

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 9. MARTS 2022 KL.16.30

DAGSORDEN

1. Gennemgang af regnskaber for 2021 for foreningen og afdelingerne samt gennemgang af revisionsprotokol for 2021.
2. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 9. februar 2022.
3. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
4. Fysisk helhedsplan afdeling 9, Lille Glasvej.
5. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
6. Styringsdialogmødet den 8. marts 2022.
7. Boligsociale indsatser i områder uden en boligsocial helhedsplan, herunder huset på Skt. Klemensvej 97, Firkløveren.
8. Strategisk udlejningsaftale og aftaler om fleksibel udlejning.
9. Mødeplan for 1. halvår 2022.
10. Planlægning af kursus i budget og regnskab og oplæg om kapitalforvaltning.
11. Siden sidst.
12. Eventuelt.

Tessa Johansen til hovedbestyrelsesmødet. 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 2021 og kommenterede de enkelte poster i årsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 114.955 kr. Mødeudgifter har været lavere end budgetteret på grund af budgetterede udgifter til kurser og konferencer, der blev aflyst. Kontorholdsudgifter har været 235.000 kr. højere end budgetteret, hvilket primært skyldes en markant stigning i udgifter til EDB drift. Merforbrug på kontorlokaleudgifter på godt 100.000 kr. skyldes der er lagt tæppe i administrationen. Byggesagshonorarer indeholder honorar vedrørende den fysiske helhedsplan i afdeling 9, Lille Glasvej og tagrenoveringen i afdeling 10, Hvenekildeløkken.

Afdelingernes midler er forrentet med minus 1,22%. 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. 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. Mette Holy Jørgensen orienterede om konkrete sager i en anden boligorganisation, hvor de interne kontroller havde ført til afsløring af svindel med hårde hvidevarer. Og nævnte at det var vigtigt at holde øje med, hvad der sker i marken.

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.

Interne kontroller er vigtige. Cybercrime er også blevet et vigtig emne, hvor der bør være en plan for, hvad man gør, hvis man bliver ramt.

Afdelingerne har pæne overskud. Den negative rente af kapitalforvaltningen er desværre alle steder. Mette Holy Jørgensen orienterede om at hun havde set negative afkast, der langt oversteg den negative rente på 1,22% til afdelingerne i Arbejdernes Boligforening. I vedligeholdelsesplanerne spares der op til fremtiden. Der henlægges som der skal. Dog bør der ske en opjustering af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i afdeling 4.

Mette Holy Jørgensen nævnte at den juridisk-kritiske revision går på om lovgivningen overholdes, mens forvaltningsrevisionen går på, hvordan pengene bruges.

Revisionen har omfattet kontrol af om lønninger er udbetalt korrekt i henhold til ansættelseskontrakter. Revisionen har også omfattet kontrol af de faktisk opkrævede huslejer, er i overensstemmelse med de budgetter, der er blevet vedtaget på afdelingsmøderne.

Revisionen omfatter også kontrol af at de tilskud, som hovedbestyrelsen har besluttet er medtaget korrekt i regnskaberne.

Forvaltningsrevisionen har omfattet hele processen for udarbejdelse af budgetter. Det er opfattelsen er der er en ansvarlig økonomistyring. I protokollen er nettoadministrationsbidraget sammenlignet med boligorganisationer i samme størrelse. Og Arbejdernes Boligforening er 25% billigere end de tvillinger, der sammenlignes med.

Konto 114 Renholdelse er en stor post i afdelingerne. Og her kan vi se at udgiften i Region Syddanmark ligger på 4.657 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er langt mere end gennemsnittet i afdelingerne i Arbejdernes Boligforening, der ligger på 4.234 kr. pr. lejemålsenhed.

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.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er at boligorganisationen er sparsommelig, produktiv og effektiv. 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 2021 for foreningen og afdelingerne med tilhørende protokol blev godkendt.

Ad. 2:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 9. februar 2022 blev godkendt.

Ad. 3:

Der er kommet ny byggeledelse på pladsen på Bellinge Fælled. Og byggeriet skrider planmæssigt fremad. Der er planlagt aflevering den 13. april 2022 og de 36 seniorboliger er klar til indflytning senest den 29. april 2022.

Ad. 4:

Byggeregnskabet for afdeling 9, Lille Glasvej omfatter arbejder på 27.989 t.kr. fordelt på støttede arbejder på 23.395 t.kr. og ustøttede arbejder på 4.594 t.kr. Så snart revisionen er afsluttet ansøges landsbyggefonden om nedbringelse af de ustøttede arbejder med indestående på reguleringskontoen.

Ad. 5:

Status på den fysiske helhedsplan i afdeling 6, Skt. Klemensparken er, at projektering og prækvalifikation er afsluttet og der afholdes licitation den 4. april 2022. Betinget af licitationsresultatet og godkendelse af skema B i Odense Kommune og Landsbyggefonden forventes renoveringen opstartet medio 2022 og afsluttet ultimo 2024.

