dialog med totalrådgiveren og håbet er, at der snarest kan landes en aftale med dem.

Afd. 11

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde vedtaget at gennemføre det renoveringsprojekt, som længe har været i støbeskeen. Så sagen kører nu sin gang.

Afd. 18

Tagrenoveringen nærmer sig sin afslutning.

Afd. 19

Tagrenoveringen i afdelingen er netop igangsat.

Administrationsbygningen

Da OB under pkt. 2e godkendte en ombygning af administrationsbygningen, vil denne nu blive igangsat.

3e Orientering fra udflugtsudvalget

Punktet tages af dagsordenen og genoptages i januar 2024.

3f Orientering fra direktøren – FORTROLIGT PUNKT

Pkt. 4 Eventuelt

Det blev nævnt, at opsætningen af røgalarmer og skumslukkere i afdelingerne endnu ikke er færdiggjort, hvilket ikke er tilfredsstillende.

MB følger op på dette.

Pkt. 5 Næste møde

Da der ikke er modtaget forslag til repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023, er OB-mødet tirsdag den 6. juni 2023 kl. 17.15 ikke aktuelt.

Næste OB-møde afholdes derfor torsdag den 22. juni 2023 kl. 17.15.

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Lone Alstrup Jensen

Ayan Ibrahim Ahmed

Camilla Kristina Wemhoff

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.”

Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-08 15:57:51 UTC



Ayan Ibrahim Ahmed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 405c4188-06ad-4768-b7c6-b9b73389e94e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-08 16:17:05 UTC



Lone Alstrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 79c8ec52-359a-4a78-b82d-205dfa1ec455

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-06-08 17:16:51 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-06-09 03:38:56 UTC



Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8d75cc4e-9beb-45df-962e-2a9008c81c5c

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-09 06:04:32 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-09 09:22:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: NWNPX-4BF8I-3HNOX-EJVM6-EE85L-PJ0PG

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-09 10:05:13 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 13ffd4ea-f7da-4cd8-940b-34747bee255d

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-09 10:43:21 UTC



Camilla Kristina Wemhoff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 176cc1ab-8e28-4883-8a56-a3f60fd01a2f

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-09 14:25:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: NWNPX-4BF8L-3HNOX-EJVM6-EE85L-PJ0PG

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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>