

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 12. januar 2016 kl. 17.30

Mødested: Bjellerupparken 5 E, Klub 9, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Gæster	Karin Vejrum	(Suppleant)
	Karsten Jensen (revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KSK)
Afbud	AK	

Dagsorden

216.	Godkendelse af dagsorden	3
217.	Godkendelse af referat.....	3
218.	Årsregnskab 2014/2015	3
219.	Revisionsprotokol	6
220.	Budget for 2016/17	7
221.	Godkendelse af kapitaltilførsel vedr. Bjellerupparken	7
222.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	8
223.	Repræsentantskabsmøde 2016	8
224.	Nyt fra Team Drift	9
225.	Orientering fra formanden	10
226.	Orientering fra administrationen	10
227.	Mødekalender og Aktionsplan	11
228.	Eventuelt	12

216. **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 dagsorden

Beslutning/referat:

AR bød velkommen til mødet, og orienterede om at Anne Mette Kjærgaard, er trådt ud af bestyrelsen, hvilket der også blev orienteret om ved sidste bestyrelsesmøde. Karin Vejrum, der er valgt som første suppleant, er trådt ind i bestyrelsen i Anne Mette Kjærgårds sted. AR bød velkommen til KV.

Dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.

217. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 24. november 2015, er udsendt til bestyrelsen den 8. december 2015.

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

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Beslutning/referat:

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

218. **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

Beslutning/referat:

BMR gennemgik regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 2014/15.

Årets resultat i boligorganisationen er et underskud på 127.723 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Årsagen til underskuddet kan blandt andet findes i:

- Mødeudgifter er større end forventet.
- For lavt budget i 14/15 for revision
- Renteudgifter væsentligt større end budgetteret
- Fælleskontoret er under afvikling, og sendes i solvent likvidation i 2016. Værdien er nedskrevet til 10 %

Overgang til momsfri administration pr. 1. juli 2015 har også påvirket konteringen under arbejdskapitalen i årsregnskabet.

Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden er 5.057.554 kr., hvilket er over maksimum ved årets udgang, hvorfor der ikke skal indbetales hertil.

Der er udbetalt i året:

- 57.420 kr. til tab ved lejeledighed. Ingen boliglejeledighed. Sidste år var det omkring 45.000 kr.
- 33.114 kr. til tab ved fraflytning. Der er hentet knap 21.000 kr. via Intrum, hvilket næsten er en halvering af dispositionsfondens udgifter. Sidste år blev der udbetalt ca. 211.000 kr.
- 539.667 kr. til afdeling 14, som en del af afslutningen af lejetabssagen
- Tilskud til udbud af EMO og den boligsociale rådgiver

I 2015/16 er det besluttet, at udbetale 115.374 kr. til afdeling 15 vedr. renovering af glasoverdækning.

I trækningssretten har der været tilgang på 839.792 kr. i året. Ved status tidspunkt var 8.803.234 kr. disponible:

Der er udbetalt i året:

- Afdeling 1: 2.337.000 kr. Tagisolering og klimaskærm
- Afdeling 4: 920.000 kr. Tagrenovering mv.

Der er reserveret midler til:

- Bjellerupparken: 2.500.000 kr. til helhedsplanen i afdelingen.
- Driftscenter: 1.600.000 kr.
- Afdeling 12: 1.773.229 kr. Tagudskiftning

Den disponible del af arbejdskapitalen på 3.001.780 kr. er over maksimumgrænsen ved årets udgang, hvorfor der ikke skal indbetales hertil.

Der har alene været udbetalt årets underskud på 127.723 kr.

Der er sket lidt ændringer af konteringen på arbejdskapitalen vedrørende overgangen til momsfri administration samt nedskrivning af Fælleskontoret. Der er oprettet et lån til egen boligorganisation på 187.753 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

Der er udført forvaltningsrevision, og overordnet set er resultatet af revisionen godt. Forvaltningsrevisionen er et styringsredskab i forhold til forvaltningen i administrationen. Der arbejdes videre på udarbejdelsen af forretningsgange i administrationen.

I spørgeskemaet er der svaret ja til spg. 5, 9b samt 12a og 12b.

Årets resultat – Afdelingerne

9 afdelinger har underskud og 3 afdelinger har overskud. Afdeling 3, 10 og 14 har akkumuleret underskud, der skal afdrages over tre år.

Generelt for afdelingernes regnskaber:

- Der er lavet nye fordelingsnøgler til lønudgifter til driften, hvilket resulterer i en forskydning i udgiften i forhold til budgettet for året.
- Udgift til renter på 0,23 %. Der er budgetteret med en indtægt på 1 %
- Besparelser og henlæggelser til planlagt vedligehold

Der er gennemført en stigning i husleje på gennemsnitligt 4,51 % fra 2014/15 til 2015/16 regnskabsåret. Det gennemsnitlige huslejeniveau er herefter på 628 kr./m²/år.

