

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 28. januar 2016 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
	Trine Christensen	(TCH)
Gæster	Karsten Jensen (Revisor)	(KJE)
	Kristian Stenholm Koch (Revisor)	(KSK)

Dagsorden	Side
194. Godkendelse af dagsorden	3
195. Godkendelse af referat	3
196. Årsregnskab 2014/2015	3
197. Revisionsprotokol	6
198. Boligorganisationens budget for 2016/17	8
199. Indbetaling til dispositionsfonden fra afdeling 9	8
199. B Tilskud til afdeling 21 i 2016/17 – Punkt godkendt ved møde start	9
200. Repræsentantskabsmøde 2016	10
201. Orientering om i gangværende renoveringssager	11
a. Renovering af tag i afdeling 7, Klyngehusene	11
b. Renovering af altaner, trapper og vinduer i afdeling 18, Rubjergparken	12
c. Licitationer på tagrenoveringerne i afdelingerne 4, 5, 6 og 8	13
d. Afslutning af vinduesudskiftning og etablering af ventilation i afdeling 1	13
e. Licitation for renovering i afdeling 20	13
202. Nyt fra Team Drift	14
203. Orientering fra formanden	14
204. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	14
205. Orientering fra administrationen	14
206. Kommende møder samt aktionsplan	15
207. Eventuelt	17

194. **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:

BMR orienterede om, at der ønskes behandlet en sag vedrørende tilskud til afdeling 21 på nærværende dagsorden. Det foreslås, at behandle sagen som punkt 199b.

Bestyrelsen godkendte tilføjelsen af det ekstra punkt, samt dagsordenen.

195. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 19. november 2015, er udsendt til bestyrelsen den 2. december 2015.

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 16. december 2015 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger til det udsendte referat.

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 godkendte og underskrev referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 19. november 2015, samt referatet fra det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt den 17. december 2015.

196. **Årsregnskab 2014/2015**

Administrationen har udarbejdet hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, 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 for 2014/15
- Regnskab for afdelingerne for 2014/15
- Ledelsesberetning for 2014/15

Referat/Beslutning:

BMR gennemgik regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne.

Boligorganisationen

Årets underskud er et underskud på knap 183.000 kr. Det overføres til arbejdskapitalen.

Årsagerne til underskuddet skal blandt andet findes i:

- Fælleskontoret er under afvikling, og sendes i solvent likvidation i 2016. Værdien er nedskrevet til 10 %
- Kontorholdsudgifter til gebyrer er større end forventet
- For lavt budget i 2014/15 for revision
- Renteudgifter er større end budgetteret

Der har været overgang til momsfri administration pr. 1. juli 2015, der betyder indfrielse af gæld, og overgang til indskud i RandersBolig. Derfor øges det allerede eksisterende indskud, og der oprettes en post med udlån til egen organisation.

Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden er under maksimum ved årets udgang, hvorfor der forsat skal indbetales hertil.

Den disponible del er dog steget væsentligt siden sidste år med ca. 3.000.000 kr., hvilket blandt andet skyldes:

- Større indtægt: Antallet af udamortiserede lån i afdelingerne er steget
- Lavere udgifter: Tab ved lejeledighed og fraflytning er faldet markant
- Der er afdraget på afdelingernes lån i dispositionsfonden

Boligorganisationen nærmer sig grænsen for, hvornår der skal henlægges. Ved årets afslutning mangler der ca. 500 kr. pr. lejemål. I lyset af afdelingernes økonomiske status forsættes indbetalingen, da der forsat skal være fokus på afdelingernes behov for tilskud i løbet af året.

- Der er opkrævet særlige bidrag i afdelingerne for 561.756 kr.
- Der er indbetalt 3.123.342 kr. som ydelser på indfrieede oprindelige lån.
- Der er afdraget 742.554 kr. på afdelingernes lån i boligorganisationen. Lånene er udbetalt inden for 5-8 år.

