

Bestyrelsesmøde tirsdag den 12. januar 2021 kl. 17.00 mødet afholdes over Teams

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Udvalg
6. Indstilling til bestyrelsen:
 - a. Tilskud til videoovervågning på udearealer ved Fælleshuset Herredsvang
 - b. Tilskud til tryghedsprojekt i afd. 24 Skovgårdsparken støttemur og videoovervågning
7. Beslutning om diverse renter i 2020
8. Nyt fra administrationen
9. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol

Fra mødet den 8.12.2020 blev godkendt.

3. Revisionsprotokol

Bestyrelsen gennemgik revisionsprotokollat af 7.1.2021 til årsregnskab 2020 siderne 757-764 om ansvar for regnskabsaflæggelse og revisionens formål og omfang samt revisionsprotokollat af 7.1.2021 til årsregnskab 2020 siderne 765-774 vedrørende risikovurdering, revisionsstrategi og-plan samt revision i årets løb.

Der var spørgsmål til siderne 768 4.1 forretnings beskrivelser, side 769 4.2.2 interne kontroller ¼ dels lejligheder side 769 4.2.2 og side 769-770 4.2.3 køb og kreditorer.

Direktøren svarede på de stillede spørgsmål:

Gennemskrivningen af forretningsgangsbeskrivelserne bliver igangsat januar 2021 af Kenneth Hillerslev og Julia Beck Søndergård.

Fremover bliver Servicecentrenes månedlige gennemgang dokumenteret i kommentarfeltet i UNIK.

Funktionsadskillelse på lønområdet og kreditorområdet er ikke muligt, da der kun er en medarbejder på hvert område. I stedet sker der en ledelsesovervågning af de pågældende arbejder.

Automatisering af IT kontrollen af ¼ dels lejligheder er bestilt, men ikke implementeret endnu, i mellemtiden foretages denne kontrol manuelt. Det vides ikke, hvornår automatiseringen kommer.

Bestilling af varer og tjenesteydelser bliver løbende overvåget af overordnede, ligesom der foretages budgetkontrol.

Ændringer af beløbsgrænsen er ændret således, at det nu kun er IT-admin., Økonomi samt ledelsen, der kan ændre i disse.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollat af 7.1.2021 til årsregnskab 2020 siderne 757-764 om ansvar og regnskabsaflæggelse og revisionens formål og omfang samt revisionsprotokollat af 7.1.2021 til årsregnskab 2020 siderne 765-774 omhandlende risikovurdering, revisionsstrategi og -plan samt revision i årets løb.

4. Byggeri

Dan Christensen gennemgik referat fra byggeudvalgsmøde den 5.1.2021 over igangværende byggerier og projekter under forberedelse.

Afd. 50 Godsbanen

Byggeudvalget besluttede, at der ikke afholdes særskilt markering af byggestart, men det afholdes sammen med rejsegildet.

Afd. 67 Risskovbrynet

Anders Rønnebro orienterede om, at hjemtagelse af realkreditlån ikke kan ske, før der foreligger ibrugtagningstilladelse, og at byggelånet i pengeinstitut derfor skal forlænges indtil realkreditlånet kan hjemtages. Den udestående ibrugtagningstilladelse er ikke hindrende for indflytning, idet de manglende godkendelser ikke omhandler funktions- eller sikkerhedsmæssige forhold.

På bestyrelsesmødet oplyste direktøren at ibrugtagningstilladelse er modtaget.

Afd. 66 Skæring Bæk

Afdelingen er fortsat ikke fuldt udlejet. Der er fortsat ca. 20 tomme boliger. Kundeservice arbejder på at få de sidste udlejet hurtigst muligt, og de annonceres bl.a. offentligt, dvs. uden for ventelisten. Der arrangeres også mulighed for besigtigelse af

boligerne for interesserede i dagtimerne på hverdage.

Årsagen til den manglende udlejning vurderes primært at være, at der er tale om et ganske stort antal boliger, som er sendt på markedet samtidig, manglende kendskab til boligerne, og den generelt større mætning af efterspørgslen i Aarhus på grund af de seneste års massive tilførsel af nye lejeboliger.

