

REFERAT FRA ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag den 8. juni 2023 kl. 19.00 i Beboerhuset, Vilhelm Becks vej 85, 1., 8260 Viby J.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Navneopråb
3. Godkendelse af forretningsorden for mødet
4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
5. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
6. Forelæggelse af foreningens budget
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af formand for organisationsbestyrelsen
På valg er: Jette Holgersen, afd. 6
9. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen
På valg er:
Jytte Gissel, afd. 1
Anne Mette Vinding Elsborg, afd. 10
Camilla Kristina Wemhoff, afd. 20
Lone Alstrup Jensen, afd. 22
10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen
11. Valg af kredsdelegerede til kredsrepræsentantskabet
På valg er:
Anne Mette Vinding Elsborg, afd. 10
Susanna Christensen, afd. 20
Jytte Wissendorff, afd. 23
Ingerlise Klingenberg, afd. 25
12. Valg af suppleanter for kredsdelegerede til kredsrepræsentantskabet
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

[illegible]

1. Valg af dirigent

Søren Thing fra organisationsbestyrelsen blev foreslået og valgt.
Konstaterede at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

Følgende stemmeudvalg blev nedsat:

Uffe H. Vithen, administrationen
Elizabeth Blittrup Nørgaard, administrationen
Osman Öztoprak, afd. 2

Lotte Eskesen fra administrationen blev udpeget som referent.

2. Navneopråb

Direktør Marianne Brammer foretog navneopråb og konstaterede, at der var fremmødt 28 ud af i alt 69 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

3. Godkendelse af forretningsorden for mødet

Forretningsordenen var inden mødet udsendt til samtlige deltagere. Forretningsordenen blev godkendt.

**4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om
forretningsførelsen for det senest forløbne år**

Inden mødet havde alle repræsentantskabsmedlemmer fået tilsendt organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

Formand Jette Holgersen

Vi har i hele 2022 haft et godt og tæt samarbejde med revisionsfirmaet Deloitte. De har været repræsenteret på organisationsbestyrelsens møder, og de har været en god sparringspartner for os i bestyrelsen.

Vi har haft gennemgang af flere forretningsgange, bl.a. kreditorstyring, vareindkøb, forsikringer, GDPR hændelser, husleje, hærværk og flere andre, og vi har også måttet revidere enkelte forretningsgange, hvor der har vist sig nogle uhensigtsmæssigheder. Vi har også lavet flere politikker, som revisionen har været med ind over.

Så vil jeg nævne vores strategi, der bygger på økonomisk bæredygtighed, hvilket er en ufravigelig forudsætning for den sociale og miljømæssige bæredygtighed.

I 2022 har vi været ude for et stormløb på økonomien, som har påvirket alle, og det har gjort det svært både at bo og leve fornuftigt for mange af vores beboere. Det har bl.a. for nogen betydet større problemer med betaling af husleje, derfor har vores boligsociale medarbejdere haft travlt med at hjælpe og rådgive disse beboere.

Vores økonomichef har haft sin sag for i denne periode, men forhåbentlig bliver det bedre i tiden fremover.

Boligsocialt har vi stadig projekter i de tre store afdelinger Præstevangen, Rosenhøj og Elstedhøj, hvor der bliver arbejdet med mange facetter af det boligsociale arbejde. De har fat i rigtig mange af vores beboere til stor gavn for dem og deres familier.

Organisationsbestyrelsen stod som arrangør af en pensionistudflugt til H.C. Andersens Museum i Odense og en tur til Djurs Sommerland. Jeg deltog selv i turen til Odense, og det var en stor succes.

Miljømæssigt har vi igangsat flere tiltag, bl.a. har flere afdelinger truffet beslutning om pesticidefri ukrudtsbekæmpelse, biodiversitet og ladestandere. Ikke alle tiltag falder i lige god jord, men vi må bare prøve os frem. Vi har også fået installeret røgmeldere i vores afdelinger, hvilket har haft stor betydning for vores forsikringspræmier.

