

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 10. FEBRUAR 2021 KL.16.30

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 1. december 2020.
2. Teknisk orientering ved driftschef Lars Vølund.
3. Udvidelse af afdeling 5, Bolbroparken med 45 almene familieboliger.
4. 36 almene seniorboliger i Bellinge Fælled.
5. Fysisk helhedsplan afdeling 9, Lille Glasvej.
6. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
7. BoligSocialt Hus og boligsociale indsatser i afdeling 6, Skt. Klemensparken.
8. Tilskud fra foreningens dispositionsfond, nettoprovenue grundsalg
9. Foreløbig økonomisk oversigt pr. 31. december 2020 for foreningen og afdelingerne.
10. Forvaltningsrevision, målsætningsprogram og effektiv drift.
 - a) Evaluering pr. 31. december 2020 af målsætningsprogram for 2020/21.
 - b) Nøgletalsanalyse for 2020 og udvikling i effektivitetstal.
 - c) Effektiv drift pr. 31. december 2020 for gennemført økonomistyring og egenkontrol.
11. Siden sidst.
12. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til hovedbestyrelsesmødet, der blev afholdt digitalt på teams. Bent Skov, Marleen Pedersen, Lars Vølund, Helle Jakobsen deltog i mødet fra kontoret på Rugårdsvej.

Ad. 1:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 1. december 2020 blev godkendt.

Ad. 2:

Lars Vølund opsummerede følgende større arbejder i teknisk afdeling:

Afdeling 1: Der udskiftes LED lamper i fælles kældergange og kælderrum i St. Glasvej området og Fælledvej området. El-Andersen står for opgaven.

Der prøvekøres med robot plæneklipper i det store parkområde på Sdr. Boulevard i foråret 2021. Testen gennemføres som en "No case No pay løsning" for afdelingen.

Afdeling 3: Eksisterende cykelskure sikres, således at der ikke kan løftes cykler ud af de 2 skure. Opgaven forventes at være færdig 1. marts 2021.02.11

Afdeling 4: Middelfartvej 177 har fået omfuget hele den frie gavl mod Middelfartvej. Afventer facadeimprægnering af hele gavlen i foråret 2021.

Afdeling 5: Der pågår maleristandsættelse af trapperum på Rolf Krakesvej 8-10.

Afdeling 8: I samarbejde med afdelingsbestyrelsen er der en del småopgaver, der planlægges gennemført i fælleshuset og billiardlokalet.

Afdeling 10: Tagreoveringen af alle 60 boliger i afdelingen forløber planmæssigt. De første 8 blokke er ved at være færdige og der pågår arbejder på blok 9. Projektet forventes afsluttet i maj 2021. Der er modtaget accept fra arbejdstilsynet for den manglende plan for "Sikkerhed og sundhed på byggepladsen".

Afdeling 28: I forlængelse af byggeskadefondens 1 års eftersyn i de 85 ungdomsboliger er der fundet fejl på gulvafløb i badeværelserne. På baggrund af byggeskadefondens rapport har vi lavet en skriftlig reklamation til Skjøde og der pågår pt. en uvildig ekstern undersøgelse af problemets omfang.

Generelt er nyetablering af nedgravede affaldssystemer blevet udskudt, idet det oprindelige projekt ikke kunne godkendes af Odense Kommunes "Trafik og Mobilitet". Udfordringen har været at affaldshåndtering skal ske på egen grund. Derfor er der desværre afdelinger, hvor vi ikke kan lykkes med etablering af nyt affaldssystem. Projektet er genopstartet i de afdelinger, hvor det er muligt at etablere nedgravede affaldssystemer til rest og madaffald, som kan tømmes fra egen matrikel. Det bliver en mindre omfattende løsning, som kan etableres i afdelingerne 3, 9, 11, 22, 23, 24 og 25. Samt afdeling 1's bygning H på Middelfartvej.

Ad. 3:

Skema C Byggeregnskab på 61.737.000 kr. for de 45 almene familieboliger på Krakas Vænge med tilhørende revisionsprotokol blev fremsendt til bestyrelsen til godkendelse den 22. januar 2021. Revisionsprotokollen er underskrevet digitalt på Panneo. Skema C med tilhørende revisionsprotokol er fremsendt til Odense Kommune.

Det maksimale rammebeløb er brugt på grund af diverse uforudsete udgifter. Derfor blev der desværre ikke plads til "fuldt byggesagshonorar".

Ad. 4:

Skema A for de 36 seniorboliger i afdeling 29, Bellinge Fælled er godkendt af Odense Kommune den 20. januar 2021. Totalentreprenør Torntoft og Mortensen er gået i gang på byggepladsen den 21. januar 2021. Som følge af forsamlingsforbuddet på pt. maksimalt 5 personer har vi valgt at udskyde 1. spadestik. Så snart vi igen må forsamles, vil der blive indkaldt til et "åben byggeplads" arrangement.

Status er at håndværkerne er i gang med muldafrømning. Et arbejde, der er lidt udfordret af vejrliget. Der er opsat byggepladsskilt. Der arbejdes med en alternativ flisebelægningstype i stedet for det tilbudte "slotsgrus".

Ad. 5:

I afdeling 9, Lille Glasvej pågår der opmuring af facade mod gade og bagfacade. Der udføres malerarbejder indvendig i alle lejemål i nr. 11. De første 4 stk. nye pynteskorstene er blevet opsat. Der er stadig problemer med 1 lejer, der nægter at flytte.

Vi er desværre stødt på en uforudset udfordring med skimmel i nogle af 1. sals boligerne. Renoveringen forventes afsluttet ultimo august 2021.