Der udestår ibrugtagningstilladelse, idet trykprøvningsrapporter af udvalgte boliger og fælleshus ikke er indsendt rettidigt, og derfor endnu ikke er behandlet af Aarhus Kommune. Rapporterne, som alle er overholder gældende bestemmelser/grænseværdier, er indsendt, og der afventes nu formel ibrugtagningstilladelse.

Afd. 66 Skæring bæk etape 2

På grund af udlejningsproblemer besluttede byggeudvalget, at etape 2 opdeles i 2, så det undgås, at der sendes for mange boliger på markedet på en gang

Bestyrelsen var enig i beslutningen

Afd. 66 Skæring bæk etape 3

Lokalplanarbejdet pågår

Afd. 100 Bindesbøll

Udbud af tag og vinduer igangsat.

Afd. 25 Klostervangen

Arbejdet på byggepladsen forløber godt, og den nye byggeleder har godt fat i projektet. Der har været rapporteret mindre vandskader hen over jul/nytår, hvor der i nogle lejligheder er træng vand ind igennem borehuller, der fejlagtigt ikke har være støbt til i overensstemmelse med arbejdsbeskrivelsen. Det indskræpes overfor entreprenøren, at arbejdsbeskrivelsen skal følges.

Der udestår afklaringen med den ene entreprenør om omfanget af merbetaling som følge af nedlukning i forbindelse med Corona i foråret 2020.

Afd. 4 Badeværelser

Dan Christensen orienterede om, at arbejderne med brandsikring af fortrapper samt forlængelse af disse til hhv. kælder og loft igangsættes i henhold til tidsplanen, og at der er afgivet bestillinger til trappeforlængelserne, så leveringstiden ikke får konsekvenser for fremdriften

Afd 34. Hørning

Aflevering af den sidste opgang i januar 2021

Afd. 37 Fjældevangen

Udbuddet af projektrådgivningen er under forberedelse, og udbudsmaterialet foreligger i løbet af februar 2021.

Det blev understreget af byggeudvalget, at erfaringer fra afdeling 25, skal inddrages i

forbindelse med udbuddet og den forestående projektering.

Den anvendte procedure, i afdeling 37, adskiller sig fra proceduren i afdeling 25, derved af projektrådgiveren i afd. 37 først engageres efter at projektet er vedtaget, mens projektrådgiveren i afdeling 25 forestod både de indledende arbejder frem til afstemningen og efterfølgende projekteringen. Proceduren i afdeling 37 vurderes at være mere hensigtsmæssig, og give en klarere definition af selve projektet til gavn for såvel beboere som projektledelse.

Bestyrelsen besluttede, at proceduren i afd. 37 er gældende for alle fremtidige afdelinger indtil videre.

Afd. 35 Trillegården

Der har været afholdt opstartsmøde med afdelingsbestyrelsen om processen for helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen bakker op om tankerne om en landsbyggefonds støttet helhedsplan, og der forventes et godt samarbejde i den videre proces.

Etape 1 (rensning og reparation af tagrender og nedløb) pågår.

Etape 2 (brandskel i tagrum på gårdhavehuse og rækkehuse) igangsættes med et pilotprojekt d. 11. januar 2021, for at afprøve og finde den bedste arbejdsangang.

Når denne er fundet, udbydes arbejderne på de resterende huse – forventeligt i løbet af marts 2021.

Etableringen af brandskel forventes gennemført inden udgangen af 2021.

Afd. 74 Nørreport

Projektet er igangsat.

Inden juleferien 2020 blev der udført forberedende rørarbejder i kælderen, og arbejdet i de første boliger blev igangsat mandag d. 4. januar 2021.

Arbejdet er kommet godt fra start.

Afd. 61 Hasle

Projekt drøfter mulighederne med Kundeservice, og der udarbejdes et forslag til ombygning med henblik på at gøre boligerne mere attraktive

Afd. 72 Nygade

Arbejdet forløber godt og uden større problemer. Tidsplanen følges

Afd. 5 Teglgården

Arbejdet forløber godt. De nye 3 fags vinduer giver afdelingen et markant, arkitektonisk løft

Afd. 10 Skovfaldet

Dan Christensen orienterede om, at hovedårsagen til problemet er, at skorstenene blev brudt ned til under taget, uden at de blev aflukket inde i tagrummer. Da skorstenene samtidig benyttes til bl.a. ledningstræk, er de heller ikke tætte mod lejlighederne. Derfor trækker de fugtig luft op i det kolde tagrum, hvor luften kondenserer mod de kolde undertagsplader,

hvilket forårsager fugt- og skimmelproblemerne i tagrummet.

