

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 7. januar 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kurt Jørgensen	(KJ)
	Jimmi Larsen	(JL)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)
Gæster	John Krarup Nielsen (Revisor)	(JKN)
	Karsten Jensen (Revisor)	(KAJ)

Dagsorden

120.	Godkendelse af dagsorden	3
121.	Godkendelse af referat	3
122.	Gennemgang af årsregnskabet 2012/13	3
123.	Revisionsprotokol	6
124.	Lokalinspektørens placering i regnskab og budgetter	6
125.	Orientering fra formanden	7
126.	Orientering fra administrationen	7
127.	Kommende afdelingsmøder	8
128.	Indkaldelse til repræsentantskabsmøde	8
129.	Renoveringsoversigt.....	9
130.	Fremtidig mødeoversigt og Aktionsplan.....	11
131.	Eventuelt	12

120. **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 medtaget på denne dagsorden.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

PD bød velkommen til mødet og gennemgik dagsordenen. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen fra bestyrelsen.

121. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet den 19. november er udsendt den 3. december 2013. Der er ikke modtaget kommentarer eller ændringer til referatet, og der medbringes et eksemplar af referatet til mødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Der var ingen bemærkninger til referatet, og bestyrelsen godkendte og underskrev dette.

122. **Gennemgang af årsregnskabet 2012/13**

Der er blevet udarbejdet regnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for Vorup Boligforening af 1945 samt dennes afdelinger. Kontorchefen gennemgår regnskaberne på mødet. Regnskaberne er omdelt til bestyrelsen inden mødet.

Revisionsprotokollat

Revisor har udarbejdet en revisionsprotokol for boligforeningens regnskaber. Protokollen er også omdelt til bestyrelsen inden mødet. Revisorer fra Revisionsinstituttet deltager på mødet, og gennemgår protokollatet med bestyrelsen.

Bilag:

- Hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber (Omdelt inden udsendelsen af dagsordenen)
- Spørgeskema til boligforeningens regnskab (Omdelt inden udsendelsen af dagsordenen)
- Revisionsprotokollat (Omdelt inden udsendelsen af dagsordenen)
- Ledelsesberetning (Vedlagt)

Det indstilles at bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse

Referat/Beslutning:

JHE gennemgik organisationens samt afdelingernes regnskaber med udgangspunkt i ledelsesberetningen, der var udsendt sammen med dagsordenen.

Årets resultat for boligforeningen er et underskud 67.271 kr. der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes blandt andet ekstraordinære udgifter til personale og boligsocial indsats, samt større udgifter til møder og revision end budgetteret.

Der er opkrævet administrationsbidrag i afdelingerne svarende til bruttoadministrationsudgiften i boligforeningen.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 3.443.424 kr. heraf er 1.439.517 kr. disponible. I løbet af regnskabsåret er der hjemtaget realkredit lån til to afdelinger, hvorfor betydelige lån i dispositionsfonden er blevet tilbagebetalt, og hermed er dispositionsfondens saldo ikke længere negativ, som det var tilfældet ved udgangen af sidste regnskabsår.

Trækningsretten i LBF har i en længere periode været reserveret til afdeling 3. Denne reservation er udløbet i 2013, og der akkumuleres nu igen trækningsret i LBF. Der er ikke reserveret midler fremadrettet fra trækningsretten.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved årets udgang 2.204.267 kr. Den bundne del af arbejdskapitalen udgør 1.288.995 kr. og består af udlån til RandersBolig.

Den væsentligste udgift til tab ved lejeledighed i boligforeningen beror på erhvervslejemålet i afdeling 5. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at dette lejemål skal ombygges til driftscenter for boligforeningen. Udgiften til tab ved lejeledighed ophører dermed i det kommende regnskabsår.