Landsbyggefonden har den 25. november 2020 udarbejdet en redegørelse for renoveringsstøttesagen. Arbejdernes Boligforenings andel af kapitaltilførselssagen på 100.000 kr. dækkes af dispositionsfonden (særstøtte). De ekstraordinære renoveringsarbejder på 4.500.000 kr. reduceres jf. redegørelsen ved yderligere tilskud fra egen trækingsret eller lign. på 300.000 kr. Det er besluttet at tilskuddet på de 300.000 kr. finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden.

Ad. 6:

Lars Vølund og Helle Jakobsen gennemgik tidsplan for renovering og genhusning og projekteringsplan. Endvidere blev der redegjort for entreprisemodeller, hvor vi kan vælge udbud i hovedentreprise eller udbud i fagentrepriser. Det blev besluttet at projektet udbydes i fagentrepriser.

Allonge til rådgiveraftale og rammeaftale blev gennemgået. Lars Vølund og Helle Jakobsen fik mandat til at forhandle en aftale på plads, hvor vi vælger udbud i fagentrepriser, i stedet for hovedentreprise, som det var forudsat i den oprindelige rådgiveraftale.

Efter en længere drøftelse af genhusningsopgaven, blev det godkendt at der ansættes en genhusningskonsulent i en tidsbegrænset stilling.

Ad. 7:

Helle Jakobsen gennemgik notat om "Boligsociale indsatser i områder uden en helhedsplan". Notatet gennemgås på næstkommende bestyrelsesmøde i BoligSocialt Hus den 22. februar 2021. Der er endnu ikke fast mødedato for næste styregruppemøde i Skt. Kløvensparken, men den boligsociale helhedsplan udløber pr. 31. maj 2021.

Ad. 8:

Tilskud fra foreningens dispositionsfond blev godkendt med 1.046.679 kr. og kan specificeres således:

Tilskud afd. 8 tage	524.688 kr.
Helhedsplan afd. 9 Fællespulje	300.000 kr.
Helhedsplan afd. 9 Særstøtte	100.000 kr.
Medfinansiering Boligsocialt Hus	121.991 kr.
Tilskud i alt	1.046.679 kr.
Afgang dispositionsfond:	
Tab ved lejeledighed	438.153 kr.
Tab ved fraflytninger	343.535 kr.
Afgang i alt	1.828.367 kr.

Herudover dækkes tab ved lejeledighed altid 100 % af dispositionsfonden. Beløbet udgør 438.153 kr.

Tab på fraflyttere, udgør mere end 332 kr. pr. enhed, er dækket af dispositionsfonden med 343.535 kr. i 2020.

Nettoprovenue på 1.195.239 kr. ved salg fra grund til afdeling 27, 45 almene på Krakas Vænge blev godkendt.

Ad. 9

Udkast til regnskab for foreningen for 2020 blev gennemgået. Underskuddet på ca. 723.000 kr. skyldes primært merforbrug på personaleudgifter på 378.000 kr., mindre gebyrindtægter fra Boligøen på ca. 200.000 kr. og mindre byggesagshonorarer på nybyggeri og forbedringsarbejder på netto ca. 200.000 kr. De stigende personaleudgifter skyldes blandt andet fremmed vikarassistance pga. sygdom på 176.000 kr. og rådgivning i forbindelse med affaldsordning på 110.000 kr.

Oversigt med foreløbige resultater for 2020 for afdelingerne blev gennemgået.

Der er opnået en forretning af afdelingernes midler på 0,83%, hvilket er rigtig fint. Endvidere har besparelser på renholdelse, almindelig vedligeholdelse og mindre renovationsudgift end budgetteret medført at vi kommer ud af 2020 med overskud i mange af afdelingerne.

Der er et meget stort overskud i afdeling 5, hvor de 45 nye almene familieboliger indgår fra 1. juni 2020.

Afdeling 28, Hibiscusvej omfatter regnskab for de 85 ungdomsboliger fra 1. august 2019 – 31. december 2020. Fælles for både de 45 almene familieboliger og de 85 ungdomsboliger er, at der ikke betales ydelser på realkreditlånet de første 3 måneder. Herved skabes der lidt overskud på driftsregnskabet.

I afdeling 10 er der realiseret et mindre underskud.

Udkast til regnskab for håndværkerafdelingen for 2020 udviser et underskud 229.251 kr.

I regnskabet for håndværkerafdelingen indgår tilskud overført fra afdelingerne på 301.808 kr. Det blev godkendt at der ydes et tilskud fra afdelingerne på 301.808 kr. til dækning af underskudssaldoen i håndværkerafdelingen.

Ad. 10

Evalueringspr. 31. december 2020 af målsætningsprogram for 2020/21 blev godkendt.

Helle Jakobsen gennemgik nøgletalsanalyse for 2020. Og orienterede kort om at udviklingen på de 7 benchmarkkonti fra 2014-2020 er opsummeret under nøgletallene for 2020.

Redegørelse pr. 31. december 2020 for den udførte økonomiske styring og egenkontrol blev kort kommenteret.

Ad. 11

Driftschef Lars Vølund orienterede om bemanningen i teknisk afdeling og om bemanningen i malerafdelingen.

Management letter af 10. december 2020 blev gennemgået til orientering. Management letteret omfatter en opsummering af de bemærkninger, som revisionen havde til den løbende revision i november 2020.

Ønske om at der udarbejdes nyhedsbrev som udsendes til afdelingsbestyrelserne.

Muligheden for invitation af afdelingsbestyrelserne til et digitalt møde blev drøftet.

Ad. 12

Næste bestyrelsesmøde afholdes digitalt den 10. marts 2021 kl. 16.30. Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltager i 1. dagsordenpunkt, hvor regnskaber og tilhørende revisionsprotokol for 2020 bliver gennemgået.

Mødet hævet kl. 19.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Formand Tessa Johansen