Denne problematik burde være forudset af rådgiver, og Projekt anser derfor rådgivningen som mangelfuld i kritisk omfang.

5. Udvalg

Weekendseminar 8. og 9. maj 2021

Dan Christensen orienterede om weekendseminar den 8. og 9. maj. Indkaldelse i Outlook
Det er ikke besluttet endnu hvor mødet afholdes.

Studietur

Dan Christensen orienterede om, at studieturen går til Wien uge 41, 2021.

Spammail og sms

Dan Christensen orienterede om, at Spam-mails og Spam-sms der rundsendes til bestyrelsesmedlemmer blot skal slettes.

Artikler i JP

Dan Christensen orienterede om artikler i JP om bl.a. lønninger til direktører i de almene Boligorganisationer samt Teamsmøde med formænd og direktører i 5. kreds og rådmand Benjamin Simsek Aarhus Kommune

Afd. 40

Dan Christensen orienterede om ejendomsfunktionærernes arbejdsområde i afdelingen

Repræsentantskabsmøde i november

Den debat der var om flyttemeddelelser til afdelingsbestyrelserne er løst, endvidere er den debat, der var om den kollektive råderet i f m køkkenmodernisering løst- her er der ingen ændringer i proceduren.

Afd. møder 2021

Planlægningen er i gang.

Afdelingsmøder i de nye afdelinger 66 Skæring Bæk og afd. 67 Risskovbrynet

2. og 3. marts 2021 bliver dato for afholdelse af møder i de 2 nye afdelinger.

Fritidsudvalg

Karin Jørgensen orienterede om, at fritidsudvalget aflyser i februar og marts foredrag.
Byvandring i april og maj gennemføres pt. Der afholdes møde i næste uge om planlægning efter sommeren 2021.

Kursusudvalg

Anders Nielsen orienterede om, at der afholdes Teamsmøde 19.1 2021.

Beboernyt

Bettina Grumsen orienterede om udgivelserne i beboernyt.

6. Indstilling til bestyrelsen:

Indstilling om: Videoovervågning på udearealerne ved fælleshuset i Herredsvang

Driftsafdelingen og personalegruppen ved fælleshuset Herredsvang ansøger om etablering af videoovervågning på udearealerne ved fælleshuset.

Der har det sidste stykke tid været en del uro i boligområdet Herredsvang samt Trillegården. Uroen er hovedsageligt koncentreret omkring området ved fælleshuset/biblioteket i Herredsvang. Politiet har anbefalet, at området bliver videoovervåget, da det giver mere ro i området. Videoovervågning er med til at reducere uroen, og dermed skabe mere tryghed for brugere og medarbejdere i fælleshuset/biblioteket.

Anbefalingen fra Politiet er, at der opsættes videoovervågning på udearealerne omkring fælleshuset/biblioteket, samt ved de to tunneler som forbinder Trillegården og Herredsvang. Fælleshuset har i dag videoovervågning på de indvendige fællesarealer. Det nuværende udstyr er af ældre dato og trænger til en opdatering. Ved etablering af udvendig videoovervågning vil det være nødvendigt med en opdatering af det eksisterende anlæg. Opdatering af eksisterende anlæg og opsætning af det nye er inkluderet beløbet på max 280.000 kr.
Økonomi: max 280.000 kr.

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

Bestyrelsen udsatte bevillingen, da man vil spørge de øvrige boligorganisationer i området, om de vil være med til at betale for videoovervågning

Indstilling om: Bevilling til opbygning af støttemur og videoovervågning på kr. 700.000,-

Afdelingsbestyrelsen er i gang med et projekt vedr. tryghed i afdeling 24 - Skovgårdsparken. Afdelingen har via en anden dispositionsfondsansøgning fået lavet lys i kælderarealer, indgangspartier og i opgange. Nu er turen kommet til at få skabt mere tryghed ved fælleshuset. I form af videoovervågning og nye støttemure.

Afdelingens støttemure er i dag af ældre dato. Opbygningen er lavet af løse sten, som desværre bliver benyttet som kasteskyts ved optøjer i området.