Lejeniveauet på lokalt niveau i Randers og på landsplan blev drøftet i perspektiv til lejeniveauet i A/B Andelsbo.

Formandsskabet bemærkede, at de også tidligere har gjort opmærksom på, at de er utilfredse med resultatet ved afslutningen af lejetabssagen i afdeling 14.

Bestyrelsen godkendte herefter:

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

219. 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

Beslutning/referat:

KJE orienterede om revisionsprotokollen. Den forsat positive udvikling i boligorganisationens og afdelingernes regnskaber. Økonomien er bedre og der arbejdes forsat forretningsgange.

Revisionen bemærkede, at der er en del efterposter i boligorganisationen. SKJ supplerede med, at der bliver fulgt op på dette i administrationen. Der arbejdes med efteruddannelse af personalet, og der er ansat en økonomikonsulent til at forbedre den interne kontrol på området. Ligeledes er der aftalt en evaluering mellem revisionen og administrationen efter afslutningen af regnskabsåret. Der arbejdes også med udarbejdelse af halvårlig budgetkontroller for boligorganisationerne, ligesom der arbejdes med at forbedre afvigelsesrapporterne ved regnskabsaflæggelse.

AR bemærkede, at bestyrelsen naturligvis forventer, at efterposterne ligger på niveau med de øvrige boligorganisationer.

Vedrørende forvaltningsrevision påpeger revisionen, at det forventes, at der udarbejdes forretningsgange på alle væsentlige områder inden for 2-4 år.

KJE orienterede om, at omlægning af konti, i forbindelse med overgangen til momsfri administration, fremgår af arbejdskapitalen samt boligorganisationens sideaktivitetsregnskab.

Revisor bekræfter, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og organisationens midler, og at der generelt er gode henlæggelser i kr./m² i afdelingerne.

Vedrørende finansiering af boligorganisationens nye driftscenter bemærker revisionen, at finansieringsformen med afdragsfrihed i 10 år ikke er i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Det foreslås i stedet, at dispositionsfonden giver lånebeløbet som tilskud.

Administrationen orienterede om at Landsbyggefondens anvisninger rettes mod forbedringsarbejder, men da driftscenteret er nybyggeri, betragtes revisionens bemærkning om dette som værende underordnede.

SKJ tilbød at administrationen udarbejder et notat om finansieringen, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.

220. 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 februar 2016.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen

Indstilling:

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

Beslutning/referat:

BMR redegjorde for budgetforslaget. Budgetforslaget bærer præg af at boligorganisationens bestyrelseslokale er opsagt, og derfor spares boligorganisationens budget for 43.000 kr. årligt. Herudover er der tillagt 27.000 kr. til mødeudgifter mv. som det også fremgik under regnskabsaflæggelsen.

Der indbetales forsat ikke særlige bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapitalen, da lovgivningens minimumskrav er opfyldt.

Samlet set betyder budgetforslaget et fald i administrationshonorar på 46 kr. pr. lejemålsenhed. Således falder det samlede administrationshonorar til 4.466 kr.

Bestyrelsen foreslog tilføjet til budgettet, hvem der har kvalitetssikret dette.

Bestyrelsen tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet i marts.

221. Godkendelse af kapitaltilførsel vedr. Bjellerupparken

Som en del af finansieringen af helhedsplanen i Bjellerupparken er der ansøgt om en kapitaltilførselssag i Landsbyggefonden.

En kapitaltilførselssag finansieres via 5 lige store bidrag (20%).

Tilskud fra Landsbyggefonden
Lån fra Landsbyggefonden

Lån fra Realkreditinstitut
Lån fra Kommune
Tilskud fra boligorganisationen

Sagen er nu sendt i høring hos de øvrige parter i kapitaltilførselssagen, og LBF afventer således også boligorganisationens tiltrædelse til kapitaltilførslen.

Kapitaltilførslen består af 2.500.000 kr. og hver part bidrager således med 500.000 kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder kapitaltilførslen til Bjellerupparken på 500.000 kr.

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tiltrådte kapitaltilførslen til Bjellerupparken på 500.000 kr.

222. Status for helhedsplanen i Bjellerupparken

Overordnet set følges tidsplanen samt økonomien for helhedsplanen på nuværende tidspunkt.

Næste byggeudvalgsmøde afholdes den 27. januar 2016.

Der orienteres nærmere på mødet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/referat:

Økonomien for helhedsplanen ser på nuværende tidspunkt fornuftigt ud. SKJ foreslog et generelt orienteringspunkt på organisationsbestyrelsens dagsorden, der tager højde for større ændringer i tidsplan og økonomi.

