

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 2. januar 2018

Referat udsendt den 12. januar 2018

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 9. januar 2018 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91
8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
	Karin Vejrum	(KV)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Inge Bahn (referent)	(IBA)
Øvrige deltagere:	Karsten Jensen (revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KSK)
Afbud:	Per Munk Andersen	(PA)

Dagsorden	Side
291. Godkendelse af dagsorden	3
292. Godkendelse af referat.....	3
293. Årsregnskab 2016/17	3
294. Revisionsprotokol.....	4
295. Budget 2018/19.....	4
296. Repræsentantskabsmøde 2018	5
297. Orientering om forvaltningsrevision	5
298. Salg af matr. nr. 5aæ, beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ.....	7
299. Finansieringsoverslag for meget presserende renoveringer i afd. 2.....	7
300. Finansiering af driftscenter	7
301. Orientering fra formanden	8
302. Orientering fra administrationen	8
303. Mødekalender	9
304. Eventuelt	9

291. **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/Godkendt

Dagsordenen blev godkendt.

292. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 21. november 2017 er udsendt til bestyrelsen den 28. november 2017.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Godkendt

Referatet blev godkendt og underskrevet.

293. **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 for 2016/17
- Regnskab for afdelingerne for 2016/17
- Ledelsesberetning for 2016/17

Referat/Godkendt

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

Organisationens resultat for året udgør et overskud på 348.248 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes især indtægter fra regulering af kapitalindskud i RandersBolig og tilbagebetaling af administrationsbidrag.

Arbejdskapitalen er øget med årets overskud. Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 15.121.389 kr., hvoraf de 5.805.629 er disponible.

Afdelingernes resultater er positive med undtagelse af afd. 10. Overskud afvikles budgetmæssigt over tre år.

Årsregnskabet for 2016/17 blev godkendt og underskrevet.

294. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på 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/Godkendt

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.

295. **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 for 2018/19

Referat/Godkendt

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

296. Repræsentantskabsmøde 2018

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 13. marts 2018 på Fjordgården i Randers. Fra bestyrelsen er flg. på valg:

- Formand Allan Rasmussen
- Bestyrelsesmedlem Brian Rytter
- Bestyrelsesmedlem Karin Vejrum

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 repræsentantskabsmødet.

Indstilling

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

Referat/Godkendt

Allan Rasmussen, Brian Rytter og Karin Vejrum genopstiller alle tre ved valget til organisationsbestyrelsen. Bestyrelsens indstilling til valg af dirigent tages op igen på formødet inden repræsentantskabsmødet.

297. 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 budgetcafeer.

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/Godkendt

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.

298. **Salg af matr. nr. 5aæ, beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ**

Den interesserede køber har besigtiget grunden og bygningerne i november 2017 og har herefter tilkendegivet, at de dels kun har brug for en del af grunden, dels mener at prisen på 600.000 kr. er for høj, hvorfor de har valgt at se tiden an.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

299. **Finansieringsoverslag for meget presserende renoveringer i afd. 2**

Jf. renoveringsoversigten, der blev drøftet på bestyrelsesmødet den 21. november 2017, er der i afd. 2 to meget presserende renoveringer; dels udskiftning af tagbelægning, ventilation, køkken og badeværelser, dels efterisolering af klimaskærm.

I vedlagte forkalkulation er de to renoveringer delt op, således at udskiftning af tagbelægning og efterisolering af klimaskærm udføres som ét projekt, mens renovering af køkken og badeværelser inkl. ventilation udføres som et andet.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til de to renoveringsprojekter.

Bilag vedlagt

- Forkalkulation på meget presserende renoveringer i afd. 2

Referat/Godkendt

De presserende renoveringsprojekter kan ikke finansieres gennem huslejestigninger alene, hvorfor andre muligheder – f.eks. helhedsplan, sammenlægning af afdelinger etc. – undersøges af RandersBolig.

300. **Finansiering af driftscenter**

Det interne lån mellem boligorganisationen og afd. Bjellerupparken til finansiering af driftscentret er ændret, da der ikke må etableres afdragsfrie lån – jf. pkt. 271 B på bestyrelsesmødet den 26. september 2017.

Lånedokument medbringes på mødet, til underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Lånedokument

- Forrentning af lån

Referat/Godkendt

KTH orienterede om ændringen af lånet. Kan afdelingen ikke selv betale de fremtidige afdrag, ydes der tilskud fra dispositionsfonden. Der skal dog tages stilling til tilskuddet hvert år.

Orienteringen blev taget til efterretning og lånedokumentet underskrevet.

301. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

AR orienterede kort om et forslag til nybyggeri på Scandia-grunden (mere om dette under dagsordenens pkt. 302) og om helhedsplanen, der nærmer sig sin afslutning.

AR påpegede det uhensigtsmæssige i at udsende varsler om huslejestigning umiddelbart inden jul og har i øvrigt bemærket, at huslejestigningen ikke fremgår af alle tilbudsbreve. IBA følger op.

AR ønskede opfølgning på en beboerklage vedr. bl.a. husdyrhold i et lejemål i Bjellerupparken. Ifølge håndværkere er hele lejemålet misligholdt. IBA følger op.

Orienteringen blev taget til efterretning.

302. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

RandersBolig har – i samarbejde med Randers Arkitekten og Kuben – udarbejdet et forslag til et nyt byggeprojekt bestående af tre punkthuse med i alt 67 boliger på Scandia-grunden. Projektet er indsendt til Randers Kommune i december 2017, og der forventes en tilbagemelding senest 1. februar 2018.

Orienteringen blev taget til efterretning.

303. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2018		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 13. marts 2018 kl. 18.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 13. marts 2018, efter repræsentantskabsmødet	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 25. september 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder		
Tirsdag den 23. januar 2018 kl. 17.00	Budgetmøde	
Tirsdag den 13. marts 2018 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2018				
Dato	Kl.	Afd.	Lokale	Deltager fra bestyrelsen
01.02.18	13.00	15	Brugerhuset på plejecentret	JR
01.02.18	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	JR
01.02.18	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	BR
05.02.18	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	KV
05.02.18	19.00	1	Teglvej 33, kld.	AR
06.02.18	17.00	3	Teglvej 33, kld.	BR
06.02.18	19.00	4	Fjordgården	JR
07.02.18	19.00	Bjellerupparken	Klub C	AR-BR-PA
19.02.18	18.30	13	Fælleshuset Jadedalen	AR
19.02.18	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39	KV
21.02.18	19.00	11	Fjordgården	JR

Indstilling

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

Referat/Godkendt

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

304. Eventuelt

Referat

Aktivitetsplan afventer valget på repræsentantskabsmødet i marts.