

A/B Gudenå

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 7. marts 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Birthe Andersen	(BA)
	Lars Karlson	(LK)
	Jette Fried	(JF)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Lone Jakobsen	(LJ)
Karin Sommer	(KS)	
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Pedersen – Referent	(BMP)
Afbud	Jette Fried	

Dagsorden	Side
1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde	3
3. Underskrift på regnskaber og revisionsprotokol	3
4. Godkendelse af kapitaloverførsel til dispositionsfond	3
5. Godkendelse af budgetudkast for hovedforeningen	4
6. Omgørelse af tidligere beslutning om driftscenter i Vorup	5
7. Bevilling af økonomisk støtte til afdeling 21	5
8. Korte orienteringssager	6
9. Næste bestyrelsesmøder	8
10. Eventuelt	8

1. **Godkendelse af dagsorden**

Sagsfremstilling:

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. Dagsordenen er fremsendt pr. mail den 26. februar 2013 til bestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet. Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger

2. **Godkendelse af referat fra sidste møde**

Sagsfremstilling:

Referat af bestyrelsesmødet torsdag den 17. januar 2013 er underskrevet på mødet samme dag.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet

Bilag vedlagt:

Referat af bestyrelsesmødet 17.01.2013

Referat/Beslutning:

Godkendt uden bemærkninger

3. **Underskrift på regnskaber og revisionsprotokol**

Baggrund:

Der medbringes revisionsprotokol, spørgeskemaer og regnskaber fra afdelingerne 1, 8, 11, 14, 16 og 19 til underskrivning af organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen underskriver for de pågældende afdelinger, da de ikke har en afdelingsbestyrelse.

Indstilling:

- At bestyrelsen underskriver det medbragte materiale

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen underskrev det medbragte materiale.

4. **Godkendelse af kapitaloverførsel til dispositionsfond**

Baggrund

I driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 38 fremgår det, at en boligforening skal have en dispositionsfond til dækning af blandt andet tab ved lejeledighed og forbrugsafhængige udgifter.

Ved udgangen af regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 er A/B Gudenås disponible del af dispositionsfonden negativ. For at rette op på dette, anbefales det, at der overføres midler fra A/B Gudenås arbejdskapital til dispositionsfonden.

Ifølge § 36 i driftsbekendtgørelsen skal lejere i en boligforening ikke indbetale bidrag til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalen udgør mere end 2.944 kr. pr. lejemålsenhed i indeværende år. Det er derfor muligt, at overføre overskydende midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, uden at lejerne skal yde bidrag til arbejdskapitalen, så længe at saldoen for arbejdskapitalen ikke kommer under 2.944 kr. pr. lejemålsenhed.

A/B Gudenå består af 1014 lejemålsenheder.

Finansiering

Beløbene er baseret på status ultimo regnskabsperioden.

Balancen på dispositionsfondens disponible del udgør:	-3.197.676 kr.
Arbejdskapitalens saldo udgør:	6.387.847 kr.

Arbejdskapital pr. lejemålsenhed:	6.300 kr.
-----------------------------------	-----------

Pr. lejemålsenhed er det derfor muligt at overføre: 6.300 kr. – 2.944 kr.= 3.356 kr. til dispositionsfonden.

Til oprettelse af en positiv balance på dispositionsfondens disponible del anbefales det således, at der overføres:

3.356 kr. x 1014 lejemålsenheder	<u>3.403.390 kr.</u>
----------------------------------	-----------------------------

Indstilling

- At bestyrelsen godkender forslaget

Beslutning/Referat:

JHE orienterede om forslaget. Specifikationen for dispositionsfonden er konto 803 i regnskabet og arbejdskapitalen er konto 805.

Forslaget blev godkendt.

5. Godkendelse af budgetudkast for hovedforeningen

Administrationen fremlægger budgetudkastet for hovedforeningen for 2013/14.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budgetudkastet

Bilag:

- Budgetudkast for hovedforeningen for 2013/14

Beslutning/Referat:

JHE gennemgik budgetudkastet. Der var en kort orientering om muligheden for at have bankgaranti for foreningens indeståender, hvilket ikke er muligt så længe det indestående beløb er over 750.000 kr.

