

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
142. Godkendelse af dagsorden	3
143. Godkendelse af referater	3
144. Revisionsprotokol	3
145. Redegørelse til Randers Kommune om økonomien i A/B Gudenå	4
146. Mulighed for bankskifte.....	4
147. Indkøb af ipad til bestyrelsesmedlem.....	5
148. Principgodkendelse af renovering i afdeling 7	6
149. Nyt fra byggeudvalget	8
a. Orientering om byggeudvalgets rolle og ansvarsområde	8
b. Byggeregnskaber for afdeling 1 og 15	8
c. Nyt fra byggeudvalget	11
150. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2016/17	11
151. Forebyggelse af udsættelser	13
152. Principbeslutning om julegaveindkøb til personalet	13
153. Nyt fra Team Drift	14
154. Korte orienteringssager	15
155. Næste bestyrelsesmøde.....	16
156. Eventuelt	17

142. **Godkendelse af dagsorden**

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er inkluderet i denne dagsorden.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet. BMR bemærkede, vedrørende punkt 149 b, at administrationen har modtaget et revisorpåtegnet byggeregnskab for afdeling 15. Revisor har betinget sig nogle ændringer af det byggeregnskab, som bestyrelsen har modtaget med dagsordenen. Disse vil blive gennemgået under punktet. Det reviderede byggeregnskab vil blive vedlagt referatet fra mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og godkendte dagsordenen med ovenfor nævnte ændringer.

143. **Godkendelse af referater**

Referatet fra bestyrelsesmøderne afholdt den 10. marts 2016, er udsendt til bestyrelsen den 6. april 2016.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Den 20. april 2016 havde administrationen modtaget følgende bemærkning til punkt 133 "Næste bestyrelsesmøde" i referatet fra formødet inden repræsentantskabsmødet.

LK meddeler, at han ikke kan deltage i næste i bestyrelsesmøde i maj p.g.a. udlandsrejse/ferie.

Der medbringes et eksemplar af referaterne til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referaterne

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

144. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden gennemsår revisionsprotokollen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

145. **Redegørelse til Randers Kommune om økonomien i A/B Gudenå**

På anmodning fra Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune har administrationen udarbejdet en redegørelse om udviklingen af økonomien i både organisationen og afdelingerne.

Tilsynet har anmodet om redegørelsen blandt andet på baggrund af det seneste styringsdialogmøde, hvor der blev gjort udtryk for en skærpet opmærksomhed på økonomien i boligorganisationen.

Overordnet set konkluderer redegørelsen, at både boligorganisationens og afdelingernes økonomi er i bedring, men at der forsat skal være fokus på udviklingen i især afdelingernes økonomi.

Tilsynet har modtaget redegørelsen den 20. april 2016.

Redegørelsen samt bilagene her til er vedlagt som bilag til dagsordenen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Redegørelse om den økonomiske udvikling i A/B Gudenå
- Dispositionsfondsprognose
- Arbejdskapitalsprognose
- Trækningsretsprognose
- Renoveringsoversigt

Referat/Beslutning:

Administrationen orienterede om, at tilsynet har ret til at efterspørge en redegørelse, som den der er fremlagt ovenfor.

Redegørelsen er administrationens orientering til tilsynet om, hvordan boligorganisationens økonomiske situation vurderes. Redegørelsen tager udgangspunkt i historikken for boligorganisationerne i Randers, samt boligorganisationens tidligere økonomi. Ligeledes tages udgangspunkt i udviklingen af boligorganisationens økonomi samt renoveringsbehovet og de igangsatte projekter.

Bestyrelsen drøftede de involverede parterers almindelige pli og tavshedspligt i forhold til boligorganisationernes forhold.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

146. **Mulighed for bankskifte**

Administrationsselskabet RandersBolig har på bestyrelsesmøde den 26. november 2015 besluttet, at skifte fra Danske Bank/Nordea til Arbejdernes Landsbank (AL). Dette er for at få en bedre aftale omkring renter.

På formandens opfordring forelægges således også spørgsmålet om bankskift for bestyrelsen for A/B Gudenå.

Den årlige besparelse for A/B Gudenå forventes at være 72.000 kr.

Eventuel omkostning eller en tabsrisiko i forbindelse med bankskifte samt tabsrisiko ved porteføljeforvaltningens (værdipapirer) overgang til AL indgår ikke i beregningerne. Der er således tale om et groft skøn med forbehold.