Der er ydet tilskud til:

- Afdelingerne for 1.685.101 kr. Primært til afdelinger med udfordringer med at få driften til at hænge sammen

- Boligsocial medarbejder
- EMO-udbud
- Boligsocialt arbejde i Nordbyen (Bysekretariatet)
- Landsbyggefonden – difference på 75.000 kr. fra tidligere år

- Tab ved lejeledighed: 250.000 kr. (fald på 77.000 fra sidste år)
 - Ca. 174.000 kr. vedr. afdeling 21 (punkthuse udlejet fra 1. august 2015)
 - 1 bolig ledig i 1 måned i april 2015 i afdeling 14
 - Resterende tab er forbrug i mellem perioder

- Tab ved fraflytning: 230.000 kr. (fald på 414.000 fra sidste år)
 - Der er to større sager (afdeling 9 og 15)
 - Der er hentet ca. 62.100 kr. via Intrum, hvilket har sparet disp.fonden for ca. 52.000 kr.

I trækningensretten har der været tilgang på 1.680.887 kr. i året + renter på 100.260 kr.

Ved statutidspunktet var 11.807.095 kr. disponible.

Der er ikke udbetalt trækningensret i året, men en lang række afdelinger har fået disponeret midler fra bestyrelsen, til igangværende eller næsten afsluttede renoveringer. Der er øremærket tilskud i de kommende år for 12.182.602 kr. i henhold til den godkendte politik på området, til afdelingerne 1, 4, 5, 6, 8, 15, 17, 20 og 21.

Der kan disponeres 5 år frem i tiden af midler fra trækningensretten.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør ved årets udgang knap 1.600.000 kr. Den disponible del er steget med 600.000 kr. siden sidste år, og der er fratrukket årets underskud på ca. 183.000 kr.

Der opkræves forsat særlige bidrag fra afdelingerne, og der er i året indbetalt 158.000 kr.

Ændringer vedr. overgang til momsfri administration gør at indskuddet i RandersBolig, der er en del af arbejdskapitalen, er steget med ca. 1 mio. kr. og udlånet til RandersBolig er afskrevet. Der er oprettet lån til egen boligorganisation på 366.000 kr.

Yderligere er indskud til Fælleskontoret nedskrevet fra 207.000 kr. til 20.700 kr. i henhold til beslutningen truffet på området.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler

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

Der er svaret ja til følgende i spørgeskemaet:

5: Der er anvendt disp.fondsmidler til dækning af tab ved lejeledighed

9b: Der er afdelinger med underskudssaldi.

- Afdelinger med underskud på årets resultat: 1, 2, 3, 4, 9, 17 og 21
- Afdeling 1: Lån i egne midler – Vedr. renovering 104.000

12a: Der er utilstrækkelige henlæggelser til vedligehold i afdelingerne 2, 9, 12, 14, 18, 21

12b: Der er utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i afdelingerne 2, 3, 8, 9, 11, 12, 14, 18

Der er fokus på afdelingernes henlæggelser til både vedligehold og istandsættelse ved fraflytning ved budgetlægning. Det er dog også vigtigt at have lejeniveau og genudlejningsmuligheder i fokus.

Årets resultat – Afdelingerne

14 afdelinger har overskud

7 afdelinger har underskud

8 afdelinger har også akkumuleret underskud, der skal afdrages over tre år.

Generelt:

- **Større udgifter til vand, el og renholdelse end budgetteret**
- **Renteudgift (0,07%) i stedet for rente indtægt (1%) som budgetteret**
- **Fokus på vedligehold – besparelse/mådehold.**
 - **Alle afdelinger på nær afdeling 2 og 12 har kunnet dække årets arbejder med henlæggelser**
 - **Samlet set er henlæggelserne øget med 4.600.000 kr. i regnskabsåret**
 - **Forsat mange afdelinger med lave henlæggelser**
 - **En del afdelinger har fået tilskud af boligorganisationen for at kunne sikre gennemførelse af planlagte arbejder.**
- **Istandsættelse ved fraflytning – Fokus på henlæggelser**
 - **Alle afdelinger på nær afdeling 5 har kunnet dække årets arbejder med henlæggelser**

Stigning i husleje på gennemsnitligt 4,64 % fra 14/15 til 15/16, og det gennemsnitlige huslejeniveau er herefter på 679 kr./m²/år.

