

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 14. januar 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Frida Nielsen	(FN)
	Jimmi Larsen	(JL)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck - Referent	(BMR)
Gæster	John Krarup Nielsen (Revisor)	(JKN)
	Karsten Jensen (Revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (Revisor)	(KSK)

Dagsorden

199.	Godkendelse af dagsorden	3
200.	Godkendelse af referat	3
201.	Revisionsprotokol	3
202.	Årsregnskab 2013/2014	5
203.	Boligorganisationens budget for 2015/16	7
204.	Momsfri administration	8
205.	Renovering af tag og etablering af ventilation i afdeling 4	11
206.	Finansiering af førstehjælpkursus for personale	13
207.	Finansiering af boligforeningens 75 års jubilæum i 2020	14
208.	Finansiering af reception i forbindelse med indvielsen af driftscenteret	14
209.	Repræsentantskabsmøde 2015	15
210.	Orientering fra formanden	15
211.	Orientering fra administrationen	16
212.	Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan	16
213.	Eventuelt	17

199. 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.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

PD bød velkommen til mødet, også til revisorerne der deltager, da årsregnskabet samt revisionsprotokollen for året skal behandles. JKN orienterede om at KSK vil overtage jobbet som statsautoriseret revisor efter JKN, der træder af i løbet af det kommende år.

BMR og DLA orienterede om at administrationen har medbragt et bilag til dagsordenens punkt 205. Reelt er der tale om en udvidelse af punktet til at omhandle renoveringsbehovet i boligforeningen.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen med ændringerne til punkt 205.

200. Godkendelse af referat

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde er udsendt til bestyrelsen den 19. december 2014. I henhold til bestyrelsens beslutning, skal bemærkninger til referatet være administrationen i hænde senest 14 dage efter referatets udsendelse. Der er ikke indkommet rettelser inden fristen for indsendelse af disse udløb den 2. januar 2015.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsens underskrift til bestyrelsesmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

201. Revisionsprotokol

Revisionen er tilsted og vil fremlægge revisionsprotokollen, der er udarbejdet i forbindelse med årsregnskabet for 2013/14.

Da årsregnskabet fremlægges og behandles under næste punkt på dagsordenen, foreslås det at revisionsprotokollen for 2013/14 behandles under dette punkt.

Bilag:

- Revisionsprotokol for 2013/14

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollen for 2013/14

Referat/Beslutning:

Revisionsprotokollen blev behandlet efter punkt 202 "Årsregnskab 2013/14".

KJ gennemgik revisionsprotokollen, og orienterede om, at den positive udvikling i boligforeningens administration og økonomi er forsat. Det går godt fremad med udviklingen, og der er gjort en rigtig mandfolkeindsats i administrationen. Der er indført nye og effektive forretningsgange i løbet af året. Dette skaber mulighed for at indføre best practice på tværs af boligorganisationen på forskellige områder.

Regnskabsmasken er udviklet fagligt siden sidste år, men kunne være afprøvet bedre inden aflevering til revisor. Ændringerne i regnskabsmasken har været en del af en stor konvertering af kontoplanen. Konverteringen har også påvirket regnskabsaflæggelsen, og der er stadig plads til lidt forbedring med finishen vedrørende regnskabsaflæggelsen. Det ville eksempelvis være godt, hvis regnskaberne var gennemgået grundigere inden de afleveres til revisionen.

Revisionen er således godt tilfreds med udviklingen, og udtrykker blandt andet stor tilfredshed med referaterne fra bestyrelsesmøderne.

RandersBolig er kommet glimrende i gang med forvaltningsrevisionen. Det er modigt, at tage emner op, hvor boligforeningen ønsker at blive bedre. Administrationen har valgt målepunkter, hvor der er brug for opstramning af forretningsgangen, hvilket er godt. I løbet af 3 – 5 år er der indført forretningsgange på alle hovedområder i henhold til lovgivningen.

Revisor roste at det har været muligt at afdrage på RandersBoligs gæld til boligorganisationerne. Egenkapitalen i RandersBolig er negativ, men den positive udvikling muliggør afdrag af gælden over en overskuelig periode.