Der ud over blev administrationsudgifterne til Fælleskontoret også kort drøftet. Budgetudkastet blev herefter godkendt af bestyrelsen.

6. Omgørelse af tidligere beslutning om driftscenter i Vorup**Baggrund:**

Den seneste tids gennemgang af regnskaber og budgetter har gjort at beslutningen om A/B Gudenås engagement i et driftscenter på Nr. Sundbyvej, skal genovervejes.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter mulighederne for etableringen af et driftscenter på Nr. Sundbyvej
- At bestyrelsen beslutter om A/B Gudenå fremover skal være en del af driftscenteret

Beslutning/Referat

Bestyrelsen besluttede ikke at træde ind i driftscenteret på Nr. Sundbyvej.

7. Bevilling af økonomisk støtte til afdeling 21**Baggrund:**

I det netop afsluttede regnskab samt budgetforslag for 2013/14 for afdeling 21 fremgår det, at afdelingen er i økonomiske vanskeligheder.

For det første er afdelingen ikke likvid, da den har en negativ mellemregning med boligforeningen, og er kommet ud af regnskabsåret med en akkumuleret underskudssaldo på 350.970 kr. Dernæst fremgår det, at afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er så lave, at det ikke er muligt at udføre nogle af de planlagte opgaver i afdelingen.

Det er derfor nødvendigt, at bestyrelsen tager stilling til, om boligforeningen vil bevillige afdeling 21 tilskud fra dispositionsfonden til henlæggelser på konto 120.

Finansiering:

Det fremgår af budgetforslaget for afdeling 21 at der, i det kommende budgetår, er henlagt 65.000 kr. til planlagt vedligehold, og der er planlagt vedligehold for 722.000 kr.

Inspektørerne arbejder på at skubbe de dele af den planlagte vedligeholdelse, der kan udskydes, og dermed er hensigten at nedbringe udgifterne til planlagt vedligeholdelse i afdelingen i år.

Den planlagte vedligeholdelse er en del af de samlede udgifter til drift af afdelingen, og det er administrationens vurdering, at 500.000 kr. vil være tilstrækkeligt til at dække årets resultat for drift og vedligehold af afdelingen.

Det forslås således, at boligforeningen yder afdeling 21 tilskud fra dispositionsfonden på 500.000 kr. til drift og vedligehold i det kommende budgetår.

Saldo på dispositionsfondens disponible del ultimo regnskabsår 2013 udgør:
1.787.714 kr.

Dispositionsfondens saldo er under forudsætning af følgende forbehold:

- at overførslen af arbejdskapital til dispositionsfonden er godkendt
- at tilskuddet på 500.000 kr. til afdeling 21 bliver godkendt
- det forventes at yderligere afdelinger under A/B Gudenå kommer i økonomiske vanskeligheder. Der er således på forhånd afsat 250.000 kr. til tilskud til afdelingerne til behandling på kommende bestyrelsesmøder
- løbende tilgang/afgang til dispositionsfonden

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender forslaget

Orientering:

Som det fremgår af budgetforslaget for afdeling 21 under konto 120-24, vil det også blive nødvendigt i de kommende år, at bestyrelsen for boligforeningen tager stilling til bidragsydelse til planlagte vedligeholdelsesopgaver i afdeling 21, da der ikke vil være tilstrækkelig finansiering af disse opgaver i afdelingens egen økonomi.

Beslutning/Referat:

JHE orienterede om sagen. Det skønnes at det vil tage 1-2 år før afdeling 21 er i en sådan stand at de kan undvære støtte fra hovedforeningen.

LJ orienterede om at der var skåret det vedligehold væk, der kan undværes, og det der mangler midler til nu er primært den udvendige vedligehold af hegn, altaner og skurer. Derudover er der begyndende fugt problemer i afdelingen.

Fremadrettet bliver der lavet prognoser for forbruget på dispositionsfonden, således det er muligt at bevare overblikket over kontoens saldo.

Bestyrelsen godkendte forslaget.

8. Korte orienteringssager

a) Orientering om udviklingen i RandersBolig

Beslutning/Referat:

JHE orienterede om igangværende budgetseminarer og afdelingsmøder, samt at boligbutikken er i gang med en større oprydning og opsamling.

