

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 17. MAJ 2017 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2016.
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
 - a. Bemyndigelse til forandring af afdelingernes ejendomme.
 - b. Bemyndigelse til grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
 - c. Bemyndigelse til erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
 - d. Forslag om sammenlægning af de 45 nye familieboliger med afdeling 5.
 - e. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
 - f. Forslag til ændring af vedtægter af 6. maj 2015.
 - g. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg: Paul Appelgren
Annemarie Krogkær
Niels Rasmussen
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne og til Lars Vølund og Helle Jakobsen fra administrationen.

Ad. 1: Valg af dirigent

Bent Skov blev valgt som dirigent. Bent Skov gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 35 repræsentanter var mødt op.

Lars Vølund, Inger Knudsen og Marleen Pedersen blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

Ad. 2: Beretning

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

2016 var som I nok husker, et meget spændende år. Arbejdernes Boligforening blev 100 år og det skulle og blev fejret med 2 dages fest, som en 100 årig jo bør fejres.

Det hele begyndte jo med en workshop her i huset, hvor alle bestyrelser og ansatte bidrog med deres ideer til, hvordan vi skulle fejres. Alle skrev ideer ned på post-it sedler, som blev sat op på væggen og vi fik dem opdelt i grupper, for på den måde at få langt de fleste ønsker med.

Til samme møde blev der nedsat en arbejdsgruppe, bestående af Inger Knudsen fra afd 4, Birgitte Normand fra afdeling 24, Bent Skov og Tessa Johansen fra Hovedbestyrelsen, samt Helle Jacobsen, Heidi Hansen og Janne Ellegård fra administrationen. Og så gik det store arbejde i gang. Vi fik lavet en historisk bog om Arbejdernes Boligforening i 100 år, sat grønne reklamer op med vores 100 år, på alle vores skilte og også på nogle af de gamle bygninger i centrum. Vi fik og har stadig en taxi til at køre rundt i grønne farver med Arbejdernes Boligforening på. Og så holdte vi 2 store fester, først en om fredagen for alle kollegaer og samarbejdspartnere, hvor daværende Borgmester Anker Boye, kom og indledte festen med en tale om AB og Odense, vi er jo den ældste boligforening i Odense og den 4. ældste i hele landet. Om søndagen blev det så vores/beboernes tur til at feste. Alle beboere blev inviteret til fest, med grill og tilbehør, fri bar og underholdning med blandt andet trylleri, sang og H C Andersens paraden. 400 beboere kom og fejrede AB.

Vi vil herfra sige en kæmpe stor tak, til alle de frivillige der gjorde disse 2 fester mulige. Uden jeres store hjælp, ville det ikke kunne være blevet sådanne succeser og en kæmpe tak til alle der deltog i festen og dermed muliggjorde at det blev en uforglemmelig dag.

Vi er rigtig glade for at kunne fortælle at vi skal i gang med at bygge i år. Afdeling 5 har på et ekstraordinært årsmøde, stemt og sagt ja til at der bygges 45 nye boliger i afd. 5, samt at de nye 45 boliger kan blive slået sammen med den nuværende afdeling, som så vokser og bliver på 207 lejligheder i størrelserne 38 m² – 90 m². Derved får de nuværende beboere i afd. 5 førsteret til de nye boliger i afdelingen. Flere af dem vil være uden trapper og derfor interessante for både børnefamilier og gangbesværede.

Vi skal også i gang med at bygge 84 ungdomsboliger på den gamle GASAggrund, så vi forventer et rigtig spændende år.

Der har været afholdt flere kredsmøder om effektiv drift i 3. kreds. Kredskonsulenten orienterede om den aftale, som regeringen, BL og KL har lavet om, at den almene sektor skal spare 1,5 mia kr. fra regnskabsåret 2014 til 2020. Ministeriets effektiviseringsenhed har vist nøgletal for boligorganisationerne i Region SydDanmark. Derefter fik vi Effektiviseringsenheden til at udarbejde en rapport om, hvor effektive afdelingerne i Arbejdernes Boligforening var i 2014. Denne rapport viste at vi var 100% effektive i flere afdelinger og, at selv om vi absolut ligger godt i svinget, stadig kan forbedre noget i alle afdelinger. Dette vil blive gjort i samarbejde med ansatte, bestyrelser og administrationen.

