

Bestyrelsesmøde – Referat

Mødedato: 22.04.2024

Klokken: 17.00 – Tornøegade 12, 8300 Odder

Bestyrelsen:

Formand	Herdis Larsen	init.: HL
Næstformand	Torben Lokjær	TL
Best.medlem	Rikke Kristine Skovsgaard	RS
Best.medlem	Karen Hansen	KH
Best.medlem	Jytte Bie	JB
Best.medlem	John Hedegaard	JH
Best.medlem	Morten Boje Andersen	MBA
Direktør	Preben Jacobsen	PJ
Gæster	Heidi Padkjær (DOMI Bolig) Peter Mølkjær (Deloitte)	

EMNER TIL BEHANDLING	BESLUTNING
----------------------	------------

- | | |
|---|--|
| <p>1. Godkendelse af dagsordenen</p> | <p>Godkendt. evt. nye punkter markeres med "nyt"</p> |
| <p>2. Gennemgang og godkendelse af Ledelsesberetning, regnskab for afdelinger og hovedforening 2023 og revisionsrapportering for 2023 Bilag 1, 2 og 3</p> | <p><u>PJ, Gennemgang af ledelsesberetning for regnskabsåret 2023.</u>
Beretningen sætter fokus på følgende tematikker</p> <p><u>Økonomisk status</u>, indgår i referater under regnskabsafklæggelse ved HLP</p> <p><u>Fra grønt til bæredygtigt fokus.</u>
Dels båret af et politisk ønske i organisationen, og dels båret af nødvendighed, er denne tematik højaktuel. Gennem 2023 har beboere, valgte, og medarbejdere ydet en stor indsats for at udvikle DOM Bolig bæredygtighedsstrategi, version 1.</p> <p>Versionen blev præsenteret ultimo 2023.</p> <p><u>God almen ledelse og forretningsgange</u>
Gennem flere år har bestyrelsen arbejdet med etablering af politikker og forretningsgange på væsentlige områder. En af de seneste er "Retningslinjer for efteruddannelse af beboervalgte", hvorunder OB medlemmers forpligtelse til deltagelse i relevante netværk og efteruddannelser.</p> <p>3 nuværende bestyrelsesmedlemmer har gennemført bestyrelsesuddannelse på CBS.</p> <p>Politikker og forretningsgange gennemgår hver år et serviceeftersyn i samarbejde med virksomhedens revisor.</p> |

Styrelses af kommunikation.

I 2023 er der foretaget en opprioritering af ressourcerne til kommunikation, således selskabet internt har en fuld til ansat medarbejder til varetagelse af denne funktion.

Renovering og nybyggeri.

I 2023 blev helhedsplanen med afd. 35 / 935 – Stenhøjgårdsvej afsluttet, og afdelingerne er overgået til ordinære drift. Grundet forsat uafsluttet mellemværende med konkursboet efter tidligere totalentreprenør, har det endnu ikke været muligt, at færdiggøre byggeregnskabet.

Helhedsplaner for afdelingerne 7, 9 og 33 er i forskellige stader, men den fysiske renovering er endnu ikke igangsat.

Organisatorisk status.

Organisationsbestyrelsen sammensætning udgør i dag både på køn og alder et repræsentativt udsnit af befolkningen som helhed.

Den daglige ledergruppe er ligeledes repræsentativ på faggrupper og køn.

Begge dele vurderes fra ledelsens side som en stor styrke for organisationen.

HLP. Gennemgang af regnskaber for afdelinger og hovedforening 2023.

På afdelingsniveau blev overskuddene for 2023 samlet set på kr. 1.406.305,- mod et overskud på kr. knap 400.000,- for 2022. Særligt de afdelinger, hvor resultatet afviger væsentligt fra budget blev dissekeret.

Særligt afdelingerne med afsluttet helhedsplaner afviger væsentligt, da de endeligt støtteberegninger endnu ikke er udmeldt fra LBF.

Herefter gennemgang af afdelingernes opsamlede resultat der var reduceret fra 5.1 mio i 2022 til 2.9 mio. i 2023.

Hovedforening havde i 2023 et overskud på kr. 3.651.358,- hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

HLP understregede de væsentligste årsager hertil har været:

Stor aktivitet i projektafdeling med renovering og nybyg.

Sparede personaleudgifter i administration og

driftsafdeling.
Kursgevinster og renteindtægter.

Samlet for dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret i LBF har egenkapitalen i selskabet haft en tilvækst på kr. 15.438.843,- til samlet kr. 116.111.158,-

Deloitte (PM) gennemgik regnskabsrapporten med fokus på følgende hovedbudskaber:

Dispositionsfonden vil de kommende år være faldende, da der herfra ydes støtte til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver.

Egenkontrollen og forvaltningsrevision er gennemført, og effektiviseringstiltag er vedtaget, og det er revisors vurdering at boligorganisationen har udøvet en fornuftig indsats.

Granskning: Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner der overholder krav til planlægningshorisont. Rapporter fra granskning er modtaget.

Kapitalforvaltning: Kursregulering på værdipapirbeholdning er henført til henlæggelseskonto jf. bekendtgørelse 1247 af 5. sept. 2022. Dette har i 2023 haft en positiv påvirkning på henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

Lejeledighed og tab ved fraflytning er øget i året, men er fortsat på et lavt niveau sammenlignet med andre boligorganisationer.
Det er vigtigt, at udviklingen nøje følges og tiltag løbende drøftes.

Forretningsgange. Det er påset, at der foreligger skriftlige forretningsgange på væsentlige områder, som er veldokumenterede. Det anbefales, at beskrivelser løbende vurderes under hensyntagen til ændringer i administrativt set-up og risikovurdering.