Bestyrelsen opfordrede til, at alle involverede parter i helhedsplanen deler gode erfaringer med renoveringsprocesser med hinanden.

SKJ orienterede om at BRF har henvendt sig vedrørende ekstra omkostninger ved finansieringen af helhedsplanen. Administrationen behandler henvendelsen, og vender tilbage til bestyrelsen, når der er nyt i sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

223. Repræsentantskabsmøde 2016

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes den 30. marts 2016 på Fjordgården. På valg fra bestyrelsen er:

Formand Allan Rasmussen

Bestyrelsesmedlem Karin Vejrum

Bestyrelsesmedlem Brian Rytter

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Jens Chr. Andersen fra Bjellerupparkens afdelingsbestyrelse 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, her under også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

Beslutning/referat:

AR orienterede om at repræsentantskabsmødet afholdes på Fjordgården.

Alle kandidater, der er på valg, fra bestyrelsen ønsker at genopstille.

Bestyrelsen foreslog, at høre Jens Chr. Andersen, om han vil opstilles som dirigent ligesom sidste år.

Bestyrelsen ønsker at udskyde formødet til kl. 18.

BMR orienterede om muligheden for boligorganisationens økonomisk boligsociale medarbejder kan deltage på repræsentantskabsmødet, med en orientering om hendes arbejde. Bestyrelsen tiltrådte at hun skal deltage på repræsentantskabsmødet.

224. 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

Beslutning/referat:

AR udtrykte tilfredshed med at boligorganisationen overgår til elektronisk aflæsning.

SKJ oplyste om, at der er kommet en ny udbudslov.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

225. Orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/referat:

Anne Mette Kjærgaard er trådt ud af bestyrelsen, da hun fraflytter boligorganisationen.

Der har været bestyrelsesmøde i RandersBolig. Her blev administrationens hjemmeside blandt andet drøftet. Den nye hjemmeside betyder, at A/B Andelsbo får sin egen side herunder.

Formanden orienterede om, at det overordnet set kører godt med helhedsplanen.

Der er rejsegilde vedrørende det nye driftscenter for boligorganisationen fredag den 15. januar 2016.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

226. Orientering fra administrationen

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om at hun er blevet godt modtaget. Hun er startet 15. september 2015, og hun har lang erfaring med arbejdet i almene boliger.

Der arbejdes med et kursusprogram for personalet på Marsvej til godkendelse i RandersBoligs bestyrelse med udgangen af januar. Med kursusprogrammet vil der blive taget hånd om noget af efteruddannelsesbehovet i administrationen.

SKJ orienterede om at der snart opslås stilling som teamleder for driften.

Deltagelsen på afdelingsmøderne fra administrationen og organisationsbestyrelsen blev drøftet. Der var en god debat om emnet, og bestyrelsen gav udtryk for at være forandringsparate på området.

227. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering

Bestyrelsesmøder 2016

Fastlagt dato	Møde	Noter
Onsdag den 30. marts 2016	Formøde til repræsentantskabsmødet	Flyttet til kl. 18
Onsdag den 30. marts 2016 efter endt rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 20. september 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 15. november 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:

Torsdag den 21. januar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	
Tirsdag den 30. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2016

Dato	Tid	Afd.	Sted	Deltager adm.	Deltager best.
03.02.16	13.00	15	Brugerhuset på plejecentret	SAF	JR
03.02.16	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	BMR	JR
03.02.16	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	SAF	AR
04.02.16	19.00	11	Fjordgården	GBH	AR
04.02.16	19.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej	BMR	JR
08.02.16	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	SAF	KV
08.02.16	17.00	3	Teglvej 33, kld.	LGB	BR
09.02.16	19.00	1	Teglvej 33, kld.	SAF	AR
10.02.16	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	GBH	AR
22.02.16	19.00	16	Fælleslokalet Teglvej 39	LGB	KV
24.02.16	19.00	Bjellerup	Fjordgården	BMR/GBH	AR/BR/PA

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager stilling til deltagelse fra bestyrelsen, på de afdelingsmøder der er blevet flyttet.

Beslutning/referat:

Bestyrelsen rykkede formødet inden repræsentantskabsmødet til kl. 18.

Afdelingsmødet for Bjellerupparken afholdes på Fjordgården.

Bestyrelsen fordelte deres deltagelse på afdelingsmøderne i mellem sig, og godkendte datoerne for de møder, der er blevet flyttet siden sidste bestyrelsesmøde.

228. Eventuelt

Beslutning/referat:

Ingen emner drøftet under eventuelt.