

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 22. APRIL 2020 KL.16.30

DAGSORDEN

1. Gennemgang af regnskaber for 2019 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2019.
2. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 5. februar 2020.
3. Tilskud fra egen trækingsret til udskiftning af tage i afdeling 10.
4. Fremtidig organisering af samlet boligsocial indsats for udsatte boligområder i Odense.
5. Udvidelse af afdeling 5, Bolbroparken med 45 almene familieboliger.
6. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
7. 85 almene ungdomsboliger i Gartnerbyen.
8. Repræsentantskabsmøde.
 - a) Repræsentantskabsmøde den 12. maj 2020 udskydes til ?
 - b) Forslag 4a – 4d hovedbestyrelsen.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til det digitale hovedbestyrelsesmøde på Skype. Velkommen til statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, der deltager i dagsordenens punkt 1.

Ad. 1:

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2019 og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 188.160 kr. Administrationsbidrag og byggesagshonorar, forbedringsarbejder har været højere end budgetteret og personaleudgifter og kontorholdsudgifter har været højere end budgetteret. Afdelingernes midler er forrentet med 0,28%. Der var budgetteret med en forrentning af afdelingernes midler på 0,50%.

Mette Holy Jørgensen orienterede om påtegningen, hvor revisionen ikke har givet anledning til forbehold. Der er tale om en blank påtegning, som er den fineste påtegning. Mette Holy Jørgensen orienterede om at budgetterne ikke er gennemgået.

På side 551 beskrives revisors gennemgang af forretningsgange og interne kontroller. Mette Holy Jørgensen orienterede om at der ikke er fuldstændig funktionsadskillelse. Dvs. at det er den samme medarbejder, der udfører og godkender. Mette Holy Jørgensen orienterede om at revisor kikker på forretningsgangene og at revisor ofte ser, at der ikke er indført fuldstændig funktionsadskillelse i mindre organisationer. Derfor gennemgår revisor de kontroller, der er indført og tager stikprøver.

Det er vigtigt at i som bestyrelse forholder jer kritisk og stiller spørgsmål, hvis der er noget i undrer jeg over.

Mette Holy Jørgensen forespurgte bestyrelsen om de havde mistanke til om nogen besvigelser. Bestyrelsen bekræftede at der ikke var mistanke om besvigelser.

Mette Holy Jørgensen nævnte at Arbejdernes Boligforening er en velfungerende organisation og at alle ved, hvad der sker, ligesom medarbejderne altid med det samme kan svare på eventuelle spørgsmål fra revisor.

På side 552 bemærkede Mette Holy Jørgensen at det anføres i punkt 17 at næsten alle afdelinger har haft overskud de sidste 3 år. Og at der arbejdes på at der ikke opkræves for meget i husleje.

På side 553 bemærkes det i punkt 23 at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige i alle afdelinger.

På side 553 bemærkes det ligeledes i punkt 25 at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er tilstrækkelige og i punkt 28 fremgår det at der fra 2020 henlægges til afdelingens egen andel af tab på fraflyttere.

Mette Holy Jørgensen orienterede om at bestyrelsesvederlag er udbetalt i overensstemmelse med lovgivningen.

Mette Holy Jørgensen gennemgik punkt 42 om at afdelingernes midler skal kunne gøres likvide, således at arbejder i vedligeholdelsesplanerne kan gennemføres.

På side 556 beskrives den Juridisk / Kritiske revision. Og her har revisionen omfattet en kontrol af indkøb, kontrol af at medarbejderne bliver aflønnet efter de rigtig overenskomster, kontrol af at lejestigninger er gennemført i overensstemmelse med godkendte budgetter. Og at tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden er i overensstemmelse med bestyrelsens beslutninger.

Udover at revisor skal forholde sig til om regnskaberne er retvisende skal revisor også forholde sig til forvaltningsrevisionen, som omfatter en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed og produktivitet. Som revisor kikker vi på planer og målsætningsprogrammer og vi på om der er fremdrift.

