

## **OB-møde april 2021, 28. april 2021, Kl. 16:30**

### **Dagsorden**

- 1. Godkendelse af dagsorden**
  
- 2. Regnskab, revision & budget**
  - a. Regnskab 2020
  - b. Revision
  - c. Budget 2022
  
- 3. Tilskud dispositionsfond & egen trækingsret**
  - a. Byggeskadesag, afdeling 70 - Jegstruphøj
  
- 4. Opfølgning fra tidligere møder**
  - a. Resultat urafstemning Kjærslund
  - b. Strategi 2021-23
  - c. Repræsentantskabsmøde
  
- 5. Ledelsesinformation**
  - a. Kapitalforvaltning
  
- 6. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.**
  - a. Blandede boligområder -næste skridt i kampen mod parallelsamfund
  - b. 5. kreds direktørmøde 7. april
  - c. Advokatundersøgelse Østjysk Bolig
  - d. AARHUSbolig
  - e. Valgdebat før kommunalvalget 2021

**7. Orientering fra udvalg**

- a. Afdelingssammenlægningsudvalget
- b. Byggeudvalget
- c. Egenkontrol udvalg
- d. Kursusudvalget

**8. Orientering fra administrationen**

- a. Corona status
- b. Personaleforhold
- c. Referat SU møde 8. april 2022
- d. Whistleblowerordning
- e. Markvandring
- f. Mail henvendelse vedr. skimmelsvampeangreb
- g. Stavtrup Fællesråd
- h. Skema B godkendelse - Brokvarteret
- i. Kalkærparken
- j. Ferie for alle

**9. Næste møde**

**10. Eventuelt**

**11. Bestyrelsens 10 minutter**

## Fremmødte

Betina Højmark

Peter Hebroe

Annie Wittorff Villadsen

Michael Korsholm

Troels Munthe

Ib B. Andersen

Kim Schmidt Jensen

Carsten Bach Mikkelsen

Niels Eilersgaard

Jane Sørensen

Mads Madsen

Tonny Mikkelsen

Lone Therkilsen

## 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af pkt. 7d. Kursusudvalg.

## 2. Regnskab, revision & budget

Statsaut. revisor Klaus Kristiansen deltager under behandlingen pkt. 2.

### a. Regnskab 2020

- Afdelingernes samlede regnskab Indstilling:

Organisationsbestyrelsen indstiller regnskaberne til repræsentantskabsmødet til godkendelse

Indstillingen blev godkendt.

Regnskabet blev gennemgået med fokus på årets resultat og afvigelser i forhold til budgettet for 2021.

### b. Revision

- Revisionsprotokollat af 24.01.20 vedr. byggeregnskab afdeling 2 etablering af altaner

- Gennemgang af forretningsgange og interne kontroller - beskrevne forretningsgange ligger til orientering under ledelsesrapportering.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet.

Organisationsbestyrelsen godkender revisionens gennemgang af de beskrevne forretningsgange

Indstillingen blev godkendt.

Revisionen gennemgik revisionsprotokollat vedr. byggeregnskabet. Revisionsprotokollen er uden anmærkninger. Revisionen redegjorde for gennemgang af forretningsgange jf. rotationsplan for revision af forretningsgange; licitation, indkøb og overførsel af betalinger.

Revisionen vurderer at forretningsgangene og de interne kontroller er fyldestgørende og tager højde for risici for misbrug. Der er udarbejdet svaghedsskemaer for hver forretningskritisk forretningsgang. Ledelsen og organisationsbestyrelsen har adgang til disse forretningsgange og svaghedsskemaer.

Organisationsbestyrelsen har stort fokus på de interne kontroller og forretningsgange. Det blev besluttet at revisionen hvert år deltager på OB-møde med dagsordenspunktet forretningsgange og kontroller og gennemgang af regnskab.

### c. Budget 2022

Budgetoplægget 2022 for organisationen udviser et uændret administrationsbidrag pr. lejemaalsenhed på kr. 4.300.

At administrationsbidraget kan fastholdes uændret skyldes hovedsageligt:

- personaletilpasninger
- Øget renoverings- og byggeaktivitet
- insourcing udarbejdelse forbrugsregnskaber
- Fuld implementering af udkonteringsprincipper for "Byggeri"

Budgetforslaget fortsætter med at bidrage til at opfylde ALBOAs del af aftalen om at skulle spare yderligere 1,5 mia. i den almene boligsektor fra 2021 til 2026.