Revisor noterede den positive indsats i forhold til bæredygtighed.

Revisor forventer at påtegne årsregnskab uden forbehold, men med fremhævelser.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med den samlede fremlæggelse, og godkendte enstemmigt regnskaberne for såvel hovedforening som afdelingerne.

- | | |
|--|--|
| <p>3. Gennemgang og godkendelse budget for hovedforening 2025
Bilag 4</p> | <p><u>HLP fremlagde budget til godkendelse, med følgende fremhævelser.</u></p> <p>Bestyrelses og repræsentantskabsrelaterede udgifter budgetteres med marginale stigninger.</p> <p>Samlede gager budgetteres med en regulering med ca. 18 %. Regulering sker dels på baggrund af en forventet stigning i aktivitetsniveauet (yderligere ansættelser) og dels ud fra de overenskomstmæssige reguleringer.</p> <p>På øvrige udgiftsarter forventes mindre reguleringer.</p> <p>Grundet det øget aktivitetsniveau forventes højre byggesags honorarer.</p> <p>Samlet budgetteres med en stigning i administrationsbidraget på 3,9 % til kr. 3.949,-</p> <p>Budget 2025 godkendt</p> |
| <p>4. Godkendelse referat</p> | <p>Godkendt.</p> |
| <p>5. Meddelelser fra formanden</p> <p>Orientering om kredsvalg</p> <p>Repræsentantskabsmøde for 2023, afklaring af evt. udestående, og endelig godkendelse af bestyrelsens forslag.</p> <p>Plan for afdelingsmøder 2024
Bilag 5</p> <p>Eftersyn af "Retningslinjer for honorering af bestyrelse hos DOMI Bolig"
Bilag 6</p> | <p>HL genvalgt som næstformand i kredsen.
KH genvalgt som kredsmedlem
RS genvalgt som suppleant.</p> <p>Praktiske detaljer gennemgået.
Forslag 1 og 2 godkendt</p> <p>Gennemgået, enkelte ændringer noteret, og sammen med referat fremsendes endelig mødeplan for afdelingsmøderne 2024.</p> <p>Med inspiration fra øvrige selskabet blev retningslinjer gennemgået. Bestyrelsen beder administrationen om udarbejde af nyt oplæg. Oplæg ønskes senest fremlagt til den årlige gennemgang af forretningsgange og politikker.</p> |
| <p>6. Meddelelser fra andre bestyrelsesmedlemmer</p> <p>Orientering om generalforsamling i Malling varmeværk</p> | <p>TL orienterede om mødet.</p> |

"nyt" Orientering om generalforsamling i Malling vandværk	TL orienterede om, at han havde stillet forslag om vedtægtsændringer, således lejeboliger i forsyningsområde samlet ville få 1. fast sæde i bestyrelsen. Forslag blev desværre ikke vedtaget.
"nyt"	JH orienterede om møde i fællesråd, herunder om valg af ny formand Steen Bording Andersen.
"nyt"	HL orienterede om møde i Odder vandværk. RS valgt som suppleant.
"nyt"	JB orienterede om, at afdelingsbestyrelse i afd. 25, Hundslund grundet fraflytning desværre ikke kan opretholdes. Konstituering til varetagelse af repræsentantskabs opgaver fortsætter uændret. Valgt til ny afdelingsbestyrelse afventer ordinært afdelingsmøde.

7. Rapportering fra direktionen

Konstituering i forhold til Ejerforeningen Banegårdsgade 14, Odder Bilag 7	Bestyrelsen: PJ Suppleant: HL
Oplæg på kriminalitetsforsikring. Bilag 8	Gennemgået, dækningsomfang undersøges nærmere inden endelig stillingtagen.
Orientering om justering af timesatser for ekstra ydelser til afdelingerne	Justeres således de fortsat er udgiftsneutrale. Godkendt.
"Nyt"	Orientering om implementering af "Svanemærket" køkkener jf. bæredygtighedsstrategi.

8. Økonomi

❖ Balance	
❖ Regnskaber	
❖ Budget opfølgning Bilag 9	Gennemgået og taget til efterretning. Budgetrest pr. 31.3.2024 udgår 77 %
❖ Dispositionsfonden / arbejdskapital Ansøgning til fællesskabspulje Bilag 10	Godkendt med ramme på max kr. 2.000,-
❖ Egen trækingsret i LBF	
❖ Likviditet	Kr. 10.7 mio, og dermed indenfor retningslinjer.
❖ Revisionsprotokollat Behandlet under pkt. 2	
9. Projekter	
Bilag med økonomi og estimeret tidsplan. Bilag 11	Gennemgået med bemærkning om, at aftalegrundlag vedr. Tunø er godkendt og underskrevet af begge parter.

10. Opfølgning på udvalg
 Bæredygtighed (KH, HL, RS, TL)
 Byggeudvalg (JH, RS, TL)

11. Indkomne forslag

12. Kommende møder:

- ❖ Eventuelt

Odder den / 2024

Bestyrelsens godkendelse af referatet:

Mødedatoer i 2024

Organisationsbestyrelsen:	
Bestyrelsesmøder:	
Konstitueringsmøde	06.06.2024
Øvrige møder mv.:	
Dialogmøde Aarhus Kommune	
BL –	
Almen bolig dage	
konference Nyborg	21/22.09.2024
Kredswøekend	
Kredsmøde	16.04.2024
Studietur	
Strategiseminar	16.11.2024
Repræsentantskab:	
Repræsentantskabsmøde	30.05.2024
Orienteringsmøde	
Afdelingsbestyrelses opgaver og ansvar	11.2024