

# Vorup Boligforening af 1945

## Referat fra bestyrelsesmøde

**Mandag den 15. januar 2018 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere

<b>Bestyrelsen:</b>	Peder Damgaard Frank Jonsen Poul Erik Jensen Kay Skjøtt Lene Axelsen	(PD) (FJ) (PEJ) (KS) (LA)
<b>Administrationen:</b>	Kenneth T. Hansen Inge Bahn (referent)	(KTH) (IBA)
<b>Øvrige deltagere:</b>	Karsten Jensen (revisor) Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KJE) (KSK)
<b>Afbud:</b>	Kay Skjøtt	(KS)

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
429. Godkendelse af dagsorden .....	3
430. Godkendelse af referat .....	3
431. Årsregnskab 2016/17 .....	3
432. Revisionsprotokol .....	4
433. Budget 2018/19 .....	4
434. Repræsentantskabsmøde 2018 .....	5
435. Orientering om forvaltningsrevision .....	5
436. Finansieringsoverslag for meget presserende renoveringer .....	6
437. Orientering fra formanden .....	7
438. Orientering fra administrationen .....	7
439. Forslag til kursus for organisationsbestyrelsen .....	8
440. Mødekalender .....	9
441. Eventuelt .....	10

#### **429. 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**

**Dagsordenen blev godkendt.**

#### **430. Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 7. november 2017 er udsendt til bestyrelsen den 13. november 2017.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

##### **Referat/beslutning**

**Referatet blev godkendt og underskrevet.**

#### **431. Årsregnskab 2016/17**

Der orienteres om hovedorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2016/17.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2016/17
- Regnskab for afdelingerne for 2016/17
- Ledelsesberetning for 2016/17

##### **Bilag vedlagt**

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2016/17
- Regnskab for afdelingerne for 2016/17
- Ledelsesberetning for 2016/17

##### **Referat/beslutning**

**KTH gennemgik årsregnskabet for 2016/17 for hovedorganisationen og afdelingerne.**

**Organisationens resultat for året udgør et overskud på 761.652 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes især indtægter fra regulering af kapitalindskud i RandersBolig og tilbagebetaling af administrationsbidrag.**

**Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 4.202.448 kr., hvoraf den disponible del udgør 3.396.501 kr. Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 10.656.337 kr., hvoraf de 5.881.207 kr. er disponible.**

**Afdelingernes resultater er alle positive. Overskud afvikles budgetmæssigt over tre år.**

**Årsregnskabet for 2016/17 blev godkendt og underskrevet.**

#### **432. Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt, hvor de orienterer om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2016/17, der er udsendt sammen med dagsordenen.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen for årsregnskabet 2016/17.

##### **Bilag vedlagt**

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2016/17

##### **Referat/beslutning**

**Revisor KJ orienterede om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2016/17.**

**Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen.**

**Revisionsprotokollen for årsregnskabet 2016/17 blev godkendt og underskrevet.**

#### **433. Budget 2018/19**

Der orienteres om det udarbejdede budgetforslag for boligorganisationen for 2018/19.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2018/19.

##### **Bilag vedlagt**

- Budgetforslag for boligorganisationen 2018/19

##### **Referat/beslutning**

**KTH orienterede om budgetforslaget for 2018/19, som blev godkendt.**

#### 434. **Repræsentantskabsmøde 2018**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes torsdag den 22. marts 2018 ved RandersBolig på Marsvej. Fra bestyrelsen er flg. på valg:

- Bestyrelsesformand Peder Damgaard
- Bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen
- Bestyrelsesmedlem Kay Skjøtt

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Frank Jonsen 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 repræsentantskabsmødet.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

##### **Referat/beslutning**

**Peder Damgaard, Poul Erik Jensen og Kay Skjøtt genopstiller alle tre ved valget til organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen indstiller Frank Jonsen til valg af dirigent.**

#### 435. **Orientering om forvaltningsrevision**

Administrationen har i oktober måned afsluttet forvaltningsrevision 2017. Forvaltningsrevisionen blev godkendt af bestyrelsen i RandersBolig på bestyrelsesmødet den 27. november 2017.