Købstædernes Forsikring varslede en 50% stigning fra 1. januar 2017, grundet 2 brande i afd. 8. Vi valgte at sætte vores forsikringer i EU-udbud for at få en billigere løsning, og har derfor skiftet til Alka forsikring, hvor vi endte med en stigning på 12 %.

Boligorganisationerne i Odense og Odense Kommune, har i fællesskab udarbejdet en tjekliste til brug for indflytning i boliger. Tjeklisten hedder "Lær at bo" og er et godt redskab med mange praktiske informationer om at bo og om brug af boligen.

D. 3 oktober blev der afholdt en workshop på rådhuset, hvor vi deltog sammen med andre interesseorganisationer. Der blev lavet input til handlingsplan 2017 for samarbejdsstrategien om den almene sektor i Odense. Med udgangspunkt heri, er der udarbejdet en endelig handlingsplan for 2017.

Fastfrysningen af ejendomsskatten kommer også til at gælde for de almene boliger i 2017. I 2016 var det alene de private parcelhusejere, der fik fastfrosset ejendomsskatten. BL har varetaget vores interesser rigtig godt og med den nye boligbeskatningsaftale fra maj 2017 håber vi at der ikke forskelsbehandles på ejendomsområdet i fremtiden.

Vores it system er blevet opgraderet fra webzone I til webzone II, hvor bl. a. fakturaer modtaget på mail skal kunne bogføres automatisk og ikke behøver at blive udskrevet først, samt implementering af elektroniske rekvisitioner, således at viceværterne kan lave rekvisitioner direkte til håndværkerne og beboerne. I første omgang er det kontoret, Odense C og afd. 6 der er med i indkøringen.

Boligorganisationerne i Odense arbejder på at få etableret Fælles opnotering af familieboliger. 2 it leverandører har givet bud op løsning af opgaven og der er desværre i den forbindelse opstået uenighed omkring vurderingen af de indkomne bud på etablering af Fælles opnotering.

11 afdelinger er kommet ud af regnskabsåret 2016 med overskud på driftsregnskabet og 3 afdelinger er kommet ud af regnskabsåret 2016 med underskud på driftsregnskabet. Overskuddene skyldes blandt andet at renteindtægterne har været højere end budgetteret. Regnskaberne blev gennemgået på regnskabsmøde den 15. marts 2017. Udover at revisor skal forholde sig til om regnskaberne er retvisende skal boligforeningens revisor også forholde sig til om boligorganisationen udøver en ansvarlig økonomistyring. Det er revisors opfattelse at økonomistyringen er ansvarlig og at vi er sparsommelige og arbejder produktivt og effektivt. Der følges løbende op på de opstillede målsætninger, ligesom der arbejdes med nøgletalsanalyser og benchmarks. Revisor har således ingen bemærkninger til den måde boligorganisationen bliver drevet på.

273 beboere valgte at flytte fra AB i år, 62 af dem flyttede til en anden bolig i AB. 83 var ungdomsboliger. Da vi jo bruger B-ordningen her i AB, betød det at 52 af de 273 som flyttede skal af med penge, mens 221 fik penge tilbage, da de havde vedligeholdt lejlighederne.

Vicevært John Thomsen som var i afd 1 og 2, gik på efterløn 4. januar og Jesper Johansen, som er vicevært her i centrum, havde 25 års jubilæum 1. marts i år.

Lidt om afdelingerne:

Afdeling 1 Der er problemer med de 5 år gamle vinduer, hvor lejerne ikke får luftet tilstrækkeligt ud. Administrationen vil omdele en generel vejledning til alle afdelingens leje-

mål. Der er renoveret trapperum i St. Glasvej området og vaskeribetalingsanlæg i Fælledvej området er udskiftet da de var nedslidte.

Afdeling 2 Der har været en vandskade på grund af tæret stigrør og afløbsrør.

