



22. september 2025

Referat bestyrelsesmøde 9. september 2025

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Opfølgning på arbejdsmøde i bestyrelsen den 28. august 2025

På baggrund af organisationsbestyrelsens arbejdsmøde den 28. august 2025 er deres principper for ledelse justeret jf. beslutningerne på mødet.

Organisationsbestyrelsen tog de justerede principper for ledelse til efterretning.

3. Status på kommunikationsstrategi

I maj 2023 godkendte organisationsbestyrelsen en kommunikationsstrategi for AAB, der bygger på de tre principper *hjælpsomhed*, *åbenhed* og *professionalisme*. Under punktet blev der dels gjort status på udmøntningen af strategien og dels redegjort for indsatser i strategien, som stadigvæk udestår, herunder:

- AAB's visuelle identitet
- Ny hjemmeside
- Beboerkommunikation

Morten Homann forklarede, at klarlægning af AAB's visuelle identitet går forud for mange af de udestående indsatser og tiltag i kommunikationsstrategien, og han bad i den forbindelse organisationsbestyrelsen om til at tage stilling til, hvor stor en forandring AAB's nye visuelle identitet skal signalere.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at AAB's nye visuelle identitet skal signalere et tydeligt skifte i identitet og kultur. De besluttede samtidig, at det endelige resultat skal forelægges og godkendes i bestyrelsen, inden det bliver lanceret. Bestyrelsen understregede, at der i respekt for den komplekse faglighed, der involveres i processen, alene vil være tale om en godkendelse, ikke en substansbehandling af oplægget til visuel identitet. Når denne er godkendt, og processen med at implementere den nye visuelle identitet, bliver det en løbende proces, hvad udskiftning af arbejdstøj og andet med AAB's logo og navn angår.

Organisationsbestyrelsen tilkendegav, hvilke værdier og principper de synes, AAB skal udtrykke. Sekretariatet tager disse med videre sammen med tilsvarende input fra chefgruppen.

Morten Homann forklarede, at det er hensigtsmæssigt at indlede arbejdet med en ny hjemmeside, der skal anvende det nye visuelle udtryk, hvad en ny hjemmeside skal kunne, og hvad en ny hjemmeside skal kunne snakke sammen med, inden arbejdet med den visuelle identitet er tilendebragt.

Han fortalte, at der sideløbende med de øvrige tiltag arbejdes med beboerkommunikation, som blandt andet indbefatter gennearbejdning af AAB's næsten 900 standardskrivelser. Til at understøtte arbejdet med hjemmesiden og beboerkommunikation ansættes en studentermedhjælper.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Status på indkøb og egenkontrol

Organisationsbestyrelsen vedtog på sit møde i december 2023 et koncept for boligorganisationens lovpligtige egenkontrol, og en handlingsplan blev på den baggrund behandlet første gang i oktober 2024. Her blev en række områder udpeget som indsatsområder i 2025, og der blev gjort status på disse. Derudover skulle organisationsbestyrelsen prioritere indsatserne for 2026.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og godkendte de prioriterede indsatser for 2026.

5. Evaluering af kontaktpersonordningen

Under punktet skulle organisationsbestyrelsen evaluere kontaktpersonordningen og tage stilling til en mere præcis beskrivelse af indholdet og af de gensidige forventninger til udfyldelse af rollen. Endelig drøftede de, hvorledes der sker udskiftninger i ordningen.

Mette Hvid Johannesen indledte med at forklare, at den antalsmæssige fordeling fastholdes, således af afdelingerne fortsat er fordelt ligeligt mellem medlemmerne af organisationsbestyrelsen.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at man i rollen som kontaktperson for en afdelingsbestyrelse skal varetage følgende roller og opgaver:

- Er sparringspartner for afdelingsbestyrelsen
- Hjælper nye bestyrelser og bestyrelsesmedlemmer godt i gang med arbejdet

- Rådgiver om tilrettelæggelse af bestyrelsesarbejdet, herunder efteruddannelse, intern kommunikation, kommunikation med beboere, håndtering af byggesager, bestyrelsens efteruddannelse med videre
- Rådgiver om forberedelse og afvikling af afdelingsmøder
- Stiller sig til rådighed på afdelingsmøder, eventuelt som dirigent
- Foranlediger kontakt mellem afdelingsbestyrelser på tværs
- Bidrager til konfliktløsning internt i afdelingsbestyrelsen, enten ved egen deltagelse eller om nødvendigt ved at formidle kontakt til eksterne parter som fx BL

I organisationsbestyrelsen var der enighed om forventninger til, hvordan kontaktpersonen skal udfylde sin rolle:

- Det forventes, at kontaktpersonen proaktivt sørger for løbende kontakt med afdelingsbestyrelsen. Vedkommende er først og fremmest afdelingsbestyrelsens kontaktperson, og skal ikke løse problemer for beboerne generelt, ej heller beskæftige sig med økonomiske eller driftsmæssige problemstillinger i afdelingen

De var endvidere enige om, at der ikke skal åbnes op for, at afdelingerne kan skifte kontaktperson. Indholdet af rollen og forventningerne til den kommunikerer til afdelingsbestyrelserne som beskrevet i notatet.

Såfremt en afdelingsbestyrelse oplever problemer i ordningen, bør afdelingsformanden søge dette afklaret med kontaktpersonen, alternativt henvende sig til formanden.

6. Seminar med chefgruppen 31. oktober - 1. november 2025

Organisationsbestyrelsen godkendte program for seminar for organisationsbestyrelsen og chefgruppen den 31. oktober – 1. november 2025.

Den 1. november, hvor kun organisationsbestyrelsen deltager, ønsker de at fokusere på følgende emner:

- Opdatering af organisationsbestyrelsens arbejdsgrundlag
- Hvor er AAB om fem år?

