

OB-møde april 2025

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	30. april 2025 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
 Fremmødte	

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af Lone Terkildsens ønske om at behandle referater under pkt. 2 f).

2. Sager til beslutning

a. Regnskab 2024 - organisation

Årsregnskabet for 2024 for organisationen fremlægges til godkendelse. (OBS det vedhæftede regnskab er et udkast, som endnu ikke er godkendt af revisionen).

Protokollen behandles på OB-mødet i maj måned, hvor Statsaut. revisor Lars Østergaard deltager.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet for 2024 og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe redegjorde for årsregnskabet og fremhævede i den sammenhæng de poster hvori der er størst afvigelse i forhold til budget 2024. Det samlede overskud er ca. mio. kr. 3.5 større end budgetteret og udgør i alt 5.952.170 kr. som henlægges til arbejdskapitalen.

Den samlede egenkapital udgør ultimo 2025 kr. 153.737.539 og er stort set uændret i forhold til 2023. Der er forskydninger på arbejdskapital og dispositionsfonden, som henholdsvis stiger/falder med mio. kr. 6.

Arbejdskapitalens størrelsen blev drøftet og der blev henvist til organisationsbestyrelsen beslutning om at bevilge ekstra midler til ansættelse af en ekstra inspektør i forbindelse med arbejdet med ny DV-planer samt ansættelsen af en analysekonsulent. Begge ansættelser er ikke budgetterede og finansieres af arbejdskapitalen.

De under fremlæggelsen forslag til ændrede formuleringer på side 2 og 7 vil blive indarbejdet i den endelige version.

Efter fremlæggelsen blev det efter forespørgsel oplyst hvorledes arbejdet i AarhusBolig blev honoreret i 2024, hvor der var en usædvanlig akut opstået opgave. Forhøjelsen af bidraget har haft den tilsigtede effekt og udviklingen vil løbende blive justeret.

Dagsorden er opdateret med præsentationen fra mødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte sluttelig årsregnskabet for 2024 og indstiller det til repræsentantskabet godkendelse.

b. Regnskab 2024 - afdelinger

Årsregnskaberne for afdelingerne fremlægges til principgodkendelse.

Organisationsbestyrelsen præsenteres for de væsentligste afvigelser i forhold til budgetforudsætningerne for 2024.

Indstilling:

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

Punktet er: Godkendt

Overskuddet for samtlige afdelinger er på 3.2 mill. hvilket svar til 0,6 % af de samlede huslejeopkrævning.

Peter Hebroe redegjorde også her for posterne med væsentlige afvigelser.

39 afdelinger har overskud og 36 afdelinger har underskud.

Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger samlet med mio. kr. 60 i forhold til 2023. Heraf mio. kr. 22 via kursopskrivninger og der resterer nu kun mio. kr. 5 før kurstabet på mio. kr. 50 fra 2022 er indhentet.

I de kommende år skal henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning øges.

På opfordring tilkendegjorde Peter Hebroe, at hans vurdering af afdelingernes regnskaber er

absolut tilfredsstillende. Det er ikke sket ændringer i forhold til hvorledes driftsudgifterne konteres på hhv. konto 115 og 116. Der konteres efter "konteringsvejledningen". Hvis der skal fremhæves "generelle årsager" til evt. underskud er det at renovationsudgiften er højere end budgetteret samt lavere renteindtægter, som dog modsvares af store kursopskrivninger på afdelingernes opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Dagsordenen er opdateret med præsentationen fra mødet.

Organisationsbestyrelsen principgodkendte sluttelig afdelingsårsregnskaberne for 2024 og gav formand og næstformand mandat til at underskrive dem på organisationsbestyrelsens vegne.

c. **Budget 2026**

Budgetudkast for 2026 for organisationen fremlægges på mødet og udviser et administrationsbidrag på kr. 4.800 pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på kr. 150 svarende til 3,2% i forhold til budget 2025.

Organisationsbestyrelsen skal på mødet forholde sig til:

- konto 502 - niveauet for de beboerdemokratiske aktiviteter
- konto 511 - forventet personalesammensætning samt indregnet pulje til lønregulering
- konto 533 - opkrævning til dispositionsfond
- Ansættelse af foreningskonsulent på mødet fremlægges der en plan for finansiering af stillingen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender budgetudkastet med tilhørende forudsætninger.

- Administrationsbidraget fastsættes til kr. 4.800 pr. lejemålsenhed i budget 2026.
- Tager til efterretning, at der opkræves til dispositionsfonden med det lovpligtige beløb indtil minimumskravene er opfyldt.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe indledte med at redegøre for lovens krav til opkrævning af administrationsbidrag.

Herefter orienterede Peter om de enkelte poster i budget 2026. Der var specielt spørgsmål til stigningen på 227.000 til drift og hosting af mitALBOA og alboa.dk på kr. 227.000. Udgifterne stiger fra kr. 500.000 til kr. 727.000 og skyldes hovedsageligt tilkøb af nyt modul til automatisk online-opsigelse, som beløber sig til kr.183.000.

