

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 7. december 2017

Referat udsendt den 22. december 2017

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 14. december 2017 kl. 15.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive	(MV)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Else Christensen	(EC)
	Benny Kristiansen	(BK)
	Karl Pedersen	(KP)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Inge Bahn (referent)	(IBA)
Øvrige deltagere:	Karsten Jensen (revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KSK)

Dagsorden

Side

174.	Godkendelse af dagsorden	3
175.	Godkendelse af referat	3
176.	Årsregnskab 2016/2017	3
177.	Orientering om forvaltningsrevision 2017	4
178.	Revisionsprotokol for årsregnskabet 2016/17	5
179.	Budget for boligorganisationen og afdelingen 2018/19	6
180.	Digital underskrift	6
181.	Indkøb af digitalt syn – Eseebase	7
182.	Råderetskatalog for afdelingen	8
183.	Orientering fra formanden	10
184.	Orientering fra administrationen	10
185.	Fremtidig mødeoversigt	11
186.	Eventuelt	11

174. **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/Godkendt:
Dagsordenen blev godkendt.

175. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 24. august 2017 er udsendt til bestyrelsen den 31. august 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/Godkendt:
Referatet blev godkendt og underskrevet.

176. **Årsregnskab 2016/2017**

Administrationen har nu gennemgået hovedorganisationens og afdelingens regnskaber, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver:

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

Bilag:

- Regnskab for boligorganisationen for 2016/17
- Ledelsesberetning for 2016/17
- Notat årsregnskab for 2016/17
- Regnskab for afdelingen for 2016/17
- Forenklet regnskab for afdelingen for 2016/17

Referat/Godkendt:
KTH gennemgik årsregnskaberne for 2016/17 for hovedorganisationen og afdelingen.

Organisationens resultat for året udgør et overskud på 257.151 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes især, at kapitalindskud i RandersBolig er opskrevet til kostpris. Det har betydet en ekstraordinær indtægt på 233.000 kr. Derudover er der indtægtsført 5.000 kr. fra det tidligere fælleskontor og 9.000 kr. vedr. tilbagebetalt administrationsbidrag fra RandersBolig.

Der har været besparelser på mødeudgifter, kurser, kontingent og kontorhold. Det betyder, at de samlede bruttoadministrationsudgifter er 49.000 kr. lavere end budgetteret.

Arbejdskapitalen er øget med årets overskud. Dispositionsfonden er også øget og udgør ved årets udgang 3.999.603 kr., hvoraf de 3.190.624 kr. er disponible.

Afdelingens resultat udgør et overskud på 833.741 kr., som afvikles over tre år. Resultatkontoen udgør 1.288.768 kr., pr. 30. september 2017.

Årsregnskabet for 2016/17 blev godkendt og underskrevet.

177. **Orientering om forvaltningsrevision 2017**

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.

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.

178. **Revisionsprotokol for årsregnskabet 2016/17**

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisorer deltager også på mødet under dette punkt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2016/17 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2016/17.

Bilag:

- Revisionsprotokol 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.

179. Budget for boligorganisationen og afdelingen 2018/19

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen og afdelingen for 2018/19. Administrationen vil gennemgå budgetterne til bestyrelsens tiltrædelse, inden afdelingsmødet og generalforsamlingen skal tage endeligt stilling til budgetterne i februar 2018.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2018/19 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2018/19
- Budgetforslag for afdelingen 2018/19

Referat/Godkendt:

KTH gennemgik budgetforslaget for 2018/19.

I afdelingen fordeler udgifterne sig med 29% til prioritetsydelse m.v., 19% til faste udgifter, 25% til variable udgifter og 27% til henlæggelse/opsparing.

Der er ikke budgetteret huslejestigninger i 2018/19.

KTH orienterede videre om det igangværende analysearbejde i relation til effektiv drift.

I organisationen er der på konto 541 budgetteret udgifter på 230.000 kr. til indkøb af digitalt syn.

Budgetforslaget blev godkendt. Dog drøftes indkøb af digitalt syn senere på mødet under pkt. 181.

180. Digital underskrift

I forbindelse med signering af lånedokumenter i fremtiden, har de tegningsberettigede nu mulighed for at underskrive digitalt.

Realkredit Danmark foreslår, at der startes op med digital underskrift næste gang der skal foretages lånoptagelse eller lånekonvertering. Det betyder i praksis, at der underskrives med eget Nem-id, hvilket kan gøres fra egen computer.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om at benytte digital signering i fremtiden.

Referat/Godkendt:

Bestyrelsen besluttede at benytte digital underskrift fremover.

181. **Indkøb af digitalt syn – Eseebase**

På bestyrelsesmødet den 24. august 2017 vedtog bestyrelsen at overgå til elektronisk syn. I forlængelse heraf fremlægges derfor den anslåede pris for opmåling af lejemålene.

Eseebase er en del af Årstiderne Arkitekter, og de kan levere alle de nødvendige opmålinger og drift af samme, i forhold til at etablere elektronisk syn af boliger. Eseebase har leveret løsninger til elektronisk syn af boliger til mere end 100.000 almene boliger og en lang række boligorganisationer.

Præsentationsfolder fra Eseebase, samt folderen, der beskriver elektronisk syn nærmere, er vedlagt dagsordenen til orientering.

Ved at indkøbe Bygningsinformationsløsningen fra Eseebase, vil der være mulighed for at samkøre drift, udlejning og økonomi for boligerne. Ligeledes vil Eseebase, med denne løsning vedligeholde systemet og opdatere ændringer, eksempelvis i form af råderetssager.

