

Bestyrelsesmøde tirsdag den 8. februar 2022 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

**Deltagere:**

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Hvid Johannesen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
”	Anders Nielsen
”	Randi Rædkjær
”	Bendt Nielsen
Direktør	Anders Rønnebro
Økonomichef	Tina Jensen under punkt 5

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Beslutning om diverse renter i 2021\*
6. Udvalg
  - 6.a Konstituering
7. Nyt fra administrationen
8. Eventuelt

Forinden bestyrelsesmødet gennemgik Maja Nielsen forslag til nye indkaldelser til afdelingsmødet. Bestyrelsen besluttede at afdelingsbestyrelserne kan vælge mellem 2 indkaldelser samtidig med en folder der også udsendes.

**1. Godkendelse af dagsorden**

*Dagsordenen blev godkendt.*

**2. Protokol**

*Protokol fra mødet den 04.01.2022 blev godkendt*

**3. Revisionsprotokol**

Bestyrelsen gennemgik revisionsprotokollat af 31.1.2022 til årsregnskab 2021 siderne 797-806 vedrørende risikovurdering, revisionsstrategi og plan samt revision i årets løb

Der var følgende spørgsmål:

4.1 Samlet oversigt over forretningsgange. Direktøren svarede at det vil blive udarbejdet

4.21. likvide beholdninger og værdipapirer Der er ikke fuld funktionsadskillelse på området. Bankafstemninger stikprøvevis gennemgås af økonomichefen. Bestyrelsen godkendte proceduren

4.2.3 Flere medarbejdere kan både bestille og/godkende kreditorfaktura. Bestyrelsen godkendte proceduren for kontrol

4.2.4 planlagt og periodisk vedligeholdelse vedr. eksterne lånebehov. Bestyrelsen godkendte proceduren

4.2.8 Ændring af beregning af rente for moderniseringslån vil fremover blive fastsat til diskontoen + 1 % fra 1.1.2022

5.1 strategi og fastsættelse af mål foreslår Revisionen at det sker pr afdeling, hvilket bestyrelsen ikke var enige i

*Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollat af 31.1.2022 til årsregnskab 2021 siderne 797-806.*

#### **4. Byggeri**

Dan Christensen gennemgik status over nybyggeri og renoveringer ud fra de udleverede bilag.

##### **Afd. 50 Godsbanen**

Der blev afholdt et konstruktivt møde mellem parterne, hvor Aarhus Kommunes advokat tilkendegav, at der skal findes en aftale, der friholder AAB/Kollegiekontoret fra udgifter. Parternes advokater arbejder på en løsning, som kan fremlægges for parterne hver især til godkendelse. Derefter skal løsningen politisk tiltrædes af Aarhus Kommune. Sagen forventes ikke at påføre AAB/Kollegiekontoret omkostninger til ekstrarundering. AAB har derudover en række udestående med Dansk Boligbyg vedr. div. Projektændringer m.v. Der er tale om forhold med begrænset økonomisk konsekvens, som ikke forventes at få indflydelse på hverken den samlede økonomi eller fremdriften.

##### **Afd. 66 Skæring Bæk 3. etape**

Der afholdes møde om lokalplanen med Århus Kommune, rådgiver og de øvrige d. 7.2.2022. Eva Seerup deltager for AAB

##### **Afd. 100 Bindesbøll**

Fristen for interesserede entreprenørers anmodning af prækvalifikation udløb d. 21. januar 2022. Ved fristens udløb var indkommet 7 anmodninger, hvoraf der skal udvælges 4 tilbudsgivere. Der afholdes prækvalifikationsmøde med rådgiverne d. 26. januar 2022.

Det er positivt, at der er indkommet anmodninger fra tilstrækkeligt mange, kvalificerede firmaer. Der udvælges fire til at afgive tilbud. Byggeudvalget orienteres, når tilbudsgiverne er udvalgt.