Udgifterne til ITM8 stiger med kr. 450.000 fra kr. 1.835.000 til 2.285.000, hvilket hovedsageligt skyldes kravet om øget sikkerhed. Priser og aftaler vurderes løbende og administrationen vil

foretage tiltag til at skifte leverandør hvis det findes fordelagtigt.

Der blev redegjort for udviklingen i byggesagshonoraret til og med 2026. Der medudsendes en oversigt over de kommende års Landsbyggefondssager, som efterfølgende drøftes på næste bestyrelsesmøde.

Der blev fremlagt forslag til ansættelse af foreningskonsulent sammen med et forslag til finansiering. Det blev besluttet at der arbejdes videre med ansættelse af en foreningskonsulent. Processen skal sammenkædes med de øvrige forhold som blev fremlagt samt koordineres med de overvejelser som foreningsudvalget arbejder med på baggrund af tilbagemeldingerne fra bestyrelsesseminaret.

Dagsorden er opdateret med præsentationen fra mødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte sluttelig budgetudkastet for 2026 med tilhørende forudsætninger, hvor der opkræves kr. 4.800 i administrationsbidrag samt at der opkræves bidrag til dispositionsfonden i 2026.

d. **Dagsorden repræsentantskabsmøde d. 3. juni 2025**

Vedhæftet foreløbig dagsorden for repræsentantskabsmødet 3. juni 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender den foreløbige dagsorden.

Punktet er: Godkendt

Efter drøftelse blev det besluttet at der i pkt. 5 udgår formuleringen " til orientering".

Der udarbejdes materiale om bæredygtighedsstrategien, som udsendes inden repræsentantskabsmødet med den endelige dagsorden.

Punktet fremægges af Annie Villadsen og Peter Hebroe.

Rene Skau Bjørnsson indstilles som dirigent og der opfordres til at fremkomme med forslag til suppleanter.

e. **Selskabslokaler**

På OB-mødet i august 2024 blev der nedsat en arbejdsgruppe, som skulle fremlægge en plan for udfasning af tilskuddet fra dispositionsfonden med virkning fra budget 2026.

Udvalget fremlægger planen på mødet til drøftelses og beslutning.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender den fremlagte plan for udfasning af tilskud fra dispositionsfonden.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om det udsendte materiale. Der var forslag om at der i udvalgsarbejde generelt udpeges en ansvarlig for opgaven.

Organisationsbestyrelsen godkendte at tilskuddet fra dispositionsfonden udfases fra og med budget 2026 og at administrationen i dialog med de respektive afdelingsbestyrelser aftaler den nødvendige istandsættelse i forbindelse med udfasningen.

Udlejningsreglerne for selskabslokalerne fastsættes på afdelingsmøderne til september.

f. **Juridiske udfordringer og erfaringer fra afdelingsmøderne**

Indstilling.

På seminaret afholdt d. 8. marts 2025 og ved efterfølgende evaluering på organisationsbestyrelsesmøde afholdt d. 26. marts 2025 drøftede bestyrelsen de udfordringer, der opstår når der på det ordinære afdelingsmøde ikke er muligt at vælge en beslutningsdygtig afdelingsbestyrelse.

På samme møder blev udfordringerne vedr. udbetaling af trivselsmidler, flere møder om samme emne og valg til repræsentantskabet drøftet.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til de nævnte forhold.

Jf. vedtægterne indkaldes efterfølgende til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor resultatet ofte er det samme, idet der under de givne omstændigheder stadig ikke kan vælges en afdelingsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, at der på vegne af organisationsbestyrelsen fremsættes "standardforslag" med henblik på at øge mulighederne for, at der fortsat kan vælges en afdelingsbestyrelse. Det forudsættes at de forslag a - e behandles og besluttet særskilt.

Forslag

a. Det indstilles, at midler indeholdt i afdelingens budget på konto 119 - Trivselsmidler, kan anvendes til formålet uagtet der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse. Det anbefales samtidig, at OB delegerer kompetencen ift udbetaling af midlerne til administrationen.

b. Forudsætning: På det ordinære afdelingsmøde kunne der ikke vælges en formand hvorefter valghandlingen blev afbrudt. På samme møde skulle vælges 2 menige medlemmer.

Det indstilles, at i tilfælde hvor det ikke er muligt at vælge afdelingsformand på det ordinære afdelingsmøde, fremsættes følgende forslag på det ekstraordinære afdelingsmøde:

"Forslag fra organisationsbestyrelsen:

Pkt. 5. Hvis det ikke er muligt at vælge formand for afdelingsbestyrelsen, foreslås i stedet valg af

yderligere et menigt medlem af afdelingsbestyrelsen, som efterfølgende vælger en kontaktperson

Pkt. 6. Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år under forudsætning af vedtagelse af pkt. 5."

c. Forudsætning: På det ordinære afdelingsmøde kunne der ikke vælges det nødvendige antal bestyrelsesmedlemmer. Den juridiske vurdering er at der skal ske omvalg af hele bestyrelsen undtagen formand, såfremt han vælges på afdelingsmødet.

