

REFERAT

	<b>Besluttet</b>
<b>1. Godkendelse af dagsorden</b>	Godkendt
<b>2. Status på det boligsociale arbejde (TEMADRØFTELSE)</b> Efter årsplanen er det boligsociale arbejde denne måneds tema-drøftelse. Det vedlagte sagsnotat giver en bred status for AL-BOAs boligsociale arbejde. Budgettet for 2020 er også præsenteret, så det kan indgå i næste års samlede budgetlægning.  Temadrøftelsen omfatter i år: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Synlighed af det boligsociale arbejde</li><li>➤ Ny strategi og handleplan</li><li>➤ Økonomi</li></ul> <b>Indstilling</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Status for boligsocial indsats 2019 tages til efterretning</li><li>2. Budget 2020 tages til efterretning</li><li>3. OB drøfter organisationens indstilling til en ny strategi og handleplan, og tager beslutningen om iværksættelse af ny strategi</li></ol>	Ad. 1 - godkendt Ad. 2 - godkendt Ad. 3 - godkendt  Til årets bestyrelsesseminar drøftes strategien for det boligsociale arbejde. Troels og Jane deltager i udvalg pva. bestyrelsen.
<b>3. Repræsentantskabsmøde 19. maj 2020</b> Repræsentantskabsmødet den 19. maj udskydes, som følge af forlængelsen af forbuddet mod større forsamlinger indtil 31. august 2020. Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for en ny dato. Administrativt er der foretaget forhåndsreservering den 17. og 24. november 2020 hos Scandic Aarhus City.  <b>Indstilling</b> <i>Organisationsbestyrelsen beslutter, at det ordinære repræsentantskabsmøde afholdes i november 2020.</i>	Godkendt  Efter myndighedernes udmelding om forsamlinger (forventeligt 10.maj) tager bestyrelsen stilling til afholdelse af forårets repræsentantskabsmøde. Efterårets repræsentantskabsmøde afholdes den 17. november 2020.

<p><b>4. Afdeling 54 – Bavnebakken</b> Afdelingen er pr. 1/1 2020 lagt sammen med afdeling 55 og 56, og består af 172 boliger, som er opført i perioden 1989-1993.</p> <p>Afdelingen er opført med træ/alu-vinduer, som på opførelses-tidspunktet var et relativt nyt og uprøvet produkt. Vinduerne indeholder en række konstruktive fejl, som betyder, at der trænger vand ind. Det medfører, at trærammerne bliver opfugtede og angrebet af råd og svamp. Vinduer og døre skal derfor udskiftes 10 år før tid. Projektet har en samlet anskaffelsessum på 14,5 mio. kr., som finansieres med et banklån på 6,5 mio. - kr., 6 mio. kr. fra afdelingens henlæggelser og et tilskud fra trækningsretten på 2 mio. kr. Samlet giver projektet en huslejestigning på 43 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Organisationsbestyrelsen godkender projektet med den beregnede huslejekonsekvens på 43 kr. pr. m<sup>2</sup>. pr. år.</i></li><li>2. <i>Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler fra egen trækningsret på 2.000.000 kr.</i></li></ol>	<p>Ad 1 Godkendt</p> <p>Ad 2 Godkendt</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønsker muligheden undersøgt for at afdelinger, som ikke kan finansiere forbedringsarbejder med realkreditlån, kan få et lån i organisationen på realkredit vilkår.</p>
<p><b>5. Afdeling 7 og 9 – Saralystparken I, II og III</b> <b>Fjernvarme</b> Varmeforsyningen i afdeling 7 og 9 er forældet. Grundet installationernes alder, udgifter til vedligeholdelse, et stort varmetab og sikkerhed for forsyning, besluttede bestyrelserne i afdeling 7 og 9 at undersøge mulighederne for en totalrenovering af fjernvarmeanlægget.</p> <p>I afdeling 7 har de seneste måneders nedbør forøget et problem med indtrængning af vand i kældre på nogle blokke. Projektet i afdeling 7 er derfor udvidet til at omfatte etablering af dræn og fugtisolering af kældervægge. Projektet omfatter i hovedtræk nedlægning af fællesinstallation, etablering af teknikrum i hver boligblok med selvstændig varmforsyning. Bestående VVS-installationer i kældre renoveres.</p>	

