

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 24. august 2017 kl. 17.00

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Mogens Vive	(MV)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Else Christensen	(EC)
	Benny Kristiansen	(BK)
	Karl Pedersen	(KP)
Administrationen	Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
	Marianne Hjorth - referent	(MAH)

Dagsorden

159.	Godkendelse af dagsorden	3
160.	Godkendelse af referat.....	3
161.	Revisionsprotokol	3
162.	Boligorganisationens budgetkontrol.....	3
163.	Gennemførelse af budgetkontrol for afdelingen	4
164.	Ændring af bestyrelsessammensætning.....	4
165.	IT-udstyr til organisationsbestyrelsen	4
166.	Iværksættelse af undersøgelse omkring helhedsplan	5
167.	Nyt fra Team Drift	6
168.	Hjemmeside	7
169.	Elektronisk syn	7
170.	Orientering fra formanden	7
171.	Orientering fra administrationen	8
172.	Fremtidig mødeoversigt.....	9
173.	Eventuelt	10

159. **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.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/beslutning:

Deltagere: Mogens Vive, Jannie Ø. Amdi, Karl Pedersen og Benny Kristensen fra bestyrelsen i RAB. Fra RandersBolig deltog Kenneth T. Hansen og Marianne Hjorth.

Afbud: Else Christensen.

MV bød velkommen til mødet. Også til Karl og Marianne som begge er nye. Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt.

160. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 6. april 2017, er udsendt til bestyrelsen den 18. april 2017. Der er ikke indkommet ændringer til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet. Referatet blev godkendt og underskrevet af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer.

161. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

KTH orienterede om, at der ikke er bemærkninger siden sidste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

162. **Boligorganisationens budgetkontrol**

RandersBolig har indført ny procedure for orientering til organisationsbestyrelserne omkring boligorganisationernes løbende budgetkontrol. Hvert kvartal (31/3, 30/6, 30/9 og 31/12) vil der blive udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Budgetkontrollen vil derfor fremadrettet blive fremlagt på det førstkomende bestyrelsesmøde.

Bilag:

- Budgetkontrol per 30.06.2017

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning

Referat/beslutning:

Budgetkontrol per 30.06.2017 blev gennemgået af KTH. KTH orienterede endvidere om at budgetkontrollen vil blive forelagt 4 gange årligt. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

163. **Gennemførelse af budgetkontrol for afdelingen**

Halvårlig budgetkontrol for afdelingen

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol for afdelingen. Budgetkontrollen er sendt til afdelingsbestyrelsen den 15. maj 2017.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

KTH orienterede kort om, at der er gennemført budgetkontrol for afdelingen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

164. **Ændring af bestyrelsessammensætning**

John Harder har valgt at udtræde af bestyrelsen, hvorfor 1. suppleant Anne Marie Larsen de Jonge er forsøgt indkaldt til bestyrelsen. 1. suppleanten har ikke været mulig at træffe, hvorfor 2. suppleant Karl Pedersen er indtrådt i bestyrelsen pr. dd.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bød Karl Pedersen velkommen i bestyrelsen.

165. **IT-udstyr til organisationsbestyrelsen**

Med indførelsen af en politik for området, skabes en legitim ramme for indkøb og anvendelse af IT-udstyr i regi af organisationsbestyrelsen, og muligheden for tvivls-spørgsmål på området minimeres.

Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmet, der låner IT-udstyr af boligorganisationen, udfylder en kvittering på modtagelsen af det pågældende udstyr. Et udkast til kvittering er vedlagt dagsorden. Ved udtræden af bestyrelsen skal det udleverede udstyr tilbageleveres med mindre det pågældende bestyrelsesmedlem vælger at købe det brugte udstyr i henhold til nedenstående afskrivningsmodel.

A. Afskrivningsmodel for IT-udstyr

På det seneste bestyrelsesmøde i april 2017 blev afskrivningsmodellen drøftet. Afskrivningsmodellen er udelukkende gældende når et medlem af bestyrelsen vælger at udtræde fra sit virke som bestyrelsesmedlem.