Bestyrelsen godkendte herefter:

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

197. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen 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 gennemgik revisionsprotokollatet. Den positive udvikling i både boligorganisationens og afdelingernes regnskaber er forsat, selv om afdelinger har det svært.

Revisionen har foretaget uanmeldt beholdningseftersyn. Der var ingen bemærkninger fra revisionen til eftersynet.

Revisor omdelte en ny side 263 af revisionsprotokollen, da der er en fejl i noten vedr. konto 601, hvor der skal stå, at administrations honoraret er reduceret.

KJE bekræfter, at der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens og afdelingernes midler.

Nogle afdelinger er noget udfordret med deres henlæggelsesniveau. Dog bemærkes det, at det gennemsnitlige henlæggelsesniveau er steget med ca. 20 % siden sidste år, hvilket er positivt.

Vedrørende afdelingernes regnskaber bemærkes det, at der ikke er gennemført overførelse af overskud fra afdelingerne i 2014/15, som organisationsbestyrelsen har besluttet i november 2015. Dette skyldes, at regnskaberne blev færdige dagen før beslutningen blev truffet i boligorganisationen. Beslutningen gennemføres naturligvis fremadrettet.

Revisor roste bestyrelsen for håndteringen af istandsættelsen og genudlejningen af punkthusene i afdeling 21, der tidligere har genereret et stort lejetab for boligorganisationen.

Ligeledes fremhævedes det vedrørende forvaltningsrevisionen, at der er gennemført en god proces. Der er udvalgt gode målepunkter og udarbejdet et godt notat med resultaterne af forvaltningsrevisionen. Målepunkterne er områder, hvor der tidligere har været udfordringer, og forvaltningsrevisionen anvendes til at blive bedre til det der i forvejen arbejdes med af forbedre. Det er også meget positivt, at resultaterne af forvaltningsrevisionen også viser, at der er meget få fejl i administrationen af områderne. Administrationen har fokus på områder, hvor de kan blive bedre.

Der er lavet en plan for udarbejdelse af skriftlige forretningsgange. Planen følges, og det forventes, at resultatet heraf bliver meget godt.

Bestyrelsen tog orienteringen om årsregnskabet 2014/15 til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2014/15.

198. **Boligorganisationens 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 gennemgik budgettet samt afdelingernes budgetforslag.

Budgettet stiger samlet set med 34 kr. fra 5.029 kr. til 5.063 kr. pr. lejemål. Det er en stigning på 0,68% Stigningen skyldes blandt andet, at udgiften til personale er steget i forbindelse med, at udgiften til faglig klub er steget.

Der henlægges forsat særlige bidrag fra lejemålene til både arbejdskapital og dispositionsfonden.

Bestyrelsen tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

199. **Indbetaling til dispositionsfonden fra afdeling 9**

Som følge af en driftsstøttesag, der er startet før 1998, har afdeling 9 været fritaget for indbetaling til dispositionsfonden vedrørende ydelser på oprindelige lån, der er indfriet.

Fritagelsen skulle gøre det muligt for afdelingen at henlægge yderligere til planlagt vedligeholdelse, men der blev ikke oprettet en egentlig driftsstøttesag fra Landsbyggefonden. Det var alene fritagelsen for indbetaling til dispositionsfonden, der blev opretholdt.

I august 2014 ophæver LBF fritagelsen for indbetaling til dispositionsfonden med virkning fra 1. januar 2014, og afdeling 9 har således indbetalt til dispositionsfonden siden 1. januar 2014 svarende til 533.509 kr. om året.

Eftersom afdelingen ikke havde henlagt yderligere til planlagt vedligeholdelse, svarende til den ovennævnte fritagelse, har organisationsbestyrelsen tidligere bevilget 2 årlige tilskud fra dispositionsfonden à 600.000 kr., altså i alt 1,2 mio. kr.

Da ophævelsen af fritagelsen meddeles boligorganisationen efter budgettet for 2014/15 er godkendt, har afdelingen ikke haft mulighed for at budgettere med udgiften til indbetaling til dispositionsfonden. Indbetalingen til dispositionsfonden har således været stærkt medvirkende til afdelingens underskud i årsregnskabet 2014/15.

I 2014/15 havde afdeling 9 et underskud på 267.904 kr. samt et akkumuleret underskud på 454.606 kr.