Samtidig indeholder budgettet forslag til, hvordan ALBOAs administration kan bidrage til at modernisere hele vores organisation. De to hensyn er i forslaget forsøgt afbalanceret i forhold til hinanden.

Indstilling:

1) Organisationsbestyrelsen forelægger principper og forudsætninger for budget 2022 på repræsentantskabsmødet i 2021.

2) Organisationsbestyrelsen beslutter administrationsbidraget endeligt i juni 2021.

[Indstillingens punkter blev godkendt.](#)

## 3. Tilskud dispositionsfond & egen trækingsret

### a. Byggeskadesag, afdeling 70 - Jegstruphøj

Afdelingens vinduespartier er på grund af udsat beliggenhed tæt på terræn samt fejlmontering blevet udsat for fugt og regnvand, som helt eller delvis har nedbrudt bundkarmen. Den projekterede konstruktion var ikke hensigtsmæssig, men lovlig på opførelsestidspunktet.

Afdelingen er opført i 2005 og muligheden for reklamation er derfor udløbet.

Det foreslås, at udgiften til udskiftning af vinduespartierne fordeles mellem afdelingen og dispositionsfonden/trækingsretten i forhold til restlevetiden på de eksisterende vinduer.

Økonomien og sagsforløbet er nærmere beskrevet i de vedhæftede bilag.

Indstilling:

1. Dispositionsfonden dækker kr. 50.000 til udskiftning af vinduespartierne.
2. Trækningsretten dækker kr. 800.000 til udskiftning af vinduespartierne.
3. Afdelingen dækker kr. 350.000 til udskiftning af vinduespartierne via opsparede henlæggelser.

Indstillingen blev godkendt.

Der blev stillet spørgsmål til procedurer for gennemgang af byggerier, som administrationen redegjorde for.

#### 4. Opfølgning fra tidligere møder

##### a. Resultat urafstemning Kjærslund

Orientering af resultat af den afholdte urafstemning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Renoveringen i Kjærslund blev godkendt ved en urafstemning i april med en stemmedeltagelse på 60,5%. 279 stemte ja og 179 stemte nej.

##### b. Strategi 2021-23

Der afholdes workshops for medarbejdere den 10. og 11. maj, hvor strategien skal omsættes til mål og handlinger.

Orientering blev taget til efterretning.

Den 10. maj deltager SU udvalget i en workshop, og den 11. maj deltager udvalgte medarbejdere fra forskellige funktioner i såvel administration, boligsocialt arbejde og drift.

##### c. Repræsentantskabsmøde

Forsamlingsloftet giver endnu ikke mulighed for at samles til repræsentantskabsmøde i maj.

Bestyrelsen bedes tage stilling følgende mulige datoer for repræsentantskabsmøde:

- 22. juni
- 23. juni

Ovenstående datoer forudsætter at de nuværende regler for store forsamlinger og arrangementer ændres.

Det blev besluttet at arbejde videre med den 22. juni som dato for Repræsentantskabsmøde, under forudsætning, at det er muligt jf. forsamlingsloftet. Der afholdes ekstraordinært OB-møde den 20. maj, hvor det besluttes om det er muligt at gennemføre mødet.

## 5. Ledelsesinformation

### a. Kapitalforvaltning

Kapitalforvaltning pr. 31. marts er opdateret og derudover er der indhentet afkastsammenligning for 2020 for 5. kreds. Dette ligger til orientering under ledelsesrapportering.

Jævnfør beslutningen på OB-mødet i april 2020 skal organisationsbestyrelsen på april mødet vurdere og tage stilling til kapitalforvalternes evne til at forvalte ALBOAs midler.

Afkastet i 2020 blev samlet set 0,53% mod budgetteret 0,50% og betragtes, som tilfredsstillende i et svært år hvor danske obligationer ligesom resten af verden har været påvirket markant af Corona. Efter et meget turbulent første kvartal med negative afkast for især de konverterbare- og

inflationindekserede obligationer var der medvind resten af året med baggrund i centralbankernes massive likviditetstildeling. Renterne faldt derfor i løbet af året, specielt i den lange ende, og det konverterbare segment performede samlet set bedst i 2020.

