

## OB-møde april

### Mødeinfo

 <b>Adresse</b>	Vestergårdsvej 15
 <b>Dato</b>	24. april 2024 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
 <b>Fremmødte</b>	Betina Højmark Peter Hebroe Lone Terkildsen Annie Wittorff Villadsen Kim Schmidt Jensen Carsten Bach Mikkelsen Mads Madsen Henning Skaarup Tonny Mikkelsen Jane Sørensen

### Referat

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt uden kommentarer.

Lars Østergaard og Klaus Kristiansen fra Beierholm Revision deltog i punkterne 2a og 2b.

#### 2. Sager til beslutning

##### a. Regnskab 2023 organisation

Årsregnskab 2023 for organisationen fremlægges til godkendelse.

Protokollen behandles på OB møde i maj måned.

Indstilling:

Årsregnskabet godkendes og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik regnskab for boligorganisationen, som udviser et overskud på kr. 4.728.911 mod et budgetteret overskud på kr. 735.000. De væsentligste afvigelser skyldes en netto merforrentning af den disponible arbejdskapital og dispositionsfond på mio. kr. 2,1.

Årets overskud henlægges på arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 38.599.041.

Revisionen gennemgik resultaterne af årets revision og konkluderede, at årsregnskaberne forsynes med en revisionspåtegning uden forbehold. Dette under forudsætning af

organisationsbestyrelsen godkendelse af følgende:

- Institutionsafdelinger uden lejere: Godkendelse af nødvendig likviditet til drift af tomme institutionsafdelinger til udgangen af næste regnskabsår.
- Igangværende LBF Renoveringsprojekter: Bekræftelse på finansiering fra dispositionsfonden for projekterne på Grundtvigsvej og Abildgade.
- Besvigelser: Bekræftelse af, at ledelsen ikke har kendskab til besvigelser eller formodninger herom, og at der ikke ses risiko for væsentlige fejl i årsregnskabet relateret til misbrug.
- IT-Kontroller: Godkendelse af at igangsætte udarbejdelse af forretningsgang for uafhængig kontrol af logfiler over ændringer i kreditor-stamdata.

Organisationsbestyrelsen bekræftede ovenstående. Den endelige protokol udarbejdes på baggrund heraf og er klar til OB-mødet i maj.

Dagsorden er opdateret med direktørens og revisionens PP-præsentation.

#### b. **Regnskab 2023 afdelinger**

Årsregnskaberne for afdelingerne fremlægges til principgodkendelse.

Organisationsbestyrelsen vil på mødet blive præsenteret for de væsentligste afvigelser i forhold til budgetforudsætningerne for 2023.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen principgodkender afdelingsregnskaberne, som herefter udsendes til afdelingsbestyrelserne til godkendelse.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik de væsentligste afvigelser i afdelingsregnskaberne, som for beboelsesafdelingerne beløber sig til samlet kr. 19.305.813. Heraf udgør merafkast/forrentning på kto. 202 mio. kr. 16,8 og besparelser på el, som følge af lavere elpris end budgetteret i alt mio. kr. 2,5. Korrigeret herfor udgør afvigelserne i forhold til budget mio. kr. 2,5 svarende til 0,5% af de samlede huslejeopkrævninger, hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat er disponeret således:

Afvikling underfinansiering kr. 3.99.916

Overført opsamlet resultat kr. 15.436.929

Året underskud kr. -131.031

3 boligafdelinger har underskud årets regnskab.

Institutionsregnskaber udviser samlet et nettooverskud på kr. 196.826.

Årsultat er disponeret således:

Overført opsamlet resultat kr. 261.019

Årets underskud kr. -64.193

Organisationsbestyrelsen principgodkendte herefter afdelingsregnskaberne og at de udsendes til godkendelse hos afdelingsbestyrelserne.

Dagsorden er opdateret med direktørens PP-præsentation.

#### c. **Budget 2025**

Budgetudkastet for 2025 for organisationen fremlægges på mødet og udviser et administrationsbidrag på kr. 4.650 pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på kr. 135 (3%) i forhold til budget 2024.

Organisationsbestyrelsen skal på mødet behandle budgettet og tage stilling til:

- 1) Konto 502 - Niveauet for de beboerdemokratiske aktiviteter
- 2) Konto 511 - Forventet personalesammensætning samt indregnet pulje til lønregulering
- 3) Konto 533 - Opkrævning til dispositionsfond
- 4) Udvidelse af medarbejderstaben i administrationen - se vedhæftede indstilling

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender budgetudkastet med tilhørende forudsætninger

- Administrationsbidraget fastsættes til kr. 4.650 pr. lejemålsenhed i budget 2025

- Tager til efterretning, at der opkræves til dispositionsfonden med den lovpligtige beløb indtil minimumskravene igen er opfyldt

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik budgetudkastet og forklarende de væsentligste afvigelser i forhold til budget 2024 samt budgetforudsætningerne.

Bestyrelsen godkendte budgetforudsætningerne for 2025 samt at administrationsbidraget fastsættes til kr. 4.650 og at der opkræves til dispositionsfonden.

Herefter redegjorde Peter Hebroe for indstillingen omhandlende projektansættelse af 1 analysekonsulent, stundentermedhjælper og en projektleder/inspektør i 1 år. Bestyrelsen godkendte herefter indstillingen og rammen på kr. 1.350.000, som finansieres af arbejdskapitalen.