Ligeledes gøres opmærksom på, at AL ikke er en SIFI-bank, og hver juridisk enhed er derfor kun garanteret 750.000 kr. af sit indestående.

Bestyrelsen skal overveje tabsrisikoen.

Et eventuelt bankskifte er forbundet med en betydelig arbejdsindsats, og i lyset af dette, kan der ikke defineres en eksakt tidshorisont for bankskiftet.

I henhold til RandersBoligs bestyrelsesbeslutning, arbejdes der i øjeblikket på bankskift for RandersBolig samt tre andre boligorganisationer i RandersBolig.

Det indstilles, at bestyrelsen vurderer tabsrisiko for boligorganisationen og tager stilling til, om A/B Gudenå skal skifte bank.

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om, at en længere række boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, har valgt at skifte bank allerede.

AL har valgt at prioritere foreninger, hvorfor der er en anden rentesats at hente her.

SKJ indskærpede, at AL ikke har eget realkreditinstitut, hvilket er medvirkende til at staten ikke garanterer for banken.

LJ efterspurgte omkostninger ved skiftet af banken. SKJ orienterede om, at der ikke har været udgifter ind til nu ved bankskift, men at der skal være opmærksomhed på dette omkring indfrielse af boligorganisationens værdipapirer.

LS orienterede om, at der også har været fokus på muligheden for bankskifte fra beboerne på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen vurderede tabsrisiko for boligorganisationen og godkendte, at A/B Gudenå skal skifte bank til AL.

147. **Indkøb af ipad til bestyrelsesmedlem**

Efter bestyrelsens ønske, fremsættes hermed et forslag om indkøb af ipads til bestyrelsesmedlem IB.

Et overslag på omkostninger til en ipad er 3 – 5.000 kr.

Sagen er tidligere behandlet i bestyrelsen i januar 2014, hvor det blev besluttet at udsætte beslutningen om dette. Der er således ikke afsat midler til indkøb af I-Pads hverken i indeværende eller kommende års budget.

I budgettet for 2016/17 er kontoen for kontorhold forhøjet med 9.000 kr. i forhold til indeværende års budget.

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til indkøb af en ipad til IB.

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om, at det kan blive taget kritisk op, af eksempelvis repræsentantskabet eller tilsynet, at budgettet vil blive overskredet , som følge af denne beslutning.

Bestyrelsen drøftede mulighederne. Ideen med indkøb af I-pads er også at spare på papiret ved udprint.

Bestyrelsen besluttede, at IB tildes en I-pad i indeværende regnskabsår, og der indkøbes to I-pads til de resterende to medlemmer af bestyrelsen i regnskabsåret 2016/17.

148. Principgodkendelse af renovering i afdeling 7

Organisationsbestyrelsen har i november 2014 godkendt renoveringsoversigten for kommende renoveringer i afdelingerne. Af denne oversigt fremgik det blandt andet, at udskiftningen af taget i afdeling 7 var meget presserende.

Der har således pågået en dialog med afdelingsbestyrelsen og rådgivere omkring gennemførelse af forundersøgelser samt sammensætning af renoveringen, primært med henblik på behovet for efterisolering.

Afdelingsbestyrelsen har på denne baggrund godkendt fremlæggelsen af to renoveringsmuligheder for afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der er mulighed for at renovere ud fra de to nedenstående modeller:

Model 1:

- Fornyelse af eksisterende tagbeklædning, nye stern og vindskeder i zink, samt udskiftning af tagrender og nedløb, på boliger samt garager.
- Håndværkerudgifter incl. moms kr. 2.410.000,-
- Budgetpåvirkning

Årlig leje i kroner	2.016	933.000
Lejestigning årligt i alt		178.000
Stigning i %		19,08%
Stigning i kr. pr. m2 pr. år		110
Ny leje i kr. pr. m2 pr. år		686
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	824	5.144

Model 2:

- Fjernelse af eksisterende tagbeklædning samt isolering, forhøjelse af tag, ilægning af 170 mm. ny isolering (kun boliger), ny tagbeklædning, ny stern og vindskeder i zink samt nye tagrender og nedløb, på boliger samt garager
- Håndværkerudgifter incl. moms kr. 3.490.000,-
- Budgetpåvirkning

Årlig leje i kroner	2.016	933.000
Lejestigning årligt i alt		254.000
Stigning i %		27,22%
Stigning i kr. pr. m2 pr. år		157
Ny leje i kr. pr. m2 pr. år		733
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	1.176	5.496

Trækningsret

I henhold til den godkendte politik for tildeling af trækningsretsmidler til renoveringsprojekter i afdelingerne, set i lyset af økonomien i afdeling 7 vurderes det, at afdelingen ikke skal tildeles støtte til renoveringen fra trækningsretten.

