

Bestyrelsesmøde tirsdag den 19. april 2022 kl. 14.00 på Boligorganisationens kontor

Deltagere:

Formand	Dan Christensen afbud
Næstformand	Mette Hvid Johannesen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
”	Anders Nielsen fra kl 15,30 på Teams
”	Bendt Nielsen
”	Randi Rædkjær
Direktør	Anders Rønnebro
Økonomichef	Tina Jensen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde*
6. Udvalg
7. Nyt fra administrationen
8. Eventuelt

Kl. 17 genoptages mødet med deltagelse af revisor Jane Haugaard og Tom B. Lassen

9. Gennemgang af regnskab 2021 for boligorganisationen og afdelinger
 10. Revisionsprotokollen
 11. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol
- .

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol

Protokol fra mødet den 08.03.2022 blev godkendt

3. Revisionsprotokol

Bestyrelsen gennemgik revisionsprotokollatet af 19.4.2022 til årsregnskab for 2021 siderne 807 til 828. Der var følgende spørgsmål som direktør og økonomichef svarede på:

Fælles kapitalforvaltning: der sker udskiftning af dem der har klaret sig dårligst, løn til direktion: Århus Kommune ønsker af få beløbet oplyst om fratrædelse selvom beløbet ikke bliver aktuel, da direktør selv har sagt op

Byggesag honorarer: der er ikke taget byggesags honorar pga. underskud i afd. 66 og 67, idet afdelingernes samlede byggeregnskab udviste et underskud.

Egenkapital: egenkapitalen udgør 481 mill. Kr. og der indgår ca. 16 mill. p.a. for udamortiserede lån

Dispositionsfondens størrelse: den disponible del af dispositionsfonden udgør 8.317 tkr. Pr 31.12 2020 svarende til 944 kr. pr lejemål.

Servicecentrenes timepriser: Tina Jensen svarede at der ønskes en fælles timesats i servicecentrene, men hvert servicecenter har sit eget regnskab

Prokura i unik: Tina Jensen svarede at der ikke var registreret den rigtige prokura i Unik, hvilket er rettet

Bestyrelsen siger tak til administrationen og revisionen for et godt og flot arbejde.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet af 20.4.2022 til årsregnskabet siderne 807 til side 828

4. Byggeri**Afd. 66 Skæring Bæk - Etape 2**

Der har d. 4. april 2022 været afholdt møde med Aarhus Kommune om behandlingen af lokalplanen.

Det er blevet aftalt, at der afholdes en fælles besigtigelse på stedet med deltagelse af AAB samt repræsentanter for Aarhus kommunes planafdeling samt naturforvaltningen. Hensigten med mødet er at opnå en fælles forståelse for områdets fremtidige karakter, og på den baggrund fastlægge de relevante retningslinjer. Besigtigelsen er ikke tidsmæssigt berammet.

Afd. 100 Bindsbøll Byen – etablering af ca. 200 almene familieboliger i tidligere psykiatrisk hospital Risskov

Ved tilbudsfristens udløb var der indkommet tilbud fra tre af de prækvalificerede.

Den største, økonomiske risiko i projektet vurderes pt. at være den kraftige prisudvikling og

deraf følgende indexering af entreprisensummen. Det forventes at der må afsættes omkring 5 mio. af den økonomiske ”buffer” til indexering af entreprisensummen.

Det blev aftalt på mødet, at Projekt arrangerer en rundvisning i bygningerne for organisationsbestyrelsen.

Afd. 25 Klostervangen – Helhedsplan

Arbejder med facader og gavle på Grønnegadeblokken er stort set afsluttet, og skrider frem i henholdt til planen på Langelandsgadeblokken.

Der er fortsat en del mangler, men de udbedres løbende.

Korrektion vedr. aflevering af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade: Det er kun de indvendige arbejder, der afleveres af entreprenøren d. 1. maj. Derefter udestår færdiggørelse af arbejder på altaner og facade ved indgangssiden, der skal færdiggøres at den anden entreprenør inde de kan ibrugtages. Der arbejdes på at optimere dette tidsmæssigt, så boligerne kan tages i brug i løbet af sommeren.

Der er i samarbejde mellem Projekt og Økonomi udarbejdet et estimat på den samlede budgetoverskridelse. Estimatet lyder pt. på ca. 73 mio. kr.

Der arbejdes pt. på at kategorisere de enkelte overskridelsesposter på hhv. ”støttede” og ”ikke-støttede” arbejder, der kan lægges til grund for de kommende drøftelser med Landsbyggefonden.

Der er pt. ikke fastlagt et tidspunkt for møde med Landsbyggefonden.

Afd. 4 Skovkanten – Etablering af badeværelser i boligerne

Entreprenøren har desværre meddelt yderligere forsinkelser på etape 1, som betyder at færdiggørelsen af etappen bliver forsinket ca. 5-6 måneder i forhold til den oprindelige tidsplan.

Kun en meget lille del af forsinkelsen skyldes AABs forhold (mere omfattende miljøsanering end forventet), mens den øvrige forsinkelse skyldes entreprenørens forhold – herunder særligt mangel på kvalificeret arbejdskraft.

Der er ikke i entrepriseaftalen fastlagt en dagbod, hvilket betyder, at entreprenøren er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler. AABs erstatningskrav omfatter bl.a. ekstraomkostninger til rådgivning og projektledelse, forlængede genhusninger samt forventning om betaling af huslejekompensation til de berørte beboere.

Der blev d. 12. april 2022 afholdt møde med entreprenør og rådgiver. På mødet blev det aftalt, at AAB opgør omfanget af ekstraomkostninger med henblik på at indgå en fast aftale med entreprenøren. Formålet er at afklare økonomien hurtigt, og derved søge at undgå efterfølgende tvist.

Forsinkelsen skaber naturlig og forståelig frustration blandt de berørte beboere og i

afdelingsbestyrelsen.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 28. april 2022.

Afd. 37 Fjældevangen – Udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne

De seneste budgetoverslag viser en markant stigning i priserne og dermed en overskridelse af det budget, afdelingen har godkendt. Vi arbejder derfor med nogle forskellige scenarier for en reduktion af projektet, der kan lægges til grund for en drøftelse med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen.

Der er primært tale om en forøgelse af omkostningerne til renovering af el- og vvs-installationer, idet det vil være hensigtsmæssigt med en større renovering end først antaget. Det undersøges derfor bl.a., om disse arbejder kan udskydes en årrække.

Afdeling 56 Nøddekrænten – Udskiftning af tag- og facadebeklædning

Entreprenøren har desværre meddelt overskridelse af tidsplanen. Forsinkelserne skyldes entreprenørens forhold (primært mangel på arbejdskraft og manglende/forsinkede materialeleverancer).

Entreprisekontrakten indeholder fastlæggelse af dagbod, der forventes at kunne dække AABs omkostninger til øget rådgivning og projektledelse, byggelånsrenter m.v.

Da arbejderne kun i begrænset omfang berører boligerne direkte, medfører forsinkelserne ikke de store gener for beboerne.

Projekter under forberedelse:

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder

Der foreligger følgende delbudgetter for ovennævnte prioriteter:

Prioritet 1: 44 mio. kr.

Prioritet 2: 27 mio. kr.

Prioritet 3: 9 mio. kr.

Gennemførelse af prioritet 1 vil med det maksimale træk på DV (ca. 13,8 mio.), de indregnede tilskud (dispositionsfond ca. 5,2 Mio og trækingsret ca. 2,3 mio.) udløse et lånebehov på ca. 22,7 mio. kr. Den årlige låneydelse er sat til 4,7 % svarende til ca. kr. 1.067.000. Heraf betales ca. kr. 900.000 ved nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige udgift bliver således på i alt ca. kr. 170.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 120/md.

Gennemførelse af Prioritet 2 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 1.690.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 920/md.

Gennemførelse af Prioritet 3 finansieret udelukkende med lån og uden mulighed for yderligere nedsættelse af henlæggelserne. Den årlige låneydelse vil være på ca. kr. 423.000 svarende til en huslejestigning på i gennemsnit ca. kr. 305/md.

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1: ca. kr. 120

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2: ca. kr. 1.040

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3: ca. kr. 1.345

Stigningsprocenten for gennemførelse af alle tre prioriteter vil ligge på omkring 27%, men skal beregnes nærmere af Økonomi, når projektet foreligger.

Byggeudvalget indstiller, at der arbejdes frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2020, hvor der stemmes om de forskellige muligheder.

Diverse til orientering

Afd. 2 – færdiggørelse af retableringsarbejder m.v. efter boligprojektet er stillet i bero

Afdelingsmødet besluttede at anvende af afdelingens midler til etablering af skuret. Arbejdet sendes i udbud, og den endelige retablering forventes afsluttet ultimo 2022.

Afd. 74 – slutning af nyt brugsvandsanlæg som følge af legionellaforekomst

Arbejdet er afsluttet, og resultatet af de afsluttende vandprøver foreligger i uge 16 2022.

MST orienterede om, at resultatet af vandprøverne allerede foreligger, og at brugsvandsanlægget nu er legionella frit.

Der udestår nu alene ændring af styring på en motorventil i varmerummet. Dette udføres snarest muligt efter påske.

Det ligger nu klart, at projektet er gennemført under det af afdelingen godkendte budget. Den endelige, økonomiske afslutning af projektet foretages af Projekt og Økonomi når de sidste arbejder er afsluttede.

5. Godkendelse af dagsorden for repræsentantskabsmøde

Bestyrelsen godkendte dagsorden til repræsentantskabsmøde og indstiller Peter Kragballe til dirigent. Endelig beslutning af dagsorden på førstkommende møde.

6. Udvalg

5. kreds BL

Peter Kragballe orienterede om kredsvalg til 5. kreds repræsentantskab hvor Bendt Nielsen og Peter Kragballe blev genvalgt med Astrid Bro Frederiksen som suppleant for Bendt Nielsen og Randi Rædkjær som suppleant for Peter Kragballe

Peter Kragballe orienterede endvidere om kredskonference 30-9-1.10 2022 i Ålborg for Kredsrepræsentantskabet 8.6.2022 valgmøde for 5 kreds repræsentanter i valg af ny formand for BL. Der afholdes kandidatmøder 24-25-31.5
Almene Boligdage afholdes 30.9.2023 i København

Kursusudvalg

Mette Johannesen orienterede om møde i kursusudvalget mandag den 25.4. og evaluerede formandsmødet, der var en stor succes. Konsulent Anne Buhl deltager på udvalgsmøde den 25.4, og der arbejdes videre med strategien og kommunikation via kursusudvalget

IT

Anders Nielsen orienterede om IT, der går efter planen, der løber de næste år

Virtuel afdelingsmøde kursusudvalget

Anders Nielsen orienterede om:

"Kursusudvalget har gennemført kursus med titlen "Det gode afdelingsmøde", hvor fokus dels var på at visualisere en række forhold vedrørende afdelingsmødet, dels at gennemføre uddannelsen behovsdrivet, så emnerne blev berørt i den rækkefølge, som kursisterne tog dem op, hvilket gav høj elevaktivitet og stort engagement. Ud fra de spontane tilbagemeldinger er det kursusudvalgets opfattelse, at kursisterne havde haft en god oplevelse og målet med kursus blev nået."

Fritidsudvalget

Peter Kragballe orienterede om den ringe tilslutning til 2 arrangementer i Fritidsudvalget. Bestyrelsen drøftede om arrangementer skal bestå i den nuværende form, og man valgte at sætte aktiviteterne på pause indtil videre.

BL 5. kreds repræsentantskab

På baggrund af den ringe deltagelse fra repræsentantskabet opfordrede man afdeling 25 til at stille forslag om, at der kan vælges flere fra samme afdeling til kredsrepræsentantskabet

Afdelingsmøder

Bendt Nielsen orienterede fra afd. møde i afd. 7 og afd. 72

Afd. 9

Randi Rædkjær orienterede fra afd. møde

Afd. 21

Mette Johannesen orienterede fra afd. Møde

Afd. 6

Astrid Frederiksen orienterede fra afd. Møde

Vejlby Fjernvarme

Bendt Nielsen orienterede om generalforsamling i Vejlby Fjernvarme, hvor Peter Kragballe indstilles som suppleant for Randi Rædkjær og Astrid Frederiksen som suppleant for Bendt Nielsen

7. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om:

Udbud af revision er på plads

8. Eventuelt

Randi Rædkjær påpegede at hun ønsker indkaldelser, dagsorden og forslag til afdelingsmøde indlagt på hjemmesiden hvilket var en forglemmelse og det bliver rettet.

Kl. 17 genoptages mødet med deltagelse af revisorer Jane Haugaard og Tom B. Lassen

9. Gennemgang af regnskab 2021 for boligorganisationen og afdelinger

Mette Hvid Johannesen bød velkommen til statsautoriserede revisorer Tom B Lassen og Jane Haugaard Tina Jensen gennemgik boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2021

Regnskaberne blev godkendt af bestyrelsen

10. Revisionsprotokollen

Revisionsprotokollatet af 19.4.2022 til årsregnskabet for 2021 siderne 807-828. Mette Hvid Johannesen fortalte, at bestyrelsen havde gennemgået revisionsprotokollatet under punkt 3

Herefter blev protokollatet gennemgået med revisorerne. Revisionen bemærkede, at det var en protokol uden anmærkninger, og at denne var revideret iht. Forvaltnings revision. Der var ros fra revisorerne for god orden, samt til økonomi, og bestyrelsen der havde fokus på de problemstillinger, der kunne være. Revisionen har haft et godt samarbejde med administrationen.

Mette Hvid Johannesen afsluttede med at takke for det gode samarbejde

11. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

Bestyrelsen underskrev revisionsprotokol og regnskab

Næste møde i bestyrelsen er den 17. maj 2022