Ad. 6 og 7:

Der blev orienteret om styringsdialogmødet den 8. marts 2022. Der blev med udgangspunkt i dokumentationspakken orienteret om udviklingen i Arbejdernes Boligforening. Evaluering af målsætningsprogram pr. 31. december 2021 for 2021/22 blev gennemgået. Der blev orienteret om de fysiske helhedsplaner for afdeling 9, Lille Glasvej og afdeling 6, Skt. Klemensparken. Der blev orienteret om nybyggeriet af 36 seniorboliger på Bellinge Fælled. Endvidere var der en drøftelse af kommunal anvisning, herunder behovet for boliger til ukrainske flygtninge. Odense Kommune orienterede om at økonomiudvalget havde bevilget et tilskud til huset på Skt. Klemensvej 97. I den sammenhæng blev det drøftet, hvor vigtigt det er, at så mange boligsociale indsatser som muligt forankres, gerne med lidt støtte fra Bolig-Socialt Hus, Odense Kommune og Arbejdernes Boligforening.

Ad. 8:

De nye regler om forebyggelsesområder trådte i kraft 1. december 2021 og er indarbejdet som et tillæg til den strategiske udlejningsaftale. Aftalen underskrives formelt den 20. april 2022. Odense Kommune er ansøgt om fleksible udlejningsaftaler i afdeling 4, Vestergården, afdeling 10, Hvenekildeløkken og afdeling 5, Bolbroparken.

I afdeling 5, Bolbroparken vil der ikke kunne ske kommunal anvisning, idet afdeling 5 Bolbroparken er blevet et forebyggelsesområde. Men ellers fungerer den fleksible udlejning i både afdeling 4, afdeling 10 og afdeling 5 således at tilflyttere i arbejde og selvforsørgende får fortrinset på ventelisten, når der ansøges om ledige familieboliger.

På orienteringsmødet den 7. februar 2022 med afdelingsbestyrelsen i afdeling 5 var der en del utilfredshed, med at nuværende ansøgere på ventelisten, kunne blive overhalet af ansøgere udefra, der er i arbejde eller er selvforsørgende. Helle Jakobsen orienterede om at man trods alt ikke bliver afvist fra ventelisten ligesom i parallelsamfundsområderne (tidligere benævnt ghettoområder). Men der er ansøgere, med specifikke fortrin, der kommer først i køen.

Ad. 9 og 10:

Mødeplan for 1. halvår 2022:

Hovedbestyrelsesmøder:

Hovedbestyrelsesmøde den 6. april 2022 kl. 16.30-19.00

Hovedbestyrelsesmøde den 4. maj 2022 kl. 16.30-19.00

Hovedbestyrelsesmøde den 1. juni 2022 kl. 16.30-19.00

Øvrige møder, kurser og konferencer:

Repræsentantskabsmøde den 19. maj 2022 kl. 18 i fælleshuset Storkeløkken 104

Budget og regnskabskursus den 25. april 2022 kl. 17.00-19.30 i fælleshuset Juelsmindevej 9

Kredsmøde den 16. marts 2022 kl. 17.00-19.00 i Mødecenter Odense, Buchwaldsgade 48, 5000 Odense. Temaer er BL's målsætningsprogram, grøn omstilling og udlejningsaftaler.

Odense Kommune har inviteret til Årsmøde den 20. april 2022 kl. 18.00-19.30, hvor temaet er FN's verdensmål og affald og genanvendelse.

Oplæg om kapitalforvaltning ved Anders Rahbæk Pedersen den 5. maj 2022 kl. 17.00-19.00 i fælleshuset Bøgeparken 85 i Langeskov. Hovedbestyrelser og formænd for afdelingsbestyrelserne i Boligforeningen Grønløkken, Vissenbjerg Sogns Boligforening og Arbejdernes Boligforening inviteres.

KredswEEKENDkonference på Scandic i Kolding afholdes den 9.-10. september 2022.

Konference for organisationsbestyrelser afholdes på Nyborg Strand den 3.-4. september 2022.

Ad. 11

KredsvAlgmødet den 30. marts 2022 blev drøftet. Bent Skov orienterede om at han ikke ønskede at genopstille som kredsrepræsentant. Det blev godkendt at Birgitte Normand genopstiller som kredsrepræsentant. Det blev godkendt at Lisbeth Bech opstiller som suppleant til kredsvAlgmødet. Arbejdernes Boligforening har 8 kredsdelegerede. Hovedbestyrelsen og Helle Jakobsen tilmeldes til kredsvAlgmødet den 30. marts 2022.

Ad. 12

Hovedbestyrelsen varetager afdelingens funktioner i afdeling 22, da afdelingen ikke har valgt en afdelingsbestyrelsen. Det blev besluttet at der indkøbes mini brandslukkere til afdeling 22. Udover afdeling 22, har afdeling 9, 23 og 24 valgt at fortsætte med ordningen. Udgiften til brandslukkere er medtaget i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Mødet hævet kl. 19.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Formand Tessa Johansen