Tidsplan

Hvis bestyrelsen principgodkender iværksættelsen af renoveringen af taget i afdelingen, vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der kan træffes endelig beslutning om iværksættelse af renoveringen. Godkender afdelingen iværksættelsen af renoveringen, skal der hjemtages myndighedsgodkendelser fra Randers Kommune og Realkreditinstitut.

Det forventes dog ikke at der vil være ressourcer til igangsættelse af renoveringen inden 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen principgodkender iværksættelsen af renoveringen af tag i afdeling 7

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om, at der kan være tale om inhabilitet, da IB er formand i afdelingen.

Ved situationer, hvor der kan være tale om, at et bestyrelsesmedlem kan være inhabil i en sag, anbefaler SKJ enten, at det pågældende bestyrelsesmedlem ikke deltager i hele behandlingen af punktet, eller også, at det pågældende bestyrelsesmedlem blot ikke deltager under drøftelsen og beslutningsdelen af sagsbehandlingen, men har mulighed for at deltage under redegørelse for sagen.

IB deltog herefter i både redegørelse og drøftelse af sagen. Hun bidrog ikke ved beslutningen om sagen.

SKJ orienterede om ressourcesituationen i boligorganisationen, da både økonomiske- og opgaveløsningsmuligheder er presset i øjeblikket af 5 større renoveringssager. Der er således også behov for at have fokus på kvaliteten i de opgaver, der færdiggøres i boligorganisationen.

IB gav udtryk for, at der kan være fornuft i at vente nogle få år med iværksættelse af tagrenoveringen, da der er et tidligere lån, der bliver udbetalt.

Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af sagen til et senere tidspunkt.

Bestyrelsen fastholdt, at der ikke skal udbetales trækningsretsstøtte til denne renoveringssag.

Der udarbejdes en skriftlig orientering til beboerne om status i sagen, og at der træffes en beslutning om dette ved et senere møde.

149. **Nyt fra byggeudvalget**

Indledningsvis orientering om byggeudvalgets rolle mv.

a. Orientering om byggeudvalgets rolle og ansvarsområde

På mødet vil der blive orienteret kort om byggeudvalget rolle og samarbejde med organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Ligeledes vil der blive orienteret om byggeudvalgets ansvarsområder og beføjelser både internt og eksternt.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

SKJ tilbød at indkalde byggeudvalget (BU) til et møde, med drøftelse af ovenstående. Tanken med et BU er, at det er i dette regi sagsbehandlingen af renoveringssager foregår, og BU er derfor også ansvarlige i forhold til organisationen. BU orienterer efterfølgende organisationsbestyrelsen. Ligeledes er det BUs rolle at støtte ude i afdelingerne, hvis der er behov for dette i renoveringssager.

Bestyrelsen ønsker ikke et møde om BUs rolle. Opstår der situationer, hvor der er behov for yderligere orientering, vil bestyrelsen rette henvendelse til administrationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. Byggeregnskaber for afdeling 1 og 15

Afdeling 1: Udskiftning af vinduer og kælderdøre samt etablering af balanceret ventilation i alle lejemål.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i den 17. september 2014 blev renoveringen godkendt med en samlet udgift på 2.664.000 kr.

Dette medfører en stigning i boligafgift på 8,87% af huslejen. Stigningen blev varslet den 24. februar 2016 og træder i kraft 1. juni 2016.

Organisationsbestyrelsen har den 2. september 2014 godkendt tilskud til renoveringen fra boligorganisationens trækingsret på max. 1.544.338 kr. samt lån fra Real-kredit Danmark på 1.165.000 kr. (30 årigt kontantlån).

Tilsagn fra Landsbyggefonden er modtaget den 15. januar 2015, og midlerne er modtaget fra Landsbyggefonden.

Renoveringen er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 23. februar 2016.

Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune har godkendt renoveringen den 9. marts 2015.