Vi har afsluttet flere renoveringer i dette regnskabsår, bl.a. i afd.22, Borgmester Jacob Jensens Gade, afd.23, Markus Kirkeplads og afd.10, Skovhøj med et fint og flot slutresultat, men selve processen har flere steder været problematisk, og det har været en drøj omgang for beboerne. Det vil jeg gerne erkende og beklage.

Vi har endelig fået gang i renoveringen af vores afd.18, Fuglekærvænget i Hasselager og afd. 19, Elevparken. Byggeskadefonden er nu kommet frem til en løsning, som både de og vi kan være tilfredse med. Det er en stor lettelse for både beboere og os i Århus Omegn.

Vi har gennem flere år arbejdet med en plan om et kontorhus i Viby Syd, men Aarhus Kommune måtte desværre springe fra på grund af manglende økonomi. I stedet for arbejder man nu i 2023 på at få etableret et sundhedshus, og i den forbindelse skal vi have lavet et beboer-/medborgerhus, som vil blive til gavn og glæde for Rosenhøjs beboere, men også for hele Viby Syd, som ligeledes vil kunne bruge huset.

Vi har i hele indeværende år også været i gang med nybyggeri i Solbjerg og på Arresøvej i Risskov. Vi har haft et fortrinligt samarbejde med entreprenøren ved den delegerede bygherremodel på Arresøvej, og har fået nogle rigtig gode og moderne boliger der. I Solbjerg har det til gengæld været op ad bakke med de rådgivere og entreprenører, vi har haft. Selve området har lignet en byggeplads, selv om udlejningen er påbegyndt, men vi håber på, at det bliver flot her i 2023, når de er færdige. Selve boligerne er rigtig gode og med en flot udsigt over søen, der er en del af grunden. Vi har ikke udlejet alle boliger endnu, men forhåbentlig kommer det på sigt.

Vi skal jo stadig arbejde på at gøre vores administration så effektiv som mulig, og det giver mange gange problemer, da vi på den ene side skal spare, men på den anden side også udbyde nogle gode og velfungerende boliger, der skal være velholdte og med udearealer, der fremstår flotte og indbydende. Det er noget af et puslespil, som kan give mange grå hår og dybe rynker.

Vi tog afsked med vores mangeårige direktør Leif Jensen, som ønskede at gå på pension, og rigtig mange tak til ham for hans utrættelige arbejde for Århus Omegn. I stedet har vi ansat Marianne Brammer som ny direktør, og vi forventer os et godt og positivt samarbejde med hende. Hun har i hvert tilfælde taget fat med opsmøgede ærmer, og har været i ilden flere gange, med stor succes vil jeg sige, og hun og vi har et stærkt team til at lede Århus Omegn.

På sidste års afdelingsmøder var der tre afdelinger, som ikke kunne stille beboere til en afdelingsbestyrelse, nemlig afd. 18 i Hasselager og de to ungdomsafdelinger 16 og 28, som begge er beliggende i forlængelse af afdelingen i Rosenhøj.

Det er så organisationsbestyrelsen, som har ansvaret for disse afdelingers drift og vedligeholdelse, hvilket ikke er optimalt, da vi jo ikke så let kan følge en afdeling, som vi ikke selv bor i. Så det er mit håb, at der vælges afdelingsbestyrelser i de tre afdelinger på de kommende afdelingsmøder.

Dette var, hvad jeg havde valgt at tage med i bestyrelsens mundtlige beretning, og her på falderebet vil jeg gerne sige en stor tak til mine kolleger i organisationsbestyrelsen, til alle jer beboerdemokrater, som gør et stort stykke arbejde i jeres afdelinger, til alle medarbejdere, både i administrationen og i marken, og til revisionen.

Tak for et godt samarbejde i 2022.