KJ orienterede om, at der vil blive et tab på 120.000 kr. når indskuddet i Fælleskontoret bliver likvideret. Tabet vil ikke få væsentlig driftsmæssig betydning, da det allerede er bundet under arbejdskapitalen.

Markvandringerne er blevet sat fint i system. Det er et afgørende element at udgifterne stemmer med markvandringerne.

KJ bemærker, at beboernes indskud bør afstemmes. Dette er et stort arbejde, og revisionen er blevet oplyst at administrationen arbejder på at opstarte dette. I denne sammenhæng er det væsentligt at bemærke, at der udbetales ikke for meget i indskud, da det er beløbet i kontrakten, der er det gældende.

Afdelingerne:

KJ pointerede, at alt imens det er godt at afdelinger med overskud er langt i overvægt i boligorganisationen, skal der skarpere budgettering til, så overskuddene ikke bliver så store, som det har været tilfældet i året.

PD gav også udtryk for at det går fremad i administrationen og bestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollen.

202. Årsregnskab 2013/2014

Administrationen har nu gennemgået hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen. Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

Bilag:

- Regnskab for boligforeningen for 2013/14
 - Ledelsesberetning for 2013/14
 - Notat vedr. forvaltningsrevision
 - Spørgeskema
- Regnskab for sideaktivitet for 2013/14
- Regnskab for afdelingerne for 2013/14

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender:
 - Boligforeningens regnskab for 2013/14
 - Sideaktivitetsregnskab for 2013/14
 - Ledelsesberetning
 - Spørgeskema

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om boligforeningens og afdelingernes regnskaber, og gennemgik ledelsesberetning, spørgeskema samt notat om forvaltningsrevision.

Hovedpunkterne fra gennemgangen af boligforeningens og afdelingernes regnskabsmateriale var:

Boligforeningen:

Årets resultat er et overskud på 42.961 kr. overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne har i året været større end budgetteret, hvilket skyldes at der blandt andet ikke har været budgetteret med udgiften til lokalinspektøren på knt. 511, der ud over har kontorholdsudgifter og udgifter til revision været budgetteret for lavt.

Årsagen til det positive resultat for boligforeningen skal således findes i, at der har været væsentligt højere renteindtægter end forventet.

Dispositionsfonden udgjorde ved årets udgang 4.893.098 kr. og den disponible saldo var 2.526.871 kr.

Afdelingerne har i året modtaget tilskud til tab ved fraflytning og lejeledighed på 258.645 kr. og der er ydet tilskud til driften af afdeling 11 på 100.000 kr.

I henhold til lovgivningen på området, er boligforeningens indskud i RandersBolig og Fælleskontoret blevet flyttet fra den bundne del af dispositionsfonden over til arbejdskapitalen, og saldoen pr. lejemålsenhed er, blandt andet som en følge heraf, steget med ca. 2.000 kr. fra sidste års status ultimo. Yderligere afdrager afdelingerne på deres lån i boligforeningen, og saldoen for dispositionsfonden ved udgangen af regnskabsåret 2013/14 udgjorde således 4.247 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal derfor forsat opkræves særlige bidrag hertil i afdelingerne.

Den disponible saldo for trækningsretten i Landsbyggefonden var ved årets udgang øget med 838.151 kr. til 1.212.073 kr., og der er ikke disponeret midler til afdelingerne herfra på nuværende tidspunkt.

Udviklingen i arbejdskapitalen, hvis saldo ultimo året udgør 3.536.224 kr., bærer præg af, som det fremgår ovenfor, at indskuddet i forretningsførerorganisationer er blevet flyttet til arbejdskapitalen fra dispositionsfonden. Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed var ved udgangen af året 3.472 kr. Dette er over maksimum grænsen, hvorfor der ikke kan opkræves særlige bidrag i afdelingerne i øjeblikket.

Boligforeningen er fuldt ud likvid, idet der er uomtvistelig god sikkerhed for boligforeningens midler, samt afdelingernes indeståender heri.

Der er udført forvaltningsrevision i henhold til lovgivningen, og der er vedlagt et notat med resultaterne af forvaltningsrevisionen ved dagsordenen.

Der har været tab ved lejeledighed i boligforeningen i året for 154.065 kr. hvilket i overvejende grad skyldes den ledige administrationsbygning i afdeling 5. Administrationsbygningen i afdeling 5 repræsenterer alene ca. 110.000 kr. af den samlede udgift til tab ved lejeledighed.