Afdeling 3 Der har været problemer med rørsprængninger og der pågår undersøgelser af problemets omfang. Der har været fejl på de eksisterende afløbsinstallationer i 2 opgange. Fejlen er blevet udbedret.

Der er på grund af letbaneprojektet, foretaget ekspropriation ved Middelfartvej 77 af ca. 30 m² areal. Indtægten ved ekspropriation er 13.500 kr.

Afdeling 4 Der er etableret MOLOK affaldssystem og i den forbindelse har man valgt at bevare og genbruge de gamle affaldshuse til beboernes cykler og knallerter.

Afdeling 5 Der er etableret MOLOK affaldssystem og der er etableret ny legeplads.

Der er udskiftet 8 garageporte. Sætningsrevne på Juelsmindevej 18 er undersøgt af ingeniørfirmaet Rambøll. Undersøgelsen har ikke givet anledning til problemer.

På ekstraordinært afdelingsmøde den 26. april 2017 er der truffet beslutning om at udvide afdeling 5, Bolbroparken med 45 almene familieboliger. De 45 almene familieboliger er fordelt på 15 stk. 3 rums boliger á 70 m² og 30 stk. 2 rums boliger á 54 m². Bruttoindtægten fra grundsalget på 3.204.000 kr. reserveres i dispositionsfonden til kommende renoveringsarbejder i afdeling 5. De 18 garager, der nedrives for at skabe plads til opførelse af de 45 familieboliger, genopføres på arealet over mod Odinsparken. Der er bevilget tilskud fra foreningens dispositionsfond til genopførelse af de 18 garager.

Afdeling 6 Der er april 2017 indgået aftale med Rambøll om udarbejdelse af en fysisk helhedsplan for afdelingen. Alle beboere har i marts 2017 udfyldt et spørgeskema og der har været en fysisk gennemgang af 24 boliger.

Den nye boligsociale helhedsplan for Rising og Skt. Klemensparken afventer godkendelse i Odense Kommune, samt landbyggefondens endelige godkendelse inden helhedsplanen træder i kraft fra 1. juni 2017. Skt. Klemensparken indgår først fra 1. januar 2018, hvor den nuværende boligsociale helhedsplan udløber.

Louise Nautrup er ansat som ny fælles projektleder for den nye boligsociale helhedsplan for Rising og Skt. Klemensparken.

Der er sket udbedring af skader efter 2 brande i Vesterdalen 15M og Østerdalen 10K.

Den store legeplads er, på en arbejdsdag for beboerne, blevet malet.

Afdeling 8 Der er udarbejdet byggeregnskab for tagudskiftningen og realkreditlånet er blevet udbetalt. Beboerne varsles en lejestigning pr. 1. maj 2017. Tætninger i de nye tagrygninger ved nr. 1-259 er blevet udskiftet som et garantiarbejde uden beregning.

Storkeløkken 106-299 har i vinteren 2016/17 fået udskiftet deres nedslidte vinduer til vedligeholdelsesfri træ/alu vinduer.

Afdeling 9 Landbyggefonden var på fysisk besigtigelse den 13. september 2016 og vi fik på mødet en tilkendegivelse af, at landbyggefonden vil yde renoveringsstøtte til udbedring af problemer med opstigende fugt. Ingeniørfirmaet Rambøll er i gang med udarbejdelse af supplerende undersøgelser med henblik på afklaring omfanget af renoveringsstøtten fra landsbygge-fonden.

Afdeling 10 Der er etableret MOLOK affaldssystem. Fællesrum og fællesfaciliteter ved vaskeriet er blevet malerstandsats.

Afdeling 11 Parkeringspladserne er blevet opmærket. 2 tagbrønde er udskiftet i tagpap-tag.

Afdeling 22 De udvendige facader mod syd/vest og skure er blevet malet.

Afdeling 23 og 24 Her er der ikke sat større ting i gang.

Afdeling 25 Nabogrunden ved Remisen er ved at blive bebygget af Sydbank, hvilket desværre giver en del støj, støv og parkeringsgener for vores beboere. Sydbank har lejet 3 stk. parkeringspladser af afdelingen. Byggeriet forventes afsluttet i juli 2017.