Processen for gennemførelse af forvaltningsrevision blev vedtaget på et bestyrelsesmøde i RandersBolig den 11. april 2016.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

1. Inkassosager
2. Klagesager
3. Byggesager
4. Dagsordener og mødeindkaldelser

Udvælgelse af konkrete enkeltsager til kontrol af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt er foretaget af ledelsen efter et tilfældighedsprincip.

Forvaltningsrevisionen og dens resultater beskrives i et notat, der medtages som bilag til ledelsesberetningerne for både RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Notatet gives til revisor i forbindelse med dennes revision for regnskabsåret 2016/2017 samt regnskabsåret 2017 for Boligselskabet af 2014 og RandersBolig. Resultaterne kan medtages i revisionsprotokollatet for den enkelte boligorganisation efter revisors vurdering.

Årets valg af kontrolområder skal ses i sammenhæng med tidligere års forvaltningsrevision, idet administrationen tilstræber en varieret udvælgelse af væsentlige nøgleområder. Administrationen prioriterer det videre arbejde med områderne vedrørende

økonomistyring og har fortsat fokus på procedurer i boligbutikken. I det hele taget er hovedvægten på områder, hvor der er potentiale til effektiv drift og til begrænsning af tab samt forebyggelse af tab. Herudover er der fokus på inddragelsen og serviceringen af beboerdemokratiet, blandt andet ved afholdelse af markvandring og budget-cafeer.

Konklusionen er, at forvaltningsrevisionen er afsluttet med et tilfredsstillende resultat.

Forretningsgangen for behandling af inkassosager fungerer fuldt tilfredsstillende og målopfyldelsen er på 95%.

Håndteringen af klagesager fungerer tilfredsstillende. Målopfyldelsen for kvittering og udsendelse af henstilling er 100%, idet bekræftelse og henstilling er sendt indenfor fristen på 8 dage i alle 20 sager. Boligbutikken håndterer husordenssager således, at sagen ikke følges efter første henstilling, hvis ikke der modtages en klage nr. 2 fra klageren. Kun i tilfælde af husdyrsager eller ulovlig benyttelse af lejemålet foretages en opfølgning på henstillingen. Dette er i overensstemmelse med beskrivelsen i forretningsgangen. Gennemgangen har dog givet anledning til, at ledelsen vil vurdere, om der er behov for en præcisering eller ændring af den eksisterende forretningsgang, så der sker en opfølgning på alle henstillinger uanset sagens karakter.

De gennemførte tests af byggesager viser, at området fungerer tilfredsstillende. Der er ikke fundet væsentlige fejl eller mangler i proceduren, ligesom der ikke er konstateret væsentlige afvigelser fra lovgivning eller Landsbyggefondens retningslinjer. Gennemgangen af området har imidlertid givet anledning til at konkludere, at der er behov for en ny og mere fyldestgørende forretningsgang på området. Der er allerede udarbejdet et udkast til en ny forretningsgang med 6 faser, som svarer til de faser, vi har vurderet hensigtsmæssige for at skabe overblik i processen.

Dagsordener og indkaldelser til møder i organisationsbestyrelsen fungerer fuldt tilfredsstillende. Der sker rettidig og korrekt indkaldelse i 90% af tilfældene. Referatet fra møderne har i et af de testede møder været forsinket i få dage, men det skyldes i det pågældende tilfælde, at der har været helligdage, som har besværliggjort rettidig udsendelse.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/beslutning**

**KTH orienterede om forvaltningsrevisionen, som er afsluttet med et tilfredsstillende resultat og godkendt på bestyrelsesmødet i RandersBolig den 27. november 2017.**

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

## **436. Finansieringsoverslag for meget presserende reoveringer**

Jf. reoveringsoversigten, der blev drøftet på bestyrelsesmødet den 7. november 2017, er der meget presserende reoveringer i afdeling 2, 4, 5, 6 og 8.

