

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 10. MARTS 2021 KL.16.30

DAGSORDEN

1. Gennemgang af regnskaber for 2020 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2020.
2. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 10. februar 2021.
3. BoligSocialt Hus og boligsociale indsatser i afdeling 6, Skt. Klemensparken.
4. Fysisk helhedsplan afdeling 9, Lille Glasvej.
5. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
6. 35 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
7. Informationer til afdelingsbestyrelser.
8. Mulighed for afholdelse af fysiske møder.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til det digitale hovedbestyrelsesmøde på Teams. Velkommen til statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, der deltager i dagsordenens punkt 1. Økonomichef Lene Olsen deltog også i dagsordenens punkt 1.

Ad. 1:

Helle Jakobsen gennemgik regnskabet for 2020 og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et underskud på 723.178 kr. Personaleudgifterne har været 378.000 kr. højere end budgetteret, hvis skyldes udgifter til vikarassistance i forbindelse med sygdom og rådgiverassistance til affaldshåndteringsprojekt. It- og kontorholdudgifter har været 160.000 kr. højere end budgetteret. Og byggesagshonorar nybyggeri har ikke kunnet faktureres som forventet, som følge af overskridelser på byggeregnskabet. Afdelingernes midler er forrentet med 0,83%. 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.

Mette Holy Jørgensen orienterede om revisors gennemgang af forretningsgange og interne kontroller. Der er ikke 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. Vedrørende it-kontroller anbefales det, at der indhentes en 3402-erklæring. Der er udarbejdet et managementletter af 10. december 2020.

Det er vigtigt at i som bestyrelse forholder jer kritisk og stiller spørgsmål, hvis der er noget i undrer jer 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 den juridisk-kritiske revision går på om lovgivningen overholdes, mens forvaltningsrevisionen går på, hvordan pengene bruges.

Mette Holy Jørgensen bemærkede at Helle Jakobsen i forbindelse med gennemgang af regnskabet kom ind på mange af de punkter, der er omtalt i protokollen.

Det nævnes i punkt 20 at næsten alle afdelinger har haft overskud de sidste 3 år. Og at der i kommende års budgettet arbejdes på at nedbringe overskuddene.

Afdelingernes henlæggelser er omtalt i punkt 24-26 og det er vurderingen, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Afdelingernes henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er omtalt i punkt 27-29 og det er vurderingen, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytninger er omtalt i punkt 30-33 og det er vurderingen, at der ikke er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i afdelingerne 1, 5, 10 og 25.

Mette Holy Jørgensen gennemgik punkt 42 om at afdelingernes midler skal kunne gøres likvide, således at arbejder i vedligeholdelsesplanerne kan gennemføres. Da der er en margin på 5 mio. kr. er der et solidt grundlag til gennemførelse af vedligeholdelsesplanerne de kommende år.

Som led i den juridisk-kritiske revision er indkøb, løn, husleje, gebyrer og tilskud fra dispositionsfonden gennemgået. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

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 ser på, om der er fremdrift.

Økonomistyringen og den løbende opfølgning på målsætninger er god og godt dokumenteret. Der er 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 2020 for foreningen og afdelingerne med tilhørende protokol blev godkendt.

Ad. 2:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 10. februar 2021 blev godkendt.

Ad. 3:

Tessa Johansen og Helle Jakobsen orienterede om bestyrelsesmøde i BoligSocialt Hus den 22. februar 2021, hvor notat om supplerende boligsociale indsatser i boligområder uden en boligsocial helhedsplan blev drøftet. Det blev godkendt at der bakkes op om de muligheder, der er beskrevet i notatet, for at tilkøbe supplerende boligsociale indsatser i områder uden en boligsocial helhedsplan.

Ad. 4:

Renoveringsarbejderne i afdeling 9, Lille Glasvej skrider planmæssigt frem. Frosten er gået af jorden og murerarbejderne kan fortsætte igen. Der pågår indvendige maler- og snedkerarbejder. Og der monteres køkkener i stueplan. Efter planen er nr. 5-11 klar til indflytning i maj 2021 og hele projektet står færdig i august 2021.

Ad. 5:

Tidsplan og genhusningsplan for den fysiske helhedsplan i afdeling 6, Skt. Klemensparken blev gennemgået på sidste hovedbestyrelsesmøde. Vores rådgiver Peter Skov Hansen fra Rambøll vil snarest indkalde afdelingsbestyrelsen, hovedbestyrelsen og administrationen til et indledende møde, hvor der vil blive orienteret om tidsplaner, genhusning og den videre proces.

Lars Vølund, Per Gregersen, Jørgen Fisker Olesen og Helle Jakobsen deltager hver 14. dag i bygherremøder med vores rådgivere.

Allonge af 10. marts 2021 til aftale om totalrådgivning blev gennemgået og godkendt.