Der er startet en ny forvaltningskonsulent i RandersBolig. Hun hedder Mai Ligaard, og hun har fået Randers Boligforening 1940 som portefølje forening.

Ud over Mai Ligaard, er Karin Jensen og Berit Pedersen også ansat som forvaltningskonsulenter i RandersBolig, og de har henholdsvis Mølløvænget/Storgaarden og Fælleskontorets boligforeninger som portefølje.

Forvaltningskonsulentens primære formål er at støtte op om samarbejds- og udviklingsmulighederne imellem beboerdemokratiet, administrationen og myndighederne. De vil således indgå i et tæt samarbejde med organisations- og afdelingsbestyrelserne, samt stå for en lang række koordinerende opgaver i forbindelse med drift og udvikling af såvel boligforeningerne som RandersBolig.

Der udsendes et skema til bestyrelsen med kontaktinformation på de relevante medarbejdere i RandersBolig.

b) Kommentarer til rundsendte mails

Der er sendt 2 mailkorrespondancer ud til orientering. En henvendelse kom fra xx, der ønskede information om udgifter i forbindelse med udskiftningen af ledelsen i RandersBolig. Den anden henvendelse kom fra xx, der ønskede at få fremsendt administrationsaftalen for RandersBolig.

Beslutning/Referat:

Ud over de to ovenstående mails er der op til mødet kommet en besvarelse på en længere korrespondance mellem administrationen og xx fra afdeling xxx til orientering.

Emnerne blev kort drøftet, og derefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

c) Klar til repræsentantskabsmødet

Redegørelse om procesfejl med vedtægterne i forbindelse med at bestyrelsen skal skæres ned fra ni til syv medlemmer.
Fremstilling af forslag til suppleantposterne til repræsentantskabsmødet.

Beslutning/Referat:

KS redegjorde for at der var sket en fejl ved fusionen til RandersBolig i 2010, således at det var de vedtægter, der angiver at de skal være syv medlemmer, der blev godkendt, og ikke de vedtægter, der blev godkendt ved Langås indtrædelse i A/B Gudenå i 2009, hvor det fremgår, at bestyrelsen skal bestå af ni medlemmer i en overgangsperiode på fire år. Årsagen til at dette er relevant netop nu, er at bestyrelsen ved det kommende repræsentantskabsmøde den 21. marts 2013 skal gå fra at være ni til at være syv medlemmer, da overgangsperioden for Langå er ovre. Det er derfor nødvendigt at repræsentantskabet godkender de rigtige vedtægter.

KS har været i dialog med xx der gerne vil stille op som 2. suppleant Andre kandidater kan være xx fra afdeling xxx eller xx fra afdeling xxx. KS vil tage kontakt til de pågældende personer for at få et muligt kandidatur bekræftet.

LJ blev forslået og valgt som dirigent på repræsentantskabsmødet.

KS skriver beretning.

d) Eventuelt andre sager

Den opfølgende styringsdialog med Randers Kommune

Beslutning/Referat:

Kontorchef Dennis Larsen, JHE, BMP, KS og KT har været til opfølgende styringsdialogmøde med Randers Kommune. Mødet gik godt, og kommune fik informationer om planerne for dispositionsfonden samt arbejdet med at skabe mere likviditet i afdelingerne.

Vinduessagen fra afdeling 11

Efter entreprenørens konkurs har man ikke kunnet færdiggøre vinduerne, da producenten har tilbageholdt reservedele.

Beslutning/Referat:

Der arbejdes på at skabe et forlig igennem en advokat imellem vinduesproducenten Pro-Tec og afdeling 11.

9. Næste bestyrelsesmøder

Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2013/14

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 21. marts 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ Formøde	
Torsdag den 21. marts 2013 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
Torsdag den 4. april 2013	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 16. maj 2013	Bestyrelsesmøde	Forventet dato
Torsdag den 13. juni 2013	Bestyrelsesmøde	Forventet dato
Torsdag den 12. september 2013	Bestyrelsesmøde	Forventet dato
Torsdag den 21. november 2013	Bestyrelsesmøde	Forventet dato I Langå
Torsdag den 16. januar 2014	Bestyrelsesmøde	Forventet dato Med revisor

10. Eventuelt

Beslutning/Referat:

LJ takkede for opbakningen til afdeling 21