Afdelingerne i hovedtal:

Resultat 2012/2013	Resultat 2012/2013	Resultat- konto ultimo	Lejeniveau pr. 30/9 - 2013	Stigning i budget 2013/2014		Lejeniveau pr. 1/10 - 2013
				I %	I kr./m ² /år	
1	111.649	326.166	550	1,46%	8,00	558,00
2	63.787	134.246	546	2,72%	15,00	561,00
3	281.837	603.707	663	4,30%	29,00	692,00
4	173.820	119.660	633	2,44%	15,00	648,00
5	3.576	304.357	467	1,98%	9,00	476,00
6	-78.761	193.450	521	1,00%	5,00	526,00
7	185.238	437.519	523	0,00%	0,00	523,00
8	121.454	605.058	541	0,00%	0,00	541,00
9	-24.907	629.222	532	4,68%	25,00	557,00
10	64.342	-518	665			
11	90.400	297.721	763	4,65%	36,00	799,00
12	36.883	24.192	960	2,48%	24,00	984,00
13	177.725	306.680	838	0,00%	0,00	838,00

To afdelinger har negativt resultat for regnskabsåret, imens resten af boligforeningens afdelinger kommer ud af regnskabsåret med overskud. De akkumulerede resultater for alle afdelinger på nær en er betydelige. Dette overskud vil blive afskrevet indenfor en 3-årig periode.

Der er ved budgetlægningen for 2013/14 ført en strammere økonomistyring af afdelingerne, og der forventes således ikke så store afvigelser fra budgetterne i det kommende regnskab.

Den gennemsnitlige huslejestigning for afdelingerne ligger under 2 %, og lejeniveauet i afdelingerne må anses som fornuftigt.

Afdeling 10 har i regnskabsåret 2012/13 hverken godkendt regnskabet for 2011/12 eller budgettet for 2013/14. Regnskabet er efterfølgende blevet godkendt i tilsynet i Randers Kommune, og samme instans har nu afdelingens budget til behandling, og der afventes en afgørelse i sagen i den kommende tid.

Samlet set er boligforeningens egenkapital styrket i året, på trods af at resultatet blev et underskud. Der er sikret balance i den samlede drift via en stram økonomistyring af afdelingerne, og det kan således konkluderes, at der er god sikkerhed for boligforeningens midler.

Der var ingen kommentarer til regnskabet fra bestyrelsen.

Inden gennemgangen af revisionsprotokollen blev der omdelt en ny version af denne, da der er blevet ændret i afsnittet angående konto 513. Revisor Karsten Jensen indledte sin gennemgang af revisionen med at rose fremgangen i RandersBolig. Der er sket væsentlige forbedringer i de interne forretningsgange, hvilket har givet store fremskridt i forhold til

regnskabsaflæggelsen. Kvaliteten i budgetterne er blevet meget bedre, blandt andet i kraft af at der nu budgetteres kostægte, hvilket også gør det nemmere at styre afdelingernes økonomi. Der er blevet gjort en stor indsats i forhold til at forbedre forretningsgangene i administrationen, hvilket også ses i udarbejdelsen af forvaltningsrevisionen, der er blevet gennemført i det forgangne regnskabsår.

KJ vurderede, at der stadig er plads til forbedring i forhold til administrationens interne kontrolprocedurer i forbindelse med konteringsfejl og regnskabsaflæggelse. Dog forekommer der ikke flere fejl i regnskabsaflæggelsen, end hvad der kan karakteriseres som normalt. Herefter gennemgik KJ revisionsprotokollen.

Der var ingen bemærkninger til revisionsprotokollen fra bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskaber og revisionsprotokol.

123. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol for det forgangne regnskabsår fremlægges til orientering. Såfremt der er yderligere meddelelser fremlægges disse på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Revisionsprotokollen for regnskabet 2012/13 blev behandlet ovenfor.