Med baggrund i lovgivningsændringen fra april 2013, dækker afdelingerne tab ved fraflytning op til 316 kr. pr. lejemålsenhed. Der er blevet inddrevet 45.129 kr. via incasso-procedurer, og disse midler benyttes i første omgang til at dække tab fra dispositionsfonden, i de afdelinger hvor denne har dækket tab tidligere. Administrationen arbejder på en model, hvor det fremgår, hvor mange lejemål der genererer tabet ved fraflytning, ligesom der er nedsat en arbejdsgruppe, der arbejder med dette.

Afdelingerne: Bilag A i ledelsesberetningen.

Afdeling 5 og 7 er kommet ud af regnskabsåret med et underskud. Afdeling 5 har også negativ opsamlet resultat, og skal derfor afdrage underskuddet over 3 år, som loven herfor foreskriver. Afdeling 7 har et væsentligt opsamlet overskud, og årets underskud får således ikke driftsmæssige konsekvenser fremadrettet.

8 afdelinger kommer ud af regnskabsåret med store overskud som resultat. Her er budgetteret for højt, hvorfor administrationen vil gennemgå det kommende budget for afdelingerne nøje. Administrationen foreslog at de store overskud i afdelingerne overføres til konto 401, planlagt og periodisk vedligehold. Der arbejdes med en metode, hvor store overskud i afdelingerne kan overføres til konto 401, hvorved overskuddet vil indgå i den langsigtede opsparing.

Der har været udført stram økonomistyring især med henblik på driften af afdelingerne. Udgifter til planlagt vedligeholdelse fremgår af ledelsesberetningens Bilag B. Regnskabsåret 2013/14 er kendetegnet ved at

der henlægges efter gennemsnitligt forventet forbrug over en 10-årig periode i vedligeholdelsesplanerne. Beregningerne af dette er opstået på baggrund af afholdte markvandring.

Henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligehold skal forsat styrkes i året der kommer. I særdeleshed er der fokus på henlæggelserne i afdelingerne 3, 5, 9, 10 og 11, der alle har behov for trappestigninger for at opretholde vedligeholdelsen af afdelingen i det kommende år.

Afdeling 11 er den eneste afdeling der ikke har kunnet dække udgifterne til istandsættelse ved fraflytning fra henlæggelserne hertil. Afdelingens positive resultat i året tænkes anvendt til at styrke afdelingens henlæggelser.

Opsummering:

Boligforeningens drift er i balance, og afdelingerne har i al væsentlighed udviklet sig positivt.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- Boligforeningens regnskab for 2013/14
- Sideaktivitetsregnskab for 2013/14
- Ledelsesberetning
- Spørgeskema

203. Boligorganisationens budget for 2015/16

Der er blevet udarbejdet budget for boligorganisationen for 2015/16. Budgettet er vedlagt som bilag og fremlægges til bestyrelsens godkendelse på bestyrelsesmødet.

Bilag:

- Budget for Vorup Boligforening af 1945 for 2015/16

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budgettet for boligorganisationen for 2015/16

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om boligorganisationens budget for 2015/16.

Administrationshonoraret til RandersBolig stiger med 125 kr. til 3.788 kr. pr. lejemål. Dette er en stigning på 3,4% og svarer til 100 kr. plus moms. Det kan tænkes at stigningen på 125 kr. falder væk, med baggrund i muligheden for at anvende momsfri administration, som også skal drøftes senere i denne dagsorden.

Administrationshonoraret til driften af Vorup Boligforening af 1945 stiger med 40 kr. til 538 kr., hvilket svarer til en stigning på 8 %

Der opkræves særlige bidrag af afdelingerne til dispositionsfonden svarende til 562 kr. pr. lejemål, og der opkræves ikke fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Således bliver det samlede bidrag til administrationshonoraret 4.888 kr. pr. lejemålsenhed i 2015/16.

Konto 501. Bestyrelsesvederlag. De 20.000 kr. der er indsat i budgetforslaget, repræsenterer de midler bestyrelsen reelt har til rådighed. Bestyrelsen besluttede, at nedsætte budgetforslaget for 2015/16 fra 20.000, til 6.000 kr. der er det beløb, bestyrelsen forventer at anvende på denne konto i 2015/16.

