

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 15. december 2016 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Mogens Vive	(MV)
	John Harder Nielsen	(JHN)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Else Christensen	(EC)
	Benny Kristiansen	(BK)

Administrationen	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)
-------------------------	-----------------------------	-------

Gæster	Revisor Karsten Jensen	(KJ)
	Revisor Kristian Stenholm Koch	(KSK)

Afbud	JHN
--------------	-----

Dagsorden

117.	Godkendelse af dagsorden	3
118.	Godkendelse af referat.....	3
119.	Årsregnskab 2015/2016	3
120.	Orientering om forvaltningsrevision	5
121.	Revisionsprotokol for årsregnskabet 2015/16.....	6
122.	Budget for boligorganisationen og afdelingen 2017/18.....	7
123.	Byggeregnskab fra renovering i Jyllandsgade/Sjællandsgade.....	8
124.	Nyt fra Team Drift	9
125.	Orientering fra formanden	10
126.	Orientering fra administrationen	10
127.	Fremtidig mødeoversigt.....	11
128.	Eventuelt	11

117. **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

Referat/Beslutning:

MV bød velkommen til mødet til bestyrelsen, revisionen og administrationen.

JHN har meldt afbud til dagens møde.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt.

118. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 24. august 2016, er udsendt til bestyrelsen den 30. august 2016. Der er ikke indkommet ændringer til referatet. 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. Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

119. **Årsregnskab 2015/2016**

Administrationen har nu gennemgået hovedorganisationens og afdelingens 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 2015/16
- Regnskab for afdelingen for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

Bilag:

- Regnskab for boligorganisationen for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16
- Regnskab for afdelingen for 2015/16
- Forenklet regnskab for afdelingen for 2015/16

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om boligorganisationens og afdelingens regnskab. Hovedtalene herfor fremgår nedenfor.

Årets resultat i boligorganisationen er et underskud på 42.000 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Underskuddet skyldes primært etablering af kælderrum på 81.400 kr., der ikke var budgetteret. Dog var der overskud på renter (2,15% realiseret mod 1% budgetteret)

Der arbejdes forsat på solvent likvidation af Fælleskontoret. Værdien er forsat nedskrevet til 10 % - en del af sideaktivitetsregnskabet. (3.000 kr.)

Der har været mindre bruttoadministrationsudgifter end forventet. Dette skyldes mindre udgifter til bestyrelsesmøder, repræsentation og kontorhold end budgetteret.

På grund af den eksisterende momsfrie periode har RandersBolig tilbagebetalt 92.000 kr., hvilket betyder, at RABs tilgodehavende i egen boligorganisation (65.000 kr.) er indfriet, og 28.000 kr. er brugt til afvikling af indskud (rest indskud: 204.000 kr.)

Den disponible del af dispositionsfonden er forsat over maksimum ved årets udgang målt i kr. pr. lejemål (2.800.000 kr.), hvorfor der ikke skal indbetales hertil. Der er udbetalt 65.224 kr. til tab ved lejeledighed. Ledigheden er primært en følge af renoveringssagen, der nu er afsluttet. Herudover har der været en bolig ledig i en måned (kun bilejemål og forbrug) (Sidste år: 16.000 kr.)

Der er udbetalt 761 kr. til tab ved fraflytning (12.500 sidste år) (Afdelingen skal selv dække 321 kr. pr. lejemålsenhed). Der er hentet 5.000 kr. via Intrum, resten af den reelle udgift til tab ved fraflytning (63.000 kr.), skal afdelingen dække (57.000 kr.). Årsag til tab ved fraflytning er primært tre flyttesager: manglende lejebetaling, istandsættelse/mislighold samt forbrugsafregning.

Der har været tilgang på 72.000 i året til trækningssretten. Ved statuttidspunktet var 500.000 kr. disponible (herudover A- og G-indskud), der brugt midler fra trækningssretten i året.