Det indstilles, at i tilfælde hvor der ikke kan vælges det nødvendige antal medlemmer på det ordinære afdelingsmøde, fremsættes følgende forslag på det ekstraordinære afdelingsmøde:

"Forslag fra organisationsbestyrelsen:

5. Hvis det ikke er muligt at vælge det nødvendige antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer, foreslår organisationsbestyrelsen, at antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen ændres til 3 medlemmer.

Bemærk at formandsvalget er bindende og der skal derfor kun vælges 2 nye medlemmer i tilfælde hvor formanden tidligere er valgt på det ordinære afdelingsmøde."

6. Alternativ valghandling (hvis ja til pkt. 5) – bemærk at alle er på valg.

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år.

d. Det indstilles, at der i dagsorden ved indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde for valg at afdelingsbestyrelse medtages punktet "Evt. valg til repræsentantskabet" for at sikre at afdelingen, hvis der ikke kan vælges en afdelingsbestyrelse, har mulighed for at vælge repræsentantskabsmedlemmer.

e. Det indstilles, at når der efter afholdelse af et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der ikke kunne vælges en afdelingsbestyrelse, modtages henvendelse om endnu et ekstraordinært afdelingsmøde for valg af afdelingsbestyrelse, indkaldes der på vegne af organisationsbestyrelsen til et nyt ekstraordinært afdelingsmøde (valgmøde), uagtet der er tale om samme emne.

Tonny Mikkelsen 23. april 2025.

Punktet er: Godkendt

De enkelte punkter blev fremlagt og drøftet.

Hvis pkt. e lægger tæt på det ordinære møde vil ønsket ikke blive imødekommet. Dette vurderes af administrationen.

Herefter blev forslaget godkendt og der arbejdes på at de indarbejdes i dirigenthåndbogen inden afdelingsmøderne til september.

Lone Terkildsen fremlagde synspunkter vedr. referaternes indhold og kom en opfordring om at lade referentens opgaver indgå i dirigenthåndbogen.

g. **Salg af afdeling 312 Vejlbj Vest Institutioner**

Med henblik på opfyldelse af mulighedsplanen for Vejlbj Vest stilles der forslag om at organisationsbestyrelsen godkender at de tegningsberettigede underskriver betinget købsaftale om salg af Bygning 1 med tilhørende byggerater til Aarhus Kommune.

Vedhæftet er udkast betinget købsaftale, mulighedsplanen for Vejlbj Vest samt vurdering fra vurderingsstyrelsen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bemyndiger de tegningsberettigede til at underskriver betinget købsaftale vedr. "Grund og byggefelter til opførsel af Børnehuset Næringen.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe redegjorde for forslaget.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter salget og at de tegningsberettigede underskriver købsaftalen når den foreligger.

3. Tema/politikker

Intet at behandle jf. årshjul 2025.

Punktet er: Taget til efterretning

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Kapitalforvaltning - Evaluering/status**

I henhold til årshjulet evalueres kapitalforvaltningen.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager evalueringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog evalueringen til efterretning.

b. **Strategi - Fælles om et bæredygtigt ALBOA**

Der orienteres om status på arbejdet med fokusområder og handlinger.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe fremlagde forslaget, der var opbakning til formen og indholdet. Administrationen arbejder videre med præsentation på alboa.dk og på repræsentantskabsmødet.

Det fremtidige arbejde og afrapporteringsform blev drøftet og Peter Hebroe redegjorde for tankerne, som omhandler særskilt rapportering, samt indarbejdelse i årsberetningen.

Grundlæggende skal mål og afrapportering afstemmes med målpunkterne fra AlmenKompas.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. Administrationen

Der er ansat ny inspektør til driftsafdelingen. pr. 1. juni 2025. Der informeres nærmere på mødet.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Der er ansat en ny inspektør som er uddannet murer, bygningskonstruktør og har 10 års erfaring fra tilsvarende stillinger. Han overtager Arne Bust's afdelinger.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Behandlet

Der kommunikeres ingen emner ud til repræsentantskabet.

7. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag d. 28. maj 2025 kl. 16.30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

8. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Tonny indskærpede, at beskrivelsen af organisationsmedlemmer på hjemmesiden ikke skal være teksten fra præsentationen til repræsentantskabsmødet.

Kim forslog at administrationen kommer med forslag til teksterne. Dette var der opbakning til.

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: 87.57.xxx.xxx

2025-05-05 09:39:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.