I lyset af afdelingens stand samt henlæggelses- og lejeniveau indstilles det derfor til bestyrelsen at støtte afdelingens drift med et tilskud på 267.904 kr., til at dække årets underskud. Afdelingen har som ovenfor anført indbetalt 533.509 kr. til dispositionsfonden i 2014/2015, og der var i prognosen for samme ikke indregnet dette beløb. Der er således økonomisk råderum til at bevilge tilskuddet.

Der er i afdelingens budget for 2015/2016 ikke medtaget indbetaling til dispositionsfonden vedrørende ydelser på oprindelige lån, der er indfriet. Der er derfor stor sandsynlighed for, at afdelingen også i dette regnskabsår kan få et underskud, som følge heraf.

Det indstilles derfor ligeledes til bestyrelsen at støtte afdelingen med et beløb svarende til regnskabsårets underskud, dog maksimalt tilsvarende årets indbetaling til dispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån.

I afdelingens budget for 2016/17 bliver der taget højde for afdelingens indbetaling til dispositionsfonden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskud til afdeling 9 i forbindelse med ophør af fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden, svarende til årets underskud i 2014/15 på 267.904 kr.

Ligeledes indstilles det til bestyrelsen at støtte afdelingen med indeværende års mulige underskud, dog maksimalt tilsvarende årets indbetaling til dispositionsfonden for udamortiserede lån.

Bilag:

- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning:

Der var en god drøftelse af mulighederne for at støtte afdelingen.

Bestyrelsen godkendte at dække afdelingens underskud i 2014/15, men ønsker at afvente beslutning om yderligere støtte, til resultatet af indeværende regnskabsår foreligger.

KT, der bor i afdelingen, bidrog ikke til beslutningen, da han således var inhabil.

Bestyrelsen tilkendegav, at der fremadrettet ønskes en fremstilling af sagen således, at konsekvenserne for afdelingerne fremgår i forskellige scenarier.

199. B Tilskud til afdeling 21 i 2016/17 – Punkt godkendt ved møde start

Beslutning/Referat:

BMR redegjorde for at det, ved udarbejdelse af afdelingens budgetforslag for 2016/17, blev klart, at afdelingen umiddelbart står til at stige knap 11 % i husleje. Afdelingens gennemsnitlige husleje når derved et niveau, der vurderes at være højt, i lyset af blandt andet afdelingens stand, beliggenhed og økonomi.

Organisationen anmodes derfor om at støtte afdelingen med tilskud i 2016/17 på 150.000 kr. Hermed vil afdelingens budgetforslag falde til en stigning under 5 %, hvilket vurderes, at være et niveau, som afdelingen kan bære. Ligeledes anmodedes bestyrelsen om støtte til afdelingen i de efterfølgende to år, 2017/18 og 2018/19, på henholdsvis 100.000 kr. og 50.000 kr.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for afdelingen, der allerede har modtaget en lang række tilskud fra boligorganisationen.

LJ, der bor i afdelingen, bidrog ikke til beslutningen, da hun således var inhabil.

Bestyrelsen godkendte tilskud til afdelingen for 2016/17 med 150.000 kr. men ønsker at afvente tildelingen af yderligere tilskud til afdelingen til regnskabet for indeværende år foreligger.

200. **Repræsentantskabsmøde 2016**

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes den 16. marts 2016 hos Tronborg. På valg fra bestyrelsen er:

For 2 år:

Formand Knud Spangsø

Næstformand Lone Jakobsen

Bestyrelsesmedlem Lillian Strangholt

Bestyrelsesmedlem Kurt Timmermann

For 1 år:

Bestyrelsesmedlem Lars Balle Christensen træder ud af bestyrelsen.

Ud over de lovgivningsmæssigt fastsatte punkter på dagsordenen for det kommende repræsentantskabsmøde, kan den økonomisk boligsociale medarbejder også deltage på mødet, med en orientering om hendes arbejde til repræsentantskabet, hvis bestyrelsen ønsker dette.