Den disponible del af arbejdskapital er over maksimumgrænsen målt i kr. pr. lejemål ved årets udgang (1.350.000 kr.), hvorfor der ikke skal indbetales hertil. Der har været afgang ved med årets underskud: 42.000 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og boligorganisationens midler.

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

Regnskabernes spørgeskema er hurtigt overblik over centrale spørgsmål til regnskabet, for både boligorganisationen og afdelingen. Der er svaret ja til at dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed, og at afdelingen har lån i egne midler til udgifter til helhedsplanen og renoveringssagen, der nu afsluttes.

Årets resultat i afdelingen er et overskud på 250.000 kr. (akk. Resultatkonto: 1.100.000 kr. – afvikles over 3 år). Overskuddet skyldes:

- Mindre udgift på vand end budgetteret – mindre forbrug
- Lejestigning som følge af renovering – ikke budgetteret

- **Mindre kostægte administrationsbidrag til boligorganisationen end budgetteret.**

Dog har der været større udgift til renovation (faktisk vægt) og renholdelse (feriepenge var ikke budgetteret) end budgetteret.

Der afventes forsat en helhedsplan for afdelingen, hvorfor der er holdt igen med forbrug af henlæggelser til planlagt vedligehold. Ultimo året var der henlagt 5.375.000 kr. (sidste års ult. 4.800.000 kr.). Der henlægges svarende til planlagt forbrug i de kommende 10 år.

Ved årets start var der henlagt 51.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning. Der er henlagt 90.000 kr. i året. Der har været udgifter for 101.000 kr. i året, der er dækket af henlæggelserne.

Modernisering af køkkener og facadeisoleringen af dele af afdelingen er afsluttet i året, og byggeregnskabet er til behandling i dagens dagsorden. Der har været udgifter for 20.202.000 kr., og der resulterer i et overskud i forhold til budgettet for renoveringen. Overskuddet skyldes primært, at facaderenoveringen afventer helhedsplanen for afdelingen. Der er også etableret ventilation i kælder i stedet for på loftet, som oprindeligt besluttet på grund af helhedsplanen.

Bestyrelsen drøftede konto 114, der primært indeholder løn til personale, samt at der er indført ny beregningsgrundlag for feriepenge til personalet. Dette har medført en stigning i året på denne konto.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- **Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16**
- **Regnskab for afdelingen for 2015/16**
- **Ledelsesberetning for 2015/16**

120. **Orientering om forvaltningsrevision**

Årets forvaltningsrevision er udarbejdet og har været forelagt og tiltrådt af bestyrelsen for RandersBolig på deres møde den 29. september 2016. Resultatet er videregivet til revisor til dennes brug og notatet medtages i ledelsesberetningen for boligorganisationen.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Rykker procedure for huslejebetaling. Forretningsgangen for rykkerkørsler fungerer fuldt tilfredsstillende og bliver fulgt punktligt. Målopfyldelsen er 100%.

Genudlejningsprocedure. Genudlejningen foregår effektivt og 92% af genudlejningerne overholder servicemålet for bekræftelse af opsigelsen og start af genudlejningen og udsendelse af tilbud. Der sendes mange tilbud ud, og antallet tilpasses ventelisten og forventet mulighed for at få udlejet. Resultatet må siges at være tilfredsstillende.

Fakturabetaling. Scanning af fakturaer sker for 90% inden for servicemålet på to hverdage fra modtagelsen, og 100% er scannet inden for 3 hverdage fra modtagelsen. Og for godkendelserne er 98% godkendte indenfor 11 dage fra scanningen / 9

dage for 1. og 2. godkendelserne. Ligeledes er servicemål for selve fakturabetalingen overholdt for 98%, hvilket er meget tilfredsstillende. Kontrollen gav anledning til retelse af en tidligere konverteringsfejl, og at kreditomedarbejderne kontakter leverandørerne for om muligt at få tilpasning af betalingsbetingelserne, samt at vigtigheden af hurtig godkendelsesproces bliver genopfrisket.

