



## Bestyrelsesmøde den 14. marts 2023

### Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Anders Nielsen
Direktør	Morten Homann

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

### 2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 21. februar 2023 blev godkendt.

### 3 Revisionsprotokol

Intet nyt.

### 4 Byggeri

Dan Christensen gennemgik kort status på byggesager siden sidste møde.

#### Afdeling 37 Herredsvang

Der er gennemført prækvalifikation og udvalgt fem entreprenører blandt 11 indkomne ansøgninger. Tilbudsfrist er den 14. april.

### 5 Budget 2024

Morten Homann forelagde forslag til budget 2023, som vil indebære en samlet regulering af administrationsbidraget på 4,3 pct. Dette er baseret på en række faktorer, men særligt:

- Udviklingen i lønomkostninger som følge af overenskomster
- Femårsfest for repræsentantskabet
- Udgifter til licens på IT-systemer samt leverance af fysisk og digital post

- Krav om forrentning af værdi af administrationsejendom samt løbende vedligehold af denne

Morten Homann oplyste, at der i budgetteringen er lavet en række forudsætninger baseret på bedste faglige skøn. Heriblandt er det forudsat, at der vil ske en forrentning af afdelingernes forventede mellemregning på 2 pct. Den faktiske forrentning kendes – som de fleste andre budgetforudsætninger – først, når budgetåret er omme.

Det forudsættes ligeledes i udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2024, at mindst halvdelen af den renteindtægt, afdelingerne formodes at få, allokeres til at styrke henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse, både da de fleste afdelinger generelt har behov for et højere henlæggelsesniveau, og fordi alle afdelinger grundet lovændringen i 2022 har gjort et betydeligt indhug i henlæggessaldoen for at forhindre, at de store kurstab direkte skulle påvirke huslejen.

Bl.a. Astrid Frederiksen og Thomas Kalmar Poulsen stillede sig tvivlende overfor, om udbyttet af femårsfesten for repræsentantskabet står mål med omkostningen. Også Mette Hvid Johannesen gav udtryk for, at hun ønskede en drøftelse af prioriteringen af 5-årsfesten fremadrettet. Bestyrelsen tager en mere tilbundsående drøftelse heraf inden sommerferien.

Der søges indgået en ny aftale om Unik Bolig. Anders Nielsen påpegede, at IT-udgifter ikke kan forventes at falde i fremtiden, og at det er vigtigt at se IT-investeringer som investeringer i kvalitet og service snarere end som en genvej til besparelser.

Politik for forrentning af egenkapital skal drøftes i forbindelse med bestyrelsens drøftelse af strategi for dispositionsfond m.m. senere på året.

Organisationsbestyrelsen drøftede muligheden for at ændre vægtingen mellem grund- og lejemaalbidrag i beregningen af administrationsbidraget og traf beslutning om at fastholde den nuværende model med et grundbidrag pr. afdeling på 39.000 kr. om året. Eventuelle fremtidige sammenlægninger af afdelinger skal motiveres af fordele for de pågældende afdelinger, ikke af en stigning i grundbidraget.

Bestyrelsen godkendte indstillingen til budget for 2024 i enighed.

## 6 Opfølgning på bestyrelsesseminar den 4. februar 2023

Mette Hvid Johannesen og Morten Homann gennemgik sammenfatningen af bestyrelsens seminar om Ét AAB den 4. februar 2023. Hovedtrækkene i indstillingen var:

- Der planlægges et fast dialogmøde i kvartalet for interesserede medlemmer af afdelingsbestyrelserne (og evt. andre relevante deltagere). På mødet udpeges på forhånd 1-2 aktuelle temaer, gerne baseret på dialog med og efterspørgsel fra afdelingsbestyrelserne. Derudover skal der være plads til, at deltagerne ad hoc kan bringe spørgsmål op enten til afklaring og diskussion på mødet eller som tema til et senere møde.
- Der skal i stigende omfang benyttes emnemøder, hvor en mindre gruppe afdelingsbestyrelser får information om eller drøfter et emne nærmere.
- Det er vigtigt, at organisationsbestyrelsens medlemmer fortsat prioriterer kaffemøder med de enkelte afdelingsbestyrelser om fx introduktion, rolleafklaring, erfaringsudveksling og konfliktløsning.
- Udarbejdelse af kommunikationsstrategi for AAB

- Gentænkning af informationen til særligt nye beboere

Uafhængigt af strategien om Ét AAB ønskede bestyrelsen realisering af tre indsatsområder i løbet af 2023:

- Udvikling af nyt bestyrelsesweb m.m.
- Klarere kommissorier for de enkelte udvalg
- Plan for onboarding og uddannelse af bestyrelsens medlemmer

Første dialogmøde afvikles i tredje kvartal. Randi Rædkjær pegede på Vild med Vilje som et oplagt emne hertil.

