



Bestyrelsesmøde den 18. april 2023

Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Elev	Rikke Marie Nielsen
Sekretær	Katrine Just

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2 Protokol

Referatet fra bestyrelsesmødet den 14. marts blev først udsendt den 18. april, og protokol herfra skal underskrives på det kommende bestyrelsesmøde

3 Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen gennemgik og godkendte Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2022.

4 Byggeri

Dan Christensen gennemgik kort status på byggesager siden sidste møde. Indkaldelse til afd. 66 – MST sender indkaldelse.

Afd. 66 Skæring Bæk, Etape 1

Organisationsbestyrelsen inviteres til arrangement, hvor afdelingen præmieres med DGNB-certificering i diamant.

Afd. 50 Godsbanekollegiet

Der er ikke opnået aftale med hverken totalentreprenør eller Aarhus Kommune, men AAB og Kollegiekontoret er enige om strategien i forhold til at søge forlig jf. referat fra byggeudvalgsmøde.

Afd. 100 Bindsbøll Byen

Arbejdet på byggepladsen og samarbejdet mellem AAB, rådgiver og hovedentreprenør forløber meget tilfredsstillende og uden konflikter mellem parterne.

Afd. 25 Klostervang

Misfarvningen af det øverste af facaderne, som efter alt at dømme skyldes nedløb af algevækst, blev drøftet. En mulig løsning kan være at forøge hældningen på tagene over de øverste altaner, så der ikke bliver liggende vand, hvor algerne kan opformeres. Når der er etableret ankre for rappelling, vil det blive forsøgt på et eller enkelte tage for at vurdere effekten inden det igangsættes på alle de øverste altaner.

Afd. 4 Skovkanten

Byggeudvalget har udtalt tilfredshed med, at det ser ud til at virke, når byggeri med mange gentagelser opdeles i etaper, så erfaringer, der opnås i den indledende etape, kan bidrage positivt i de efterfølgende etaper. Organisationsbestyrelsen var enig i byggeudvalgets betragtning.

Afd. 23 Kridthøjparken

Der var enighed i byggeudvalget om, at det er vigtigt at afdelingsmødet vedtager forslaget om en huslejeforøgelse, da en delvis udsættelse vil fordyre det samlede projekt. En udsættelse af færdiggørelsen af de sidste blokke vil også med stor sandsynlighed skabe stor utilfredshed blandt beboerne i afdelingen. Organisationsbestyrelsen var enig i byggeudvalgets betragtning.

Afd. 66 Skæring Bæk, Etape 2

På baggrund af konsekvensberegningen er det fortsat byggeudvalgets indstilling, at projektet skal planlægges med henblik på i videst muligt omfang at realisere det vindende projekt fra arkitektkonkurrencen. Organisationsbestyrelsen var enig i byggeudvalgets betragtning.

Erhvervelse af ny grund i Skæring, etape 3

Det blev besluttet, at der skal udarbejdes det nødvendige kontraktmateriale til ny betinget købsaftale på samme vilkår som den tidligere indgåede med henblik på at erhverve det nødvendige areal fra anden lodsejer. Når organisationsbestyrelsen har godkendt en justeret købsaftale, skal denne behandles på det næstkommende repræsentantskabsmøde.

5 Whistleblowerordning

Morten Homann orienterede om Landsbygefondens whistleblowerordning og indstillede til, at AAB indgår i den. Kromann Reumert varetager sagsbehandlingen, og Morten Homann lagde op til, at Lea Kristiansen og Martin Hansen bliver AAB's ansvarlige medarbejdere vedrørende ordningen. Morten Homann opfordrede til, at det skal være muligt for alle medarbejdere, valgte og beboere i AAB at henvende sig, og at denne model skal evalueres efter et år.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indstillingen.

6 Implementering af driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6

Morten Homann indstillede til, at organisationsbestyrelsen vedtager målene stillet af administrationen i forhold til at imødekomme driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6 jf. notat Implementering af driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6. Målene tager udgangspunkt i budget 2023 om fremskriver med 3% om året. Organisationsbestyrelsen vedtog målene, men tilsluttede sig samtidig indstillingen om, at målene alene skal tjene til at leve op til bekendtgørelsens krav, og at arbejdet med effektiv og sparsommelig drift fortsættes uanfægtet heraf.

