

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Århus den 2. marts 2016 kl. 16.30 - fælleshuset Hjortshøj Møllevej 190

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Connie Bjørnsholm, Søren Egge Rasmussen og Susanne Fink Bak.

Suppleanter: Karsten Loft og Jørn Heckmann.

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig

Der var afbud fra Lars Madsen.

Inge Køster åbnede mødet og bød velkommen.

Søren Egge Rasmussen blev valgt som dirigent og Pia Hesselvig som referent.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Valg af formand og næstformand
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri og renovering
6. Evt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Pia orienterede om, at administrationen i Aalborg nu er flyttet til nyt kontorlokale på Østre Havnepromenade 10 i Aalborg. Der vil blive holdt åbent hus når vi er kommet helt på plads.

Implementeringen af fælles ventelistesystem med de øvrige boligselskaber i Århus er nu i fuld gang, og forventes færdig inden sommerferien. Pia gennemgik den foreløbige tidsplan.

Der var spørgsmål til, hvad der sker med de personer, der er skrevet på venteliste både i Århusportalen og hos Lejerbo Århus. Pia undersøger det.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015/2016) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Århus.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste. Restbeløbet skal deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for afdeling 320-0, Næringen, institution.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 187 bemærkning om, at afdeling 482-0 i 2016/2017 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
70-0	Lille Ravnsbjerg	630,65	630,65	0	Uændret leje
70-0	Lille Ravnsbjerg, Erhverv	405,96	405,96	0	Uændret leje
163-0	Store Ravnsbjerg	629,47	636,02	6,55	1,04
238-0	Lærkebo	911,36	928,3	16,94	1,86
238-0	Lærkebo, ungdomsboliger	761,74	778,67	16,94	2,22
320-0	Næringen, institutioner	946,45	848,61	-97,84	-10,34
483-0	Hjortshøj	843,52	843,52	0	Uændret leje

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder for afdeling 320-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder for afdeling 320-0.

### Ad 3. Valg af formand og næstformand

Der var genvalg til Inge Køster og Connie Bjørnsholm. Begge blev valgt for en 2 årig periode.

### Ad.4. Udlejningssituationen

Der er ingen ledige boliger i Århus Kommune.

Eventuelt ledige boliger annoncerer vi på vores hjemmeside. Der har ikke været behov for avis annoncer.

Der er venteliste til boligerne.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2013/2014 har været 16 fraflytninger fra boligorganisationens 275 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 5,82

Der har i alt været 21 fraflytninger af boligorganisationens i alt 287 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 7,32

#### Ad 5. Nybyggeri/Renovering

Nybyggeri:

Afd. 070-0 Lille Ravensberg – helhedsplan:

LBF har som aftalt fremrykket helhedsplanen til 2016, og vi har opstartet processen med udarbejdelse af økonomien, vi forventer at kunne indsende den samlede økonomi på helhedsplanen primo / medio marts 2016.

Vi er i dialog med Aarhus kommune omkring udearealer, p-forhold, lejlighedsplaner og lokalplanforhold. Kommunen overvejer om projektet vedrørende ungdomsboliger ligger inden for den gældende kommuneplan, og vi arbejder på at overbevise kommunen om dette, da det ellers kan medføre en ny lokalplan for området, og det kan bevirke, at ungdomsboligprojektet bliver udskudt i ca. 9 måneder. Familieboliger på taget af afd. 070-0: Der er udarbejdet udkast til lejlighedsplaner, som vil blive præsenteret på næste byggeudvalgsmøde. Byggeudvalgsmødet bliver planlagt, når vi modtager en tilbagemelding fra Aarhus kommune ultimo feb. 2016.

Når den endelige afklaring fra kommunen foreligger, vil der blive indsendt skema A på ungdomsboliger og familieboliger.

Renovering:

Afd. 238-0 – Lærkebo

Jfr. Landsbyggefondens udmelding i januar 2016, er helhedsplan stadig på listen til igangsætning i 2017. De undersøgelser som blev udført i 2015, er afsendt til LBF, og vi afventer en tilbagemelding til marts/april 2016.

Da skimmelundersøgelsen i lejemålene ikke viste større forekomster af skimmel, må vi nok imødesee en lidt formindsket helhedsplan.

Øvrige sager:

På bestyrelsesmøde i november 2015 er bestyrelsen opdateret på nye byggemuligheder, herunder at der er ansøgt om prækvalifikation på Risskov Brynet. Der prækvalificeres 3 boligorganisationer, som skal udarbejde egentligt bud på opgaven. Gennemføres i 2016/2017.

Der arbejdes desuden på et par andre projekter. Bestyrelsen fik forelagt mulighederne og drøftede byggeri af billige boliger. Der var enighed om, at det er vigtigt der også laves små, billige boliger i vores fremtidige byggerier.

#### Ad 6. Eventuelt

Inge orienterede om, at Almene Boligdage bliver koblet sammen med kulturhovedstad i 2017 i Århus. Der er en opfordring fra BL om samarbejde. Det kan f.eks. være at stille fælleshuse vederlagsfrit til rådighed. Inge undersøger, om det drejer sig om hele året eller kun under de Almene Boligdage.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20 / 3 2016