**Afd. 25 Klostervangen**

Dan Christensen orienterede om, at elevatorerne i Grønnegadeblokken nu kører med markant færre driftsstop, og at dette antagelig skyldes, at håndværksarbejderne er næsten afsluttet. Der forventes normal drift både i Grønnegade-blokken og i Langelandsgade blokken, når projektet er afsluttet.

Dan Christensen orienterede om, at tidsplanen for færdiggørelsen af tilgængelighedsboligerne er afkortet, så de forventes afleveret fra entreprenøren den 1. maj 2022 i stedet for i september 2022.

AAB tager kontakt med Landsbyggefonden med henblik på drøftelse af håndtering af den konstaterede budgetoverskridelse.

**Afd. 2 Tordenskjoldsgade**

Byggeudvalget har tilkendegivet, at det ikke anser afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde som nødvendigt, såfremt afdelingsbestyrelsen er indstillet på at undlade det. Det undersøges, om der kan/skal fortsættes uden afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde.

**Afd. 37 Fjældevangen**

Dan Christensen orienterede om, at projektgruppen har afholdt møde med Servicecenter Vest, hvor projektet blev nærmere præsenteret og drøftet i forhold til den fremtidige drift

**Afd. 35 Trillegården**

Dan Christensen orienterede om, at Fase 1 i forberedelserne for helhedsplanen forventes afsluttet, således at den kan lægges til grund for beslutning om igangsætning af Fase 2 inden sommerferien 2022.

Fra næste status adskilles igangværende og planlagte arbejder og forberedelsen for helhedsplanen i særskilte punkter, idet punkterne opdeles efter de etaper, der er anbefalet af Rambølls rapport fra 2020.

**Afd. 20 Niels Ebbesens Gård**

Dan Christensen redegjorde for anbefalede arbejder samt prisestimat, der umiddelbart vil medføre en betragtelig huslejestigning på ca. 40% eller gennemsnitligt ca. kr. 1.700 pr. måned.

Forud for næste byggeudvalgsmøde opdeles arbejderne efter flg. prioriteringer:

- Prioritet 1: Udskiftning af tag og vinduer (nødvendige arbejder).
- Prioritet 2: Etablering af boligventilation og nyt varmeanlæg (anbefalede arbejder).
- Prioritet 3: Øvrige renoverings- og istandsættelsesarbejder (ønskede arbejder).

De enkelte prioriteter prissættes og der foretages huslejberegninger for hver enkelt. Lægges til grund for drøftelse i byggeudvalget med henblik på finansieringsmodel.

### **Afd. 52 Skådeparken – Udskiftning af vandinstallationer**

Nye analyse af brugsvandet viser, at den planlagte udskiftning af brugsvandsinstallationer (planlagt til 2025) med fordel kan fremrykkes.

Der arbejdes med en økonomisk løsningsmodel, hvor den vinduesudskiftning der er planlagt i 2022 i stedet kan udskydes til 2025.

Når modellen er på plads, afholdes møde med afdelingsbestyrelsen

## **5. Beslutning om diverse renter i 2021**

Anders Rønnebro fremlagde forslag til årsregnskab 2021.

Endelig rente på mellemregningen:

Den endelig beregning viser, at afdelingerne skal have en negativ rente 1,18 %. I 2021 har der været renteudgifter mv. på kr. 32.337.080 samt renteindtægter mv. på kr. 19.307.241. Det betyder, at der samlet er en udgift på kr. 13.029.839 i renteudgift for boligafdelingernes mellemregning samt boligorganisationens egenkapital fratrukket den bundne del.

Forrentning af egenkapitalen:

Egenkapitalen forrentes med -1,18 %. Boligorganisationen har kr. 264.816.177 som skal forrentes – det giver en renteudgift på kr. 3.128.785. Dette beløb vil ikke kunne ses i regnskabet, men indgår i resultatet som boligorganisationen har i 2021.

Årets resultat: Vi forventer at boligorganisationen får et underskud på ca. 32 millioner.