Forretningsførelsen fra det forgange år

Direktør Marianne Brammer

Som Jette var inde på, har organisationsbestyrelsen arbejdet med mange forskellige forhold i 2022. Organisationsbestyrelsen er den politiske ledelse af Århus Omegn – og administrationen er ansat til at føre den vedtagne politik ud i livet.

Det gør vi blandt andet ved at følge den af bestyrelsen vedtagne strategi, som bygger på fundamentet økonomisk bæredygtighed.

Økonomien har fyldt meget i 2022 som følge af de voldsomme prisstigningen. Det mærkede vi særligt på afdelingsmøderne i 2022. Vi har haft stort fokus på økonomiske besparelser og blandt andet holdt et møde med afd. 14, Majsmarken, ligesom vi holdt et gå-hjem-møde med medarbejderne om forslag til besparelser.

Der var mange gode idéer, og flere er allerede ført ud i livet.

Økonomien har også haft konsekvens for de renoveringssager, vi har arbejdet med i 2022. Netop nu lægger økonomiafdelingen sidste hånd på byggeregnskaber for afdelingerne 10, 22 og 23.

Afd. 1, Præstevangen, skulle i gang med den renovering, afdelingen vedtog i februar 2020, men i løbet af 2022 viste det sig, at økonomien i projektet var skredet så meget, at den ikke ville kunne gennemføres, hvis huslejestigningen skulle holdes på et acceptabelt niveau. Derfor satte vi renoveringen på pause i august 2022 og brugte efteråret på at tænke os rigtig godt om.

Det medførte en helt ny strategi for renoveringen – eller rettere sagt en genoptagelse af en gammel plan. Præstevangen er vores næststørste afdeling med 735 boliger, og mange bygningsdele trænger til at blive renoveret.

Processen har været i gang i mange år, og i 10'erne arbejdede vi hen mod en renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Det er dog en meget lang proces, og i 2019 begyndte vi at arbejde med en renovering uden om Landsbyggefonden.

Dette blev vedtaget af beboerne i februar 2020 – lige før vores verden blev ændret af først Corona, så krig og deraf voldsomt stigende priser – ikke mindst på energi og byggematerialer.

Det der var en god idé i 2020, var i 2022 ikke længere så god en idé, og kursen blev ændret, således at vi nu igen arbejder med en plan støttet af Landsbyggefonden, som heldigvis i mellemtiden havde givet tilsagn om støtte.

Denne nye renovering blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i marts måned i år, og jeg lover, I kommer til at høre meget mere til den renoveringssag på kommende repræsentantskabsmøder, for en renovering af denne størrelse er noget, der fylder i hele vores organisation.

Herudover står vores strategi på de tre ben:

Miljømæssig bæredygtighed

Social bæredygtighed

Udvikling

Miljømæssig bæredygtighed

Det fylder stadig mere hos Århus Omegn, og i forbindelse med udformningen af vores strategi tilbage i 2020 spurgte vi netop vore beboere, hvad der betyder mest for dem, og der tegnede sig et klart billede af, at miljømæssig bæredygtighed er vigtig.

Det kan vi også genkende, når der stilles forslag på afdelingsmøderne, hvor eksempelvis forslag om ladestandere blev stillet på mange af afdelingsmøderne i 2022. Kun i én af afdelingerne blev det nedstemt, ellers blev det vedtaget og i de fleste afdelinger endog med et stort flertal.

Bæredygtige materiale får også større betydning, når vi bygger nyt – eksempelvis i vores kommende byggeri i Hasselager.

Social bæredygtighed

Den sociale bæredygtighed har kendetegnet Århus Omegn i mange år, og er en del af vores DNA. I 2022 arbejdede vi fortsat fra tre boligsociale baser i vores tre store afdelinger, afd. 1, 2 og 6, men også med en boligsocial vicevært, der dækker andre afdelinger.

Den boligsociale vicevært arbejder både med sårbare beboere og med eksempelvis konflikthåndtering.