<p>Stigestrengene bevares uændret. I afdeling 7 etableres dræn og fugtisolering af kælderydervægge ved blok A, B, C, og D. Projektet udføres som et samlet projekt for begge afdelinger.</p> <p>Den samlede anskaffelsessum for projektet i de to afdelinger er kalkuleret til 22.940.000 kr. inkl. moms.</p> <p>Huslejekonsekvensen er fremkommet på baggrund af følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tilskud på 2.200.000 kr. fra trækningsretten (<i>Øremærket til afdeling 9</i>)</li><li>▪ Bidrag på 2.190.000 kr. fra afdelingernes henlæggelser</li></ul> <p>På baggrund af ovenstående bliver huslejekonsekvensen en stigning på <b>39 kr. pr. m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>Forudsætning:</b> Ovenstående huslejekonsekvens og tilskud gives under forudsætning af, at afdeling 7 og afdeling 9 arbejder hen i mod en sammenlægning af de to afdelinger. Forslag om sammenlægning skal behandles på de ordinære afdelingsmøder i september 2020 og have virkning fra 1. januar 2021.</p> <p><b>Indstilling:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) <i>Organisationsbestyrelsen godkender tilskud fra trækningsretten på 2.200.000 kr., som er øremærket afdeling 9</i></li><li>2) <i>Organisationsbestyrelsen godkender at afd. 7 og 9 arbejder hen i mod en sammenlægning af de to afdelinger på de ordinære afdelingsmøder i september 2020.</i></li></ol>	<p>Ad 1 Godkendt</p> <p>Ad 2 Godkendt</p>
<p><b>6. Regnskab 2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Afdelingernes samlede regnskab</li><li>- Organisationens regnskab (med forbehold for revisionens godkendelse)</li></ul> <p><b>Indstilling:</b> <i>Organisationsbestyrelsen indstiller regnskaberne til repræsentantskabsmødet til godkendelse</i></p>	<p>Ad. pkt. 1 og 2 Organisationsbestyrelsen indstiller regnskaberne til repræsentantskabsmødets godkendelse.</p>
<p><b>7. Budget 2021 – for organisationen</b></p> <p>Budgetoplægget 2021 for organisationen udviser et uændret administrationsbidrag pr. lejemålsenhed på kr. 4.300.</p> <p>At administrationsbidraget kan fastholdes uændret skyldes hovedsageligt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- personaletilpasninger i ledelsessekretariatet</li><li>- tilgang af projektledelse for AARHUSbolig</li><li>- ændret udkonteringsprincipper for "Byggeri"</li></ul>	

<p>Budgetforslaget fortsætter med at bidrage til at opfylde ALBOAs del af aftalen om at skulle spare i alt 1,5 mia. i den almen boligsektor fra 2014 til 2020. Samtidig indeholder budgettet forslag til, hvordan ALBOAs administration kan bidrage til at modernisere hele vores organisation.</p> <p>De to hensyn er i forslaget forsøgt afbalanceret i forhold til hinanden.</p> <p><b>Indstilling:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) <i>Organisationsbestyrelsen forelægger disse principper og forudsætninger for budgettet for 2021 for repræsentantskabet november 2020.</i></li><li>2) <i>Organisationsbestyrelsen beslutter administrationsbidraget endeligt i maj-juni.</i></li></ol>	<p>Ad 1 Godkendt</p> <p>Ad 2 Godkendt</p>
<p><b>8. Etablering af ny internetforbindelse i Basen</b></p> <p>Basen har de senere år gennemgået en stor udvikling i den daglige brug, og den oprindelige internetforbindelse har vist sig utilstrækkeligt. Der er derfor et behov for at opgradere internetforbindelsen, så de daglige aktiviteter i Basen kan understøttes. Basen kobles på det netværk, der allerede er etableret i resten af Søndervangen, ved at skyde/grave en fiberforbindelse til teknikrummet i Søndervangen 33, hvorefter Basen vil blive en del af netværket og dermed dele internetforbindelsen. Samlet udgift til etablering af internet jf. tilbud er 42.000 kr.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <p><i>Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler til etablering af kablet internetforbindelse på 42.000 kr.</i></p> <p><b>Etablering ny AV-projektor i Basen</b></p> <p>Efter et par års brug, og flere forsøg på at gøre betjeningen og stabiliteten af AV-udstyret bedre, må vi konstatere, at den nuværende løsning er for kompliceret at betjene for menigmand. AV-løsningen derfor bringes i en stand med mere brugervenlig og simpel styring. Samlet udgift til ny AV-projektor jf. tilbud er ca. 75000 kr.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <p><i>Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler til etablering af ny AV-projektor og internetforbindelse på ca. 75.000 kr.</i></p>	<p>Godkendt</p> <p>Godkendt</p>