Tilskud til afdelingerne: 0 kr. pr. bolig.

Bonusrente på 2,68 % (svarende til 22,6 millioner)

Bestyrelsen indstillede en rente på 2,68 til afdelingerne for 2021 med en økonomisk konsekvens på ca. 32 millioner i underskud

## **6. Udvalg**

### **Opfølgning fra strategidag**

Dan Christensen orienterede om at opfølgning fra strategidag bliver 9.3.2022 kl 17,00

### **Århus Miljø team**

Bendt Nielsen orienterede om kommende valg.

### **Beboer klage**

Randi Rædkjær orienterede om klage, der videresendes til direktøren

### **Kursusudvalg**

Mette Hvid Johannesen orienterede om møde med Anne Buhl, der skal hjælpe under formandsmødet. Der er udsendt en forhåndsorientering via mail til afd. Fmd.

### **Kursus med Öslem Cekic**

Mette Johannesen orienterede om mulig deltagelse til repræsentantskabsweekend 1. og 2. oktober 2022

### **Kursusudvalg**

Anders Nielsen orienterede om virtuelt budget og regnskabskursus den 1.3.2022 og om kursusaften om det "gode afdelingsmøde" den 30.3.2022

### **Afd. 34**

Anders Nielsen orienterede om kommende møde med afdelingsbestyrelsen i afd. 34

### **Fritidsudvalg**

Peter Kragballe orienterede om fritidsudvalgets aktiviteter det næste halve år

## **6.a Konstituering**

Bestyrelsen ændrede konstitueringen på følgende punkter  
 Ansvarshavende redaktør for beboernyt Peter Kragballe

IT-udvalg: Anders Nielsen, Bendt Nielsen, Randi Rædkjær

Regnskab og budgetudvalg: Peter Kragballe, Mette Johannesen og Astrid Frederiksen

Der udsendes nye lister til repræsentantskab samt ansatte

## **7. Nyt fra administrationen**

### **Anders Rønnebro orienterede om:**

Udbud af revision

Status på badeværelsessag i afd. 22 Langenæs

Vores App. er en succes ca. 4000 beboere anvender den til div opgaver

Dialog med Århus Kommune om Bindsbøll afd. 100 om maksimum m2 på lejligheder

Fast pris på elpriser

Udsættelse af møde med boligminister Kaare Dybvad til den 21.2.2022

Møde med Landsbyggefonden om Kulturhus Herredsvang

## **8. Eventuelt**

Regnskabsmøde i april med revisionen samt efterfølgende spisning på Mash

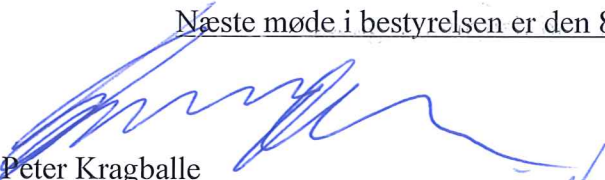
### **Kommentar fra Anders Nielsen**

Anders Nielsen nævnte, at han ser, at Organisationsbestyrelsen med fordel kan overveje hvilke emner vi strategisk kommunikerer; hvad er 'den gode historie'?



Et eksempel kunne være den faste forrentning på 1,5% Organisationsbestyrelsen har lovet afdelingerne, hvilket betyder, at der tilbageføres ca. 20 mio. af fælles midler til afdelingerne i 2021, som ellers skulle have været indeholdt som huslejestigninger, hvis afdelingerne blot havde fået markedsrenten.

Tilsvarende 'gode historier' bør identificeres og aktivt kommunikeres til beboere og repræsentantskab for at skabe og vedligeholde en generelt mere positiv perception af AAB som en boligforening, der er god at bo i.

Næste møde i bestyrelsen er den 8. marts 2022

  
Peter Kragballe  
Referent

  
Ahmad Bilal

  
Dan  
  
Ahmad Bilal  