Udsigterne for 2021 og 2022 peger i retningen af forsat lave afkast. For 2021 i niveauet -0,51% og for 2022 0,00 - 0,30% mod et budgetteret afkast på 0,25%.

På baggrund af ovenstående er anbefalingen at vi skal bibeholde et varighedsmandat på 2- 5 år samt fortsætte med 2 kapitalforvaltere.

Indstilling:

1. ALBOA fortsætter med de to kapitalforvaltere Nykredit og Sydbank
2. ALBOA bibeholder varighedsmandatet fra 2020 på 2-5 år for de to kapitalforvaltere. De nuværende porteføljer ligger omkring 3,5 år
3. OB evaluerer de to kapitalforvalteres præstation i de næste 12 måneder i april 2022

[Indstillingens punkter blev godkendt.](#)

## 6. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

### a. Blandede boligområder -næste skridt i kampen mod parallelsamfund

Under overskriften "Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund" offentliggjorde regeringen den 17. marts 2021 et boligpolitisk forslag, der vil være afsæt for de

kommende boligpolitiske forhandlinger. Forslaget bygger videre på parallelsamfundsftalen fra 2018, og præsenterer initiativer der skal forebygge at nye områder udvikler sig til udsatte boligområder. Til orientering kan der læses mere om regeringens udspil i vedhæftede bilag [Organisationsbestyrelsen tager forslaget til efterretning, og vil drøfte det yderligere, hvis forslaget bliver vedtaget.](#)

**b. 5. kreds direktørmøde 7. april**

Der orienteres fra mødet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

[Der blev orienteret fra sidst afholdte direktørmøde i 5. kreds](#)

**c. Advokatundersøgelse Østjysk Bolig**

Ny advokatundersøgelse afslører, at der kan være sket omfattende bedrageri i den almene boligorganisation Østjysk Bolig. Omfanget vurderes iny advokat-undersøgelse at være mellem 15-20 millioner kroner.

Til orientering er Aarhus Kommunes pressemeddelelse og advokatundersøgelsen vedhæftet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

[Organisationsbestyrelsen drøftede Aarhus Kommunes pressemeddelelse og advokatundersøgelsen af Østjysk Bolig. Organisationsbestyrelsen har tillid til at ALBOAs ledelse og personale har en sund kultur, der sammen med de indarbejdede forretningsgange og kontroller sikrer ALBOAs økonomiske transaktioner.](#)

**d. AARHUSbolig**

Referat og bilag fra bestyrelsesmødet den 18. marts 2021 til orientering.

[Orienteringen blev taget til efterretning, herunder at Repræsentantskabsmødet i AARHUSbolig afholdes 1. juni 2021.](#)

**e. Valgdebat før kommunalvalget 2021**

Traditionen tro holder 5. kreds Boligpolitisk debat med spidskandidaterne til kommunalvalget i Aarhus. Debatten afholdes:

Onsdag den 16. juni 2021 kl. 18.00-21.00 på Centralværkstedet, Værkmestergade, 8000 Aarhus C.

Organisationsbestyrelsen bedes koordinere hvem der ønsker at repræsentere ALBOA.

[De OB-medlemmer der ønsker at repræsentere ALBOA bedes tilmelde sig til Ea i Sekretariatet.](#)



## 7. Orientering fra udvalg

### a. Afdelingssammenlægningsudvalget

Udvalget orienterer om status siden sidst.

Orienteringen blev taget til efterretning.

### b. Byggeudvalget

Udvalget orienterer om status siden sidst.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Der er ved at blive indhentet tilbud på udarbejdelse af bæredygtigheds-katalog. Det forventes, at tilbuddene kan præsenteres i juni. Administrationen tager kontakt til uddannelsesinstitutioner på vegne af byggeudvalget.

### c. Egenkontrol udvalget

Udvalget orienterer om status siden sidst.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Udvalget har afholdt to møder, hvor der bl.a. arbejdes med spørgeskemaundersøgelser og drejebog til møder med afdelingsbestyrelser. Målet er udarbejdelse af idekatalog til effektiviseringer, hvor det er afdelingsbestyrelserne der bidrager til kataloget. Der kommer oplæg i maj.

### d. Kursusudvalget

Punktet blev tilføjet på mødet, under godkendelse af punkt 1.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Der er afholdt webinarer i BL-regi som flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer har deltaget i.

Kursusudvalget arbejder i øjeblikket på interne ALBOA-webinær for beboerdemokrater.