Protokollen blev rundsendt til bestyrelsen til orientering. Der er ingen tilføjelser til protokollatet for det forgangne regnskabsår, siden sidste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

124. **Lokalinspektørens placering i regnskab og budgetter**

På sidste bestyrelsesmøde blev det principbesluttet, at udgiften til lokalinspektøren foreløbigt skulle placeres i organisationens budget.

Som en del af det oprindelige oplæg til udflytningen af lokalinspektøren til afdelingerne, indgik også et oplæg om at udgiften til lokalinspektøren følger med ud i afdelingerne.

I forbindelse med ændringen af lokalinspektørens placering i budgetterne er udgiften ikke blevet indarbejdet i budgettet for 2013/14. Bestyrelsen bedes således sanktionere, at boligforeningen dækker denne ekstraordinære udgift for 2013/14.

Som det fremgår overfor, er det intentionen, at afdelingerne skal dække udgiften til lokalinspektøren. Overflytningen af denne udgift sker derfor med udarbejdelsen af budgettet for 2014/15.

Det indstilles at bestyrelsen godkender at udgiften til lokalinspektøren:

- I 2013/14 dækkes af boligforeningen
- I 2014/15 dækkes af afdelingerne

Referat/Beslutning:

DLA redegjorde for processen og forløbet i sagen hidtil, og der blev omdelt en fordelingsnøgle, der anskueliggør de enkelte boligforeningers udgifter til lokalinspektøren, der deles af Fælleskontorets boligforeninger.

Administrationen gennemgik Vorup Boligforenings udgift til lokalinspektøren som udgør 25,78 % af de samlede udgifter. Udgiften er fordelt på lejemålsenheder i afdelingerne og udgør i 136.500 kr. om året i alt.

Bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede som indstillet, at udgiften til lokalinspektøren i regnskabsåret for 2013/14 dækkes af boligforeningen, og i 2014/15 flyttes ud i afdelingerne.

125. Orientering fra formanden

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om:

Formanden samt bestyrelsesmedlemmet, der *ikke* er på valg ved det kommende afdelingsmøde i afdeling 11, ønsker at fratræde efter afdelingsmødet. Det er således muligt, at afdelingen efter afdelingsmødet, står uden afdelingsbestyrelse.

Der er planlagt møde mellem afdelingsbestyrelsen i afdeling 10 og organisationsbestyrelsen den 20. januar 2014, med henblik på at drøfte det kommende samarbejde mellem parterne. Inspektør Gert Hølund, økonomimedarbejder Lene Gitte Berger og forvaltningskonsulent Berit Rudbeck fra administrationen deltager også i mødet.

Omkring driften af RandersBolig orienterede formanden om at RandersBolig kommer ud af regnskabsåret med overskud i år, hvilket blev vel modtaget af bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

126. Orientering fra administrationen

Forvaltningsrevision

Der er gennemført forvaltningsrevision i regnskabsåret 2012/13. På denne baggrund er der blevet udarbejdet et notat. Notatet er vedlagt dagsordenen til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om processen for notatet om forvaltningsrevisionen, der er blevet godkendt af RandersBoligs bestyrelse ultimo november, og fremlagt til organisationsbestyrelsernes orientering på det først kommende møde herefter.

Omkring situationen for Møllevænget og Storgaarden er det kommende forløb, at der afventes det ordinære repræsentantskabsmøde i boligforeningen i marts, og derefter kommer et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i boligforeningen i november 2014, hvor der er valg af administrationsselskab på dagsordenen.

I RandersBoligs bestyrelse er der oprettet en intern arbejdsgruppe, der blandt andet skal arbejde med revision af vedtægterne. Disse er forudsat revideret i forbindelse med udløbet af stiftelsesdokumentet, der blev vedtaget ved oprettelsen af RandersBolig.