Byggeregnskabet for afdeling 1 viser at der har været udgifter ved renoveringen for i alt 2.688.429,84 kr.

Beløbet finansieres således:

Lån Realkredit Danmark	1.165.000 kr.
Tilskud fra egen trækingsret	1.512.000 kr.
Energi Sparebevis	11.519 kr.
Overskud på sagen	90 kr.

Der blev givet tilsagn på max. 1.544.338 kr. fra trækingsretten, men da udgifterne er blevet mindre end budgetteret, blandt andet på grund af hjemtagelse af Energi Sparebevis, er det kun nødvendigt at give tilskud fra trækingsretten til renoveringen på 1.512.000 kr.

Det indstilles at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for afd. 1

Bilag:

- Byggeregnskab samt revisors påtegning for renovering af afdeling 1

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 1.

Afdeling 15: Udskiftning af vinduer samt facade- og terrassedøre (afsluttet 2015) + tagudskiftning (sag fra 2010)

Afdelingen fik i 2010 udskiftet tag med en udgift på i alt 2.525.328 kr.

2012 modtog vi tilsagn fra Landsbyggefonden. Det var også besluttet at give tilskud fra trækingsretten til tagrenovering på i alt 900.000 kr., og den 12/11 2009 modtog vi tilsagn fra Landsbyggefonden.

I januar 2015 fik afdeling 15 et 30 årigt kontantlån fra Realkredit Danmark på 4.938.000 kr., som samlet dækker disse to renoveringer.

Beboerne fik en lejestigning 1. juli 2013 på 4,08% af lejen og igen pr. 1. maj 2015 på 2,74% af lejen.

Vi har ændret på tilskud fra Landsbyggefonden således at vi annullerer tilskud på 900.000 kr. og forhøjer tilskud på udskiftning af vinduer og døre til 1.304.000 kr.

Finansieringen ser herefter således ud:

Tagudskiftning (2010) – samlet udgift	2.525.328 kr.
<u>Udskiftning vinduer og døre (2015) – samlet udgift</u>	<u>3.716.238 kr.</u>
Samlet udgift i alt	6.241.566 kr.
Samlet lån fra Realkredit Danmark	4.938.000 kr.
<u>Tilskud fra Landsbyggefonden</u>	<u>1.304.000 kr.</u>

Samlet overskud på byggesagen 433 kr.

Randers Kommune har godkendt udskiftning af tag den 27/11 2009 (arkitekt Peter Nielsen) og der er også kommunal godkendelse vedr. udskiftning af vinduer og døre den 5/11 2012. (sags nr. 12/004793-4).

Begge renoveringer er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab. Byggeregnskabet er sendt til revisor, med forventning om godkendelse.

Bestyrelsens godkendelse af byggeregnskabet må således være med forbehold for revisors påtegning.

Det indstilles at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning vinduer i afdeling 15

Bilag:

- Byggeregnskab for renovering af afdeling 15

Referat/Beslutning:

I henhold til orienteringen under punkt 142 redegjorde BMR for ændringerne i byggeregnskabet, efter udsendelsen af materialet til bestyrelsesmødet, og revisors godkendelse af byggeregnskabet.

I forhold til det allerede udsendte byggeregnskab, er der i det godkendte regnskab en besparelse på 5.000 kr. for revision, da revisor har brugt mindre tid end forventet på godkendelsen af byggeregnskabet. Derudover er der flyttet nogle låneomkostninger over til tagsagen.

Samlet set er der tale om en besparelse på 723.000 kr. på udbetalingen af trækingsret i forhold til det godkendte inden byggestart.

Der omdeltes nyt byggeregnskab samt redegørelse for samme som fremgår her:

Renovering: Udskiftning af vinduer samt facade- og terrassedøre (afsluttet 2015) + tagudskiftning (sag fra 2010)

Afdeling 15 fik i 2010 udskiftet tag med en udgift på i alt 2.525.328,06 kr. + andel låneomkostninger på i alt 45.111,61 kr. Totaludgift 2.570.439,67 kr. I september 2015 afsluttede sagen vedr. udskiftning af vinduer samt facade- og terrassedøre på i alt 3.666.126,59 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give tilskud til udskiftning af vinduer og døre på i alt 1.122.000 kr. fra trækingsretten, og den 7/8 2012 modtog vi tilsagn fra Landsbyggefonden. Det var også besluttet at give tilskud fra trækingsretten til tagrenovering på i alt 900.000 kr., og den 12/11 2009 modtog vi tilsagn fra Landsbyggefonden.