Netop nu samarbejder vi med ALBOA på en ny boligsocial helhedsplan for Viby (for Århus Omegns vedkommende, afd. 2, Rosenhøj). En plan der får støtte fra Landsbyggefonden.

Derudover gentænker vi den boligsociale indsats, så den i højere grad bliver by-dækkende, og derved når ud til flere afdelinger.

Internt i Århus Omegn tager vi også et stort socialt ansvar. For tiden har vi ansat otte personer i fleksjob, vi søger to elever, og vi har unge i lommepengejobs.

Vi løfter på den måde et stort samfundsansvar.

Udvikling

Det sidste ben er udvikling – for hvis vi skal nå målet om at være morgendagens boligforening, er vi nødt til at udvikle os.

Vi udvikler på boligmassen, og i 2022 tog vi to nye afdelinger i brug – afd. 8, Solbjerghaven og afd. 30, Arresøvej. I begge afdelinger kan vi mærke, at boligmarkedet i Aarhus er ved at være mættet, og udlejningen har været sværere, end vi tidligere har prøvet.

I afd. 30 har vi for første gang brugt det, der hedder den delegerede bygherremodel, hvor Raundahl & Moesby har opført 69 boliger for os, og vi er meget tilfredse med resultatet. I Solbjerg har selve byggeprocessen været noget hårdere og resultatet desværre derefter. Først nu er udearealerne ved at ligne noget, men fremstår endnu ikke helt færdige. Vores drifts- og projektafdeling arbejder på at få det sidste på plads.

I 2022 afsluttede vi også renoveringerne af afdeling 10, 22 og 23. Særligt afd. 22 var en hård omgang, men vi er glade for det endelige resultat.

Sidste år fortalte Leif Jensen om Lystrup Midte. Vi har i 2022 fået afslag på at nedlægge boliger, og det oprindelige projekt lader sig derfor ikke gennemføre. Vi er fortsat i dialog om området – dog uden planer om nedrivning af boliger.

Der er sket store omvæltninger i Århus Omegn i 2022. Vores direktør i over 20 år Leif Jensen gik på pension. Ligeledes gjorde tidligere økonomichef Ole Nielsen og projektchef Morten Buhrkall.

De tre herrer har om nogen tegnet Århus Omegn de seneste mange år, og derfor er det nogle betydelige poster, der skulle genbesættes.

På sidste repræsentantskabsmøde hilste I på vores nye økonomichef Uffe H. Vithen. Uffe startede i marts 2022, og har indtil nu vist sig som værende en stor gevinst for organisationen.

I december tiltrådte vores nye projektchef, Steen Grønholm Thomsen. Steen har også mange års erfaring, og er derfor en god mand ved roret, både når vi skal renovere, bygge nyt og gennemføre andre byggeprojekter.

Og organisationsbestyrelsen har ansat mig som ny direktør, og det er med spænding og stolthed jeg fører stafetten videre.

Men jeg gør det ikke alene, for den daglige ledelse består foruden mig af økonomichef Uffe Vithen og driftschef Jacob Rahbek. Det er et meget velfungerende team, og jeg sætter stor pris på vores samarbejde.

Jeg takker begge for deres store og utrættelige arbejdsindsats, og det store ansvar de påtager sig for hele organisationen.

Herudover har vi en chefgruppe, der består af informationschef Tina Axelsen, bolig-social leder Karina Quorning og projektchef Steen Grønholm Thomsen, som hver især bidrager til at gøre Århus Omegn til et bedre sted for såvel nuværende og kommende beboere. Også stor tak til dem.

Så er der hele gruppen af medarbejdere, der hver især hver dag giver sit bidrag til Århus Omegn. Jeg sætter stor pris på hver og en, og er stolt af det arbejde, vi sammen udfører. Og i løbet af 2022 er vi rykket tættere sammen, og vi arbejder på at gøre afstandene kortere, hvilket vi bliver stadigt bedre til.