I arbejdsgruppen sidder formand for Randers Boligforening af 1940 Jan Guldmann, formand for Møllevænget og Storgaarden Thorkild W. Andersen samt repræsentant for Fælleskontorets boligforeninger Allan Rasmussen. Arbejdsgruppen får administrativ bistand af kontorchef i RandersBolig Dennis Larsen samt sekretariatschef i DAB Ulla Gregor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

127. Kommende afdelingsmøder

Til de kommende afdelingsmøder bedes bestyrelsen tage stilling til, om den vil indstille punkter til beslutning på afdelingsmøderne. Herunder forslag til afdeling 10, om at afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at godkende årsregnskabet.

Det indstilles til at bestyrelsen drøfter eventuelle forslag og godkender forslaget til afdeling 10

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kort genfremsættelsen af forslaget om at afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at godkende regnskabet i afdeling 10, og godkendte herefter, at indstille dette til afdelingsmødet. Dog vil afgørelsen af hvorvidt dette skal indstilles til afdelingsmødet, afhænge af udfaldet af det planlagte møde mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen den 20. januar 2014.

Der var ikke yderligere forslag til drøftelse i bestyrelsen.

128. Indkaldelse til repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet for Vorup Boligforening af 1945 er fastsat til den 27. marts 2014. Et udkast til repræsentantskabsmødets dagsorden er vedlagt bestyrelsesmødets dagsorden.

Udkastet til dagsordenen er et oplæg til drøftelse i bestyrelsen, ligesom forløbet for repræsentantskabsmødet, eventuelle forslag til dagsordenen fra bestyrelsen eller forslag til valg af dirigent, er til drøftelse i bestyrelsen.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om:

- Udkast til dagsordenen
- Forslag til dagsordenen
- Forslag til valg af dirigent

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede den kommende dagsorden til repræsentantskabsmødet, og godkendte dagsordenen som den fremgår af bilaget.

129. **Renoveringsoversigt**

Administrationen har udarbejdet en liste over renoveringsopgaver i Vorup Boligforening af 1945. Listen er udarbejdet ud fra afdelingernes umiddelbare behov. Administrationen arbejder således stadig med at tilvejebringe et bredere skema, hvor der også orienteres om eksempelvis økonomi og udlejning i de enkelte afdelinger.

Med listen er det muligt at danne sig et overblik over boligforeningens samlede stand samt afdelingernes individuelle renoveringsbehov.

Listen over renoveringsopgaver er udarbejdet efter følgende kriterier:

Meget presserende opgaver:

- Opgaver der har følgevirkninger på andre bygningsdele såsom utætte bygningsdele
- Bygningsdele der udgør en fare for sammenbrud, hvis de ikke repareres
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende opgaver:

- Problemer, der ikke giver skader på kort sigt – f.eks. fygesne
- Bygningsdele med begyndende svigt som vil udvikle sig over tid til egentlige bygningsskader
- Gener, afdelingen har levet med i årevis – ofte stoppede kloakker

Ikke presserende opgaver:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente
- Projekter der gør afdelingen mere attraktiv – f.eks. legepladser og P-pladser

Helhedsplaner:

- Renoveringsopgaver i afdelingen, med LBF – støtte (Landsbygge fonden)
- Større projekter til fremtidssikring af afdelingen – afvikling/udvikling

Opgaverne er *ikke* prioriteret indenfor de enkelte kriterier.

Meget presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:

4	Renovering af tag og ventilation
Presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:
4	Renovering af tekniske installationer, køkken og bad
6	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad
6	Renovering af altanbrystninger
8	Renovering af tekniske installationer, bad og eventuelt køkken
Ikke presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:
2	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad
3	Efterisolering af gavle
5	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad
5	Renovering af tag og efterisolering af gavle
6	Renovering af tag og efterisolering af gavle
7	Renovering af tag og efterisolering af gavle
8	Renovering af tag og efterisolering af gavle
9	Renovering af tag og efterisolering af gavle
9	Udskiftning af køkkeninventar
Oversigt over nødvendige helhedsplaner:	
Afdeling:	Projekt:

Det er op til bestyrelsen at tage stilling til, hvilke afdelinger der kan iværksætte renoveringer, og hvilke afdelinger der kan vente.