Det har ved flere lejligheder været nødvendigt at fjerne de løse sten, for at sikre at de ikke bliver brugt ved optøjer i området. Støttemurene er i dag i en sådan stand, at det kræver etablering af nye støttemure.

De nye støttemure vil blive udført sådan, at de kan klare de krav, som er i boligområdet i dag. Der har igennem længere tid været en del uro omkring fælleshuset. Området bliver benyttet som et forsamlingssted for utilpassede unge mennesker fra hele Gellerup. De er meget højtråbende og virker provokerende overfor beboerne i boligområdet. Politiet har oplyst, at der omkring fælleshuset og i affaldsområdet ved fælleshuset bliver handlet med div. stoffer m.m., hvilket også er blevet bemærket af flere beboere, som føler sig utrygge ved situationen.

Politiets helt klare anbefaling er, at få området videoovervåget. Erfaringer viser, at videoovervågning er med til at reducere kriminalitet, da persongrupperne bliver opløst eller finder andre steder at opholde sig.

Afdelingsbestyrelsen har brugt mange ressourcer på at få løftet aktiviteterne i fælleshuset. Området ved fælleshuset er et meget centralt område for afdelingens beboere, da hele affaldsområdet og vaskeriet ligger i eller ved fælleshuset.

Fælleshuset har i dag videoovervågning i vaskeriet, som ligger på kælderniveau. Det nye videoovervågningsudstyr vil kunne kobles på det eksisterende anlæg, og vil dække alle udearealer omkring fælleshuset, samt ved affaldsområdet. Der er også planlagt opsætning af ekstra lys ved affaldsarealet. Alt er inkluderet i prisen på kr. 150.000.

Økonomi:

Støttemure	550.000 kr.
Videoovervågning	150.000 kr.
I alt inkl. moms	700.000 kr.

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. Beslutning om diverse renter 2020

Anders Rønnebro fremlagde forslag til årsregnskab 2020.

Endelig rente på mellemregninger forrentning af egenkapital, årsresultat (forventet samt tilskud til afdelingerne.

Endelig rente på mellemregningen: Den endelig beregning viser, at afdelingerne skal have 1,34 %. I 2020 har der været renteudgifter mv. på kr. 21.240.520 samt renteindtægter mv. på kr. 34.472.140. Det betyder at der samlet skal udbetales kr. 13.231.620 i rente til boligafdelingernes mellemregning samt boligorganisationens egenkapital fratrukket den bundne del.

Forrentning af egenkapitalen: Egenkapitalen forrentes med 1,34 %. Boligorganisationen har kr. 315.480.029 som skal forrentes – det giver en rente på kr. 4.222.991. Dette beløb vil ikke kunne ses i regnskabet, men indgår i resultatet som boligorganisationen har i 2020.

Årets resultat: Vi forventer at boligorganisationen får et underskud på ca. 2,0 millioner.

Tilskud til afdelingerne: 0 kr. pr. bolig. Bonusrente på 0,66 % (svarende til kr. 4.451.180)

Bestyrelsen indstillede en rente på 2% til afdelingerne for 2020 med en økonomisk konsekvens på ca. 2,0 millioner i underskud.

8. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om:

Det er kun akutte udkald til lejlighederne, der bliver udført under Corona

Der er indgået med 4 kapitalforvaltere fra 1. januar 2021. De fire skal hver forvalte 190 millioner kr.

BL, KL og boligministeriet har indgået ny aftale om effektivisering. Der skal spares i alt 1,7 milliarder i den kommende periode. Aftalen giver ikke anledning til nogen ændring i AABs nuværende effektiviseringsarbejde.

Der har været afholdt møde mellem Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening samt AAB om Skovgårdsparken. AAB informerede om planerne om at igangsætte et boligsocialt arbejde og ansætte beboerrådgivere finansieret af dispositionsfonden. Emnet skal drøftes på næste bestyrelsesmøde i AAB.

Der har været afholdt Styringsdialogmøde med Aarhus Kommune den 10. december 2020. Der var intet særligt at bemærke. Referatet vil blive lagt på Aarhus Kommunes hjemmeside.

9. Eventuelt

Anders Rønnebro orienterede om pressemeddelelse fra Østjysk Bolig og Århus Omegn om fusion.

Næste møde i bestyrelsen er den 9. februar 2020 og afholdes via Teams

Peter Kragballe
Referent