Tina Axelsen har stået i spidsen for udarbejdelsen af en ny kommunikationsstrategi. Den blev udarbejdet i løbet af 2022, og vedtaget af organisationsbestyrelsen her i foråret.

En del af strategien er at følge med i samfundsudviklingen og blive mere digitale samt at forbedre kommunikationen. I beboerdemokrater skulle gerne allerede nu have modtaget en mail med information om de første ændringer.

Det var et lille billede af, hvad vi har arbejdet med i 2022.

Til sidst vil jeg gerne takke særligt bestyrelsen for samarbejdet i 2022, alle jer beboerdemokrater for jeres interesse og gode spørgsmål og revisionen for jeres løsningsorienterede tilgang og et godt og lærerigt samarbejde.

Nu gives ordet videre til driftschef Jacob Rahbek, der vil fortælle om, hvordan vi arbejder med medarbejderudvikling og ikke mindst om andre prioriterede projekter i fremtiden.

Driftschef Jacob Rahbek

Medarbejderne er vores vigtigste ressource, det er dem, som holder maskinen kørende – både de administrative på kontoret, de boligsociale og ejendomsfunktionærerne ude i områderne.

Derfor er det vigtigt, at medarbejderne får mulighed for at udvikle sig og tilegne sig ny viden.

Jeg vil særligt fremhæve to indsatser fra i år:

- Alle ejendomsfunktionærer har her i foråret deltaget i et fem dages kursusforløb om ejendommens installationer. Fokus har været på el-arbejde og diverse øvrige installationer, hvor de har fået ny viden, som de er i gang med at implementere i deres dagligdag.
- En del af vores arbejde i administrationen er at betjene beboere på telefonen. Derfor har vi afholdt et kursus, for de medarbejdere som regelmæssigt betjener beboere i telefonen.
Kurset omhandler særligt konflikter og vanskelige samtaler.
Vi oplever desværre regelmæssigt samtaler, som ikke går som ønsket.
Vi kan ikke styre, hvordan beboerne taler til os, men vi kan arbejde med, hvordan vi selv agerer i samtalerne og dygtiggøre os i, hvordan vi kan bidrage til, at samtaler ikke går i hårdknude.
Kurset har givet os en del aha oplevelser og nye redskaber til telefonbetjeningen.

Sommeren sidste år indførte vi kvartalsmøder for alle medarbejdere. Hvert møde har en varighed på to timer, hvor vi dels informerer om aktuelle emner, men også hvor alle medarbejdere får mulighed for at arbejde med forskellige temaer. Møderne er blevet taget rigtig godt imod og har styrket vores samarbejde på tværs af hele organisationen.

Projekter

Rundt i organisationen har vi gang i rigtig mange projekter. Det er ikke nødvendigvis hensigtsmæssigt at arbejde med så meget forskelligt på én gang.

Derfor har vi i ledelsen besluttet, at vi hvert halve år vil udvælge nogle projekter, som vi særligt vil arbejde med i den kommende tid. Samtidig træffer vi her også beslutning om, at nogle projekter må vente til et senere tidspunkt.

Ved at arbejde med færre projekter på én gang er det vores forventning, at vi kan arbejde mere effektivt og dermed også få afsluttet projekterne på kortere tid. Det ønske er vi nok ikke helt i mål med endnu.

De to projekter vi arbejder med i dette forår er:
Implementering af ny affaldsløsning og EG Bolig 3.

Ny affaldssortering er en stor opgave, som vi skal løse.

Alle husstande i Danmark skal til at sortere affald i flere fraktioner.

I de fleste kommuner er det implementeret, i Aarhus sker det her i efteråret 2023.

Vi har derfor nedsat en arbejdsgruppe med medarbejdere fra hele vores organisation, som arbejder med, hvordan vi bedst muligt kan komme i mål med opgaven at sortere affald i flere fraktioner.