I januar 2015 fik afdeling 15 et 30 årigt kontantlån fra Realkredit Danmark på 4.938.000 kr., som samlet dækker disse to renoveringer.

Beboerne fik en lejestigning 1. juli 2013 på 4,08% af lejen og igen pr. 1. maj 2015 på 2,74% af lejen.

Vi har ændret på tilskud fra Landsbyggefonden således, at vi annullerer tilskud på 900.000 kr. og forhøjer tilskud på udskiftning af vinduer og døre til 1.299.000 kr.

Finansieringen ser herefter således ud:

<i>Tagudskiftning (2010) – samlet udgift</i>	<i>2.570.439,67 kr.</i>
<i>Udskiftning vinduer og døre (2015) – samlet udgift</i>	<i>3.666.126,59 kr.</i>
<i>Samlet udgift i alt</i>	<i>6.236.566,26 kr.</i>
<i>Samlet lån fra Realkredit Danmark</i>	<i>4.938.000,00 kr.</i>
<i>Tilskud fra Landsbyggefonden</i>	<i>1.299.000,00 kr.</i>
<i>Samlet overskud på byggesagen</i>	<i>433,74 kr.</i>

Randers Kommune har godkendt udskiftning af tag den 27/11 2009 (arkitekt Peter Nielsen,) og der er også kommunal godkendelse vedr. udskiftning af vinduer og døre den 5/11 2012. (sag nr. 12/004793-4).

Begge renoveringer er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 29. april 2016.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af tag, vinduer og terrassedøre i afdeling 15.

c. Nyt fra byggeudvalget

Byggeudvalget orienterer om nyt fra igangværende byggesager i boligorganisationen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BU har deltaget i licitationer i afdelingerne 4, 5, 6, 8 og 20.

Der var behov for lidt ændringer i afdeling 20 efter licitationen.

Der er møde i afdeling 17 den 4. maj angående delvis udskiftning af vinduer og døre.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

150. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2016/17

Alle afdelingsmøderne i A/B Gudenå er afholdt i april måned. Afdelingernes beboere behandlede afdelingernes budgetforslag for 2016/17 på afdelingsmøderne, og alle budgetforslagene blev godkendt.

Resultatet for afdelingernes afdelingsmøder fremgår af nedenstående skema.

Afdeling	Regnskab/ Budget Godkendt	Stigning i % i budget 16/17	Lejeniveau pr. 1/10 – 16	Trappe- stigning	Tilskud disp. Fond	Beboerdemokrati
Afd. 1 Hans Bojes Allé	Ja/Ja	7,65	771			Ingen
Afd. 2 Valdemarsvej	Ja/Ja	4,90	667			Karen Pedersen, f Ketty Lang Helle Johansen
Afd. 3 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	3,38	779			Ingrid Nielsen, f Kirsten Danielsen Liselotte Hansen
Afd. 4 Valdemarsvej	Ja/Ja	10,2	585	3 år		Bruno Danielsen, f Else Marie Lassen Marianne Hansen
Afd. 5 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	1,79	591	1 år		Bent Frank, f Inger Kristoffersen Vita Rasmussen
Afd. 6 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	0	631			Lillian Strangholt, f Lars Karlson Benedikte Kvist
Afd. 7 Klyngehusene	Ja/Ja	3,90	576			Ingrid Birkeskov, f Annalise Jensen Søren Andersen
Afd. 8 Skolegade	Ja/Ja	3,09	592			Lene Rasmussen, f Ann Hansen Tove Ravn
Afd. 9 Vennelystvej	Ja/ Ja	5,77	685		267.904 Driftsstøtte	Knud Erik Andersen, f Ida Pedersen Ulrik Pedersen Karin Jespersen Lars Kristiansen
Afd. 11 Drosselhaven	Ja/Ja	3,31	659			Mogens Andersen, f Maj-Britt Olufson Lilja Højer
Afd. 12 Nålemagervej	Ja/Ja	0	832			Finn Kjerrumgaard, f Isuf Bytygi Michael Andersen
Afd. 13 Fabershus	Ja/Ja	2,40	513			Ingen
Afd. 14 Ungskuepladsen	Ja/Ja	1,92	691			Alf Hellerup, f Connie Sørensen Henny Høy Søren Lassen Conni Mogen
Afd. 15 Møllevej	Ja/Ja	5,75	918			Ingen
Afd. 16 Tronholmgård	Ja/Ja	1,81	932	2 år		Ingen
Afd. 17 Villav., Tværg., Bakkeh., Vesterg.	Ja/Ja	5,65	694			Heidi Mølgaard, f Jannie Philipsen Søren Carlsen
Afd. 18 Rubjergparken	Ja/Ja	0,81	699		370.000 Driftsstøtte	Palle Hansen, f Hanne Pedersen Jes Hjuler
Afd. 20 Pilevej	Ja/Ja	0,96	865			Inger Vilhelmsen, f Else Sørensen Ruth Pedersen
Afd. 21 Centrumgården	Ja/Ja	4,87	807		150.000 Driftsstøtte	Lone Jakobsen, f Camilla W. Guldbrand Birgitte Breum
Afd. 22 Blomsterparken	Ja/Ja	2,92	882			Inger Mejer, f Peter Rasmussen Brian Thøgersen