Det foreslås at IT udstyr afskrives over 4 år ud fra nedenstående model.

- a) Efter 1 år ved kontant betaling af 50% af oprindelig indkøbspris
- b) Efter 2 år ved kontant betaling af 25% af oprindelig indkøbspris
- c) Efter 3 år ved kontant betaling af 10% af oprindelig indkøbspris
- d) Efter 4 og følgende år: Vederlagsfrit
- e) Periodens længde regnes fra indkøbsdato.

Eksempler:

Ved køb af 6 mdr. gammelt udstyr = 75% af oprindelig indkøbspris (4,17 % rabat pr. måned i første år)

Ved køb af 12 mdr. gammelt udstyr = 50% af oprindelig indkøbspris

Ved køb af 18 mdr. gammelt udstyr = 37,5% af oprindelig indkøbspris (2,08% rabat pr. måned mellem a og b)

Bilag:

- Udkast til kvittering vedr. afskrivning, udlån, køb og aflevering af IT-udstyr

B. Udskiftning af brugt IT-udstyr

Ved udskiftning af IT-udstyr skal det brugte udstyr indleveres til administrationen hos RandersBoli, Marsvej 1, 8960 Randers SØ, med mindre det pågældende bestyrelsesmedlem vælger at købe det brugte udstyr i henhold til ovenstående afskrivningsmodel.

Det indstilles at bestyrelsen godkender reglerne for IT-udstyr

Referat/beslutning:

KTH gennemgik politikken for IT-udstyr, herunder køb, afskrivning, udlån og aflevering. Kvittering herfor er forelagt bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen godkendte herefter reglerne for IT-udstyr.

166.

Iværksættelse af undersøgelse omkring helhedsplan

I øjeblikket afventer vi tilsynets tilkendegivelse om helhedsplanen. Dette skal først drøftes på økonomiudvalgsmødet og derefter skal det i byrådet, som afholder møde august/september måned. Først derefter ved vi om der er noget at arbejde videre med. LBF arbejder ikke videre med helhedsplanen, før de har modtaget positiv tilkendegivelse fra Randers Kommune.

Når vi ved yderligere fra tilsynet (omkring september måned), vil vi kontakte byggeudvalget (Mogens, Benny og Else).

Vi forventer ikke, at helhedsplanen kan godkendes indenfor de næste 4-5 år.

På baggrund af at man tidligere har opdaget forekomster af skimmelsvamp på kolde ydervægge i nogle lejemål, skal man for at kunne bedømme omfanget heraf have dette registreret. I forbindelse med at en helhedsplan skal udarbejdes, vil der blive lavet en miljørapport, som skal belyse omfanget af blandt andet skimmelsvamp. På-begyndelsen af destruktive indgreb, som kan være nødvendigt for at kunne registrere omfanget, skal derfor afvente en godkendelse af helhedsplanen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

KTH orienterede om den eventuelt kommende mulighed for en helhedsplan, og bestyrelsen drøftede den kort. MV ønskede at administrationen laver et udkast med information herom til beboerne. Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

167. **Nyt fra Team Drift**

Markvandring den 15. juni 2017

Markvandringen er afholdt den 15. juni 2017 og forløb planmæssigt. Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanen ajourført, og sammen med et markvandningsnotat sendt til godkendelse af bestyrelsen. Den ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplan har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2018/19 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 2017/18.

Henlæggelser til drift- og vedligehold for afdelingen i RAB

RAB	Henlæg kto. 120 17/18	Nødvendige henlæg. kto. 120 18/19	Difference	%
1	1.843.000	1.786.000	-57.000	-3,1

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.

Endvidere kan der orienteres om, at vinduerne nu er skiftet på Chr. Hauns Alle 1-3 og Viborgvej 26 (mod baggården).