Vedlagt findes for kalkulationer for disse reoveringer; det skal bemærkes, at der ikke er indregnet evt. tilskud, og at enhedsprisen for reovering af køkken og bad er ste-

get siden renoveringsoversigten blev udarbejdet. I renoveringsoversigten er der således regnet med en pris på 310.000,- kr. pr. enhed, mens der i forkalkulationerne er regnet med en pris på 400.000,- kr. pr. enhed.

Desuden skal det bemærkes, at forkalkulationen for afd. 8 også omfatter renovering af køkken.

Beregningerne viser, at renoveringsprojekterne vil være vanskelige at gennemføre uden en helhedsplan, tilskud fra trækingsretten eller anden form for kapitaltilførsel.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til de fem meget presserende renoveringsprojekter.

#### **Bilag vedlagt**

- Forkalkulation på meget presserende renoveringer i hhv. afd. 2, 4, 5, 6 og 8

#### **Referat/beslutning**

**Der er fejl i beregningerne af den procentvise huslejestigning, idet den nuværende husleje er sat til det samme i alle afdelinger. Det ændrer dog ikke ved, at renoveringsprojekterne ikke kan finansieres gennem huslejestigninger alene, hvorfor afgørelsen vedr. en eventuel helhedsplan afventes.**

**Landsbyggefonden besigtiger afd. 1-9, mandag den 12. marts 2018 kl. 13.00-16.00, som led i sagsbehandlingen af ansøgningen om renoveringsstøtte.**

### **437. Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/beslutning**

**PD orienterede om invitationen til kursus vedr. persondataforordningen ved RandersBolig den 31. januar 2018 kl. 17.00-19.00. PD, PEJ, LA og FJ deltager alle.**

**BL afholder fyraftensmøde på Sabro Kro den 7. februar 2018 kl. 17.00-18.00. FJ deltager.**

**Bestyrelsen har, jf. drøftelser på tidligere bestyrelsesmøder, valgt ikke at indsende forslag til nybyggeri i Munkdrup, men i stedet at holde indsatsen koncentreret omkring renoveringsprojekterne.**

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

### **438. Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen.

## **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Referat/beslutning**

**KTH orienterede om, at IBA er tiltrådt barselsvikariatet som forvaltningskonsulent i stedet for Marianne Hjorth.**

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

## **439. Forslag til kursus for organisationsbestyrelsen**

Bestyrelsen har ønsket sig et kursus/seminar – evt. i samarbejde med bestyrelsen i A/B Gudenå. Kurset kunne enten foregå i BL-regi (se nedenfor) eller som en intern workshop med eller uden ekstern oplægsholder – hvor man f.eks. drøfter bestyrelsens rolle, strategiarbejde, konkrete tiltag etc.

I forhold til en intern workshop er der tidligere indhentet pristilbud på Restaurant Tronborg i Randers i størrelsesordenen 400,- kr./pers. for morgenmad, frokost og eftermiddagskaffe (ekskl. drikkevarer). Prisen gælder på hverdage og for et mødelokale med plads til otte personer.

### **Kurser i BL-regi**

Til bestyrelsesmødet den 7. november 2017 er fremsendt bilag vedr. flg. kursustilbud i BL-regi i foråret 2018 (der foreligger endnu intet kursusprogram for efteråret 2018);

### **Den effektive bestyrelse**

Bliv skarp på opgaver og ansvar og få konkrete redskaber til at planlægge og udføre bestyrelsesarbejdet.

Kurset blev afholdt over to kursusdage i oktober 2017 i Nyborg og er pt. ikke programsat i 2018.

Pris 3.700,-/pers.

### **Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar**

En grundig indføring i bestyrelsens rolle og ansvar samt samspillet mellem direktion og organisationsbestyrelse.

