

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 19. januar 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)
	Frank Jonsen	(FJ)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck - Referent	(BMR)
Gæster	Karsten Jensen (Revisor)	(KJE)
	Kristian Stenholm Koch (Revisor)	(KSK)

Dagsorden

289.	Godkendelse af dagsorden	3
290.	Godkendelse af referat	3
291.	Årsregnskab 2014/2015	3
292.	Revisionsprotokol	5
293.	Budget for 2016/17	6
294.	Repræsentantskabsmøde 2016	7
295.	Nyt fra Team Drift	8
296.	Orientering fra formanden	8
297.	Orientering fra administrationen	9
298.	Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan	9
299.	Eventuelt	10

289. 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:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning:

PD bød velkommen til mødet, og ønskede alle et godt nytår. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

290. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 8. december 2015, er udsendt til bestyrelsen den 5. januar 2016.

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

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

291. Årsregnskab 2014/2015

Administrationen har udarbejdet hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber for regnskabsåret 2014/15, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen.

Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2014/15
- Regnskab for afdelingerne for 2014/15
- Ledelsesberetning for 2014/15

Bilag:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2014/15
- Regnskab for afdelingerne for 2014/15
- Ledelsesberetning for 2014/15

Referat/beslutning:

BMR orienterede om årsregnskabet for boligorganisationen og afdelingerne.

Årets resultat i boligorganisationen er et underskud på knap 146.000 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Årsagen til underskuddet er blandt andet:

- Fælleskontoret er under afvikling, og sendes i solvent likvidation i 2016. Værdien er nedskrevet til 10 %. Dette fremgår også af sideaktivitetsregnskabet.
- Kontorholdsudgifter er større end forventet.
- Der er for lavt budget i 14/15 for revision
- Der var renteudgifter på 0,29%, hvor der var budgetteret med en indtægt på 1%

Den disponible del af dispositionsfonden er over maksimum ved årets udgang på ca. 3.500.000 kr., hvorfor der ikke skal indbetales hertil.

Saldoen for den disponible del er steget med ca. 850.000 kr., svarende til indbetalingen til egen trækingsret.

Der er udbetalt i året:

- 51.499 kr. til tab ved lejeledighed.
 - ½ måneds ledighed for en ungdomsbolig i afdeling 11
 - 36.000 kr. skyldes driftscenterets ledighed
 - Resterende tab er forbrug i mellempionder
- 37.634 kr. til tab ved fraflytning.
 - Der er hentet ca. 39.000 kr. via Intrum
- 593.552 kr. til delvis betaling af driftscenter
- Tilskud til udbud af EMO (17.000 kr.) og den boligsociale rådgiver (18.711 kr.)

Der har alene været tilgang på 849.000 kr. i året + renter på 12.120 kr. i boligorganisationens egen trækingsret. Ved statustidspunktet var der ca. 2.000.000 kr. disponible:

Der er udbetalt ikke udbetalt midler fra trækingsretten i regnskabsåret.

Den disponible del af arbejdskapital er på 2.000.000 kr., hvilket er over maksimumgrænsen ved årets udgang, hvorfor der ikke skal indbetales hertil. Der har alene været afgang fra arbejdskapitalen ved årets underskud.

Boligorganisationen er overgået til momsfri administration pr. 1. juli 2015, hvilket har medført at indfrielse af gæld, og overgang til indskud i RandersBolig. Det allerede eksisterende indskud øges således, og der oprettes en post med udlån til egen organisation.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

Der er udført forvaltningsrevision, og overordnet set er resultatet godt. Der arbejdes videre på udarbejdelsen af forretningsgange i administrationen.

Der er svaret ja til spg. 5 i spørgeskemaet vedrørende anvendt dispositionsfondsmidler til dækning af tab ved lejeledighed.

Der er også svaret ja til spg. 9b i spørgeskemaet vedrørende afdelinger med underskudssaldi.

Årets resultat i afdelingerne er at 11 afdelinger har overskud og 2 afdelinger har underskud. Afdeling 5 har også akkumuleret underskud, der skal afdrages over tre år.