Arbejdsgruppen arbejder med kommunikation, beboerinvolvering og konkret fysisk indretning.

Vi får heldigvis god hjælp af Kredsløb, der står for at implementere løsningen i hele Aarhus Kommune.

Vores administrationssystem EG Bolig er udkommet i en ny version - kaldet EG Bolig 3. Den version har været længe undervejs, men nu er i alt fald en del af den i drift.

Det er derfor en prioriteret opgave for os at overgå til det nye system og at lære at bruge de nye funktioner. Det er en større opgave med et nyt IT system – det kræver en del at lære systemet at kende og tillære sig nye vaner.

Vi er dog fortrøstningsfulde, systemet bliver taget godt imod af vores medarbejdere, som arbejder godt på at finde ud af, hvordan systemet kan gøre vores hverdag smartere og mere digital.

Spørgsmål til beretningen om forretningsførelsen for det forgange år:

Kan det uddybes, hvad EG Bolig 3 er?

Det er det administrationssystem som Århus Omegn og en lang række andre boligorganisationer benytter. Så version 3 er seneste opgradering af systemet, hvilket indebærer en lang række nye funktionsmæssige ting, som medarbejderne nu arbejder med at få implementeret i dagligdagen.

Flytter administrationsbygningen ikke til Rosenhøj, som det oprindeligt var tilsigtet?

Det er korrekt, at den oprindelige plan var, at Århus Omegn i samarbejde med Aarhus Kommune, skulle opføre et nyt samlet hus i Rosenhøj.

Men planerne er nu skrinlagt, så administrationsbygningen forbliver på Skanderborgvej. Derimod vil der blive opført et nyt kombineret sundheds-/medborgerhus i Rosenhøj.

Bestyrelsens beretning og forretningsførelsen for det seneste år blev herefter taget til efterretning.

5. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning

Økonomichef Uffe H. Vithen gennemgik herefter de væsentligste poster fra foreningens årsregnskab for 2022

Startede med at fortælle, at årsregnskabet udviser et underskud på 3.612.000 kr. mod et budgetteret underskud på 119.000 kr.

Afvigelsen i årsregnskabet skyldes hovedsageligt et meget usikkert finansielt marked. Der er mange årsager til denne usikkerhed, men nogle af de væsentligste årsager er først Corona og dernæst krigen i Ukraine, som har påvirket hele verdensøkonomien. Dette har haft indflydelse på det finansielle marked, men også for den almindelige danskers hverdag med stigende energi- og fødevarerpriser og medført en inflation på over 10%, hvilket ikke er set højere i 40 år.

Der er i 2022 ændret en del i regnskabsprincipperne for hovedforeningen. Det betyder, at flere omkostninger fremadrettet fordeles på andre konti, hvorfor det for regnskab 2022 er mere nuanceret med gennemsigtighed mellem det bogførte og de afsatte budgetbeløb.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde 20.959 mio. kr. mod forventet 19.557 mio. kr., hvilket er en afvigelse på 1.401.000 kr.

I juni måned 2023 besluttede organisationsbestyrelsen, at investeringerne af afdelingernes henlagte midler fremadrettet skulle indgå som portefølje i en investeringsforening, som sammen med andre boligorganisationer investerer på lige vilkår, dog med forskellige afsæt i varigheden.

I overgangsordningen fra foreningens to tidligere samarbejdspartnere måtte vi udgiftsføre et ikke uvæsentligt kurstab på 20,7 mio. kr. Og da markedet ikke nåede at stabilisere sig over de sidste to kvartaler i 2022, måtte vi ved årets udgang udgiftsføre et yderligere kurstab på obligationsbeholdningen på godt 8 mio. kr. Det samlede kurstab for året blev således på 28,7 mio. kr.

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.

6. Forelæggelse af foreningens budget for 2023

Uffe H. Vithen indledte med at sige, at udkastet til budgettet for hovedforeningen er udarbejdet efter ønsker og behov drøftet i chefgruppen, og det blev præsenteret for organisationsbestyrelsen den 17. maj 2022.