Afslutningsvis vil Fanny Nygaard facilitere en aktivitet af cirka en times varighed.

7. Godkendelse af budget 2026 for AAB's afdelinger

Ifølge almenboliglovens § 14 b, stk. 3 og vedtægternes § 13, stk. 2 skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for det kommende år. På nuværende tidspunkt er budgettet godkendt i alle afdelinger på nær to, der endnu ikke har afholdt afdelingsmøde (samt afdeling 42, der omfatter alle AAB's daginstitutioner). I afdeling 74 Nørreport er der besluttet ændringer i budgetudkastet, som krævede organisationsbestyrelsens stillingtagen.

Organisationsbestyrelsen udtrykte bekymring for, at afdelingsmødet har nedsat det i forvejen lave niveau for henlæggelser, særligt i lyset af at bestyrelsen i samme budget

har bevilget afdelingen et stort tilskud fra AAB's fælles midler. Organisationsbestyrelsen besluttede dog at undlade at indbringe tvisten for Aarhus Kommune efter almenboliglovens § 42. I stedet bad de administrationen række ud til afdelingsbestyrelsen på organisationsbestyrelsens vegne med en klar opfordring til i forbindelse med budget 2027 at lave en fornyet forøgelse af henlæggelserne i sammenhæng med en plan for den langsigtede fremtidssikring af afdelingens økonomi.

Organisationsbestyrelsen godkendte budget 2026 for AAB's afdelinger.

8. Proces for budget 2027

Organisationsbestyrelsen godkendte tidsplanen for budget 2027 og konceptet for afvikling af budgetmøder i 2026.

9. Kvartalsregnskab 2. kvartal 2025

Organisationsbestyrelsen fik forelagt regnskab for boligorganisationen for de første to kvartaler med et forecast for årets resultat.

I sin gennemgang gjorde Morten Homann opmærksom på, at personaleudgifter er lavere end budgetteret, som blandt andet skyldes, at stillingen som jurist pt. ikke er genbesat. Herudover er byggesagshonorar lavere end forventet, og samtidig tyder kvartalsregnskabet på lille plus i renteindtægter.

Organisationsbestyrelsen tog kvartalsregnskabet 2. kvartal 2025 og forecastet for årsresultatet til efterretning.

10. Advokatomkostninger for lejersager i bo-perioden

På seneste møde traf organisationsbestyrelsen beslutning om en model for udligning af afdelingernes udgifter til lejersager i bo-perioden. BL mener dog ikke, at modellen er farbar, hvorfor det foreslås, at dispositionsfonden anvendes i stedet.

Organisationsbestyrelsen justerede sin beslutning fra augustmødet som beskrevet, således at det er dispositionsfonden og ikke afdelingerne i fællesskab, der afholder udgiften til lejersager, der ikke kan pålignes fraflytter.

Afdelingerne afholder fortsat selv advokatudgifter vedrørende byggesager og andre opgaver der er igangsat på afdelingens initiativ – fx udmatrikulering og vejlaug.

11. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til organisationsbestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedr.

- Afdeling 04 Skovkanten badeværelser (side 11)
- Afdeling 06 Ingerslevsgaard altaner og varmeanlæg (side 13)
- Afdeling 14 Rytterparken faldstammer (side 15)

- Afdeling 19 Vorrevangsparken vandværk (side 16)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård tage og vinduer (side 22)
- Afdeling 21 og 22 Langenæs vinduer og tag (side 23)
- Afdeling 25 Klostersvænget helhedsplan (side 45)
- Afdeling 29 Højhus Langenæs beboerlokale (side 47)
- Afdeling 34 Mølleparken altaner (side 48)
- Afdeling 38 Sandkåsparken I vinduer (side 50)
- Afdeling 54 Grønningen tag (side 52)
- Afdeling 68 Smedens Have nybyggeri (side 56)
- Afdeling 72 Nygade facade (side 57)
- Afdeling 74 Nørreport tag (side 58)
- Afdeling 100 Bindesbøll nybyggeri (side 66)

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Nedsættelse af byggeudvalg

På bestyrelsesmødet i juni 2025 blev det besluttet at nedsætte byggeudvalg for et fremtidigt nybyggeriprojekt.

Det blev på nærværende møde besluttet, at Kristine Flensted Nielsen og Mette Hvid Johannesen skal udgøre byggeudvalget.

13. Orientering fra administrationen

Der var udsendt en skriftlig orientering, der blev suppleret mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- A. Beboerundersøgelser
- B. Fremtidig organisering af servicecentret

Morten Homann fremlagde hovedpointerne i og drøftelserne fra workshop for afdelingsbestyrelsesmedlemmer om den fremtidige organisering af servicecentret.

Der gennemføres en ny workshop for medarbejdere den 12. september, og herefter fremlægges konklusionerne for organisationsbestyrelsen på dens møde i begyndelsen af oktober.

- C. Implementering af samhandelsbetingelser

D. Fonden for blandede byer

Morten Homann redegjorde for *Fonden for blandede byer*.

E. Status på alment nybyggeri i Aarhus Kommune

F. Styringsrapporten for 2024

14. Mødeplan

Mødeplanen var til organisationsbestyrelsens orientering.

Der var enighed om, at det planlagte kursus for organisationsbestyrelsen og suppleanter for organisationsbestyrelsen den 20. oktober "God almen ledelse og lovgrundlaget for boligorganisationer" skal aflyses, da størsteparten af medlemmerne af organisationsbestyrelsen for nyligt har deltaget i et tilsvarende kursus.

15. Eventuelt

16. Bestyrelsens kvarter