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter afviklingen af afdelingsmøderne

- Godkender afdelingernes budgetter

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forløbet af afdelingsmøderne.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2016/17.

151. **Forebyggelse af udsættelser**

Der er udarbejdet en årsrapport af den økonomisk boligsociale medarbejder. Årsrapporten vedlægges dagsorden.

Projektansættelsen af den økonomisk boligsociale medarbejder udløber i august 2016.

RandersBoligs bestyrelse besluttede på det seneste bestyrelsesmøde i april, at arbejde med muligheden for at forlænge ansættelsesforholdet.

Administrationen er blevet opmærksom på en mulighed for at ansøge om puljemidler til støtte til en boligsocial økonomisk rådgiver. I givet fald vil dette kunne finansiere en fortsættelse af Diana Christensens stilling, dog vil der kun være tale om en 2 årig periode.

Modtages der ikke puljemidler til ansættelsesforholdene må bestyrelsen drøfte ønsket om at forsætte det nuværende ansættelsesforhold i en 2-årig periode med en lignende fordelingsnøgle til finansiering af ansættelsen.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter oplægget samt beslutter, om kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver skal forlænges med 2 år.

Bilag:

- Årsrapport – Økonomisk boligsocial medarbejder

Referat/Beslutning:

KS tilkendegav, at han ønsker at støtte forlængelsen af kontrakten for den økonomisk boligsociale medarbejder. Bestyrelsen støttede op om dette.

Bestyrelsen besluttede, at støtte forlængelsen af kontrakten for den boligsociale økonomiske rådgiver.

152. **Principbeslutning om julegaveindkøb til personalet**

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligorganisationen fremstilles her en kort oversigt over sidste års beslutninger på området.

Til julen 2015 indkøbtes julegaver til personalet som følger:

11 gaver til fuldtidsansatte af 800 kr.

4 gaver til deltidsansatte af 400 kr.

Skattetekniske regler for området gør at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige for de ansatte.

Ligeledes gør det sig gældende, at indkøb af gavekort som julegave må frarådes, da disse betragtes som pengegaver, og derfor er skattepligtige af de fulde beløb.

Dog er der mulighed for at indkøbe julegaver til ansatte op til 1.100 kr. pr. ansat, uden at julegaven bliver skattepligtig, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb til den pågældende.

Administrationen indkøber julegaver til de ansatte, og bestyrelsen har mulighed for at beslutte at julegaveindkøbet til boligforeningen, skal indgå i administrationens indkøbspulje.

Ønsker bestyrelsen at administrationen varetager indkøbene af julegaver til boligorganisationens ansatte fremadrettet, skal bestyrelsen godkende dette.

Det indstilles, at bestyrelsen principgodkender, at administrationen indkøber julegaver til boligorganisationens personale fordelt efter fuld- eller deltidsansættelse til henholdsvis 800 kr. eller 400 kr.

Referat/Beslutning:

Det principbeslutes, at administrationen indkøber julegaver til boligorganisationens personale fordelt efter fuld- eller deltidsansættelse til henholdsvis 800 kr. eller 400 kr.

Grænsen for skattepligt følges, hvis denne ændres.