## 8. Orientering fra administrationen

### a. Corona status

Der orienteres om status og planer for genåbning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Der blev orienteret om at administration og varmemesterkontorer fortsat er lukket for fremmøde.

Dette revideres løbende.

Organisationsbestyrelsen besluttede at selskabslokaler og gæsteværelser kan lejes fra 1/8 2021. Det er ALBOAs ansvar at forsamlingsloftet overholdes og at arrangementerne afsluttes jf. gældende forsamlingsforbud. Dertil kommer øgede krav til rengøring, som vil blive påført lejer af lokalet.

Organisationsbestyrelsen var enige om at restriktionerne og ansvaret for at loven overholdes ikke kan varetages af administrationen uden store ekstraomkostninger. Der åbnes for adgangen til at booke lokalerne snarest.

Der informeres om situationen til afdelingsbestyrelser og beboere på hjemmeside, intranet og pr. mail.

#### **b. Personaleforhold**

Orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Der blev orienteret om kommende nyansættelse i Driftsafdelingen.

#### **c. Referat SU møde 8. april 2022**

Referat vedlagt til orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

#### **d. Whistleblowerordning**

I slutningen af 2019 blev der vedtaget et nyt whistleblowerdirektiv. Reglerne træder i kraft for private virksomheder i Danmark i oktober 2021.

Direktivet medfører blandt andet, at alle private virksomheder med mere end 50 ansatte skal etablere en whistleblowerordning, som sikrer 100 % anonymitet, mulighed for opfølgning overfor whistlebloweren og beskyttelse mod repressalier overfor whistlebloweren.

ALBOA har valgt en løsning fra Clemens.

Fordelene ved at overlade administrationen af virksomhedens whistleblowerordning til CLEMENS er blandt andet, at:

- vi skal ikke at uddanne medarbejdere og afsætte interne ressourcer til implementering og administration,
- man sikrer, at alle indrapporteringer bliver håndteret fortroligt og juridisk korrekt,
- man øger muligheden for, at indrapporterede sager bliver håndteret sikkert, diskret og uden at eskalere, og

- vi tilbyder yderligere rådgivning til en favorabel pris, hvis en indberetning kræver juridisk sparring eller rådgivning.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

[Whistleblower ordningen træder i kraft snarest.](#)

#### **e. Markvandring**

Markvandringerne gennemføres i år således at det primært og helst udelukkende foregår udendørs og med en klar opfordring til afdelingsbestyrelserne om at vi undlader at mødes fysisk efter mødet uagtet at forsamlingsforbuddet er hævet til hhv. 10 personer inde og 50 personer ude. Dette sker for at minimere risikoen for at inspektørerne/varmemestre bærer evt. smitte rundt mellem afdelingerne. I afdelinger med særlige behov for afholdelse af møder vil disse blive gennemført i egnede lokaler".

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### **f. Mail henvendelse vedr. skimmelsvampeangreb**

Orientering om den administrative behandling heraf.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

[Organisationsbestyrelsen udtrykte fuld opbakning til håndteringen af sagen. Det blev besluttet at formand og direktør sender en skrivelse til beboeren, hvor sagsbehandlingen bakkes op, og hvor der henvises til at holde en ordentlig tone overfor ALBOAs personale. Beboeren oplyses at administrationen ikke besvarer flere henvendelser fra ham vedr. den verserende sag. Der henvises til beboerklagenævnet](#)

#### **g. Stavtrup Fællesråd**

Orientering om henvendelse fra Fællesrådet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### **h. Skema B godkendelse - Brokvarteret**

Til orientering.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### **i. Kalkærparken**

Orientering om status siden OB-mødet i marts.

[Orientering blev taget til efterretning.](#)

[Administrationen orienterede om sagen og møde med afdelingens byggeudvalg](#)

## **j. Ferie for alle**

Afrapportering til orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen sætter pris på, at der både er blevet afholdt udflugt og tur i Tivoli Friheden i Coronatiden. Alle forholdsregler er overholdt, og mange familier har fået en god oplevelse.

## **9. Næste møde**

Kort møde afholdes den 20. maj 2021 kl. 16:30 på Teams

Ordinært møde afholdes den 26. maj 2021 kl. 16:30 fysisk på Vestergårdsvej 15

## **10. Eventuelt**

## **11. Bestyrelsens 10 minutter**