Konto 521, Revision, er steget med 15.000 kr. i budgetudkastet for 2015/16 hvilket skyldes at indberetning til LBF ikke tidligere har været budgetteret på denne konto, der opkræves derfor nu kostægte.

Konto 532, Renteudgifter/ Konto 603, Renteindtægter: Bestyrelsen drøftede budgetteringen på disse konti, og det blev besluttet at nedsætte rentebudgetteringen fra 2,0 %, som fremgik af budgettet, til 1,5 %

Der udsendes et redigeret budget, hvor ændringerne på konto 501 og 532 indgår, sammen med referatet fra bestyrelsesmødet. Ændringerne medfører at administrationsbidraget til driften af boligorganisationen kun stiger med 16 kr. til 498 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 3,27% fra 2014/15.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet for boligorganisationen for 2015/16

204. Momsfri administration

I 2013 har RandersBolig i lighed med en række andre mindre og mellemstore administrationsselskaber søgt om momsfri administration og fået en positiv tilbagemelding i form af "Bindende svar" hos SKAT. RandersBolig kan dermed, for en 5-årig periode fra tilsagnsdatoen, drive momsfri administration i henhold til forudsætningerne i det bindende svar.

I 2. halvår af 2014 har flere større administrationsselskaber ansøgt om fritagelse, men de har enten ikke fået svar (efter lang sagsbehandlingstid) eller fået afslag. Begrundelsen for afslaget er, at momsfritagelsen vil fremkalde konkurrencefordrejning. Dette på trods af, at ansøgningerne er udarbejdet af en snæver kreds af eksperter i revisionsfirmaerne, og formentlig ikke adskiller sig ret meget fra de ansøgninger som tidligere har fået tilsagn. En sandsynlig tolkning af dette er, at SKAT har ændret praksis, samt at det næppe kan forventes, at der fremover vil blive givet yderligere positive bindende tilsagn.

Boligselskabernes Landsforening har gennem lang tid fulgt situationen, uden at komme med udmeldinger, da der har været flere forskellige hensyn at tage. Der er p.t. ved at blive nedsat et udvalg i BL, som blandt andre økonomichef Jan Petersen fra DAB vil deltage i.

Et bindende svar er en tilladelse til at administrere på en given måde med dertil hørende moms- eller skattemæssige konsekvenser. Tilladelsen gives for 5 år, hvorefter den som udgangspunkt bortfalder. Hvis der sker en lovændring i den 5-årige periode kan dette betyde, at tilladelsen gøres helt eller delvis ugyldig.

RandersBolig har modtaget bindende svar den 16. oktober 2013, og dette gælder således til 16. oktober 2018.

Der er fire betingelser der skal være opfyldt, for at der kan opnås momsfrigørelse:

1. Den aktivitet som gruppens medlemmer udøver, skal være momsfrigørelset – Dette er opfyldt da det er boligudlejning.
2. Ydelserne skal være direkte nødvendige for medlemmernes virksomhed – Dette er opfyldt via boligadministration.
3. Medlemmernes betaling skal svare nøjagtigt til deres andel af udgifterne – Aktiviteter må ikke generere over-/underskud
4. Momsfrigørelsen må ikke fremkalde konkurrencefordrejning – momsfrigørelsen må ikke stille den selvstændige gruppe bedre end andre virksomheder, der udøver tilsvarende aktiviteter med moms.

Momsfrigørelsen gælder kun for boligorganisationer med indskudskapital i RandersBolig, og således ikke for administration af Typografernes Stiftelse, Boligselskabet af 2014 m.m. ligeledes skal visse typer administration (formentlig byggeadministration og diverse andre tillægsydelser) holdes udenfor. I stedet for at afregne moms vil RandersBolig skulle betale lønsumsafgift.

Det er ikke nærmere beskrevet i lovgivning mv. hvorledes ordningen med momsfri administration skal administreres. Der kan således kun uddrages generelle retningslinjer. Der skal således laves beskrivelse af administrative spørgsmål i samarbejde med revisor. Dette vil medføre en øget administrativ belastning samt forøgede revisionsomkostninger. Det er især vigtigt at kunne dokumentere, at de enkelte medlemmers betaling svarer nøjagtigt til deres andel af udgifterne, hvorfor en skærpet overvågning af bogholderiet samt ændringer i forretningsgange og grundregistreringer samt løbende opgørelser over lønsumsafgift vil være en nødvendighed.