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede muligheden for fremtidige vedligehold samt drøftede det positive i at afholde markvandringer med driftsafdelingen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

168. **Hjemmeside**

Den nuværende hjemmeside hos RAB vil i den kommende fremtid blive gennemgået og ændret i forhold til blandt andet billeder og beskrivelse, således at den fremadrettet stemmer overens med de faktiske forhold og er opdateret.

Formanden anbefaler, at man laver et udvalg der kan tilrette teksten til hjemmesiden. Deadline for indlevering af tekst til administrationen er den 15. september 2017.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

MV orienterede omkring fejlene ved hjemmesiden. MAH oplyste om, at der vil blive igangsat en gennemgang af den eksisterende hjemmeside på foranledning af formanden. Formanden sørger for, at der indsendes en passende tekst til MAH med dataoplysninger, til de lejemål hvor lejlighedsfakta ikke stemmer overens, senest den 15. september 2017.

Bestyrelsen drøftede endvidere kort mulighederne omkring råderet. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

169. **Elektronisk syn**

Det har været drøftet med formanden om hvorvidt man bør overgå til elektronisk syn. Formanden anbefaler herefter, at man i boligorganisationen overgår til elektronisk syn så snart det er muligt.

Prisen for opkobling til EG Bolig vil på nuværende tidspunkt være omkring kr. 100,00,- pr. måned. Når antallet af lejemål overstiger 1500 enheder, skal prisen evalueres. Antallet af enheder er pt. sammenlagt ca. 650 incl. de 148 hos RAB.

Såfremt bestyrelsen beslutter at overgå til elektronisk syn, vil administrationen starte processen med Eseebase op, hvor blandt andet opmåling af lejemålene vil finde sted. Prisen herfor anslås til imellem kr. 150.000,- til kr. 200.000,- men endelig pris vil blive indhentet og forelagt bestyrelsen til næste bestyrelsesmøde.

Når elektronisk syn er implementeret, vil der fremgå plantegninger på alle lejemål.

Hvis bestyrelsen beslutter at overgå til elektronisk syn, vil formanden sørge for at ejendomsfunktionær Flemming Søgaard kan komme på oplæring hos Andelsbo til oktober 2017 med henblik på at blive oplært i brugen af elektronisk syn.

Det indstilles at bestyrelsen beslutter at overgå til elektronisk syn

Referat/beslutning:

Efter drøftelse af fordele/ulemper ved at overgå til elektronisk syn, besluttede bestyrelsen af overgå til elektronisk syn.

170. **Orientering fra formanden**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/beslutning:

Intet at referere. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

171. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres fra sidste nyt fra Randers Bolig

B. Orientering om årsrapport 2016 for den boligsociale medarbejder

Den økonomisk boligsociale medarbejder har udarbejdet en årsrapport. Årsrapporten vedlægges dagsorden. Diana Christensen har udarbejdet rapporten, der viser at indsatsen for at nedbringe antallet af udsættelser igen i år har båret frugt.

Det samlede antal udsættelser er overordnet i hele RandersBolig uændret fra 2015 til 2016. Ser man nærmere på tallene, kan man se, at der er sket et fald i forhold til de boligforeninger, der er med i projektet og en stigning i de boligforeninger, der er uden for projektet.

Geografisk fordeler udsættelserne sig i hele Randers, hvorfor der også har været arbejdet med at forebygge udsættelser i alle områder i Randers. Randers Retskreds ligger fortsat over landsgennemsnittet.

Administrationen har den 9. juni 2017 søgt om puljemidler til støtte til rådgivning af udsættelsestruede lejere. Svar forventes i efteråret 2017. Puljen er i år på 4,8 mio. kr. og den skulle gerne tilgodese mere end en organisation. RandersBolig har søgt om 1,9 mio. kr. blandt andet så indsatsen også kan omfatte Boligselskabet af 2014.