Markvandring samt drifts- og vedligeholdelsesplaner. Resultatet af kontrollen af afholdelse af markvandring og udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner er meget tilfredsstillende og giver ikke anledning til yderligere tiltag.

Udsendelse af budgetter. Kontrollen for udarbejdelse og udsendelse af budgetter viser, at processen fungerer meget tilfredsstillende og giver ikke anledning til ændringer.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager resultatet af den afholdte forvaltningsrevision for 2016 til efterretning

Bilag:

- Notat om forvaltningsrevision

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

121. **Revisionsprotokol for årsregnskabet 2015/16**

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Ligeledes er boligorganisationens revisorer inviteret til mødet, og vil redegøre for revisionsprotokollen for regnskabsåret 2015/16.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2015/16 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

Bilag:

- Revisionsprotokol 2015/16

Referat/Beslutning:

KJ roste den forsatte fremgang i RandersBolig, selv om man endnu ikke er helt i mål.

Den disponible del af egenkapitalen i RAB stiger, det er positivt.

Bestyrelsen anbefales at læse de indledende bemærkninger i revisionsprotokollen. Her vil det fremgå, hvis revisionen påtaler væsentlige forhold i regnskabet. Af afsnittet fremgår det forsat, at der mangler nogle forretningsgange i administrationen, men revisionen er bekendt med planen for udarbejdelsen af disse, der også har været fulgt i de seneste år. Det forventes således, at der er gældende forretningsgange på alle væsentlige områder inden for 1-3 år i administrationen.

Det uanmeldte beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisionen bekræfter, at der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens og afdelingens midler.

KJ orienterede om, at afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning er højere end der er behov for. Der er henlagt 416 kr. pr. lejemålsenhed, men skal kun være 322 kr. i henhold til lovgivningen. – *Se efterskrift*

Revisor omtalte styringen af skyldige omkostninger omkring årsskiftet, da dette område havde været relevant i en anden boligorganisation. – *se efterskrift*

Der arbejdes ihærdigt fra lovgivers side for at indføre nye regler for, hvordan der skal gennemføres forvaltningsrevision. Dette er både i henhold til effektiv drift og benchmarking af resultater i afdelinger og boligorganisationer. Med de nuværende regler, har revisor ingen bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referentens efterskrift vedr. revisionens bemærkninger

Efter bestyrelsesmødet er revisors bemærkninger omkring afdelingens for store henlæggelser til tab ved fraflytning blevet undersøgt. Det viser sig, at afdelingens henlæggelser svarer til lovgivningen herfor, og der er således henlagt svarende til det forventede maksimale forbrug af henlæggelser til tab ved fraflytning. Revisor har rettet revisionsprotokollen til, og der vedlægges et retelsesblad til den omdelte revisionsprotokol ved referatet.

Omkring skyldige omkostninger bemærkes det, at der er tale om en enkelt sag i en anden boligorganisation. Der er rettet op på dette forhold, og alle skyldige omkostninger i RAB er håndteret korrekt.

122. **Budget for boligorganisationen og afdelingen 2017/18**

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen og afdelingen for 2017/18. Administrationen vil gennemgå budgetterne til bestyrelsens tiltrædelse, inden afdelingsmødet og generalforsamlingen skal tage endeligt stilling til budgetterne i februar 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2017/18 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2017/18
- Budgetforslag for afdelingen 2017/18

Referat/Beslutning:

BMR gennemgik budgettet for boligorganisationen og afdelingen for 2017/18.

I boligorganisationen er der blevet sammenlagt to boliger til en, og der er derfor en lejemålsenhed færre i boligorganisationen. Administrationshonoraret for RAB stiger derfor med 10 kr. pr. lejemålsenhed til 987 kr.

Administrationshonoraret til RandersBolig er forsat 3.788 kr. pr. lejemålsenhed.

Der skal forsat ikke indbetales til hverken dispositionsfond eller arbejdskapital.