Økonomi

Nettobesparelsen for RandersBolig ved at anvende ordningen vil være på ca. 3,2 mio. kr. årligt.

Før RandersBolig kan overgå til momsfri administration skal der ske en tilpasning af kapitalforhold.

Den oprindelige indskudskapital på 4,5 mio. kr. nedskrives til 0 kr.

Udlån fra selskabet er 10,5 mio. kr. Heraf konverteres de 9 mio. kr. til indskudskapital og de 1,5 mio. kr. til arbejdskapital.

Udlån fra boligorganisationer	14,5 mio.
Tilbagebetalt til 1940 forår 15	2,5 mio.
Tålmodig lånekapital – forventet afviklet første halvår 2015	1,5 mio.
Rest udlån	10,5 mio.
Indskudskapital	9 mio.
Arbejdskapital	1,5 mio.

Egenkapitalen udgøres herefter af indskudskapitalen på 9 mio. kr. plus 1,5 mio. kr. i arbejdskapital. Fremadrettet vil der ikke opstå over- eller overskud, hvorfor egenkapitalen ikke ændres fremadrettet.

Såfremt alle boligorganisationerne tilslutter sig, vil det give mulighed for at nedbringe de enkelte boligorganisationers tilgodehavender ved RandersBolig til 0 kr. indenfor 3-4 år.

Besparelsen som boligorganisationen får ved lavere betaling til RandersBolig, vil i første omgang ikke komme afdelingen til gode. Der vil således blive opkrævet uændret administrationsbidrag i afdelingerne, således at udlån til RandersBolig kan afvikles igennem driften af egen boligorganisation.

Vorup Boligforening har efter eftergivelse af RandersBoligs gæld herved et tilgodehavende på 816.363 kr. som afvikles med 235.025 kr. årligt. Det vil således tage lige under 3,5 år at afvikle tilgodehavendet, og arbejdskapitalen vil herefter være stort set fuldt ud likvid.

Tidsplan

Det vil være mest hensigtsmæssigt at starte op på den første dag i en momsafregningsperiode. Et realistisk tidspunkt vil være 1. juli 2015. da der rent praktisk er en række opsætninger mv. der skal på plads inden opstart.

Det er en forudsætning, at alle boligorganisationerne der administreres af RandersBolig går med i ordningen. Dette kræver en godkendelse af repræsentantskaberne i boligforeningerne.

Bestyrelsen i RandersBolig har drøftet emnet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 17. december 2014, og der var her enighed om at der arbejdes videre med at overgår til momsfri administration fra juli 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med momsfri administration i RandersBolig
- At bestyrelsen indstiller godkendelsen af momsfri administration til repræsentantskabet

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at sagen skal drøftes igen i RandersBoligs bestyrelse den 26. januar 2015. Administrationen anbefaler at bestyrelsen støtter op om arbejdet med at etablere momsfri administration i RandersBolig.

Ændringen i administrationsbidraget på baggrund af etableringen af momsfri administration vil være med til at konsolidere RandersBolig, og på længere sigt vil dette også komme beboerne til gavn i form af en billigere administration.

Bestyrelsen drøftede sagen og tiltrådte administrationens anbefaling samt godkendte:

- **At der arbejdes videre med momsfri administration i RandersBolig**
- **Indstillingen til godkendelse af momsfri administration til repræsentantskabet**

205. Renovering af tag og etablering af ventilation i afdeling 4

På det seneste bestyrelsesmøde, blev finansieringen af renoveringen af tag og etablering af ventilation i afdeling 4 drøftet.

For at imødekomme eventuelle reparationer på taget i afdeling 4, anbefales det, at bestyrelsen beslutter at henlægge 100.000 kr. årligt til dette i det kommende budget for afdelingen.

På bestyrelsesmødet vil der blive orienteret nærmere om muligheder for finansiering af renoveringen, samt den videre proces for renoveringssagen.

Til bestyrelsens orientering vedlægges den netop vedtagne renoveringsoversigt for Vorup Boligforening, hvor af boligforeningens kommende renoveringsbehov fremgår.