153. **Nyt fra Team Drift**

A) Personaleændringer

Nuværende ejendomsmester Tommy Andersson bliver pr. 1. maj 2016 ny ejendomsmesterassistent og skal varetage ejendomsfunktionærrollen i afd. 14.

Ny ejendomsmester bliver Erling Kjellerup, som kommer fra lignende job i A/B Andelsbo.

Nuværende ejendomsmesterassistent Bo Lund Pedersen, som pt. varetager ejendomsfunktionærrollen i afd. 14, bliver pr. 1. maj 2016 ejendomsfunktionær i afdelingerne i Langå, og erstatter Jørn Suhr som går på pension.

Ejendomsfunktionær Mogens Andersen, som varetager ejendomsfunktionærrollen i afd. 11, går på pension d. 1. maj 2016, og erstattes af en nyansat medarbejder, Allan Normark.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KS orienterede kort, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

B) Markvandring 2016

Alle afdelinger tilbydes en markvandring, hvor formålet er at ajourføre afdelingens vedligeholdelsesplan, således at der er enighed om vedligeholdelsesbehov og

eventuelle ønsker som afdelingsbestyrelsen måtte have til kommende projekter eller vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

Det forventes, at der afholdes markvandring i A/B Gudenås afdelinger i perioden fra den 19. september til 3. oktober 2016.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

154. **Korte orienteringssager**

- a) **Nyt fra formanden**
- b) **Nyt fra bestyrelsesmedlemmer**
- c) **Nyt fra administrationen**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

A) Ingen nye sager behandlet.

B) LJ orienterede om, at der arbejdes videre med BLs Almene Boligdage. LS orienterede om, at der er byvandring den 24. maj i Kooperationen.

C) SKJ orienterede om, at der er ansat en teamleder i driften og en inspektør i Møllevænget og Storgaarden. Der er opslået stilling til ny teamleder i Boligbutikken. Der er samtaler medio maj.

Der er nu indført halvårslige budgetkontroller i RandersBolig. Administrationen arbejder på at nå alle selskaber og afdelinger i denne omgang, men da det er et stort arbejde at komme i gang med, er opgaven ikke i mål endnu. Der vil efterfølgende blive orienteret til organisationsbestyrelserne om forløbet.

Administrationen arbejder på en mulig omstrukturering af omdeling af regnskaber og budgetter til afdelingerne. Dette også for at se på besparelser på papirforbrug. Det vil forsat være muligt for lejerne, at rekvirere det fulde regnskab og budget hos administrationen. Bestyrelsen tilkendegav, at de meget gerne ser en mere læsevenlig oversigt over regnskabet.

Der arbejdes også i administrationen med en vision om, at minimere mængden af møder for personalet. Der arbejdes således med en form for fælles afdelingsmøder, eller hvor afdelingsbestyrelsen fremlægger materialet. Er der sager, hvor der er behov for administrationens støtte til mødet, vil der selvfølgelig være en repræsentant herfra være til stede.

Bestyrelsen udtrykte bekymring for, om hvor mange beboere der vil komme til møder, der placeres væk fra hvor de bor.

Bestyrelsen afventer et oplæg fra administrationen.

SKJ orienterede videre om, at der også arbejdes med deltagelse fra administrationen på organisationsbestyrelsesmøder, samt mødernes forløb, længde mv.

SKJ opfordrede bestyrelsen til at overveje, om afholdelsen af bestyrelsesmøderne kan optimeres. Her under kan det blandt andet overvejes, om der skal fastlægges et sluttidspunkt for mødet, eller for administrationens deltagelse.

Det er også muligt, at bestyrelsen kan vælge, at afholde et formøde inden bestyrelsesmøderne. Således vil bestyrelsen på forhånd kende til tvister eller uklarheder i sagsbehandlingen eller imellem bestyrelsens medlemmer, hvorved beslutningsprocessen på bestyrelsesmøderne fokuseres og forkortes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

155. **Næste bestyrelsesmøde**

Bestyrelsesmøder 2016/17

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 1. september 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 1. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 26. januar 2017	Bestyrelsesmøde med revisor	
Torsdag den 9. marts 2017 Formøde til rep.møde	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 9. marts 2017 Konstituerende møde	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27. april 2017	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 31. august 2017	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 7. december 2017	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 9. marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Godkendt

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de ovenstående datoer.

156. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen roste nyhedsbrevet som er sendt ud fra administrationen.