7 Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde

Dan Christensen understregede, at deadline for at indsende input til den skriftlige beretning er den 1. juni til Morten Homann, og at deadline for at indsende input til den mundtlige beretning er den 8. juni til Dan Christensen.

Dan Christensen pointerede, at navne på personer, der er på valg, skal fremgå under dagsordenens punkter 6-9:

- Pkt. 9: Valg af formand for organisationsbestyrelsen:
 - Dan Christensen modtager ikke genvalg.
- Punkt 7: Valg af bestyrelsesmedlemmer:
 - På valg er Randi Rædkjær, Astrid Frederiksen og Per Ohms
- Punkt 8: Valg af suppleanter: På valg er Thomas Lorentsen
- Punkt 9: Valg af revisor
 - Bestyrelsen indstiller PwC (Price Waterhouse og Coopers)

8 Udvalg

Dan Christensen orienterede om, at der har været bestyrelsesmøde i Aarhus Vest-samarbejdet, hvor formanden for Boligkontoret Århus overtog formandsposten efter Dan Christensen.

Astrid Frederiksen orienterede om sin deltagelse i kredsmøde i 5. kreds den 13. april. På mødet udtrykte kredsformanden ønske om, at han ønsker at stoppe som kredsformand næste år, og at der derfor skal findes en ny kandidat til rollen.

Astrid Frederiksen efterlyste bedre kommunikation om arrangementer i regi af BL's 5. kreds. På mødet blev det vedtaget, at Katrine Just udsender en mødeplan til bestyrelsen og til AAB's kredsdelegerede med angivelse af, hvilke arrangementer, der er for kredsdelegerede, og hvilke der alene er for kredsrepræsentanter, og sørger for at koordinere tilmelding til relevante arrangementer.

Peter Kragballe opfordrede organisationsbestyrelsen til at deltage i kredsmøderne i 5. kreds.

Mette Johannesen orienterede om det seneste møde i kursusudvalget: Efter sommerferien udbyder AAB konflikthåndteringskursus, som Anne Buhl faciliterer, GDPR-kursus og temamøder. På et møde den 25. april skal udvalget drøfte repræsentantskabsdagen den 23. september og temaer til temamøder.

Dan Christensen pointerede, at i forbindelse med, at Per Ohms er indtrådt i organisationsbestyrelsen, skal der udsendes materiale til ansatte og repræsentantskabet med ny konstituering, hvor Per Ohms overtager de tillidshverv, som Anders Nielsen havde.

9 Nyt fra administrationen

Morten Homann orienterede om personaleseminaret den 23. marts 2023. Han pointerede, at evalueringen vidner om stor tilfredshed med dagen.

Morten Homann orienterede om en bekendtgørelsesændring, der træder i kraft den 1. maj 2023. Ændringen består i, at det nu er muligt at investere i aktier op til 30% igennem investeringsforeninger, ligesom sidste års ændring i bekendtgørelsen gør det muligt at vælge, om man vil prioritere en kurs- eller rentegevinst/tab. Administrationen udarbejder et oplæg til finansiel strategi for AAB til organisationsbestyrelsen i efteråret 2023.

Morten Homann gav en status på projektet om energibesparelser i afdelingerne. Administrationen har på baggrund af indstilling fra NRGi udvalgt tre afdelinger, der indgår i et pilotprojekt. Projektet skal vise effekten af en række energibesparelsetiltag, og hvilken værdi disse giver ift. lovpligtige energimærker.

I forbindelse med afdelingsmøderne har AAB modtaget mange forslag om ladestandere. Morten Homann orienterede, at administrationen har udarbejdet en køreplan i forbindelse med ladestandere i afdelingerne.