Vi vil takke Paul Appelgren, for hans store indsats både her i hovedbestyrelsen, og også for hans indsats i 3. kreds. Henholdsvis blev det til 12 år for hovedbestyrelsen og 4 år for 3. kreds. Paul er her ikke i dag fordi han er på ferie. Paul har besluttet at træde ud af hovedbestyrelsen. Vi siger tak for et rigtigt godt samarbejde og vil ønske Paul alt godt fremover.

Til slut, vil jeg også gerne takke bestyrelsen og administrationen, for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde og hermed sætte beretningen til debat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3: Godkendelse af regnskaber og forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2016 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2016 og budgettet for 2017.

Oversigt over afdelingernes resultater for 2016 blev gennemgået.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2016 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2017 forelagt til orientering.

Ad. 4 : Indkomne forslag

Hovedbestyrelsen har den 7. april 2017 stillet følgende forslag:

Forslag 4a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Landsbyggefonden er ansøgt om renoveringsstøtte til udbedring af fugtproblemer i afdeling 9, Lille Glasvej. Endvidere er der primo 2017 igangsat arbejde med at få udarbejdet en foreløbig fysisk helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Konkret arbejdes der på 2 nybyggeriprojekter. Vi vil gerne opføre 84 almene ungdomsboliger i Gartnerbyen. Endvidere arbejder vi på en udvidelse af afdeling 5, Bolbroparken ved opførelse af 45 almene familieboliger.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4c. Bemyndigelse til at træffe beslutning om erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om erhvervelse eller salg af afdelingerne ejendomme.

I forbindelse med opførelse af 45 almene familieboliger skal der erhverves en grund fra afdeling 5, Bolbroparken til opførelse af 45 almene familieboliger i en selvstændig afdeling.

Forslaget blev enstemmigt godkendt efter kort debat.

Forslag 4d. Forslag om at den eksisterende afdeling 5, Bolbroparken sammenlægges med den nye afdeling 27 med 45 almene familieboliger.

Nybyggeri af de 45 almene familieboliger opføres i en selvstændig afdeling. Den nye afdeling med 45 almene familieboliger sammenlægges med den eksisterende afdeling 5, Bolbroparken fra det tidspunkt, hvor den nye afdeling går i drift (skæringsdatoen for udarbejdelse af byggeregnskab for de 45 almene familieboliger).

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4e. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder i en afdeling. Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4f. Ændring af vedtægter af 6. maj 2015 for Arbejdernes Boligforening.

Normalvedtægterne for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger er ændret med virkning fra 1. juli 2016. Ændringerne er markeret med rød skrift i vedlagte forslag til vedtægter. De væsentlige ændringer, der er indarbejdet i Arbejdernes Boligforenings vedtægter kan opsummeres således:

- 1) Digitale indkaldelser mv.
Mulighed for anvendelse af digitale værktøjer til indkaldelser af repræsentantskabet og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder.
- 2) Digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.
- 3) Harmonisering af regler om hvilke beføjelser repræsentantskabet kan uddelegere til bestyrelsen (§ 5 og 6).
- 4) Præcisering af tegningsreglen (§ 12 stk. 4).

Helle Jakobsen gennemgik ændringerne i vedtægterne. Efter kort debat om digitale afdelingsmøder blev forslaget enstemmigt godkendt.

Ad. 5 : Valg af bestyrelsesmedlemmer

Annemarie Krogkær, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Niels Rasmussen, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Birgitte Normand, afdeling 24, blev valgt for 2 år.

Ad. 6 : Valg af suppleanter

Følgende blev valgt:

Maja Larsen, afdeling 1, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Thomas Juul, afdeling 5, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Ad. 7 : Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad. 8 : Eventuelt

Lars Vølund gennemgik skitser til udvidelse af den eksisterende afdeling 5, Bolbroparken med 45 nye almene familieboliger.

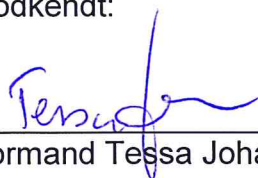
Der blev endvidere orienteret om Gartnerbyen.

Tessa Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 19.45

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen



Bent Skov, dirigent