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Kurt Timmermann 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. Ligeledes indstilles det, at bestyrelsen tager stilling til den økonomisk boligsociale medarbejders deltagelse på repræsentantskabsmødet

Referat/Beslutning:

De opstillede kandidater tilkendegav om de ville genopstille. KT ønsker ikke at genopstille. De øvrige valgbare kandidater ønsker at genopstille.

På bestyrelsesmødet i november 2015 orienterede LB om at han ønsker at træde ud af bestyrelsen på repræsentantskabsmødet, hvilket er et år inden hans valgperiode udløber. LBs beslutning om udtrædelse blev fastholdt.

KS foreslog en ændring af vedtægterne af boligorganisationen vedrørende reduktion af bestyrelsens antal til fem personer. Bestyrelsen er steget til syv personer ved sammenlægning af boligorganisationer i 1970, og burde være reduceret igen herefter, set fra formandens perspektiv.

Bestyrelsen godkendte formandens forslag. Forslaget vil blive forelagt repræsentantskabet på det kommende repræsentantskabsmøde.

LK tog imod bestyrelsens opfordring til at opstille som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Administrationen vil undersøge muligheden for at flytte repræsentantskabsmødet til en torsdag.

Bestyrelsen tog imod tilbuddet om at lade den økonomisk boligsociale medarbejder deltage med et oplæg på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at opstille suppleanter.

201. Orientering om i gangværende renoveringssager

a. Renovering af tag i afdeling 7, Klyngehusene

Renoveringen af tagbelægning på huse, udhuse og garager i afdeling 7 er en af de renoveringer, der fremgår som meget presserende af boligorganisationens renoveringsoversigt, der blev godkendt af bestyrelsen i efteråret 2014.

Der er afholdt indledende møde i juni 2015 om renoveringsmulighederne mellem afdelingsbestyrelsen samt dennes suppleanter og administrationen. Herefter er der udarbejdet en rentabilitetsberegning med henblik på efterisolering. Rentabilitetsberegningen viser, at det ikke er rentabelt at efterisolere taget. Boligorganisationen er derfor ikke forpligtet til at udføre efterisoleringen i henhold til bygningsreglementet.

På et møde i efteråret 2015 fremlagde afdelingsbestyrelsen et ønske om yderligere undersøgelser af status for isolering af bygningerne i afdelingen, hvorfor dette arbejde er blevet i værksat.

Da vinteren indtil nu har været ekstraordinært varm, har termografiundersøgelsen afventet opstart. Termografiundersøgelsen er udført den 13. januar 2016, med efterfølgende destruktive undersøgelser af afdelingen. Det forventes, at der foreligger en rapport om undersøgelsesresultater primo februar 2016.

Når der foreligger en rapport fra den rådgivende ingeniør om afdelingens status, afholdes et møde med afdelingsbestyrelsen, hvorudfra det fastlægges hvilket omfang renoveringen af afdelingen der ønskes. Organisationsbestyrelsen skal efterfølgende principgodkende gennemførelsen af den pågældende renovering, og afdelingen kan

her efter tage stilling til afdelingsbestyrelsens forslag til renoveringens omfang og medfølgende huslejestigning.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. Renovering af altaner, trapper og vinduer i afdeling 18, Rubjergparken

Bestyrelsen har i efteråret 2014 godkendt renoveringsoversigten for boligorganisationen. Af den godkendte renoveringsoversigt fremgik det at udskiftning af vinduer, samt betonrenovering af altaner i Rubjergparken er meget presserende.

Der er udarbejdet en kalkulation på ovenstående arbejde, der også involverer udskiftning af de udvendige trapper, sammen med renoveringen af altanerne.

Overslagsprisen for den samlede renovering er 8.000.000 kr.

Selv med støtte fra boligorganisationen vil denne renovering medføre omfattende huslejestigninger for beboerne. Set i forhold til boligorganisationens øvrige afdelingers beliggenhed, stand og økonomi, har afdeling 18 et højt gennemsnitligt huslejeniveau. Der vil pågå en nøje gennemgang af afdelingens økonomi, med henblik på mulighed for finansiering af de nødvendige renoveringer.

Afdelingens formand er således blevet orienteret om de økonomiske konsekvenser for afdelingen ved at gennemføre hele renoveringen, og afdelingsbestyrelsen overvejer derfor i øjeblikket mulighederne. Det forventes at afdelingsbestyrelsen er klar til at drøfte sagen i uge 8.

