

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 16. januar 2025 kl. 17.00

Referat nr. 1/25

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)
Tom Weber-Hansen (TWH)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)
Pernille Larsen (PEL)
Uffe Vithen (UHV) (deltog under pkt. 1-2d)

EKSTERNE

Lars Jørgen Madsen (LJM), Deloitte (deltog under pkt. 1-2d)

FORKORTELSER

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

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 12. december 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a. Forretningsgange – nye (bilag)
- 2b. Investeringsstrategi (bilag)
- 2c. Forretningsgange – gennemgang af eksisterende (bilag)
- 2d. Flytning af administration - fortroligt

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

- 3a. Orientering fra det boligsociale udvalg
- 3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri - fortroligt
- 3c. Orientering fra udvalg vedrørende renovering – fortroligt
- 3d. Orientering fra formandskabet
- 3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> tirsdag den 25. februar 2025 kl. 17.00.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 12. december 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgange – nye (bilag)

MAB orienterede kort om den fremsendte forretningsgang vedr. håndtering af lejers erstatningsansvar. Forretningsgangen beskriver, at lejeren er erstatningsansvarlig, hvis forholdet skyldes, at denne har handlet forsætligt eller uagtsomt. Dette for at sikre, at de enkelte afdelinger ikke pålægges udgiften for ødelagte ting. Såfremt der er tale om skader, der er omfattet af udlejerens forsikring, kan der være en udgift til en selvrisko, som beboeren ved forsætlig eller uagtsom adfærd vil blive pålagt.

ST opfordrede til, at administrationen minder om, at det er vigtigt for beboerne at have en indboforsikring, og at man kan gøre brug af den, hvis uheldet skulle være ude. MAB oplyste, at vi opfordrer beboerne til at tegne en indboforsikring i vores beboervejledninger men også af og til i vores nyhedsbreve. Det blev aftalt, at der skal være en opmærksomhed på det.

Herefter blev forretningsgangen taget til efterretning.

2b. Investeringsstrategi (bilag)

UVH henviste til den udsendte indstilling vedr. den fremtidige investeringsstrategi. OB har besluttet, at der ikke skal investeres i aktier.

I forbindelse med investeringerne er det besluttet, at der skal være mulighed for at benytte op til to udbydere. I dag benytter vi kun en.

Der vil ske en kvartalsvis rapportering til OB, herudover fremlægges investeringsstrategien med henblik på revision en gang årligt.

OB godkendte den opdaterede investeringsstrategi. Det blev aftalt, at UHV sender materialet i udbud.

2c. Forretningsgange – gennemgang af eksisterende

MAB henviste til den udsendte indstilling. Her foreslås det, at OB udvælger tre forretningsgange til gennemgang i foråret 2025.

OB drøftede forskellige muligheder i forhold til, hvilken rækkefølge forretningsgangene skal gennemgås.

Det blev besluttet, at forretningsgangene for afdelingsmøde og arbejdsskade gennemgås i foråret.

Herudover blev det besluttet, at der i efteråret ses på forretningsgangene for: budgetudarbejdelse, budgetmøder, budgetkontrol, budgetforberedelse, forbrugsregnskab og afdragsordninger.

Desuden oplyste MAB, at ledelsen vil henstille til, at alle afdelinger løbende husker at få opdateret relevante forretningsgange.

2d. Flytning af administration – (fortroligt)

IS-lån

UVH henviste til det udsendte notat vedr. indeksslån i ÅO.

ÅO har rettet henvendelse til tilsynet i forhold til afdeling 14. I første omgang afventer vi tilsynet. Når vi har modtaget tilbagemelding herpå, vil vi undersøge mulighederne i afdelingerne 1, 2 og 6, hvis behovet måtte opstå.

Regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2023

Vi har den 4. december 2024 modtaget Landsbyggefondens (LBF) bemærkninger til årsregnskabet 2023.

LBF's regnskabsgennemgang har til formål at forebygge tab for LBF's garantiordning for almene afdelingers midler, som forvaltes af almene boligorganisationer.

Landsbyggefonden har foretaget en gennemgang af bl.a. nøgletal og aktuelt regnskabsmateriale for boligorganisationen og afdelingerne.

LBF har i forbindelse med gennemgangen noteret 9 forhold, som ÅO skulle kommentere på inden 4 uger, og 5 forhold, som blot skulle tilrettes i regnskabsindberetningen fremadrettet.

ÅO har kommenteret de 9 forhold med kopi til tilsynet og revisionen den 17. december 2024.

LBF har ved mail den 13. januar 2025 meddelt, at man i forlængelse af ÅO's bemærkninger betragter regnskabsgennemgangen 2023 som afsluttet (kopi af mail er sendt til tilsynet og revisionen).

LJM supplerede med at oplyse, at han har oplevet andre boligforeninger med et stort antal af bemærkninger idet Landsbyggefonden er begyndt at anvende mekanisk kontroller.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste, at der ikke har været afholdt møde i det boligsociale udvalg.

TWH gjorde opmærksom på, at han havde en status fra det strategiske boligudvalg. MAB kommenterede, at det udvalg fremadrettet bør være et særskilt punkt og dermed dagsordensat på de kommende OB-møder.

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri – (fortroligt)

3c. Orientering fra udvalg vedrørende renovering – (fortroligt)

3d. Orientering fra formandskabet

Folkemødet 2026

JG orienterede om, at der nu er forsøgt lejet et sommerhus til overnatning i forbindelse med deltagelsen i folkemødet i 2026. Desværre mangler der lidt sovepladser, så der holdes øje med flere muligheder. MAB kommenterede, at vi også er skrevet på venteliste på hotel.

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til punktet.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes tirsdag den 25. februar 2025 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen

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.”

Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: a292d84c-7703-49d6-b916-6b606984367c

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-02-03 09:33:25 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-02-03 10:21:20 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-02-03 12:28:43 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-02-03 12:30:41 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-02-03 13:52:19 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: organisationsbestyrelsen

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-02-03 20:08:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-02-24 14:26:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter