

Bestyrelsesmøde tirsdag den 20. april 2021 kl. 14.00 og 17.00

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Bendt E. Nielsen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Karin Jørgensen
”	Bettina Grumsen
”	Anders Nielsen
”	Mette Hvid Johannesen
Direktør	Anders Rønnebro

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol*
4. Byggeri
5. Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde *
6. Indstilling til bestyrelsen:
 - a. Tilskud fra dispositionsfonden til dækning af underskud i afd. 33*
 - b. Tilskud fra dispositionsfonden til muligt ombygningsprojekt afd. 61*
 - c. Tilskud fra dispositionsfonden til mellemfinansiering og omfordeling af midler afd. 66*
 - d. Tilskud fra dispositionsfonden til udbedring af skader i tage afd. 10*
7. Udvalg
8. Nyt fra administrationen
9. Eventuelt

Kl. 17.00 genoptages mødet med deltagelse af revisorer Jane Haugaard og Tom B. Lassen samt økonomichef Tina L. Jensen

10. Gennemgang af regnskab 2020 for boligorganisationen og afdelinger *
11. Revisionsprotokollen
12. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

1. Godkendelse af dagsorden
Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol
 Fra mødet den 9.3.2021 blev godkendt

Revisionsprotokol

Bestyrelsen gennemgik revisionsprotokollatet af 20.4.2021 til årsregnskab for 2019 siderne 775-796
Der var følgende spørgsmål til protokollatet

2.3.2 ¼ dels lejligheder. Status på implementering af it-mæssig kontrol

Direktøren svarede, at opnoteringen foregår i AARHUSBOLIG, hvor Alboa har projektledelsen pt.
Til august vil EG-bolig påbegynde implementering af it mæssig kontrol af ¼ lejligheder.

8.2 Forretningsgangebeskrivelser. Status på ajourførelse

Direktøren svarede, at forretningsgangsbeskrivelser ikke er fuldt opdateret, så de retvisende beskriver de faktiske forretningsgange.

8.3.2

Direktøren gav en status på arbejdet med afslutning af implementering af kravene i forhold til GDPR.

Bestyrelsen besluttede at revisionsprotokollatet lægges på Intra sammen med boligorganisationens regnskab og afdelingsregnskaberne, I år bliver revisionsprotokollatet endvidere udsendt på mail til alle afdelingerne.

Revisionsprotokollatet, boligorganisationens regnskab og afdelingsregnskaberne lægges på hjemmesiden. når det er godkendt af repræsentantskabet.

4. Byggeri

Dan Christensen gennemgik status på byggesager og byggeri over igangværende projekter.

Afd. 50 Godsbanen

Der er planlagt møde mellem Aarhus Kommune med rådgivere, kollegiekontoret og AAB fredag den 23.4.2021. Byggeriet er i fremdrift i overensstemmelse med udførelsesplanen. Råhusene med undtagelse af Kollegiekontorets 13 etagers bygning er rejst og opmuring af teglstensfacader er påbegyndt.

Afd. 67 Risskovbrynet

Den ”uformelle bedømmelse” er afsluttet, og faldt overvejende ud til AABs fordel.
Byggeselskabet Paulsens krav på ca. kr. 5.200.000 er generelt afvist, dog er AAB pålagt, at betale et beløb på ca. kr. 950.000 til stålforstærkninger af murkronen på toppen af byggeriet.

Byggeselskabet Paulsen har endnu ikke tilkendegivet accept af afgørelsen, men det forventes, at de accepterer. Alternativt skal Byggeselskabet Paulsen anlægge en sag ved Voldgiftsretten.

Der udestår nu fortsat afklaring af tvist med totalrådgiver Skala Arkitekter, idet AAB kræver dekort i rådgiverhonoraret på grund af et stort antal mangler ved projekt materialet, som har medført ekstraomkostninger.

Der udestår fortsat udbedring af mangler/reklamationer fra flere beboere. Projekt og Drift følger op på, at entreprenøren foretager udbedringerne.
AAB har meddelt vores advokat, at han skal meddele modpartens advokat, at vi ikke kan tiltræde det tilbudte forlig, og at vi i øvrigt ikke kan tiltræde et forlig, der stiller AAB dårligere end opmandens konklusion/forligsanbefaling.

Byggeselskabet Paulsen har afvist at følge opmandens afgørelse

Afd. 4, Badeværelser

Arbejderne påbegyndes med brandsikring af fortrapperne i uge 16, 2021. Når fortrapperne i de tre første opgange (første etape) er udført, påbegyndes nedrivningen af eksisterende trappetårne i denne etape. Dette sker umiddelbart efter sommerferien 2021. Hele første etape afsluttes inden udgangen af 2021.

Nedrivninger af bagtrappetårne i etape 2 igangsættes umiddelbart efter nytår, og etapen afsluttes i maj 2022. Derefter igangsættes nedrivning af begge trappetårne i etape 3, som afsluttes endeligt i november 2022. Derefter retableres gårdarealer m.v. Endelig aflevering inden jul 2022.

Der er aftalt kvartalsvise bygherremøder med deltagelse af afdelingsbestyrelsen, totalrådgiver og AABs byggeledelse. Det første blev afholdt d. 12. april 2021.

Afd. 74

Afdelingsbestyrelsen har klaget til Beboerklagenævnet over AABs håndtering af sagen, herunder håndtering af afdelingsmødets beslutninger. Beboerklagenævnet har afvist sagen.

Fremdriften i projektet er i overensstemmelse med tidsplanen, og beboerne er fortsat generelt meget tilfredse med processen og det udførte arbejde.

Afd. 37

Der er gennemført prækvalifikation af tilbudsgivere til totalrådgivningsopgaven, og der er blandt 9 ansøgere indstillet følgende 4 tilbudsgivere:

ERIK Arkitekter A/S

NOVA 5 Arkitekter A/S

P+P Arkitekter A/S

WSP Danmark A/S

Der afholdes besigtigelse i afdelingen med disse d. 22. april 2021.

Afd. 25 Klostervangen

Der er fastsat foreløbig dato for næste forligsmøde til d. 22. april 2021.

Forud for mødet søges der indgået en aftale om udgangspunktet for krav om hhv. tidsfristforlængelse og dagbod, idet parterne er uenige herom. AAB presser på for denne afklaring, da det ses som helt centralt i den pågående tvist.

AABs advokater og bygherrerådgiver er fortsat af den opfattelse, at dagbodskravene vil blive imødekommet i en evt. voldgift, men parterne står fortsat langt fra hinanden i opfattelsen af det faktiske forløb.

Arbejderne på byggepladsen er i fremdrift, men fortsat ikke i det af AAB ønskede og krævede tempo.

5. Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde

Bestyrelsen godkendte dagsorden til repræsentantskabsmøde 17.6.2021.

Indlæg til den skriftlige beretning sendes til Anders Rønnebro senest den 3.6.2021

Indlæg til den mundtlige beretning sendes til Dan Christensen senest den 10.6.2021

Såfremt forsamlingsforbuddet ikke er hævet til over 100 personer afholdes repræsentantskabsmødet eventuel primo august

Bendt Nielsen er villig til genvalg som sekretær for repræsentantskabet

6. Indstilling til bestyrelsen:

Anmodning fra: Økonomiafdelingen, vedr. afdeling 33

Indstilling om: Dækning af underskud 2020 samt forventet underskud 2021

Afdeling 33 har i 2020 haft et underskud på kr. 33.173,45, og i 2021 forventer vi et underskud på mellem 45 til 60 tusinde kr.

Årsagen til driftsunderskuddet i 2020 og 2021 skyldes, at der er kommet en ekstra container samt en pristalsregulering af timeprisen, der betales til Skanderborg Kommune, for den service de leverer til beboerne i afdelingen (prisen har ikke været reguleret i 10 år), og disse 2 ting har ikke været indarbejdet i budgetterne 2020 og 2021, da vi ikke kendte til stigningerne, da vi udarbejdede dem.

Budget 2022 er budgettallene rettet til, så der forventes ikke underskud i 2022.

Hvis afdelingen selv skal afvikle ovennævnte underskud, vil det betyde en yderligere stigning på ca. 3,5%.

Huslejen i afdelingen er pr. 1/1 2021 kr. 1.137 pr. m², og den forventer vi stiger til kr. 1.171 pr. m² pr. 1/1 2022 (svarende til en stigning på 3%), hvis vi skulle have indarbejdet ovennævnte, ville huslejestigningen være på yderligere 6,5%.

Bestyrelsen anmodes om at bevilge et kontant tilskud fra Dispositionsfonden på følgende:

Dækning af underskud 2020	kr. 33.174
Dækning af forventet underskud 2021 op til	<u>kr. 60.000</u>

I alt	kr. 93.174
--------------	-------------------

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

Bestyrelsen bevilgede indstillingen

Anmodning fra: Projekt p.v.a. Afd. 61, Skovkollegiet
Indstilling om: Forundersøgelser til muligt ombygningsprojekt

Afdeling 61 Skovkollegiet har igennem en længere periode haft tomgang i adskillige boliger på grund af udlejningsproblemer. Aktuelt er tomgangen på 33% af boligerne, og årets lejetab til dato er på kr. 380.000.

Årsagerne til udlejningsproblemerne analyseres i et samarbejde mellem Kundeservice og Projekt, og antagelsen er, at de skyldes indretningen af dele af byggeriet i en kombination med en udlejningsform, hvor to eller fire personer (der alle skal være studerende) deler bolig og har fælles lejekontrakt.

Der arbejdes derfor med løsningsmuligheder, der både omfatter en nyindretning af boligerne/ombygning af fællesarealer til boligarealer samt ændret udlejningsform og evt. om mærkning af boligerne fra ungdomsboliger til familieboliger.

Projekt forestår forundersøgelser i forbindelse med nyindretning af boliger og evt. ombygning af fællesarealer til boligarealer. I den sammenhæng skal der dels gennemføres en række undersøgelser af byggeriets konstruktioner og installationer, og dels udarbejdes idéer til mulige løsninger.

Forundersøgelserne skal resultere i et oplæg til løsningsmuligheder suppleret med overslagsmæssigt budget. Forundersøgelserne skal således have en karakter, der gør dem anvendelige som beslutningsgrundlag for det videre arbejde med afdelingens fremtid.

Forundersøgelserne varetages af en projektleder fra Projekt i tæt samarbejde med Kundeservice og med bistand fra ekstern(e) konsulent/konsulenter. Omkostningerne til forundersøgelserne holdes inden for en ramme på kr. 500.000.

Bestyrelsen anmodes om at stille et beløb fra Dispositionsfonden på

kr. 500.000

til rådighed for afholdelse af omkostninger i f m. gennemførelse af forundersøgelsen.

Hvis undersøgelsen resulterer i gennemførelse af et ombygningsprojekt, medtages beløbet i den samlede projektøkonomi og tilbageføres til Dispositionsfonden.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

Bestyrelsen bevilgede indstillingen

Anmodning fra: Projektafdelingen

Indstilling om: Afd. 66, Skæring Bæk etape 2 - mellemfinansiering af visse arbejder, omfordeling af midler

På bestyrelsesmøde d. 6. november 2020 besluttede bestyrelsen at stille et beløb på i alt kr. 9.850.000 til rådighed for mellemfinansiering af arbejder i forbindelse med forberedelse af 2. etape af afdeling 66, Skæring Bæk.

Det drejede sig om følgende arbejder:

Fælleshus:

50% af anskaffelsesprisen for fælleshuset, svarende til kr. 3.600.000.

Bro over Skæring Bæk:

50% af anskaffelsesprisen for broen, svarende til kr. 2.250.000.

Etablering af regnvandsbassin og støjvold:

AABs samlede omkostning til udgravning af regnvandsbassin og etablering af støjvold, anslået kr. 1.750.000 der skal betales af rammebeløbet for etape 2.

Konkurrence og lokalplan:

AABs samlede omkostninger til gennemførelse af konkurrencen og udarbejdelsen af lokalplan anslås til kr. 2.250.000 konkurrencerådgivning, præmier og lokalplankonsulent m.v.

Etablering af regnvandsbassin og støjvold er udført med en besparelse på i alt ca. kr. 900.000, mens de samlede omkostninger til bearbejdning af konkurrenceresultat til et egentligt plangrundlag og udarbejdelse af lokalplan forventes at overskride det afsatte budget med et beløb i tilsvarende størrelsesorden.

Bestyrelsen anmodes om at godkende, at midlerne omfordeles imellem de to poster indenfor rammen af det tidligere bevilgede udlæg til mellemfinansiering på kr. 9.850.000.

Ved godkendelse af Skema A for byggeriet af 2. etape tilbageføres beløbet til dispositionsfonden.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal evt. tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelser.
Bestyrelsen bevilgede indstillingen

Anmodning fra: Projekt p.v.a. Afd. 10, Skovfaldet

Indstilling om: Tilskud til udbedring af skader i tage.

I afdeling 10, Skovfaldet blev tagene udskiftet i 2015. Udskiftningen omfattede etablering af nyt undertag, nyt tegltag, nye tagrender og nedløb samt isolering af dækket mellem øverste boliger og loftrummet.

I 2019 blev det konstateret, at der var skimmelbelægning og begyndende nedbrydning af undertagspladerne i nogle af bygningerne. Det blev anmeldt til Byggeskadefonden som foreskrev, at der skulle tages løbende fugtmålinger m.v. Dette blev forestået af DMR, som samtidig blev anmodet om at forsøge at identificere årsagen med henblik på at gøre evt. ansvar gældende. DMR pegede på byggefugt som årsag, hvilket forekom mindre sandsynligt, men dog afstedkom, at vi reklamerede overfor entreprenøren med krav om udbedring.

Efterfølgende blev det i samarbejde med entreprenør og rådgiver og efter samråd med Byggeskadefonden besluttet at få en "second opinion" hos Dansk Teknologisk Institut (DTI). Denne peger på en kombination af opstigende fugt fra boligerne og manglende ventilation af tagrummet, hvilket forekommer mere sandsynligt.

På den baggrund har rådgiveren bekostet etablering af supplerende ventilation af tagrummet, så det nu opfylder kravene.

Problemerne udvikler sig dog trods den korrekte ventilation stadig, hvilket indikerer, at der ikke er tale om byggefugt, men om et forsat problem forårsaget af stor tilførsel af fugtig luft fra boligerne. Dette kommer primært op gennem de nedlagte skorstene, som er nedrevet til under taget og derfor munder ud i loftrummet.

Problemet er nu så stort, at en udskiftning af dele af undertagene i 5 af 8 bygninger er nødvendig, ligesom der i samtlige bygninger skal foretages en forsvarlig lukning af skorstenene og en yderligere forbedret ventilation for at imødegå fremtidige problemer.

De nødvendige arbejder er budgetteret til kr. 5.200.000 inkl. rådgivning og øvrige omkostninger. Heraf udgør omkostningerne til lukning af skorstenene kr. 500.000, som afholdes af afdelingen, da det er en forbedring af de nuværende forhold, og som afdelingen ikke tidligere har betalt for.

Det resterende beløb på kr. 4.700.000 foreslås finansieret med kr. 3.000.000 fra AABs fælles trækingsretsmidler i Landsbyggefonden og et direkte tilskud fra Dispositionsfonden på kr. 1.700.000.

Bestyrelsen anmodes om at bevilge kr. 3.000.000 fra AABs fælles trækingsretsmidler og kr. 1.700.000 fra dispositionsfonden, et samlet beløb på

kr. 4.700.000

til rådighed for afholdelse af omkostninger i fm. udbedring af byggeskaderne. Forholdet er anmeldt til Byggeskadefonden med anmodning om hel eller delvis betaling af udbedringsarbejderne. Byggeskadefonden har ikke færdigbehandlet sagen. Evt. betaling fra Byggeskadefonden vil blive tilbageført til Dispositionsfonden/trækingsretsmidlerne.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse. Bestyrelsen bevilgede indstillingen

7. Udvalg

Afd. 8

Peter Kragballe orienterede om møde med afdelingsbestyrelsen

IT udvalg

Anders Nielsen orienterede om næste it møde den 14.6.2021 omhandlende bla. beboer app. og kontrol af firewalls

Fritidsudvalg

Karin Jørgensen orienterede om at fritidsudvalget har aflyst aktiviteterne indtil august 2021

Kursusudvalg

Mette Hviid Johannesen orienterede om repræsentantskabs dag der omhandler Bæredygtighed. Arrangementet afholdes den 2.10.2021 som et en dags arrangement. Næste møde i udvalget er 27.4.202.

Møde med tilsynet i Aarhus Kommune

Dan Christensen orienterede om, at han sammen med Anders Rønnebro havde været til teams møde med Tilsynet i Aarhus Kommune på grund af henvendelser fra tidligere ansatte i AAB. AAB blev anmodet om at tilsende Aarhus Kommunes tilsyn en redegørelse over forløbet samt forretningsgange for udstedelse og kontrol af rekvisitioner.

Afdelingsmøder

Dan Christensen orienterede om afdelingsmøder der er aflyst bla. afd. 66 og 67. Der er mulighed for afholdelse af møder primo juli og september.

Vejlby fjernvarme

Bendt Nielsen orienterede om generalforsamling 4.5.2021.

Kulturhus Herredsvang

Dan Christensen orienterede.

Beboernyt

Bettina Grumsen orienterede om de kommende udgaver af beboernyt.

5. kreds

Bettina Grumsen orienterede om møde bla valgmøde den 16.6 i 5. kreds.

8. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om:

Corona situationen.

Ansættelsessamtaler i afd. 24 til den boligsociale indsats. Der er ansat 2 personer

Afd. 74 har ikke godkendt afdelingsregnskab for 2020. Såfremt organisations bestyrelsen godkender Regnskabet, vil det blive sendt til tilsynet for Aarhus Kommune til afgørelse.

9. Eventuelt

Anders Nielsen efterlyste planer for maling af lukkede altaner og kældre. Dette tages op som et punkt på mødet den 8.5.2021.

10. Gennemgang af regnskab 2020 for boligorganisationen og afdelinger

Dan Christensen bød velkommen til de statsautoriserede revisorer Tom B Lassen og Jane Haugaard samt økonomichef Tina Jensen AAB. Tina Jensen gennemgik boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2020

Der var spørgsmål til regnskabet som Tina Jensen besvarede bl.a om kontrolprocessen, udskrivning af rekvisitioner indkøb af tlf. og indkøb af computer og andet it udstyr samt fejlposterings.

Bestyrelsen takkede Tina Jensen for gennemgang af årsregnskab 2020.

Regnskaberne blev godkendt af bestyrelsen

11. Revisionsprotokollen

Revisionsprotokollatet af 20. april 2021 til årsregnskabet 2020 siderne 775-796. Dan Christensen 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. Forvaltningsrevisionen. Der var ros fra revisorerne for god orden, samt til økonomi og bestyrelse, der havde fokus på de problemstillinger, der kunne være. Revisionen har haft et godt samarbejde med administrationen.

Bestyrelsen spurgte revisor

Hvordan vi stadig kunne have tillid til EY som revisor i forhold til deres rolle i Østjysk Bolig

Revisor svarede, at AAB har en god kontrol, men man kan aldrig sikre sig mod organiseret snyd.

Revisionen har udført og planlagt arbejdet for at opnå en høj grad af sikkerhed, for at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Hvilke risici er de væsentligste?

Der er en stor pengestrøm i AAB. Revisor redegjorde for, at AAB har en ordentlig håndtering af den store pengeindgang samt kontrol af de udgifter, hvor to medarbejdere er inde over kontrollen. I forretningsgangen er beskrevet, hvor store beløbsgrænser de enkelte medarbejdere kan godkende. Der er redegjort for kontrolprocessen i revisionsprotokollatet i januar 2021.

Hvor effektive er vores procedurer til at identificere, vurdere og styre risici?

Der er en god kontrol i økonomiafdelingen. Der er en god planlægning.

Planlægger revisionen væsentlige ændringer i revisionsomfanget for hele eller dele af virksomheden i forhold til tidligere år og i givet fald hvordan?

Revisor planlægger ikke pt ændringer i omfanget.

Hvordan har samarbejdet med virksomhedens ledelse og personale fungeret?

Der har været et meget fint samarbejde med medarbejderne og ledelsen

Hvad er revisionens vurdering af kvaliteten af virksomhedens regnskabsfunktion?

Revisor svarede, at AAB havde en god kontrol med mange medarbejdere til funktionerne. De mange kontrolprocesser minimerer risikoen for besvigelser.

3.1 Risiko for besvigelser. Hvad mener revisor

Der findes passende funktions adskillelse, i AAB, som kræver et passende antal medarbejdere, hvilket der er. Revisor påpeger, at eventuelle fejl vil blive påtalt ved revisionsgennemgangen og efterfølgende rettet af Økonomi.

5.1.2 Løn til direktør. Hvad mener revisor

Løn aftalen og fratrædelsesaftale er standard udformet af advokat og lønniveau er passende både i forhold til boligorganisationens størrelse samt i forhold til de generelle lønniveau for direktører.

8.3.2 Styringsdialog. Er revisor tilfreds med foreningens svar til LBF

Revisor har gennemgået spørgsmålet og ledelsens svar fra LBF og er tilfredse.

Dan Christensen takkede til slut revisionen for et godt samarbejde

13. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

Bestyrelsen underskrev regnskab og revisionsprotokol

Næste møde i bestyrelsen er den 18. maj 2021

Peter Kragballe
Referent