






OB møde 26. april 2023

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, Viby
 Dato	26. april 2023 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
 Fremmødte	

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden er vedhæftet i pdf udgave.

Lone Terkildsen gjorde opmærksom at det på tidligere møde er aftalt at der skal være et fast punkt "Hvad skal kommunikeres ud" og ønskede tilføjet nyt pkt. "Arrangementsudvalg" som pkt. 3 d.

2. Sager til beslutning

a. Regnskab og revision 2022

Årsregnskab for organisationen fremlægges til godkendelse. Statsaut. revisor Lars Østergaard og Klaus Kristiansen deltager og gennemgår revisionsprotokollen for 2022.

Indstilling:

1. Årsregnskabet godkendes og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.
2. Revisionsprotokollen for 2022 underskrives.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om organisationens regnskab for 2022, som udviser en underskud på mio. kr. 4,6. Der var spørgsmål til noten til konto 541 og Peter Hebroe konstaterede at der var en fejl i specifikationen på de enkelte tilskudsposter, som vil blive korrigeret i det endelige regnskab. Der var ligeledes spørgsmål til konto 501 og her blev det oplyst at kontoen budgetteres ud fra en skøn til den forventede pris - og lønudvikling og at bestyrelsesvederlaget udbetales efter de faktiske satser for vederlaget, som først offentliggøres efter budgetlægningen.

På mødet blev der endvidere fremlagt særskilt regnskab for byggeafdelingen jf. tidligere bestyrelsesbeslutning. Baggrunden herfor er at udgifterne til byggeadministration skal dækkes af byggesagshonorar i bred forstand og ikke af det ordinære administrationsbidrag jf. reglerne og det kostægte administrationsbidrag. Fremlæggelsen blev taget til efterretning.

1. Årsregnskabet blev herefter godkendt og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Revisor Lars Østergaard gennemgik i hovedtræk revisionsprotokollen og besvarede opklarende spørgsmål. Protokollen fremsendes til godkendelse i løbet af kommende 8 dage. Ledelsen har tilkendegivet at der ikke er kendskab til besvigelser og revisor har efter udarbejdelse af årsprotokol samme konklusion.

2. Revisionsprotokollen udsendes direkte til bestyrelsen og underskrives via Penneo. Eventuelle spørgsmål til protokollen behandles på det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 9. maj. (Klaus Kristansen deltog ikke i mødet).

b. **Budget 2024**

Budgetudkastet for 2024 for organisationen fremlægges på mødet og udviser et administrationsbidrag på kr. 4.515 pr. lejemålsenhed hvilket er en stigning på kr. 215 (5%) i forhold til 2023.

Organisationsbestyrelsen skal på mødet behandle budgetudkastet og tage stilling til:

1. Konto 502 niveauet af de beboerdemokratiske aktiviteter
2. Konto 511 forventet personalesammensætning samt indregnet pulje til lønregulering
3. konto 533 opkrævning til arbejdskapital og dispositionsfond.
 - Dispositionsfond: Bidrag kr. 621 pr. lejemålsenhed indtil fondens likvider midler udgør kr. 6.205 pr. lejemålsenhed (skal).
 - Arbejdskapital: Bidrag kr. 176 pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør kr. 3.396 pr. lejemålsenhed (kan).

Indstilling:

1. Organisationsbestyrelsen godkender budgetudkastet med tilhørende forudsætninger.
 - Administrationsbidraget fastsættes til kr. 4.515 i budget 2024.
 - Organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at der opkræves til dispositionsfonden med det lovpligtige beløb indtil minimumskrave igen er opfyldt. (Se ovenstående takster)
2. Organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal opkræves til arbejdskapitalen indtil den likvide del udgør maksimum beløbet pr. lejemålsenhed.
Den likvide del udgør jf. årsregnskabet for 2022 kr. 3.273, der kan opkræves til arbejdskapitalen indtil den udgør kr. 3.396. (Se ovenstående takster)

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik budgetforslaget og kommenterede på budgetforudsætningerne. Pkt. 1, 2 og 3 blev godkendt og samtidig blev indstillingerne nr. 1, budgetudkast og nr. 2, opkrævning til dispositionsfonden godkendt.

c. **Henvendelse fra afdelingen afdeling 077 Hvidmosegård**

Organisationsbestyrelsen behandler henvendelsen fra formanden fra Hvidmosegård.