Afholdes over to kursusdage fredag-lørdag den 2.-3. februar 2018 i Vejle, med tilmeldingsfrist den 3. januar 2018. Kurset er pt. ikke programsat senere i 2018.

Pris 4.500,-/pers.

### **Boligorganisationen og lokalsamfundet**

Inspiration og redskaber til at arbejde med eksternt samarbejde som redskab til at styrke boligorganisationen og nå de opsatte mål.

Afholdes over én kursusdag lørdag den 3. marts 2018 i Vejle, med tilmeldingsfrist den 1. februar 2018.

Pris 2.350,-/pers.

### **Organisationsbestyrelsens ledelsesinformation**

Få et overblik over forskellige typer af ledelsesinformation, der kan bidrage til at man som organisationsbestyrelsesmedlem har et solidt grundlag for at løse sine bestyrelsesopgaver.

Afholdes over to kursusdage fredag-lørdag den 6.-7. april i Nyborg, med tilmeldingsfrist den 7. marts 2018.

Pris 4.500,-/pers.



### Organisationsbestyrelsen som team

Der arbejdes med organisationsbestyrelsen som et samarbejdende team, hvor medlemmerne forstår og udnytter hinandens forskelligheder.

Afholdes over to kursusdage fredag-lørdag den 4.-5. maj 2018 i Nyborg, med tilmeldingsfrist den 4. april 2018.

Pris 4.500,-/pers.

### Øvrige BL-tilbud

Derudover er der – stadigvæk i BL-regi – også mulighed for selv at sammensætte et kursus, indhente konsulentydelse efter medgået tid (pris 1.300,- kr./time) eller booke et foredrag af en times varighed, f.eks. som oplæg på en workshop (pris 6.000,- kr. for generelle indlæg).

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til kursusindhold og -tidspunkt.

### Referat/beslutning

Det blev tilkendegivet, at en workshop i eget regi med en intern eller ekstern oplægsholder nok er at foretrække, evt. over to dage (fredag-lørdag) i sensommeren eller efteråret 2018.

De foreslåede emner er bl.a. helhedsplaner, sammenlægning af afdelinger og (sam-)arbejdet i en organisationsbestyrelse.

Bestyrelsen i A/B Gudenå har tilkendegivet, at de godt kunne være interesserede i at medvirke i et fælles kursus, hvorfor idéerne til emner, form og tidspunkt drøftes med dem på deres bestyrelsesmøde i februar.

## 440. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2018	
Torsdag den 22. marts 2018 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde
Torsdag den 22. marts 2018, efter repræsentantskabsmødet	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 15. maj 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 11. september 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. november 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde

Oversigt over andre kommende møder	
Torsdag den 8. februar 2018 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 22. marts 2018 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder				
Dato	Tid	Afdeling	Lokale	Deltager fra org.bestyrelsen
22.02.18	14.00	12	Nr. Sundbyvej	PD – PEJ
22.02.18	19.00	10	Dalumvej	FJ – LA
22.02.18	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ
26.02.18	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	Alle
27.02.18	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ
28.02.18	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	Alle

01.03.18	19.00	11	Festsalen Athe- nevej	FJ – LA
01.03.18	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ
05.03.18	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ
06.03.18	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	Alle
07.03.18	19.00	9	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ
08.03.18	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	PD – PEJ – FJ

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til deltagelse i afdelingsmøderne.

### **Referat/beslutning**

**Bestyrelsens deltagelse i afdelingsmøderne blev noteret, jf. skemaet ovenfor.**

## **441. Eventuelt**

### **Referat**

**PEJ, LA og KS mangler at få taget fotos til organisationens hjemmeside. PD laver aftale om dette.**

**Randers Kommune har meldt tilbage på en forespørgsel vedr. muligheden for at etablere et fodgængerfelt ved Kiwi på Bøsbrovej; Kommunen vurderer, at den fartdæmper i form af en hævet flade med indsnævring af vejen, der allerede findes på stedet, er tilstrækkelig.**