Budgettet for afdelingen for 2017/18 forventes ikke at medføre en huslejestigning. Huslejen bevares derfor på 683 kr. pr. m² i det kommende budgetår, hvis afdelingen godkender dette, på det kommende afdelingsmøde.

Bestyrelsen drøftede og tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2017/18, til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingsmødet.

123. **Byggeregnskab fra renovering i Jyllandsgade/Sjællandsgade**

Modernisering af køkkener, facader mm. samt sammenlægning af to boliger til en, er godkendt på afdelingsmøde den 6. februar 2013, og af organisationsbestyrelsen den 19. september 2013. Randers Kommune har godkendt moderniseringen i brev af den 29. oktober 2014.

Moderniseringen af køkkener, facader mm. er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 30. september 2016. Byggeregnskabet er godkendt af Randers Kommune den 25. november 2016.

Byggeregnskabet for afdeling 1 viser, at der har været omkostninger ved renoveringen for i alt 20.201.489 kr.

Der er budgetteret med entrepriseudgifter på 20.915.000 kr.

Der er hjemtaget lånetilbud på 21.307.000 kr. fra Realkredit Danmark. Lånetilbuddet er inklusive låneomkostninger.

I finansieringen af renoveringen skelnes der mellem huslejestigninger som følge af *vedligeholdelsesarbejder*, der vedrører hele afdelingen, og huslejestigninger som følge af *forbedringsarbejder*, der vedrører alene de boliger, der er blevet forbedret i Jyllandsgade og Sjællandsgade.

Der er varslet løbende huslejestigning, efterhånden, som *forbedringsarbejderne* er blevet færdiggjorte. Denne indtægt på 200.870 kr. er fratrukket i byggeregnskabet, da lånet endnu ikke er hjemtaget, og der derfor ikke afdrages på lånet endnu.

Der er afsendt anmodning om hjemtagelse af det endelige lån til finansieringen til Realkredit Danmark. Der afventes på nuværende tidspunkt svar herfra. Lånet forventes at blive 1.105.000 kr. mindre end det hjemtagne tilbud.

Besparselsen på budgettet er fremkommet da facaderne ikke blev renoveret som planlagt, men der blev i stedet foretaget afværgeforanstaltninger af facaden. Udgiften til afværgeforanstaltningerne, kan så indgå i økonomien for den kommende eventuelle helhedsplan. Modsat er der en merudgift, for at flytte den planlagte placering af ventilationen fra tagetagen til kælderen, således at det er muligt fremadrettet eventuelt at etablere tagboliger.

Der er løbende varslet lejestigninger. Dette er sket fra og med den 1. juli 2015 og frem til færdiggørelsen. Der er varslet en stigning på forbedringsarbejderne på 79 kr.m².pr. år samt 97 kr.m².pr. år på vedligeholdelsesarbejderne.

Da lånet til finansiering er mindre end det budgetterede, bliver ydelsen på lånet ca. 20.000 kr. mindre pr. år end det budgetterede. Bestyrelsen har godkendt, at beløbet indregnes i næste års budget og henlægges til istandsættelse af fraflyttede boliger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet samt bekræfter, at overskuddet fra byggesagen anvendes til henlæggelser til istandsættelser ved fraflytning.

Bilag:

- Byggeregnskab for modernisering af køkkener, facader mm.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede genhusningsudgiften samt udgifterne til byggestrøm og elevator.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet samt bekræftede, at overskuddet fra byggesagen anvendes til henlæggelser til istandsættelser ved fraflytning.

Referentens efterskrift vedr. udgifterne til byggestrøm og elevator

Det er en fejl, at der er en post i byggeregnskabet der hedder "Elevatorer". Begrebet er en standardtekst, der er opstået under konteringen af regnskabet. Der skulle i stedet have stået "anden entreprise", da udgiften drejer sig om afværgeforanstaltninger for facaderne, og altså ikke elevatorer.