Bilag:

- Renoveringsoversigt for Vorup Boligforening af 1945 godkendt den 9. december 2014

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter renoveringsbehovet i afdeling 4
- At bestyrelsen godkender at der henlægges 100.000 kr. årligt til reparation af taget i budgettet for 2015/16.

Referat/Beslutning:

Som godkendt ved mødestart blev nedenstående bilag omdelt.

Oplæg til helhedsplan for Vorup Boligforening af 1945 i afdelingerne 4 – 9

Med baggrund i den samlede renoveringsstand samt økonomiske status i afdelingerne 4 til 9 fremlægges hermed muligheden for at gennemføre en helhedsplan i boligorganisationen.

Formålet med at gennemføre en helhedsplan for afdelingerne 4 til 9 er at fremtidssikre afdelingerne. Med en helhedsplan vil det omfattende renoveringsarbejde, der kommer indenfor de kommende år i afdelingerne, blive iværksat i et sådan omfang, at en gennemgribende renovering af afdelingerne ikke skal finde sted igen. Der vil således med en helhedsplan blive iværksat en gennemgribende renovering af afdelingerne, der væsentligt vil forbedre boligernes og afdelingernes stand.

Overordnet set omfatter renoveringsbehovet for alle afdelingerne i dag renovering og efterisolering af klimaskærmen samt udskiftning af tekniske installationer, køkken og

bad. Nogle af afdelingerne har allerede iværksat dele af disse renoveringer, men størstedelen af renoveringerne fremgår af den godkendte renoveringsoversigt for boligorganisationen fra november 2014 som kommende renoveringer.

Boligorganisationen er ikke i stand til at støtte de kommende renoveringer i væsentligt omfang, så der kan blive tale om et mærkbart tilskud til afdelingernes renoveringer. Dette skyldes blandt andet at de kommende renoveringer er for mange og for store til at boligorganisationen har mulighed for at støtte disse sideløbende. Dernæst har boligorganisationen ikke opsparet midler over tid, til at afhjælpe de kommende økonomiske udfordringer, som afdelingerne vil møde ved gennemførelsen af de mange renoveringer. Som situationen er i dag skal afdelingerne således varetage finansieringen af de kommende renoveringer selv, og der vil derfor blive tale om væsentlige huslejestigninger, til finansiering af de omfattende eksterne lån der skal hjemtages til formålet.

Status for de nuværende afdelingers økonomi og renoveringsbehov

På det vedlagte bilag 1 fremgår de kommende renoveringer fra renoveringsoversigten, der vedrører afdelingerne 4 – 9.

På bilag 2 fremgår afdelingernes individuelle fakta vedrørende økonomi, samt et overblik over konsekvenserne ved gennemførelsen af renoveringerne uden støtte fra LBF.

Landsbyggefonden

Fordelen ved at iværksætte en helhedsplan for afdelingerne er at der indgås en aftale med Landsbyggefonden (LBF), der afhjælper finansieringen af de ovenfor nævnte renoveringer med forskellige former for støtte til renoveringerne.

Der vil, uanset beslutningen om en helhedsplan, være en mærkbar huslejestigning forbundet med at renovere afdelingerne i så omfattende et omfang, som der er på tale her. Helhedsplanen medfører, at yderligere arbejder i afdelingerne kan iværksættes, og der kan opnås væsentlige støttemuligheder i LBF til dette arbejde. Således forventes en mindre huslejestigning ved iværksættelsen af en helhedsplan i afdelingerne, end der vil være tale om, hvis afdelingernes skal finansiere renoveringsarbejderne selv.

Et samarbejde med LBF medfører også, at boligorganisationen binder sig til lovgivningen omkring LBFs muligheder for at støtte en så omfattende renovering som der er tale om i Vorup Boligforening af 1945.

En væsentlig konsekvens for beboerne, ved at indgå et samarbejde med LBF er at LBF sandsynligvis vil betinge sig at afdelingerne sammenlægges til én afdeling.

Der vil således skulle indledes et beboerdemokratisk forløb, hvor beboerne i sidste ende skal godkende en sammenlægning af afdelingerne, samt naturligvis iværksættelsen af helhedsplanen for området på et afdelingsmøde.