De væsentligste bemærkninger til budgettet var:

Kto. 511, Personaleudgifter

Stiger med 13%, hvoraf løn og pensionsudgifter vægter højest.

Årsagen er begrundet i, at nogle lønomkostninger er flyttet fra driften til administrationen på grund af en organisationsændring, ligesom det blev besluttet, at der skulle ansættes en elev i administrationen.

Kto. 516, Særlige aktiviteter

Nedsættes med 63% svarende til 100.000 kr., idet det tidligere er besluttet, at den årlige pensionistudflugt dækkes af dispositionsfondens midler.

Kto. 532, Renteudgifter/kto. 603, renteindtægter

Som en konsekvens af det overophedede finansielle marked og den høje inflation, vil et skøn være, at minusrenterne fortsætter en tid endnu. Der budgetteres derfor med en minusrente på 0,5% på mellemregning på afdelingsniveau og arbejdskapitalen.

Kto. 601, Administrationsbidrag afdelinger

Med baggrund i stigningerne på de administrative omkostninger hæves administrationsbidraget med 438 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at administrationsbidraget for 2023 ender på 4.415 pr. lejemål pr. år, hvilket er svarende til en stigning på 11%. Herudover hæves det faste bidrag pr. afdeling fra 25.000 kr. til 27.000 kr. årligt.

Organisationsbestyrelsen godkendte herudover det fremlagte budget på mødet den 25. maj 2023. Dette viser en stigning i administrationsbidraget på 441 kr. pr. lejemål, hvilket hovedsageligt skyldes, at det er besluttet at ansætte endnu en medarbejder i projektafdelingen samt væsentlige færre byggesags honorarer.

Uffe H. Vithen sluttede af med at takke revisionsfirmaet Deloitte for et godt samarbejde og processen med at få udarbejdet hovedforeningens regnskab for 2022.

Revisionsrapport:

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

Det blev fremhævet, at Århus Omegns forretningsgange 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 gav stor ros til administrationen i forhold til dette.

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. Derudover har organisationsbestyrelsen på et ekstraordinært møde den 16. maj 2023 lavet en god og fremtidssikret plan for dispositionsfonden.

Århus Omegns ledelse har i forlængelse af de årlige styringsdialogmøder med Aarhus Kommune benyttet 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 kommune og revisor. Afdelingernes økonomi er solid og henlæggelsesniveauerne tilfredsstillende.

Konklusionen fra revisors side er, at regnskabstallene i regnskab 2022 for både hovedforening og afdelinger er korrekte og Århus Omegn 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.

Spørgsmål til regnskab og budget:

Hvor stor en andel udgør den disponible del af dispositionsfonden?

Pr. 31. december 2022 udgjorde den 14 mio. kr.

Hvad er et byggesagshonorar?

Det er den honorering, administrationen får for at administrere et nybyggeri og en større renovering.

Byggesagshonoraret sikrer, at det er den pågældende afdeling selv, der er med til at betale for administrationens tidsforbrug, og udgiften bliver en del af det samlede byggeregnskab.

Derved sikres det også, at øvrige afdelinger i organisationen ikke bliver belastet af, at der er store byggesager i gang i andre afdelinger.

Kan man reducere omkostningerne til administration, hvis man stopper med at bygge nyt og renovere?

De almene boligorganisationers formålsparagraf og kerneopgave er bl.a. at opføre og vedligeholde eksisterende boligmasse, så disse fortsat er attraktive for nuværende og kommende beboere. ÅO får et byggesagshonorar, når der bygges, som fratrækkes i administrationsomkostningerne, det vil derfor være en dårlig idé at stoppe for opførelse af nye afdelinger og renoveringsprojekter.