Anders Nielsen anbefalede, at vi alt væsentligt benytter os af interne ressourcer i administrationen som indlægsholdere.

Bestyrelsen tager en overordnet drøftelse af udvalgsstrukturen forud for forretningsudvalgets udarbejdelse af et endeligt forslag til koncept for udvalgene.

Konceptet, særligt dialogmøderne, præsenteres på repræsentantskabsmødet, herunder kan der være mulighed for at der kan opsamles yderligere ideer til emner på mødet.

Med disse bemærkninger godkendte bestyrelsen sammenfatningen af seminaret og planen for udmøntning af de beskrevne initiativer.

## **7 Principper for repræsentation i ejer- og grundejerforeninger**

Morten Homann præsenterede en indstilling om repræsentation i ejer-, parcel- og grundejerforeninger.

En række af AAB's afdelinger er omfattet af ejer-, parcel- og/eller grundejerforeninger. Oftest er det medarbejdere, der repræsenterer afdelingen, mens det enkelte steder er afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvilket der kan være gode, konkrete grunde til. Imidlertid er det ikke klart i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 a, der siger, at det er boligorganisationen, der handler på afdelingens vegne i ejer- og grundejerforeninger.

Derfor indstilledes at AAB som udgangspunkt fortsat repræsenteres i foreningerne af medarbejdere, der løbende afklarer væsentlige spørgsmål med afdelingsmøde og/eller afdelingsbestyrelse.

Hvor afdelingsbestyrelsen ønsker det, og hvis der ikke er andre væsentlige forhold, der taler imod det, bemyndiges administrationen til at indgå en aftale om, at afdelingsbestyrelsen kan deltage i arbejdet i foreningen, men kun kan indgå aftaler med bindende virkning, herunder økonomiske konsekvenser, med forudgående skriftlig aftale med driften.

Bestyrelsen tilsluttede sig denne indstilling i enighed.

## **8 Udvalg**

Organisationsbestyrelsen fordelte afdelingsmøderne imellem sig.

Thomas Kalmar Poulsen foreslog, at det til næste år tilstræbes at få stablet et dirigentkorps på benene.

IT-udvalget: Generelt går det rigtig fint med driften og med langt de fleste projekter.

Fritidsudvalget: Har programsat arrangementer med besøg i Tivoli Friheden, byvandring, slæbebåden Jakob, Aarhus Bryghus samt koncert Mogens Dalsgaard.

Ros til SMS'er fra servicecentrene.

## **9 Nyt fra administrationen**

Morten Homann orienterede om, at der som bestyrelsen havde efterspurgt på sit møde i januar, udsendes der forsøgsvis en informationsside sammen med indkaldelsen til afdelingsmøderne rettet mod beboere, der ikke tidligere har deltaget i møderne.

Med udgangspunkt i to konkrete afdelinger og i dialog med disses bestyrelser udarbejder administrationen forsøgsvis en langsigtet plan for, hvorledes disse kan opnå tilstrækkeligt med henlæggelser og i øvrigt sikre tilstrækkeligt råderum i afdelingens økonomi.

Der afholdes personaleseminar om Ét AAB for alle medarbejdere den 23. marts.

## **10 Eventuelt**

Bestyrelsen og Anders Nielsen takkede gensidigt hinanden for godt samarbejde.

Bestyrelsen efterspurgte statistik på udsættelser. Der har indtil nu været én gennemført udsættelse i AAB i 2023. Administrationen eftersender en mere uddybende statistik over udsættelser til bestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede endvidere udarbejdet en statistik på kontrol af vedligeholdelsesarbejder.

Administrationen udarbejder et koncept for overdragelse af pc og mobile enheder, hvor der tages hensyn til forsvarlig sletning af data.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 18. april 2023.

Morten Homann

Referent