



## Hovedbestyrelsesmøde 13. april 2021

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Digitalt via Microsoft Teams
<b>Dato</b>	Tirsdag den 13. april 2021
<b>Tid</b>	17.00 – 19.45 – OBS udvidet mødetid pga. regnskab
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheler Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Ingen

### Dagsorden

- 1 Regnskaber for 2020
- 2 Godkendelse af dagsorden
- 3 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 4 Renovering og nybyggeri
- 5 Budget for hovedforeningen
- 6 Generalforsamling 2021
- 7 Kort status fra formandsmøde
- 8 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 9 Orienteringssager
- 10 Punkter til kommende møde
- 11 Eventuelt



## Referat

### 1 Regnskaber for 2020

Boligforeningens revisorer fra EY præsenterede og gennemgik i hovedtræk regnskaber og protokollat for 2020. Regnskabet for hovedforeningen viser et underskud på 54 t.kr. Dette tages af arbejdskapitalen.

Regnskabet var uden påtegninger. Der er dog stadig en problemstilling omkring fuldmagtsforhold og beløbsstørrelse på de konti, som afdelingerne administrerer til f.eks. udlejning af gæsteværelser mm. Der udarbejdes en forretningsgang for at nedbringe risikoen for besvigelser m.m.

Alle afdelinger undtagen afdeling 11/Vejlby Toften og afdeling 24/Trøjborg kommer ud med overskud i 2020.

Statusprotokol og revisionsprotokollat blev gennemgået og kommenteret af bestyrelsen. Dokumenterne fremsendes til bestyrelsens godkendelse og underskrift med enkelte rettelser i revisionsprotokollatet.

Bestyrelsen godkendte hovedforeningens og afdelingernes regnskab. Ift. sidstnævnte gennemgår økonomiafdelingen forsiderne til afdelingernes regnskab igen ift. at kvalitetssikre dem.

I forlængelse af revisionsgennemgangen havde Hovedbestyrelsen (i lyset af den verserende sag ved Østjysk Bolig, hvor ledelsen angiveligt har bedraget boligforeningen for op mod 20 millioner) en dialog med Revisionen om, hvordan man som hovedbestyrelse kan sikre sig mod, at en tilsvarende situation opstår i 10. marts 1943, herunder revisionens rolle/ansvar.

Hovedbestyrelsen vil i den kommende tid gennemgå centrale forretningsgange i boligforeningen for at sikre, at de er tidssvarende samt at nedbringe risikoen for besvigelser.

### 2 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 3 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 2. marts 2021 blev godkendt skriftligt 8. marts 2021

### 4 Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbølvej



*Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 115.252.726 kr. Boligforeningen indhenter tilbud på endelig finansiering.*

*Der blev den 25. september afholdt et afsluttende møde med byggeudvalg og afdelingsbestyrelse. Byggeriet blev besigtiget og alle var enige om, at afdelingen virkelig havde fået et markant løft. Byggeriet er blevet dyrere end oprindeligt planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.*

Det endelige resultat kendes omkring maj/juni 2021.

## **2. Vejlby Hus**

*Der har i august 2020 været afholdt en vellykket licitation. Erhverv og Bolig A/S fremsatte den laveste pris. Boligforeningen forestår og håndterer selv genhusningen i form af midlertidig genhusning i boligforeningens egne lejemål.*

*Renoveringen er gået i gang den 11. november 2020 og forløber planmæssigt.*

Hovedbestyrelsen blev kort orienteret om sag vedr. tag/facadevinduer, der er blevet udbudt (og nu sat i) i en anden farve end oprindeligt – dette på trods af at byggerådgiver havde bekræftet, at det ville blive rettet i udbuddet, da det blev påpeget af byggeudvalget. Byggeudvalg indkaldes til videre orientering om denne sag.

## **3. Asmusgårdsvej, Lystrup**

*Der har været afholdt licitation, og tilbuddene er fundet konditionsmæssige. Billigste tilbud kom fra Poul Pedersen A/S, som der laves kontrakt med. Byggeriet er startet i marts 2020. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020. Byggeriet skrider planmæssigt fremad og der forventes indflytning i foråret 2022.*

Uforudsete udgifter holder sig indtil videre inden for det budgetterede.