Kan man i stedet for at bygge nyt, begynde at tænke på at renovere i mindre målestok, for det er jo uhensigtsmæssigt at bygge nyt med udsigten til lejetab?

Tilsynet hos Aarhus Kommune har stort fokus på, hvad og hvor der bygges, så det er muligt at udleje boligerne, og det er kommunens politik, at der skal bygges flere almene boliger, som en del af den blandede by, lige som der også opføres mange boliger i privat regi.

Men selvfølgelig skal vi være meget opmærksomme at bygge boliger, der efterspørges, og vi lærer hele tiden af vores erfaringer.

Budgettet blev herefter taget til efterretning.

7. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

8. Valg af formand

Opstillet var Jette Holgersen, som blev genvalgt som formand for organisationsbestyrelsen.

Jette takkede for valget og forklarede herefter lidt om, hvad det indebærer at være organisationsbestyrelsesmedlem.

Derefter foreslog Jette, at forsamlingen genvælger de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der var på valg, da der de seneste år har været stor udskiftning i bestyrelsen, og det er vigtigt, at de nye medlemmer får muligheden for at lære og erfare, hvad det vil sige at være organisationsbestyrelsesmedlem.

9. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

På valg var:

Jytte Gissel, afd. 1	modtog genvalg
Anne Mette Vinding Elsborg, afd. 10	modtog genvalg
Camilla Kristina Wemhoff, afd. 20	modtog genvalg
Lone Alstrup Jensen, afd. 22	modtog ikke genvalg

Opstillet blev:

Brian Moos Lindberg, afd. 6
Jytte Wissendorf, afd. 23

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning.

Resultatet af afstemningen blev:

Anne Mette Vinding Elsborg fik 28 stemmer	Valgt
Camilla Kristina Wemhoff fik 28 stemmer	Valgt
Jytte Gissel fik 27 stemmer	Valgt
Brian Moos Lindberg fik 18 stemmer	Valgt
Jytte Wissendorf fik 11 stemmer	Ikke valgt

10. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

Opstillet blev:

Thorleif Sørensen, afd. 2
Jytte Wissendorf, afd. 23
Sara Heiberg Jensen, afd. 1

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning.

Valgt blev:

Jytte Wissendorf, 23 stemmer	1. suppleant
Sara Heiberg Jensen, 20 stemmer	2. suppleant
Thorleif Sørensen, 9 stemmer	3. suppleant

11. Valg af 4 kredsdelegerede til kredsrepræsentantskabet

Jette Holgersen orienterede om, hvad det indebærer at være kredsdelegeret til BLs kredsrepræsentantskab.

Århus Omegn har 14 medlemmer, hvoraf organisationsbestyrelsen og direktøren udgør de ti pladser.

Opstillet og valgt blev:

Osman Öztoprak, afd. 2
Ingerlise Klingenberg, afd. 25
Susanna Christensen, afd. 20
Jytte Wissendorf, afd. 23

12. Valg af suppleanter for kredsdelegerede til kredsrepræsentantskabet

Opstillet og valgt blev:

Anita Holm Nielsen, afd. 1

1. suppleant

Thorleif Sørensen, afd. 2

2. suppleant

13. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

14. Eventuelt

Intet til dette punkt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Jette Holgersen takkede for et godt møde og ønskede alle tillykke med valgene.

Viby J., den 8. juni 2023

Jette Holgersen, formand

Søren Thing, dirigent

Bemærkninger til referatet bedes meddelt inden to uger fra dags dato.

Referatets rigtighed bekræftes 30. juni 2023

Marianne Brammer, direktør

Jytte Gissel, organisationsbestyrelsesmedlem

Søren Thing, organisationsbestyrelsesmedlem

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

Dirigent

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-28 13:54:10 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-28 20:24:48 UTC



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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-06-29 07:29:27 UTC



Marianne Brammer

Direktør

Serienummer: e0678636-7dd1-48d8-a900-919218e6daae

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-30 11:29:56 UTC



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/validator>