Bygningsteknisk vurderes det, at sikkerhed kommer før komfort, og vinduesrenoveringen kan således godt udsættes, da vinduerne er beskyttede af udhæng fra altanerne. Af sikkerhedsmæssige årsager er der blevet iværksat en sikkerhedsvurdering af altanværn og trapper hos rådgivende ingeniører Reeholm og Bredahl. Rapporten fra sikkerhedsvurderingen forventes sideløbende med dagsordenens udsendelse, og der orienteres således nærmere herom på mødet.

Når afdelingsbestyrelsens stillingtagen til sagen foreligger, og en endelig vurdering af afdelingens økonomi er færdig, vil organisationsbestyrelsen blive forelagt sagen til principgodkendelse. Under alle omstændigheder forventes det, at det vil være nødvendigt med økonomisk støtte fra boligorganisationen til renoveringen af altaner og udvendige trapper.

Sagens fremskred er naturligvis afhængigt af resultatet af sikkerhedsvurderingen af altaner og trapper, der kan forudsætte akutte foranstaltninger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c. Licitationer på tagrenoveringerne i afdelingerne 4, 5, 6 og 8

Der er afholdt licitation for udskiftningen af tag, vinduer og døre i afdeling 6. Licitationsresultatet var under budgettet, og projektet er derfor igangsat til opstart ca. medio marts.

Der afholdes licitation fortløbende, og senest med udgangen af februar bliver der afholdt licitation for udskiftning af taget i afdelingerne 4, 5 samt 8.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der er afholdt licitation i afdeling 5, og det forventes, at der opstartes på renoveringen af taget i afdeling 6 den 1. marts 2016.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d. Afslutning af vinduesudskiftning og etablering af ventilation i afdeling 1

Projektet i afd. 01 er færdigt samt afleveret. Der er med deltagelse af byggeudvalget, afholdt afleveringsforretning af projektet d. 9. december 2015, og byggeregnskabet er under udarbejdelse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der afventes byggeregnskab med revisors påtegning. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e. Licitation for renovering i afdeling 20

Der er afholdt licitation for vinduesudskiftningen i afdeling 20 den 14. januar 2016. Licitationsresultatet lå ca. 100.000 kr. over budgettet for renoveringen. Renoveringen kan således ikke gennemføres i sin nuværende form. Det er aftalt, at der afholdes et afklaringsmøde, der har til hensigt at finde muligheder for at tilpasse renoveringen og finansieringen af samme fremadrettet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der arbejdes sammen med afdelingsbestyrelsen på at finde en løsning. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

202. **Nyt fra Team Drift**

Arbejdet med udskiftning af alle ekst. vand- og varmemålere, til nye elektroniske fjernaflæsningsmålere har været udbudt i licitation. ISTA vandt licitationen, og vil pr 1. januar 2016 udføre forbrugsregnskaberne i boligorganisationerne.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

**Det forventes, at der startes i en anden boligorganisation end Gudenå.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

203. **Orientering fra formanden**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der arbejdes på at flytte afdelingsmøderne der er placeret den 4. april, da der er generalforsamling i kredsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

204. **Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

LS har været til møde i Kooperationen. Der arbejdes forsat på at nedlægge Kooperationen.

Yderligere er der møde den 8. februar i styregruppen vedrørende infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet, hvor boligorganisationen er repræsenteret med afdeling 14.

IB og LS har været til møde vedrørende Energimidt på Randers Kommune inden jul.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

205. **Orientering fra administrationen**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om, at RandersBoligs bestyrelse har besluttet, at skifte bank, blandt andet i forbindelse med den negative rente, der påvirker administrationens økonomi. Det er op til den enkelte organisationsbestyrelse, om de ønsker, at arbejde med også at skifte bank.

Der er ansat en ny økonomikonsulent i administrationen, der skal arbejde med at udvikle boligorganisationernes og administrationens økonomi.

Der er indkaldt til møde med Randers Kommune vedrørende anvendelsen af kommunens anvisningsret. Det er vigtigt i forhold til flygtningeudfordringerne, at der følger støtte med fra kommunen til flygtningene ude i afdelingerne. Der afventes en udmelding fra Randers Kommune, i forhold til kommunens holdning til flygtningeudfordringen.