Udover de ovenfor nævnte renoveringer i afdelingerne, vil der også med en helhedsplan blive tale om en omfattende renovering af udendørs-arealerne, der er omkring bygningerne i afdelingerne. Ligeledes lægges der fra LBFs side vægt på tilgængelighedsforhold i afdelingerne, hvilket blandt andet medfører muligheden for

etablering af elevatorer i et antal opgange, ligesom der vil blive tale om gennemgribende renoveringer af nogle lejemål, der skaber rum for gangbesværede. Endelig vil der også blive fokus på de boligsociale forhold, og der vil blive udarbejdet markedsanalyse for området.

Bestyrelsen gennemlæste bilaget og drøftede oplægget til helhedsplan for Vorup Boligforening af 1945.

DLA redegjorde for mulighederne for at renovere efter en samlet helhedsplan. Det fremhæves, at det ikke garanteres, at LBF godkender dette. Der laves en skitse til en ansøgning til LBF, som LBF kan tage stilling til på forhånd. Der er mulighed for at opstarte dele af renoveringen inden helhedsplanen træder i kraft. Disse kan muligvis opstartes som udstøttede afværgeforanstaltninger. Dette kan kun gøres under den forudsætning, at LBF er med på planen.

Der skal tages stilling til det fremtidige udlejningsbehov for boligforeningen som en del af helhedsplanen.

Processen tager 3-5 år inden renoveringerne kan gå i gang. Der skal indgås en aftale med en bygherrerådgiver samt udarbejdes en tilstandsrapport for afdelingerne. Udlæg til forarbejde med helhedsplanen anbefales betalt af boligforeningen, indtil finansieringen af helhedsplanen er endelig på plads. Muligheden for at holde driften af helhedsplanen internt i RandersBolig blev i denne forbindelse drøftet i bestyrelsen.

Situationen i Vorup Boligforenings afdelinger vurderes at være "normalt" materiale for en helhedsplan. Der er således mulighed for at ansætte en ekstern rådgiver til varetagelse af helhedsplanen, eller denne opgave kan holdes i RandersBolig.

Bestyrelsen drøftede muligheden for også at inddrage afdeling 1 – 3 i projektet. Administrationen undersøger om dette kan lade sig gøre.

Det foreslås, at der afholdes et temamøde med bestyrelsen – administrationen kommer med nogle mødeforslag.

Ang. renovering af afdeling 4 og afdeling 6 vil der blive taget endeligt stilling til renoveringssagerne på det kommende temamøde. Konsekvenserne for afdelingernes vedligehold vil indgå i budgetterne for afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og afventer fastsættelse af dato for temamøde.

206. Finansiering af førstehjælpskursus for personale

I oktober 2014 har der været afholdt førstehjælpskurser for personalet i boligforeningerne og RandersBolig. Kurset blev afholdt i administrationen, og der var stor deltagelse fra både administration og boligforeningerne. Kurset koster 488 kr. pr. deltager.

Fra Vorup Boligforening deltog 4 ansatte.

Vorup Boligforening har således haft udgifter til dette for 1.952 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at boligforeningens personaleudgifter fremadrettet dækker udgiften til kurser for de ansatte i Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at boligforeningens personaleudgifter fremadrettet dækker udgiften til kurser for de ansatte i Vorup Boligforening af 1945

207. Finansiering af boligforeningens 75 års jubilæum i 2020

På sidste bestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen mulighederne for at finansiere afholdelsen af boligforeningens 75 års jubilæum.

Der er mulighed for at finansiere jubilæet via boligforeningens arbejdskapital. Det anbefales derfor bestyrelsen at iværksætte indbetaling til arbejdskapitalen i fald, den disponible saldo for denne falder til under grænsen for indbetaling i nuværende og kommende år indtil afholdelsen af jubilæet.

Indstilling:

- At bestyrelsen iværksætter indbetaling til arbejdskapitalen, når denne falder til under grænsen for indbetaling.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at iværksætte indbetaling til arbejdskapitalen, når denne falder til under grænsen for indbetaling.

208. Finansiering af reception i forbindelse med indvielsen af driftscenteret

På sidste bestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen mulighederne for at finansiere afholdelsen af receptionen i anledning af indvielsen af boligforeningens driftscenter.

