

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 27. FEBRUAR 2019 KL.17.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 4. oktober 2018.
2. Orientering ved formanden.
3. Orientering ved forretningsfører.
4. Konstituering af hovedbestyrelsen.
 - a) Valg af næstformand.
5. Økonomisk oversigt pr. 31. december 2018 for foreningen og afdelingerne samt oversigt over udvikling i dispositionsfondsmidlerne.
6. Udkast til budgetter for foreningen og afdelingerne for 2019/20.
7. Afdelingsmøderne.
8. Administrative ydelser.
 - a) Administrationsaftale af 24. august 2015.
 - b) Andre ydelser: forbedringsarbejder, synsfunktion, forbrugsregnskaber.
9. Forvaltningsrevision, effektiv drift og styringsdialog.
10. Igangværende sager i afdelingerne.
11. Eventuelt.

Birger H. Christiansen bød velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen deltog Birger H. Christiansen, Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Heidi Dyrbøl, Birthe Brunbjærg og Peter Hansen. Fra administrationen deltog Helle Jakobsen.

Ad. 1:

Referat fra bestyrelsesmøde den 4. oktober 2018 blev godkendt.

Ad. 2:

Birger H. Christiansen orienterede om at han Og Heidi Dyrbøl deltog i suppleringsvalgsmøde i 3. kreds den 19. februar 2019. Formand for Boligforeningen Grønløkken Flemming Lund og Sara Ottesen fra Civica blev valgt som kredsrepræsentanter. Der blev valgt 3. suppleanter.

Ad. 3:

Helle Jakobsen orienterede om at Arbejdernes Boligforening har indgået administrationsaftale med Faaborg Boligforening fra 1. januar 2019. På lokalkontoret i Faaborg Boligforening er der ansat en inspektør og en kontorassistent. Heidi W. Hansen og Helle Jakobsen betjener Faaborg kontoret på torsdage på skift.

Der vil i foråret 2019 blive ansat yderligere en økonomimedarbejder i Arbejdernes Boligforening. I teknisk afdeling har Lars Vølund og Per Gregersen fået assistance fra ejendoms-servicetekniker Jesper Johansen, der arbejder 50% af tiden på kontoret på Rugårdsvej 52

med tekniske opgaver. Som hidtil varetager Jesper Johansen ledelsen af ejendomsfunktionærerne i Odense City teamet. Aftalen med Jesper Johansen løber i en 2 årig periode.

Helle Jakobsen orienterede om at tinglysning af adgang til cykelski for enden at Lundager langt om længe er faldet på plads.

Ad. 4:

Birger H. Christiansen henviste til § 3 i forretningsordenen af 8. oktober 2014, hvor hovedbestyrelsen på førstkomende møde efter repræsentantskabsmødet konstituerer sig og vælger næstformand. Heidi Dyrbøl blev genvalgt som næstformand.

Ad. 5:

Helle Jakobsen gennemgik økonomisk oversigt pr. 31. december 2018 for foreningen og afdelingerne. Nettorenteindtægten er pr. 31. december 2018 på 2.228 kr. efter fradrag af kursstab på 11.419 kr. Forrentning af afdelingernes midler er for hele regnskabsåret 2018/19 indregnet med 0,30%, hvilket kræver at der ikke realiseres yderligere kurstab i 1. halvår 2019. I januar og februar 2019 er renterne faldet meget, hvilket har medført stigninger i kurserne. Dog er der fortsat stor usikkerhed om udfaldet af brexit forhandlingerne.

De økonomiske oversigter pr. 31. december 2018 for afdelingerne 1, 2, 4, 5 og 6 ser fornuftige ud. Forbruget på konto 115 har i flere afdelinger ligget under budgettet. I afdeling 3, Drejebanken har de været 4 fraflytninger i 2. halvår 2018. Udgifter til istandsættelse ved fraflytning har udgjort 87.000 kr., hvilket ikke kan dækkes af henlæggelser til fraflytning, der alene udgør 45.000 kr. Såfremt der kommer i en ansøgning fra afdeling 3, Drejebanken om tilskud til udgifter til istandsættelse ved fraflytning blev det besluttet at man vil imødekomme afdeling 3, og yde et tilskud fra foreningens dispositionsfond på 30.000 kr. til delvis dækning af nettoudgiften på konto 117 Istandsættelse ved fraflytning.