## **4. Bytoften, Vejlby**

*Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i sommeren 2021. Det er 12 måneder senere end i den oprindelige tidsplan.*

*Der har været afholdt licitation på Bytoften. Den vindende entreprenør er Færch & Co. Desværre ligger de noget over vores budgetterede håndværkerudgifter. Byggeudvalget og rådgivere har afholdt møder for at beslutte, hvilke besparelsesmuligheder i projektet der skal arbejdes videre med. Hovedbestyrelsen præsenteres for det samlede projekt, før vi går videre.*

Hovedbestyrelsen blev den 10/3 2021 på et ekstraordinært møde orienteret om det endelige projekt for Bytoften. Skema B er efterfølgende blevet godkendt og



kontrakten med entreprenør Færch og Co. underskrevet. Forventet byggestart juli/august 2021.

## **5. Arresøvej, Risskov**

*Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggeretter på Arresøvej. Aftalen er godkendt af såvel bestyrelse som Aarhus Kommune. Lokalplanen blev godkendt i byrådet den 5. februar 2020. Boligforeningen har fået godkendt Skema A.*

*Projektet udbydes i totalentreprise, hvor projekteringen og fasen med opnåelse af byggetilladelse ligger hos entreprenøren. Byggeriet forventes at starte i efteråret 2021 og afsluttes i foråret 2023.*

*I forbindelse med udbuddet har boligforeningen udvalgt de fem firmaer, der skal komme med et bud på totalentreprisen.*

Vi kender resultatet den 29. april 2021.

## **6. Grundkøb, konkurrencer mm.**

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

## **5 Budget for hovedforeningen**

Hovedbestyrelsen godkendte udkast til budget for 2022. Budgettet indeholder en mindre stigning i administrationsbidraget.

## **6 Generalforsamling 2021**

Hovedbestyrelsen godkendte formandens udkast til bestyrelsens beretning.

I forhold til covid-19 status afventes myndighedernes udmelding den 19. april 2021.

Med afsæt i hovedbestyrelsens drøftelse med revisorerne fra EY under dagsordenens punkt 1, besluttede hovedbestyrelsen at indstille EY til genvalg som boligforeningens revisor.

## **7 Kort status fra formandsmøde**

Formandsmødet den 17/3 blev afholdt digitalt. 8 afdelinger deltog. Lone orienterede om strategiprocesen. Efterfølgende havde vi en kort drøftelse af afdelingsformandens rolle, hvilket gav en god dialog om behovet for tydelighed ift. hvad beboere kan forvente af afdelingsbestyrelsesmedlem – hvor kan/skal man sætte grænsen. Det blev nævnt som et relevant tema at tage op igen med fokus på, hvordan det kan håndteres. Bjarne orienterede med afsæt i ønsker fra



formændene om status på nybyggeri, dispositionsfonden, ramme for udleje af fælles selskabslokaler. Derudover blev der igen drøftet kommunikation mellem AB og administration/HB med ønske om at være orienteret om, hvad der skal ske i ens afdeling og andre ting, der berører på tværs af afdelinger (fx selskabslokalet Langengevej). Sidst var der et ønske om et opfriskningskursus ift. afdelingens hjemmeside – herunder hvem er ansvarlig for hvad.

Af ikke programsatte punkter blev følgende drøftet: Regler for tildeling af bolig (venteliste), Regler for husdyr - Her blev det besluttet, at administration laver et udkast til, hvordan regler for husdyr (særligt hunde) kan formuleres, som sendes til AB'erne mhp. at kunne indstille det til godkendelse på et kommende afdelingsmøde, hvis AB ønsker det. Der blev også stillet spørgsmål til, hvem der er ansvarlig for opdatering af afdelingens velkomstmappe. Som udgangspunkt er det administrationen, men afdelingsbestyrelsen kan med fordel med jævne mellemrum gennemgå om information vedr. afdelingen er opdateret.

## 8 Opdatering på effektiviseringsprocessen

- Status på El-bils analysen er, at den færdige analyse kommer i nærmeste fremtid og kan behandles på HB mødet den 6. maj 2021.
- Baselinemodellen behandles på HB mødet den 6. maj 2021

## 9 Orienteringssager

- Formand og næstformand har afholdt MUS med Bjarne.
- Det var håbet jf. årshjulet at afholde temadag fore afdelingsbestyrelserne den 14. april, men det må endnu en gang udsættes grundet forsamlingsrestriktionerne.

## 10 Punkter til kommende møde

- Status på strategi for elbiler
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Bæredygtighed (strategidag)
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel.
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter



## 11 Eventuelt

Under eventuelt blev drøftet problematik omkring kommunikation om nålefilt til B-ordning i afdeling 10, Vejlbj Vænge.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 29. april 2021



Lone Sørensen, formand