I lighed med afholdelsen af boligforeningens 75 års jubilæum er mulighed for at finansiere receptionen via boligforeningens arbejdskapital. Det anbefales derfor bestyrelsen, at iværksætte indbetaling til arbejdskapitalen i fald, den disponible saldo for denne falder til under grænsen for indbetaling i nuværende og kommende år.

Indstilling:

- At bestyrelsen iværksætter indbetaling til arbejdskapitalen, når denne falder til under grænsen for indbetaling.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at iværksætte indbetaling til arbejdskapitalen, når denne falder til under grænsen for indbetaling, og besluttede at nedsætte et festudvalg, der arrangerer receptionen. Administrationen hjælper til i nødvendigt omfang, men afventer bestyrelsens udmelding.

209. Repræsentantskabsmøde 2015

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes den 26. marts 2015 i administrationen på Marsvej. På valg fra bestyrelsen er:

Bestyrelsesmedlem Jimmi Larsen

Suppleant/Bestyrelsesmedlem Frida Nielsen

Ud over de lovgivningsmæssigt fastsatte punkter på dagsordenen for det kommende repræsentantskabsmøde, er der ikke yderligere punkter på dagsordenen i øjeblikket.

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Jimmi Larsen fra organisationsbestyrelsen valgt som dirigent på sidste års repræsentantskabsmøde. Det anbefales at bestyrelsen igen i år tager stilling til hvem de vil indstille som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

Referat/Beslutning:

JL og FN orienterede om at de ikke ønsker genvalg.

Bestyrelsen ønsker at indstille JL som dirigent på repræsentantskabsmødet.

BMR orienterede om at punktet omkring momsfri administration vil blive fremstillet for repræsentantskabet som et forslag.

Derudover vil der blive orienteret om arbejdet med helhedsplanen, hvis det besluttet at arbejde videre med det i bestyrelsen på det kommende temamøde.

210. Orientering fra formanden

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om, at bestyrelsen for Kooperationens lokalafdeling i Randers drøfter muligheder for at nedlægge denne.

211. Orientering fra administrationen

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om, at der er ansættelsesprocedure i næste uge, vedrørende ansættelse af den boligsociale medarbejder, der tidligere er blevet godkendt i bestyrelsen. Der er forhåbninger om, at ansættelsen kan træde i kraft pr. 1. marts 2015. Den boligsociale medarbejder vil arbejde ud fra Bysekretariatet i nordbyen.

212. Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Mandag den 23. februar 2015 kl. 17.00	Budgetcafe	
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Torsdag den 26. marts 2015 Efter endt rep.møde.	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 9. juni 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 8. december 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2015

Uge 9 – 12					Deltagelse fra	Deltagelse fra adm.
Dag	Dato	Kl.	Afd.	Lokale		

					bestyrelse	
Onsdag	25.02.15	14.30	12	Nr. Sundbyvej		SAF
Onsdag	25.02.15	19.00	10	Dalumvej		JHE
Onsdag	04.03.15	19.00	3	Bøsbrovej 33 B		AWA
Torsdag	05.03.15	19.00	11	Festsalen Athenevej		GBH
Torsdag	05.03.15	19.00	2	Bøsbrovej 33 B		LGB
Mandag	09.03.15	19.00	4	Bøsbrovej 33 B		GBH
Tirsdag	10.03.15	19.00	5	Bøsbrovej 33 B		KIM
Onsdag	11.03.15	19.00	9	Bøsbrovej 33 B		SAF
Torsdag	12.03.15	19.00	8	Bøsbrovej 33 B		LGB
Mandag	16.03.15	19.00	6	Bøsbrovej 33 B		GBH
Tirsdag	17.03.15	19.00	7	Bøsbrovej 33 B		KIM
Onsdag	18.03.15	19.00	1	Bøsbrovej 33 B		GBH

213. Eventuelt

Referat/Beslutning:

PEJ ønsker en redegørelse vedrørende varmemålere, samt tilgængelige udbydere i Randersområdet. Dette med fokus på de kommende lovkrav om fjernaflæsning.

Godkendt af:

Peder Damgaard
Formand

Kristian Thorsen
Næstformand

Poul Erik Jensen

Jimmi Larsen

Frida Nielsen