Dagsorden er opdateret med direktørens PP-præsentation.

#### d. **Afd. 033 - Tilskud fra dispositionsfonden**

Indstilling vedrørende tilskud fra dispositionsfonden vedr. dækning af udgifter til håndtering af

antennemast i forbindelse med byggesagen.

Bilag til brug for sagen er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender tilskud på 2.440.000 kr. til dækning af udgifter til antennemast

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden til dækning af udgiften til flytning af antennemasten for afdelingen.

e. **Dagsorden repræsentantskabsmødet d. 11. juni 2024**

Vedhæftet foreløbig dagsorden for repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender den foreløbige dagsorden.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreløbige dagsorden.

f. **Vedtægtsudvalget - forretningsordner**

Vedtægtsudvalget tilstiller forslag om at vedhæftede forretningsordnerne godkendes og implementeres i kommende møder.

Indstillingen:

Organisationsbestyrelsen godkender:

1. Forretningsorden for afdelingsmødet
2. Forretningsorden for repræsentantskabsmødet

Punktet er: Godkendt

Lone Terkildsen, formand for udvalget, fremlagde forslag til ny forretningsorden for afdelingsmødet og for repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte ny forretningsorden for afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte ny forretningsorden for repræsentantskabsmødet med en enkelt redaktionel rettelse. Den tilrettede version udsendes sammen med referatet fra dette møde.

g. **ALBOA mail til afdelingsbestyrelser**

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender:

1. Ved mailkommunikation kommunikerers til afdelingsbestyrelserne via en ALBOA-mail.

2. At mailen fremgår på mitALBOA, så beboerne kan kontakte afdelingsbestyrelsen..

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om tildeling af ALBOA- mail til alle afdelingsbestyrelser.

### 3. Tema/politikker

jf. årshjul behandles der ikke tema/politikker på dette møde.

### 4. Opfølgning fra tidligere møder

#### a. Stenkildeparken - LBF helhedsplan

Landsbyggefonden var d. 21. marts på besigtigelse i Stenkildeparken.

Status er at afdelingen er blevet prækvalificeret til støtte fra LBF pt. mio. kr. 114. Der skal laves yderlige undersøgelser, som skal dokumentere at skaderne er generelle og det kræver at vi undersøger 10% af bygningerne. Herefter påbegyndes arbejdet med budgetark/skema A. Tidsplan udvikles henover de næste 2-3 måneder

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe redegjorde for status på arbejdet med en LBF helhedsplan i Stenkildeparken. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### b. Kapitalforvaltning / investeringsstrategi

Organisationsbestyrelsen præsenteres for den årlige evaluering af ALBOAs kapitalforvaltning og orienteres om status på ALBOAs kommende investeringsstrategi.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde årets kapitalforvaltning og orienterede omkring status med udarbejdelse investeringsstrategi. Investeringsstrategien vil blive fremlyst til godkendelse på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

### 5. Orientering - BL, AAK m.fl.

#### a. Administration af whistleblowerordning

Vedhæftet en oversigt over, hvorvidt der har været indberetninger i det forudgående år, herunder om vi har foretaget testindberetninger.

Det fremgår af oversigten, at der er stille på indberetningsfronten – hvilket naturligvis som udgangspunkt er en god nyhed.

Stilheden kan være et reelt udtryk for, at whistleblowerordningen ikke er effektiv. ALBOA

efterlever de forhold, som typisk har en indflydelse på effektiviteten af whistleblowerordninger.

Det omfatter:

- Kommunikerer: informerer på intra, personalehåndbog og personalemøder
- Synliggør: på virtuelt skrivebord + ovenstående
- Test: to gange årligt

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. **Direktørmøde d. 2. april 2024**

Vedhæftet referat til orientering.

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

c. **AARHUSbolig**

Annie orienterer.

Punktet er: Godkendt

Annie Villadsen orienterede om bestyrelsesmøde afholdt i april, hvor budget og regnskab blev gennemgået. Der blev også orienteret om det kommende repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig samt dialogmødet med Haderslev Kommune omkring etablering af fælles opnotering.

d. **Erhvervslejemål**

Der orienteres om status på ledige erhvervslejemål.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebore orienterede om status på opsagte og ledige institutions- og erhvervslejemål. Der er indgået en aftale med mægler om udlejning af 2 lejemål.

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 6. Kommunikation

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal kommunikeres ud til repræsentantskabet fra mødet.

Punktet er: Godkendt

Der orienteres om revisionens deltagelse i mødet på bestyrelsesweb på mitALBOA.

## 7. Næste møde

Næste møde afholdes tirsdag d. 28. maj 2024 på Vestergårdsvej 15 kl. 16:30.

Punktet er: Godkendt

## **8. Eventuelt**

Punktet er: Godkendt

Lone Terkildsen orienterede om generalforsamling i Holme Parkvej, som ALBOA har en administrationsaftale med.

Linda Ege har gennemført uddannelsen "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar".  
Der afholdes 28 ekstraordinære møder om ladestandere i april og maj.

## **9. Bestyrelsens 10 minutter**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Bach Mikkelsen

### Underskriver

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-05 05:10:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: WTH05-CWOCG-4MJOS-MC4YD-KAK4I-LG4NB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**