BMR orienterede kort om, at der arbejdes videre på at etablere en bankkonto til afdeling 15, hvilket bestyrelsen tidligere har godkendt.

Omkring udlejningssituationen for købmanden i afdeling 9 orienterede BMR om, at der desværre var sket en fejl i varslingen af huslejestigningen for købmanden i oktober 2015. Beløbet for den årlige leje, der blev fremlagt på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i december 2015, var derfor for højt. Der er rettet op på fejlen, og de involverede parter, er blevet orienteret om sagen. Fejlen har ingen økonomiske konsekvenser for bestyrelsens beslutning, om de særlige udlejningsvilkår for købmanden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

206. Kommende møder samt aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt til orientering.

Bestyrelsesmøder 2016

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Onsdag den 16. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	Forsøges ændret
Onsdag den 16. marts 2016	Konstituerende bestyrelsesmøde	Efter rep.møde
Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 18. august 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 1. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Tirsdag den 1. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	
Onsdag den 16. marts 2016 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2016

Afdelingsmøderne i A/B Gudenå afholdes i år imellem den 4. og den 14. april.

Det er under dette punkt muligt at fordele afdelingsmøderne mellem bestyrelsesmedlemmerne. Tabel med oversigt over placering af møder fremgår herunder. Af tabellen fremgår det også hvilke med arbejdere, der deltager fra administrationen i de pågældende afdelingsmøder.

Uge 15-17						
Dag	Dato	Kl.	Afd.	Lokale	Deltager Fra best.	Deltager fra adm.
Mandag	04.04.16	18.00	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	flyt	LGB /MAA
Mandag	04.04.16	19.00	17	Centrumgården	flyt	SAF
Mandag	04.04.16	19.00	20	Centrumgården	flyt	SAF
Tirsdag	05.04.16	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 5	LS, IB	BMR
Tirsdag	05.04.16	19.00	21	Centrumgården	LJ, KS	GBH
Onsdag	06.04.16	19.00	18	Centrumgården	LJ, KS	KIM
Onsdag	06.04.16	18.00	6	Mødelokalet R. Hougårds V. 27 A	LS, IB	GBH
Torsdag	07.04.16	19.00	22	Centrumgården	KS	BMR
Torsdag	07.04.16	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	IB	SAF
Torsdag	07.04.16	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40	LS	GBH
Mandag	11.04.16	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12	LJ, KS	SAF
Mandag	11.04.16	19.00	9	Tronborg, Grenåvej 2	LJ, LK	SAF
Mandag	11.04.16	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	KS, LS	LGB/ MAA
Tirsdag	12.04.16	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5	LK, IB	GBH
Tirsdag	12.04.16	19.00	15	Fælleshuset Møllevej	KS, LJ, LS	BMR
Onsdag	13.04.16	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	LJ, LK	GBH
Onsdag	13.04.16	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	LS, IB	SAF
Torsdag	14.04.16	19.00	12	Fælleshuset på Møllevej 85	KS, LJ	GBH
Torsdag	14.04.16	17.00	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	LK, LS	LGB/ MAA
Torsdag	14.04.16	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	IB, LS, LK	SAF

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fordeler afdelingsmøderne i mellem sig.

Bilag:

- Aktionsplan for bestyrelsen

Referat/Beslutning:

LK gjorde opmærksom på at han ikke kan deltage på organisationsbestyrelsesmødet den 3. maj 2016.

Bestyrelsesmedlemmerne fordelte afdelingsmøderne imellem sig.

207. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

LJ orienterede om at LJ og LK har været til BL ekstraordinært kredsmøde den 8. december 2015. Bestyrelsen drøftede udviklingen internt i BL.

Prioriteringen af kandidater til valg i BLs kreds drøftedes. LJ ønsker at opstilles som første prioritet og LK som anden prioritet, eller eventuelt som suppleant. Bestyrelsen bakkede op om dette.

Der er Kredsweekend den 23-24. september i Grenå, og Almene bolig dage i 2017 afholdes i Aarhus.