Punktet er: Godkendt

Carsten orienterede om henvendelsen og organisationsbestyrelsen besluttede at formanden skulle besvare henvendelsen med assistance fra administrationen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Repræsentantskabsmøde 23. maj 2023**

På mødet drøftes:

- Kandidatpræsentation (sendes på mail til Betina)
- Mulige kandidater bestyrelsen/suppleanter

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at det oplyses på mitALBOA at Troels Munthe ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen.

Husk at der skal indsendes kandidatpræsentation til administrationen. Deadline herfor er tirsdag d. 9. maj kl. 10.00

b. **Kapitalforvaltning**

Social- og boligstyrelsen har netop ændret bekendtgørelsen for drift af almene boliger på kapitalforvaltningsområdet. Derfor afventer vi med evaluering af kapitalforvaltning . Den nye bekendtgørelse betyder blandt andet at:

- Op til 30 % af afdelingens midler fremover kan placeres i aktier og virksomhedsobligationer
- Der kan investeres i investeringsforeninger (UCITS-fonde), hvor også andre investorer (ikke kun almene boligforeninger) kan være investorer
- Forsimpler administration og regnskab gennem brug af investeringsforeninger på hele porteføljen

De nye regler giver mulighed for at investere mere langsigtet.

Vi afholder møder med vores kapitalforvaltere og vil derefter fremlægge mulighederne til beslutning for organisationsbestyrelsen.

Til orientering er vedhæftet sammenligningsoversigt over afkast i 5. kreds, samt afkastudvikling for marts 2023.

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at administrationen udarbejder oplæg til investeringsstrategi med assistance fra eksterne rådgivere og at denne fremlægges for organisationsbestyrelsen til godkendelsen inden udgangen af 2023.

c. **Kursus - Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar**

Der evalueres på dagen og følges op hvad der skal være fokus på i 2023. Slides fra dagen er vedhæftet samt som lovet policen på bestyrelsesansvar.

Opgavelisten fra bestyrelsesseminaret er vedhæftet og fremdriften drøftes på mødet.

Punktet er: Godkendt

Deltagerne gav udtryk for at det var et positivt og oplysende kursus. Kim S. Jensen kommenterede at pkt. A 2 igangsættes umiddelbart efter afholdelse af det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2023.

Der indføres i fremtidige dagsordner nyt pkt. 6, som omhandler beslutning om hvilke emner der skal kommunikeres videre i beboerdemokratiet. Revideret dagsorden er vedhæftet.

d. **Arrangementsudvalget**

Punktet er: Godkendt

Udvalget oplyste at der arbejdes med afholdelse af repræsentantskabsfest d. 11. november 2023, hvor der er foretaget en foreløbig reservation. Der arbejdes videre med budget/økonomi inden der meldes endeligt ud.

4. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. **Kredsmøde d. 13. april 2023**

Der orienteres og evalueres på mødet.

Punktet er: Godkendt

Der blev kommenteret på emnerne fra 5. kreds mødet og der blev fremsat kommentarer til tilskudsordningen, som fordeles til alle i de afdelinger der opfylder de givne kriterier. Der blev fremsat kommentarer til organiseringen af repræsentantskabet i 5. kreds, herunder valg og valgprocedure.

b. **Direktørmøde d. 13. april 2023**

Referat vedlagt til orientering.

Punktet er: Godkendt

Der blev orienteret fra mødet og spørgsmål blev besvaret.

c. **Personaleforhold**

Der orienteres om igangsatte rekrutteringer.

Punktet er: Godkendt

Der er ansat ny områdeleder i driftsområde Håndværkerparken med tiltrædelse 1. juni. Der pågår en proces med ansættelse af ny HR - medarbejder med ansættelse 1. august 2023.

5. Næste møde

Næste møde afholdes d. 31. maj kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Evt. ekstraordinært møde i forbindelse med repræsentantskabsmødet afholdes d. 9. maj kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15. Alternativt på Teams afhængigt af omfang.

Punktet er: Godkendt

Annie Villadsen meddelte afbud til d. 9. maj 2023.

6. Eventuelt

Punktet er: Godkendt

Der viderekommunikeres på mitalboa om valg til organisationsbestyrelsen. Carsten Bach Mikkelsen og Troels Munthe godkender oplæg.

7. Bestyrelsens 10 minutter