<p><b>9. Kapitalforvaltning</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede på OB-mødet i marts 2019 at gå fra 3 til 2 kapitalforvaltere, hvorfor Alm. Brand udgik af porteføljen og blev overtaget af Nykredit og Sydbank. Endvidere blev det besluttet, at man ville tage kapitalforvaltningen op til drøftelse igen på OB-mødet i april 2020.</p> <p>Afkastet i 2019 blev samlet på 0,78% mod budgetteret 0,5%. Nykredits portefølje endte med et afkast på 1,47%, mens porteføljen i Sydbank endte på 0,45%. Trods højere forventninger til afkastet primo 2019, så er afkastet tilfredsstillende.</p> <p>Det er nu blevet tid til at organisationsbestyrelsen igen skal vurdere og tage stilling til kapitalforvalternes evne til at forvalte ALBOAs midler. Men da vi står midt en af WHO klassificeret pandemi, som har skubbet finansmarkedet ud i omgivelser præget af uvished og usikkerhed vil det ikke give nogen mening at tage stilling til ovenstående.</p> <p>De økonomiske konsekvenser kan ikke gøres op, før der er valide tegn på inddæmning af pandemien og marts måned har været exceptionel dårlig for danske realkreditobligationer. På den lange bane er kapitalforvalterne dog fortrøstningsfulde og anbefalingen lyder, at vi skal blive, hvor vi er lige nu.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. ALBOA fortsætter med de to kapitalforvaltere Nykredit og Sydbank</li><li>2. ALBOA bibeholder varighedsmandatet fra 2019 på 2-4 år for de to kapitalforvaltere. De nuværende porteføljer ligger omkring 3 år</li><li>3. OB evaluerer de to kapitalforvalteres præstation i de næste 12 måneder i april 2021</li></ol>	<p>Ad 1 Godkendt</p> <p>Ad 2 Godkendt</p> <p>Ad 3 Godkendt</p>
<p><b>10. Ledelsesinformation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kapitalforvaltning</li><li>➤ Resultat pulje 7 – eseebase</li><li>➤ Styringsdialog med Århus Kommune 2019<ul style="list-style-type: none"><li>- fællesmøde den 13. januar 2020</li><li>- møder med hver boligorganisation senere</li></ul></li></ul> <p><b>Indstilling</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</p>

<p><b>11. Opfølgning fra tidligere møder</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Afdelingssammenlægningsudvalg</li></ul>	<p>Udvalget orienterede om de potentielle sammenlægninger der arbejdes med pt. Orienteringen blev taget til efterretning</p>
<p><b>12. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Direktørmøde</li><li>▪ AARHUSbolig repræsentantskabsmøde 6. maj 2020 – udskudt til den 24. juni 2020</li><li>▪ AARHUSbolig bestyrelsesmøde 19. marts</li><li>▪ Kredsvalgsmøde maj 2020 – er udskudt til efteråret</li><li>▪ Almene Boligdage 2020 – udskudt til 2021</li></ul>	<p>Taget til efterretning</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orienteret i hovedtræk fra mødet</li><li>▪ Repræsentantskabsmødet er flyttet til den 24. juni, hvor Annie deltager som ALBOAs bestyrelsesmedlem. Direktøren eller en anden fra chefgruppen repræsenterer projektledelsen.</li><li>▪ Orienteret omkring forløbet og at projektledelsen ligger hos ALBOA frem til den 1. juli 2025.</li></ul>
<p><b>13. Orientering fra administrationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nybyggeri Orientering om status på de to delegerede bygherremøder samt Svaneparken II</li><li>▪ Fremskyndelse tilsagn LBF<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orientering om status på:<ul style="list-style-type: none"><li>- Afdeling 42 – Egelundsparken</li><li>- Afdeling 47 – Råhøjparken</li></ul></li></ul></li><li>▪ Salg af institutionslejemålet Vi er i dialog omkring salg af afdeling 307 – Børnehaven og vuggestue Tranely, som er opsagt og fraflyttet af Aarhus Kommune pr. 1. marts 2020.</li></ul>	<p>Taget til efterretning</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Niels orienterede om nybyggeri.</li><li>▪ Der blev ligeledes orienteret omkring dialog med Aarhus Kommune</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Corona håndtering</li> <li>▪ Orientering fra udvalg Studieturen er pt sat på pause. Bestyrelsesseminar – har reserveret BL og er i dialog omkring et program, der tager udgangspunkt i "organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar"</li></ul>	<p>(Børn og Unge) om udlejning selskabslokaler. Kommunen har et stort lokale behov for at kunne løse deres opgave med at få genåbnet institutioner og skoler i fuld omfang. De er i første omgang blevet tilbudt "ALBOA lokalerne", lokaler administreret af afdelinger skal godkendes af afdelingsbestyrelserne.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Peter orienterede om forløbet og de tiltag der er taget i de enkelt funktioner.</li> <li>▪ Besluttet at nedsætte et udvalg til planlægning seminaret. Udvalget består af Michael, Peter, Tonny og Betina. Udvalget kan i planlægningen vælge at slå seminaret sammen med studieturen. Sker dette inddrages Jane i planlægningen</li></ul>
<p><b>14.Næste møde</b> Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 27. maj 2020 kl. 16:30.</p>	<p>Såfremt det ikke bliver muligt at afholde repræsentantskabsmøde inden udgangen af juni måned, skal OB møder for august til november fastlægges på maj mødet.</p>

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 29. APRIL 2020  
VIA TEAMS HJEMMEFRA kl. 16.30

<b>15.Evt.</b>	Intet at bemærke
<b>16.Bestyrelsens 10 minutter</b>	Punktet blev ikke gennemført