Der blev truffet beslutning om at beboere i afdeling 6, Skt. Klemensparken frit kan vælge, om de ønsker midlertidig genhusning eller permanent genhusning. Det blev endvidere besluttet at beboere i afdeling 12, Grøntofte i Boligforeningen Grønløkken og beboere i afdeling 8, Ringparken i Faaborg Boligforening må få tilbudt en permanent genhusningsbolig i Arbejdernes Boligforening. Konkret er der kun en enkelt lejer fra afdeling 12, Grøntofte, der har givet udtryk for ønske om en permanent genhusningsbolig i Arbejdernes Boligforening.

Ad. 6:

I forbindelse med gravearbejderne er man stødt på markdræn. Dog er denne udfordring løst i samarbejde med Odense Kommune. Der er truffet beslutning om at TDC/Yousee etablere fiberforbindelse til Bellinge Fæled.

Der er indhentet tilbud på realkreditlån på 61.075.000 kr. og byggelånskredit på 61.000.000 kr. med frist for afgivelse af tilbud den 18. marts 2021. Byggelånskreditten forventes åbnet inden påske, således at de udgifter, der har været afholdt indtil nu, kan dækkes af kreditten.

Ad. 7)

Der udarbejdes et nyhedsbrev som fremsendes til alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne. På grund af corona situationen, har vi ikke afholdt informationsmøder og formandsmøder, som vi plejer. På næste hovedbestyrelsesmøde drøftes muligheden for at afvikle et digitalt informationsmøde for medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Ad. 8:

De ordinære afdelingsmøder planlægges afholdt i august og september 2021.

Muligheden for afvikling af repræsentantskabsmøde drøftes på næste hovedbestyrelsesmøde. Det er meget tvivlsomt, om forsamlingsforbuddet gør det muligt at afholde repræsentantskabsmødet inden sommerferien.

Ad. 9:

Der var følgende orienteringspunkter under "Siden sidst":

- 1) I afdeling 28, Hibiscusvej pågår der sag om mangler på gulvafløb i de 85 ungdomsboliger. Ingeniørfirmaet Henneby Nielsen har assisteret med undersøgelser af problemets omfang. I samarbejde med advokat Tim Leckl opstarter vi nu en reklamationsproces.
- 2) Tagudskiftningen i afdeling 10 Hvenekildeløkken er foran tidsplanen og vi forventer aflevering allerede i maj 2021. Lånedokumenter til realkreditlånet på 3,5 mio.kr. underskrives af Tessa Johansen og Bent Skov, således at vi er klar.
- 3) Byggeregnskab skema C for de 45 almene familieboliger på Krakas Vænge er godkendt af Odense kommune.
- 4) Der arbejdes på en reduceret model for etablering af nedgravede affaldssystemer.
- 5) Ekstern granskning påbegyndes fra 19. april 2021. Der har været udbud af opgaven, der pt. behandles af Landsbyggefonden, og vi får herefter tildelt ekstern gransker. Der er travlhed med indberetning til Landsbyggefonden senest 1. april 2021 af tegninger, vedligeholdelsesplaner mv. Den eksterne gransker kommer også ud og foretager stikprøver i afdelingerne.
- 6) Markvandring i afdelinger er påbegyndt.
- 7) Styringsdialogmøde afholdes den 7. april 2021 kl. 9.30-11. Tessa Johansen, Bent Skov, Lars Vølund og Helle Jakobsen deltager.
- 8) Forhandlingsmøde om fælles udlejningsaftale afholdes den 6. maj 2021 kl. 14-15.30. Tessa Johansen, Pia Jørgensen og Helle Jakobsen deltager. Odense Kommune oplyser at alle udlejningsaftaler vil blive kortlagt og at vi herudover drøfter fælles udlejningsaftale / monitoreringstal for AB afdelingerne mv.
- 9) Notat om bemandingen blev gennemgået.
- 10) Pga. tiltagende støj gener / flere medarbejdere på kontoret mv. blev det godkendt at der kan iværksættes en omforandring på kontoret på Rugårdvej, hvor økonomien skønnes til maksimalt 250.000 kr.

Ad. 10:

Mødeplan for 1. halvår 2021:

Hovedbestyrelsesmøder:

Hovedbestyrelsesmøde den 14. april 2021 kl. 16.30-18.30

Hovedbestyrelsesmøde den 11. maj 2021 kl. 16.30-18.30

Andre møder:

Muligheden for afholdelse af et digitalt informationsmøde for afdelingsbestyrelser drøftes på næste hovedbestyrelsesmøde.

Mulige datoer for afholdelse af repræsentantskabsmøde i 2021 drøftes ligeledes på næste hovedbestyrelsesmøde.

Mødet hævet kl. 19.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Formand Tessa Johansen