Bilag:

- Årsrapport boligsocialmedarbejder

C. Orientering omkring tilbagebetaling af administrationshonorar

På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2017 i RandersBolig blev årsregnskabet for 2016 godkendt. Dermed blev tilbagebetaling af overskud til ejerkredsen også godkendt, og er tilbagebetalt til boligorganisationerne som en nedsættelse af administrationsbidraget. Det er vedtaget, at nedsættelsen skal nedbringe kapitalindskud i RandersBolig i samtlige boligorganisationer. I år er vi i den situation, at boligorganisationerne får tilbagebetalt mere end saldo på kapitalindskud.

Indtil videre er den overskydende tilbagebetaling bogført som en indtægt i boligorganisationerne. Overskuddet vil derfor forøge boligorganisationernes arbejdskapital ved årsafslutningen den 30. september 2017.

SELSKAB	TILBAGEBETALING	REST INDSKUD	OVERSKUD I BOLIGORGANISATIONEN
14	214.201,00	204.811,00	-9.390,00

D. Orientering om overskud fra lån til renoveringssagen vedr. Sjællandsgade 21-23, Jyllandsgade 1+3A+3B+3C

I forbindelse med lånehjemtagelsen blev der hjemtaget et overskydende beløb til låneomkostninger på ca. kr. 367.000,- Dette beløb er blevet brugt til at nedbringe restgælden på kreditforeningslånet. Restgælden er herefter kr. 623.000.

E. Procedure for udlejning

Reglerne for udlejning af boliger er ensartet for alle boligorganisationer.

Der er fortrinsret til følgende grupper og i den nævnte rækkefølge:

1. Beboere med bolig i samme afdeling som den søgte
2. Beboere med bolig i den samme boligorganisation som den søgte bolig
3. Beboere med bolig i en af de andre boligorganisationer under RandersBolig
4. Ansøgere, der ikke er nuværende beboer hos os

Bilag:

- Procedure for udlejning

F. Antenneregnskab

Kontoen for antenne er pr. 31.12.2015 opgjort, og man har nu i administrationen truffet beslutning om at nulstille denne konto. Fremadrettet vil der blive lavet et årligt antenneregnskab hvor over/underskud vil blive reguleret til beboerne i det efterfølgende år.

Bilag:

- Antenneregnskab pr. 31.12.2015

Referat/beslutning:

- A. KTH orienterede om at MAH er startet og at der i RandersBolig vil blive ansat en forvaltningschef samt en projektmedarbejder i driftsafdelingen.
- B. KTH orienterede om at indsatsen virker, og at der er ansøgt om midler fra ministeriet.
- C. KTH orienterede om at kapitalindskud er fuldt tilbagebetalt. Herudover er der tilbagebetalt yderligere kr. 9.390,- der indgår som en ekstra ordinær indtægt i regnskabet.
- D. KTH bemærkede, at restgælden er på kr. 20.316.596,31 og ikke 623.000 som der fejlagtigt er noteret. Administrationen beklagede tastefejlen.
- E. KTH gennemgik reglerne for udlejning.
- F. KTH gennemgik antenneregnskabet. KTH undersøger til næste møde om det regnskabsmæssigt kan lade sig gøre om pengene kan blive stående til 2024.

Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

172.

Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
Torsdag den 14. december 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	
Torsdag den 22. februar 2018 kl. 17.00	Formøde til generalforsamling	
Torsdag den 5. april 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Torsdag den 23. august 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
--	-----------------	--

Oversigt over andre kommende møder

Oversigt over andre kommende møder:	Noter
Torsdag den 22. februar 2018 Afdelingsmøde	
Torsdag den 22. februar 2018 Generalforsamling	

Referat/Beslutning:

MV indskærper at man bør deltage til møderne når man er i organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

173.

Eventuelt

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede sig for, at der skal omdeles brochurer til samtlige beboere omkring udljningsproceduren. Administrationen får snarest produceret disse til omdeling.