Morten Homann informerede om AAB's kontrol af brug af vedligeholdelseskontoen. Der er lavet 850 kontroller, hvoraf 8% ikke blev godkendt i første omgang. Kun en lille del af disse tyder på forsøg på misbrug. Han vurderer, at tallet er så lavt, at administrationen udarbejder et revideret koncept for kontrol.

10 Eventuelt

Astrid Frederiksen orienterede om, at hun planlægger et besøg i Kulturhus Herredsvang.

I forhold til Almene Boligdage den 30. september 2023 blev vedtaget, at Katrine Just koordinerer tilmelding, transport og overnatning.

Thomas Poulsen efterspurgte en status på materiale om mislighold/vedligehold etc. Morten Homann orienterede om, at der internt i AAB arbejdes på at afklare processer og udarbejde et informationsmateriale.

Thomas Poulsen efterspurgte opgørelse af de samlede udgifter til studieturen til Wien.

Randi Rædkjær og Astrid Frederiksen deler billetter ud til Tivoli Friheden til AAB's beboere.

Morten Homann orienterede om, at der er indgået politisk aftale om at bruge Landsbyggefondens midler i form af 350 mio. kr. til støtte til særlig inflationsramte afdelinger, men at det lykkeligvis fortsat er Landsbyggefondens, der varetager udbetalingen. Der er forhåbning om, at selv om BL ikke billiger aftalen, vil den kunne betyde, at der fremover vil være en større ramme til boligsociale formål.

Peter Kragballe orienterede om afdelingsmøde i afdeling 34, hvor der var mistillid til bestyrelsen for afdelingen. Der er planlagt et nyt afdelingsmøde den 13. juni 2023.

11 Gennemgang af regnskab 2022 for boligorganisationen og afdelinger

Dan Christensen bød velkommen til de statsautoriserede revisorer Thomas Riis og Mette Holy Jørgensen fra PwC samt AAB's økonomichef Tina Lundum Jensen. Tina Lundum Jensen gennemgik boligorganisationens og afdelingernes regnskab for 2022, herunder redegjorde for

boligorganisationens underskud grundet tab på obligationer samt overskud i stort set alle afdelinger, primært grundet renteindtægter.

Bestyrelsen godkendte årsregnskaberne og takkede Tina Lundum Jensen for gennemgangen.

12 Revisionsprotokol

Dan Christensen orienterede om, at bestyrelsen havde gennemgået protokollatet grundigt under pkt. 3. Revisionen gennemgik herefter overordnet protokollatet og bemærkede, at man ikke havde forbehold til sin påtegning på årsregnskabet, hverken ift. finansiel revision, forvaltningsrevision eller juridisk-kritisk revision.

I gennemgangen blev det understreget:

- Der udarbejdes i det kommende år detaljeret forretningsgang vedr. byggesagshonorar
- Der sker afprøvning af sikkerhedsberedskabet, hvor arbejdet med beredskabsplanen afsluttes i 2023, og som led heri vil der løbende også ske penetrationstest og lignede it-sikkerhedstest.
- Der søges budgetlagt i balance og i den forbindelse er der særlig fokus på afdelinger, der gennem tre år har haft mere end 5 pct. i overskud.
- Der er ligeledes fokus på forøgelse af henlæggelserne og i den forbindelse gennemføres et pilotprojekt med to afdelinger med henblik på at lave en langsigtet strategi for udviklingen af disses henlæggelser.
- Der er fokus på sikring af disponibel andel af dispositionsfonden, og der fremlægges strategi for fremtidig brug af dispositionsfonden på bestyrelsens møde i maj 2023. Der vil ligeledes være fokus på sikring af en tilstrækkelig arbejdskapital efter de seneste års tab på obligationsmarkederne.

Bestyrelsen tilkendegav klart, at man – som den administrative ledelse – ikke havde noget kendskab til eller formodning om, at der på nogen måde skulle foregå besvigelser i organisationen.

Dan Christensen takkede afslutningsvis revisionen for godt samarbejde og for et læsevenligt protokollat.

13 Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

Bestyrelsen underskrev regnskab og revisionsprotokol.

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 16. maj 2023.

Katrine Just

Referent