Byggestrømmen er den samlede udgift til el for byggepladsen, fratrukket forbruget i skurbyen som entreprenørerne selv skal afholde.

Forbruget er målt via byggestrømstavler med bi-målere monteret.

Altså er byggestrømmen den samlede udgift til el i byggeperioden, som er al belysning på byggepladsen, strøm til håndværktøj og maskiner mv. i det års tid, byggeperioden varede.

124.

Nyt fra Team Drift

A) Orientering om afdelingens drift efter afholdt markvandring 2016

Markvandringen er afholdt den 1. september 2016. Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanen ajourført, og sammen med et markvandringnotat sendt til godkendelse af bestyrelsen. Den ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplan har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2017/18 og de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2016/17.

Henlæggelser til drift- og vedligehold for afdelingen i RAB

RAB	Henlæg kto. 120 16/17	Henlæg. kto. 120 17/18	Difference	%
1	1.892.000	1.869.126	-22.874	-1,2

Bemærkninger til afdelingens resultat af markvandringen

Når afdelingen egentlig står til at falde i henlæggelser, bliver bestyrelsen orienteret om, at afdelingen vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ikke et fald i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingens henlæggelser.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om markvandringen, samt at der afholdes licitationer for den kommende vinduesudskiftning den 18. januar 2017, og udskiftning af vinduerne forventes at begynde den 18. april 2017 og forventes færdig den 26. maj 2017.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

125. **Orientering fra formanden**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden orienterede om, at der søges efter en ny direktør til RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

126. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om, at Susanne Kyra Jensen er, som planlagt, fratrukket som kontorchef og Ulla Gregor, der er sekretariatschef i DAB, er fungerende daglig leder i administrationen frem til den nye direktør forventes at tiltræde pr. 1. marts 2017.

Der har været afholdt kurser for beboerdemokrater i RandersBolig i efteråret. Et kursus om at være ny i afdelingsbestyrelsen og to kurser om aflæggelse af budget i afdelingerne.

Der var stor tilslutning, og stor tilfredshed i blandt deltagerne med kurserne.

Der er vedtaget ny lovgivning omkring effektiv drift i boligorganisationerne, der træder i kraft den 1. januar 2017. Det er organisationsbestyrelsernes ansvar og kompetence at sikre effektiv drift i boligorganisationerne.

I denne forbindelse vil der komme flere benchmark/nøgletal i styringsdialog-skemaerne.

Administrationen vil vende tilbage med mere information om dette, når der kommer en bekendtgørelse fra ministeriet og retningslinjer fra BL omkring fortolkning af de nye retningslinjer.

Yderligere har en anden boligorganisation i Randers Bolig påbegyndt opgaven med at implementere elektronisk syn af boliger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

127. Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
Torsdag den 23. februar 2017 kl. 17.00	Formøde til generalforsamling	
Torsdag den 6. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 24. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder

Oversigt over andre kommende møder:		Noter
Torsdag den 23. februar 2017	Afdelingsmøde	
Torsdag den 23. februar 2017	Generalforsamling	

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender datoen for bestyrelsesmødet den 6. april 2017, og tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte datoen for bestyrelsesmødet den 6. april 2017, og tog orienteringen til efterretning

128. Eventuelt

Referat/Beslutning:

MV orienterede om at BL har fokus på manglende deltagelse på afdelingsmøder. Der satses på, at det fremadrettet bliver elektroniske møder, således er der forhåbninger om, at få flere unge med på møderne.

Der arbejdes også på at forbedre almene boligers image i BL. Almene boliger er for alle mennesker.

Bestyrelsen drøftede også behovet for mindre 1-værelsesboliger.

Bestyrelsen ønsker selv at fremlægge regnskab og budget. På både afdelingsmøderne og generalforsamling. Formanden foreslog at holde aftenåbent nogle dage på kontoret, for at starte en dialog mellem beboerne og bestyrelsen om afdelingens og organisationens økonomi.