Oversigt over udviklingen i dispositionsfondsmidler de seneste 3 regnskabsår og de kommende 5 budgetår blev gennemgået. Med udgangspunkt i vedligeholdelsesplaner og markvandring udarbejdes en oversigt over "need to have arbejder" og "nice to have arbejder" i de enkelte afdelinger. Dette for at få et overblik over, hvilke fysiske udfordringer, der er i de enkelte afdelinger og hvilke behov, der er for tilskud fra dispositionsfonden. Lejeniveauet i de enkelte afdelinger blev drøftet. Orla Steen Hansen gjorde opmærksom på at lejestigninger på grund af de mange køkken- og badudskiftninger i afdeling 1, skulle tillægges den lave m2 husleje, for at det gav et reelt billede.

Ad. 6:

Udkast til budget for foreningen for 2019/20 blev gennemgået og godkendt. Administrationsbidraget udgør 3.300 kr. pr. lejemålsenhed og afdelingernes midler er forrentet med 0,50% i budgettet for 2019/20. Birger H. Christiansen orienterede om at der under punkt 8 igangsættes en drøftelse af administrative ydelser. Såfremt der aftales en opjustering af administrationshonoraret i budgetåret 2019/20 vil en eventuel ekstraudgift blive dækket ved tilskud fra dispositionsfonden. Udkast til budgetter for afdelingerne for 2019/20 med tilhørende drift- og vedligeholdelsesplaner blev gennemgået.

Ad. 7:

Oversigt over planlagte ordinære afdelingsmøder blev drøftet.

Ad. 8:

Helle Jakobsen gennemgik administrationsaftale, procedure vedrørende beregning af administrationshonorar på forbedringsarbejder og fraflytterstatistikker for de seneste 4 regnskabsår. Endvidere gennemgik Helle Jakobsen oversigt med forbrug af administrative ressourcer på udarbejdelser af vandregnskaber for 6 afdelinger og udarbejdelse af gas, el og varmepumperegnskab for lejere og ejere i afdeling 3, Drejerbanken.

Som følge af etablering af jordvarmeanlæg har der de seneste år været et stort forbrug af administrative ressourcer på udarbejdelse af gas, el og varmepumperegnskab for lejere og ejere i afdeling 3, Drejerbanken. Helle Jakobsen blev anmodet om at opkræve gebyr for de medgåede administrative ressourcer hos ejerne i afdeling 3, Drejerbanken. Gebyret forudsættes opkrævet ved den kommende udarbejdelse af gas, el og varmepumperegnskab pr. 31. marts 2019.

Inspektør Per Gregersen laver en opgørelse af det administrative ressourceforbrug i forbindelse med synsfunktionen til brug for en videre drøftelse af honoreringen af administrative ydelser.

Ad. 9:

Intet til referat.

Ad. 10:

Afdeling 1: Kommende projekt med etablering af badeværelse på Lykkegårdsvej 17. Der er bevilget tilskud fra dispositionsfonden på 20.000 kr. til udgifter på 45.000 kr. til dræn på Lykkegårdsvej 20.

Afdeling 2: Der er igangsat en større udskiftning af vinduer i 2018/19.

Afdeling 3: Der har været 4 fraflytninger i 2018/19 og samlede udgifter til istandsættelse ved fraflytning på 87.000 kr.

Afdeling 4: Der udskiftes terrassepartier i halvdelen af boligerne i 2018/19.

Afdeling 5: Der pågår udskiftning af vinduer og døre. Ny pris på udskiftning af skure.

Afdeling 6: Det har været nødvendigt at fremskynde udskiftning af vaskemaskine. Reparation af hovedtrappen er blevet udskudt. Klager på grund af støj fra beboer i ungdomsbolig.

Ad. 11:

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 21.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Birger M. Christiansen