I punkt 62 på side 558 er der lavet en analyse af husleje pr. m2 og sammenlignet med Region Syddanmark ligger huslejen 10% lavere i afdelingerne i Arbejdernes Boligforening.

Overordnet er der en god styring af boligorganisationen. Og der er ikke nogle kritiske bemærkninger i revisionsprotokollen.

Tessa Johansen takkede Mette Holy Jørgensen for en god gennemgang.

Regnskaberne for 2019 for foreningen og afdelingerne med tilhørende protokol blev godkendt.

Ad. 2:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 5. februar 2020 blev godkendt.

Ad. 3:

De økonomiske konsekvenser ved en udskiftning af tage i afdeling 10, Hvenekildeløkken blev gennemgået.

Det blev besluttet er der fremlægges 2 alternative forslag til udskiftning af tage på et kommende ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 10, Hvenekildeløkken.

Forslag A omfatter samlet budgetteret udgift til tage på 9 mio. kr., der finansieres ved optagelse af 30 årigt realkreditlån på 4,5 mio kr. og tilskud fra egenrækningsret på 4,5 mio kr.

Forslag B omfatter samlet budgetteret udgift til tage på 9 mio. kr., der finansieres ved optagelse af 30 årigt realkreditlån på 3,5 mio kr. og tilskud fra egenrækningsret på 4,5 mio kr. og tilskud fra afdelingens henlæggelser på 1 mio kr.

Anbefalingen var hovedbestyrelsen er at et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 10, vedtager forslag B, således at huslejestigningen kan holdes i intervallet fra 219 kr. - 289 kr. pr. måned.

Ad. 4:

Notat af 10. marts 2020 om fremtidig organisering af boligsocial indsats for udsatte boligområder i Odense blev gennemgået og godkendt.

Tessa Johansen og Helle Jakobsen orienterede om bestyrelsesmøde i BoligSocialt Hus den 20. april 2020.

Ad. 5:

På Krakas Vænge er udlejningen påbegyndt, da der ikke har været forsinkelser som følge af corona situationen.

Der har været bygherregennemgang af blok A og B 14. april 2020 og blok C er klar til bygherregennemgang 27. april 2020. Snedker og malerarbejder pågår i blok D. Boligerne forventes klar til indflytning 1. juni 2020.

Der har været rigtig mange overskridelser på byggeregnskabet pga. rigtig mange uforudsete udgifter til fundering, etablering mandsskabsfaciliteter og foreløbige parkeringspladser.

Ad. 6:

På Bellinge Fælled har der været afholdt en prækvalifikationsrunde for 12 totalentreprenører har budt ind på opgaven sammen med et team af ingeniører og arkitekter. De er udvalgt 5 teams som fremsender hver deres bud på opgaven.

Ad. 7)

Skæringsdato for byggeregnskab for de 85 ungdomsboliger på Hibiscusvej er fastsat til den 1/9-19. Skema B er godkendt med 105.546 t.kr. Byggeregnskab skema C skal fremsendes til Odense Kommune senest 30/4-20. Skema C på 103.859 t.kr blev gennemgået godkendt. Se vedlagte bilag, hvor der er afholdt ca. 1,7 mio kr. mindre end budgetteret i skema B. Et mindreforbrug på ca. 1,7 mio kr. betyder at der er betalt ca. 400 kr. pr. bolig for meget i indskud. Det 1. budget for afdelingen vil endvidere blive justeres således at nettokapitaludgifterne reduceres med ca. 52.000 kr. og henlæggelser / andre udgiftsposter opjusteres med ca. 52.000 kr.

Byggeriet af de 85 ungdomsboliger følger tidsplanen. Der vil blive indrettet en prøvelejlighed. I den forbindelse er der indgået en aftale med Ikea, der vil sørge for fuld møblering og indretning af 1 prøvelejlighed.