Generelt:

- Mange afdelinger har store positive resultat konti
- Der har været fokus på besparelser og mådehold vedrørende vedligehold. Der er dog stadig et lavt henlæggelsesniveau hos afd. 5, 9, 10 og 11. Samlet set er henlæggelserne øget med 3.000.000 kr. i regnskabsåret
- Istandsættelse ved fraflytning har alle afdelinger kunnet dække af henlæggelser på nær afdeling 11
- Udgift til renter på 0,29 % der er budgetteret med en indtægt på 1 %

Der har været en stigning i husleje på gennemsnitligt 2,70 % fra 2014/15 til 2015/16. Det gennemsnitlige huslejeniveau er herefter på 698 kr./m²/år.

PEJ påpegede, at de udskudte vedligeholdelsesopgaver i afdelingerne i mange tilfælde skyldes arbejdet med en mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9.

Bestyrelsen godkendte:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2014/15
- Regnskab for afdelingerne for 2014/15
- Ledelsesberetning for 2014/15

292. Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens valgte revisorer er inviteret til mødet, og de vil redegøre for revisionsprotokollen for regnskabsåret 2014/15.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om årsregnskabet 2014/15 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2014/15.

Bilag:

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2014/15

Referat/beslutning:

KJE orienterede om at den positive udvikling i boligorganisationens økonomi, der også blev fremhævet sidste år, er forsat i år.

Revisor efterspørger dog forsat færre efterposterings, og orienterer om at der afholdes evalueringssmøde med administrationen i februar, hvor forløbet med regnskabsaflæggelsen i år skal evalueres, således at forbedringer kan implementeres fremadrettet.

Det påpeges, at der forsat mangler forretningsgangene i forvaltningsrevisionen, men at administrationens fremlagte plan, om at være færdig med dette arbejde inden for 3-4 år, ser ud til at lykkes.

Der var ingen bemærkninger vedrørende det uanmeldt beholdningseftersyn fra revisionen.

Dispositionsfonden overstiger grænsen for, hvornår der skal indbetales hertil. Dispositionsfonden er således en god ballast i boligorganisationens samlede økonomi.

Afdelingernes henlæggelser stiger igen i år, dette er meget positivt. Lejetabet på erhvervslejemålet i afdeling 5 er løst på en smart måde af organisationsbestyrelsen. Lejemålet er overgået til driftscenter for boligorganisationen, og genererer derfor ikke længere lejetab.

Der har været et stort overskud i 5 år i afdeling 13. SKJ orienterer om, at der er udfordringer ved, at der ikke kan lånehjemtages til institutioner. Det forsøges således at spare op til alle renoveringer. Randers Kommune vil ikke give kommunal garanti på lån til institutioner som realkreditinstitutter kræver.

Der var ros til forvaltningseftersynsnotatet fra revisor. Notatet sætter fokus på nogle områder, der har været udfordringer med, og er dermed medvirkende til, at disse udfordringer bliver imødekommet og løst.

SKJ orienterer om, at en af de næste forretningsgange, der bliver sat fokus på, er projektstyring, da denne går på tværs af alle afdelinger.

293. Budget for 2016/17

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2016/17. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgetterne i marts 2016.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2016/17

Referat/beslutning:

BMR orienterede om budgettet, og bestyrelsen godkendte budgetforslaget for 2016/17.

Budgettet for boligorganisationen stiger med 51 kr., fra 514 kr. pr. lejermålsenhed til 565 kr. pr. lejermålsenhed. Dette skyldes øgede udgifter til kontorhold.

Der var ingen stigning i budgettet for administrationshonoraret til RandersBolig, og lejerne skal ikke indbetale til hverken dispositionsfonden eller arbejdskapitalen i 2016/17. Da der har været budgetteret med indbetaling til dispositionsfonden i 2015/16, er der således tale om et reelt fald i det samlede budget for administrationshonoraret.

Det samlede bidrag til boligorganisationen pr. lejemål for 2016/17 er således budgetteret til 4.353 kr. I 2015/16 er der budgetteret med et samlet bidrag på 4.864 kr. pr. lejermålsenhed. Det er derfor et fald på 511 kr. pr. lejermålsenhed.

SKJ orienterede om at RandersBolig har valgt at skifte bank, og bestyrelsen har mulighed for at vælge, om boligorganisationen også skal skifte bank. Bestyrelsen ønsker at drøfte mulighederne for bankskifte ved et kommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen, til endelig godkendelse af repræsentantskabet

294. Repræsentantskabsmøde 2016

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes den 17. marts 2016 hos administrationen på Marsvej.