For en god ordens skyld skal det pointeres, at de enkelte afdelingers beboere naturligvis skal godkende renoveringsprojekterne inden de iværksættes, da renoveringerne blandt andet vil medføre anseelige huslejestigninger for beboerne.

Det er ligeledes vigtigt at understrege, at det, med fokus på boligforeningens økonomi, ikke kan anbefales, at iværksætte mere end 3-4 store renoveringer årligt.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter listen over renoveringsopgaver, og tager stilling til hvilke opgaver der skal prioriteres i den kommende tid.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med renoveringsoversigtens udformning, og debatterede strategien for boligforeningens fremtidige renoveringsplaner.

DLA orienterede om bevæggrundene for udarbejdelsen af renoveringsoversigten for boligforeningen, samt anvendelsen af denne som arbejdsredskab i administrationen.

I økonomistyringsperspektiv er renoveringsoversigten et godt arbejdsredskab i samarbejdet med afdelingerne. Afdelingernes beboere kan se på listen, hvor deres renoveringssag er placeret i forhold til boligforeningens øvrige renoveringssager. Dermed bliver det også tydeligere for beboerne, hvor lang tid der kan være, til den enkelte afdelings sag bliver taget op.

Da renoveringsoversigten er godkendt af organisationsbestyrelsen bliver det tydeliggjort, at det endelige prioriteringsansvar ikke er administrationens, men i stedet beror på en politisk beslutningsproces.

Yderligere er processen omkring udarbejdelsen renoveringsoversigten med til at sikre placeringen af afdelingernes renoveringsopgaver på listen, idet renoveringernes omfang vurderes af flere parter i forhold til den samlede efterspørgsel af renoveringssager.

Det var en samlet bestyrelse, der bakkede op om valget af afdeling 4 som den afdeling, der har mest presserende opgaver. Administrationen arbejder således videre med renoveringen af denne.

Bestyrelsen principgodkendte herefter at administrationen vurderer de kommende renoveringsopgaver og projekter i boligforeningen til bestyrelsens godkendelse, og godkendte renoveringsoversigten, som den fremgår ovenfor.

130. Fremtidig mødeoversigt og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering.

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
27. marts 2014 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
10. juni 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
23. september 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
2. december 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
6. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	

Oversigt over andre kommende møder:		
30. januar 2014 kl. 17.00	Budgetcafe	
27. marts 2014 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Oversigt over kommende afdelingsmøder

Afdelingsmøder i 2014						
Uge 8 – 10						
Dato		Tid	Afd.	Lokale	Bestyrelsen	Adm.
Mandag	17.02.14	19.00	11	Festsalen Athenevej	KT	Kim
Mandag	17.02.14	14.30	12	Nr. Sundbyvej	PEJ	Søren
Mandag	17.02.14	17.00	9	Bøsbrovej 33 B	PD/JL	Gert

Tirsdag	18.02.14	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ	Anette
Onsdag	19.02.14	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	KT/PEJ/JL	Gert
Torsdag	20.02.14	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	KT/KJ	Kim
Mandag	24.02.14	19.00	10	Dalumvej	KT	BMR/JHE
Mandag	24.02.14	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ	Gert
Tirsdag	25.02.14	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	PD/KJ	Søren
Onsdag	26.02.14	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ/KJ	Gert
Torsdag	27.02.14	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	PD/KT/KJ	Søren
Mandag	03.03.14	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	ALLE	Kim

Bestyrelsen bør aftale på hvilke afdelingsmøder de enkelte bestyrelsesmedlemmer ønsker at være bestyrelsens repræsentanter.

Referat/Beslutning:

Afdelingsmøderne blev fordelt imellem bestyrelsens medlemmer.

131.

Eventuelt

Referat/Beslutning:

Der var ingen punkter til behandling under dette punkt.