Landinspektøren udarbejder en tilrettet opmåling af de 85 ungdomsboliger. Herefter påbegynder vi udlejningen. Forinden drøftes fælles brug af vaskeri og fælleslokaler med Fyns Almennyttige Boligselskab. Dette således at vi kan få nedsat en arbejdsgruppe med kommende beboere, der kan få indflydelse på indretning af fælles faciliteterne.

Fyns Almennyttige Boligselskab har 1. spadestik på 49 ungdomsboliger i Gartnerbyen den 11. marts 2019.

Ad. 5:

Skema B for de 45 almene familieboliger på 61.737 t.kr for 2.893 m2. blev godkendt. Så snart der foreligger et godkendt Skema B fra Odense Kommune vil 1. spadestik blive planlagt.

Ad. 6:

Interessegruppen har den 25. februar 2019 haft en videre drøftelse af værdigrundlag. Næste møde i interessegruppen afholdes den 8. april 2019.

Ad. 7:

Repræsentantskabsmødet den 13. maj 2019 blev planlagt. Mødet afholdes i på kontoret på Rugårdvej 52. Indkaldelser til repræsentantskabsmøde mailles til repræsentanterne den 10. april 2019 og udleveres endvidere på papir til informationsmødet den 10. april 2019.03.19

Ad. 8:

Informationsmødet den 10. april 2019 fra kl. 17.00-19.30 blev planlagt.

Ad. 9:

Der var følgende orienteringspunkter under "Siden sidst":

- 1) Oplæg til ændret procedure for indvendig vedligeholdelse blev gennemgået og godkendt.
- 2) Afdeling 9, Lille Glasvej. Odense Kommunes vejmyndighed har lagt om længe godkendt at muren kan flyttes 120 mm ud mod vejen. Der bliver tale om at vi skal købe det lille stykke jord, det drejer sig om.
- 3) Suppleringsvalgsmøde blev afholdt den 19. februar 2019, hvor Flemming Lund fra Grøn-løkken og Sara Ottesen fra Civica blev valgt som kredsrepræsentanter. Lars Iversen fra Faaborg blev valgt som suppleant. Keld Clement fra Holmegården og Nishant fra FAB blev også valgt som suppleanter.
- 4) Der blev orientering om status overtagelse af administrationen af Faaborg Boligforening. Konverteringen af edb fra UNIK til KTP pågår. Lejemåls og medlemsoplysninger er kommet med over. Finans konverteringen er også gået fint og vi kører husleje fra april 2019 og konverterer alle finansdata, når der er kørt test og alt er klar.

5) Bestyrelsesmøde i Boligøen 30. januar 2019, hvor håndtering af tilflyttere blev drøftet. Der afholdes repræsentantskabsmøde i Boligøen den 23. maj 2019 fra kl. 16.00-17.00.

6) Helle Jakobsen orienterede om dialog på bestyrelsesmøde i Vissenbjerg Sogns Boligforening den 27. februar 2019 om administrative ydelser.

7) Årshjul for kredskurser i 2019 udsendes til afdelingsbestyrelserne.

Ad. 10:

Mødeplan for 1. halvår 2019 kan opsummeres således:

Hovedbestyrelsesmøder:

Hovedbestyrelsesmøde den 3. april 2019 kl. 16.30-19.30

Hovedbestyrelsesmøde den 13. maj 2019 (konstituering efter repræsentantskabsmødet)

Hovedbestyrelsesmøde den 12. juni 2019 kl. 16.30-19.30

Andre møder:

Informationsmøde for afdelingsbestyrelser den 10. april 2019 kl. 17.00-19.30

Repræsentantskabsmøde den 13. maj 2019 kl. 18.00 på Rugårdsvej 52

Gennemgang af budget for 2020 med afdelingsbestyrelser den 19. juni 2019

Mødet hævet kl. 19.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Formand Tessa Johansen