På valg fra bestyrelsen er:

Bestyrelsesformand Peder Damgaard

Næstformand Kristian Thorsen

Bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen

Ud over de lovgivningsmæssigt fastsatte punkter på dagsordenen for det kommende repræsentantskabsmøde, deltager den økonomisk boligsociale medarbejder også på mødet, med en orientering om hendes arbejde.

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:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsen ville indstille Frank Jonsen som dirigent på repræsentantskabsmødet. De bestyrelsesmedlemmer, der er på valg til repræsentantskabsmødet, ønsker at stille op til genvalg.

På repræsentantskabsmødet deltager også den boligsociale medarbejder med et indlæg om hendes arbejde.

295. Nyt fra Team Drift

Indstilling:

Det indstilles bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

SKJ orienterede om at ISTA har vundet udbuddet om etablering af fjernaflæsning på varmemålere. Opgaven er udbudt sammen med andre boligorganisationer, og det er planlagt, at arbejdet med udskiftningen af målerne, starter i en anden boligorganisation. Administrationen afventer en specifik tidsplan fra ISTA, med tidshorisonten for arbejdet i de øvrige boligorganisationer, herunder også Vorup Boligforening af 1945.

Der er indledende møde med Kuben ift. iværksættelse af forarbejdet for boligorganisationens helhedsplan i uge 4. Bestyrelsen vil naturligvis blive underrettet omkring fremskredet i sagen.

Administrationen arbejder med et oplæg omkring udligning af huslejen over 10 år ved sammenlægning af afdelinger i boligorganisationen. Oplægget kan anvendes ved det kommende dialogmøde med afdelingsbestyrelserne i Vorup Boligforening den 2. februar.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

296. Orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

PD orienterede om at boligorganisationen har fået nyt domænenavn i forbindelse med oprettelsen af den nye hjemmeside under RandersBolig. Domænenavnet er www.vorup1945.dk.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

297. Orientering fra administrationen

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

SKJ orienterede om, at arbejdet med RandersBoligs hjemmeside skrider fremad, der arbejdes en del med dette i administrationen og bestyrelsen for RandersBolig i øjeblikket.

Vedrørende personale i administrationen er der ansat to nye medarbejdere. Det er en økonomikonsulent og en økonomimedarbejder.

Der arbejdes på at finde en teamleder til driften.

Der er et oplæg på RandersBoligs bestyrelsesmøde mandag den 25. januar 2016 til et efteruddannelsesprogram til personalet. Der er tale om et internt undervisningsprogram, der vedrører alle personalegrupper i administrationen.

298. Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Tirsdag den 17. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 17. marts 2016 efter rep.mødet	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Onsdag den 18. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 6. september 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 1. november 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 11. februar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	
Tirsdag den 17. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2016

Uge 9 – 12						
Dag	Dato	Kl.	Afd.	Lokale	Deltager adm.	Fra bestyrelsen
Mandag	22.02.16	14.00	12	Nr. Sundbyvej	SAF	PD/PEJ
Tirsdag	23.02.16	19.00	10	Dalumvej	GBH/SAF	KT/PD

Onsdag	02.03.16	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/KT/PEJ/ME/FJ
Torsdag	03.03.16	19.00	11	Festsalen Athenevej	GBH	KT/FJ
Torsdag	03.03.16	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	LGB	PD/PEJ/ME
Mandag	07.03.16	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	LGB	PD/KT/PEJ/ME/FJ
Tirsdag	08.03.16	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/KTPEJ
Onsdag	09.03.16	19.00	9	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/PEJFJ
Torsdag	10.03.16	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/KT/PEJ
Mandag	14.03.16	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/PEJME/FJ
Tirsdag	15.03.16	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/KT/FJ
Onsdag	16.03.16	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	SAF	KT/ME

Referat/beslutning:

Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne i mellem sig.

Personalet i afdeling 12 har ønsket at flytte afdelingsmødet fra den 23. februar til den 22. februar. PEJ og PD, der skal deltage på afdelingsmødet, tog dette til efterretning, og afdelingsmødet i afdeling 12 blev således fastlagt til den 22. februar kl. 14.

299. Eventuelt

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede kort valgbarhed i afdelings-, organisationsbestyrelsen samt repræsentantskabet.