Eseebase forventer, ud fra erfaringer fra tidligere sager, at boligorganisationen kan spare op til 30% på deres udgifter i forbindelse med fraflytning, samt at udgiften til systemet typisk vil være genindtjent inden for 2-4 år.

Besparelsen findes blandt andet i udarbejdelse af rammeudbud på fraflytningsopgaver, som eksempelvis maling af boligerne, med baggrund i en gennemgribende opmåling af boligerne. Der laves oftest indbudt licitation af opgaverne i fællesskab med bestyrelsen. Her kan være fokus på de forhold, som bestyrelsen foretrækker, eksempelvis lærlingeforhold eller lokal forankring mv.

Opmåling af boligerne vil finde sted ved, at et repræsentativt udsnit af boligerne opmåles, og de øvrige boliger tilpasses i dialog med beboere og ejendomsfunktionærer.

Det forventes også, at der vil være en besparelse at hente i, at håndværkerne ikke skal måle hver bolig op ved hver ny fraflytningsopgave. Yderligere skal boligorganisationens synsmand ikke længere bruge 1-4 timer efter hvert syn på opfølgningsopgaver. Dog vil der forsat, hvis der er tale om en fraflytning fra en misligholdt bolig, være behov for efterbehandling af synet.

Finansiering

Prisen på opkøbet af systemet er baseret på boligorganisationens antal boliger. RAB består af i alt 153 boliger.

3D Bygningsinformation	Antal boliger	Pris i kr.	Pris i kr. inkl. moms	Samlet pris
Boliger	153	700	875	133.875
Udbud, impl. mængder, priser til E-syn	153	340	425	65.025
Total				198.900

Ønsker boligorganisationen at implementere systemet, skal boligorganisationen således finansiere en udgift på 198.900 kr. til dette.

EG-boligs synsmodul

Prisen for oprettelse af boligorganisationens data i modulet er berammet til 1.500 kr./time. Det forventes, at der skal bruges omkring 3-4 timer på indlæsning af data.

Driftsudgiften til modulet er ca. 418,75 kr. inkl. moms/måned, som fordeles forholds-mæssigt imellem A/B Andelsbo og RAB efter antal lejemålsenheder.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om indkøb af Eseebase-løsning til digitalt syn til den angivne pris på kr.198.900 inkl. moms. Hertil kommer udgifter til oprettelse og drift af EG-modulet.

Bilag:

- Præsentation Eseebase
- Folder om elektronisk syn af boliger
- Konsekvensberegning

Referat/Godkendt:

KTH orienterede om erfaringerne med digitalt syn, hvorefter bestyrelsen drøftede fordele og ulemper; besparelsen ved digitalt syn forekommer at være relativt beskeden – i hvert fald for en mindre boligorganisation. Omvendt vil det være fordelagtigt med en gennemgribende opmåling af boligerne.

Bestyrelsen besluttede at udskyde et eventuelt indkøb af digitalt syn og drøfte det igen på et bestyrelsesmøde i efteråret 2018.

182. Råderetskatalog for afdelingen

Det er beskrevet i lovgivningen for almene boliger, at beboere i en almen boligorganisation har råderet over egen bolig. (Lov om leje af almene boliger §39 ff.)

Råderetten giver lejereren ret til at udføre forbedringer i boligen, og herefter få økonomisk godtgjort de dokumenterede udgifter ved dette arbejde. Dog kan etablering af særligt energiforbrugende installationer ikke godtgøres.

Forbedringer er arbejder i og udenfor boligen, der øger det lejedes værdi, som eksempelvis udskiftning af køkkenet i boligen. Forbedringer kan aldrig kræves retableret ved fraflytning, og hårde hvidevarer er undtaget i råderetten.

Der kan også foretages andre arbejder i boligen, der ikke øger det lejedes værdi, som eksempelvis nedrivning af skabe eller flytning af radiatorer. Disse arbejder betragtes som forandringsarbejder, og er derfor ikke omfattet af råderetten, hvor der ikke gives økonomisk kompensation ved fraflytning. Ligeledes *kan* disse arbejder kræves retableret ved fraflytning.

Kompetencen til at definere arbejdets karakter som forbedring eller forandring er overordnet set placeret ved boligorganisationen, og beslutning foretages i praksis af administrationen ud fra BL's standardkatalog om råderet.

Det er muligt for afdelingen, at udarbejde et katalog for de råderetsarbejder, som afdelingens beboere i fællesskab skal godkende, som tilladte at udføre i afdelingen. Det vil så være råderetskataloget for afdelingen, der er udgangspunktet for hvilke arbejder, der kan godkendes fremadrettet. Der vil, på denne måde, kun blive gennemført forbedringer i boligerne, der er godkendt af afdelingens beboere på forhånd.

I råderetskataloget fremgår således alle de arbejder som beboeren har lov til at udføre indenfor og udenfor boligen. Ligeledes skal det også fremgå af råderetskataloget, hvilke arbejder, der falder udenfor råderetten, men forsat kan udføres i afdelingen, som et forandringsarbejde.

Generelle betingelser for råderetsarbejdet:

- Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige, og må ikke fratage boligen sin karakter af almen bolig.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt
- Nogle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere
- Beboeren skal anmelde det til boligorganisationen, hvis der ønskes udført råderetsarbejder
- Beboeren skal ansøge boligorganisationen, hvis der ønskes udført øvrige arbejder
- Beboeren skal afvente svar fra boligorganisationen, inden arbejdet iværksættes.
- Boligorganisationen har svarfrist på max. 8 uger (juli tælles ikke med)
- Det skal fremgå klart, om der er pligt til retablering af arbejdet ved fraflytning eller ej. (Der kan kræves depositum til retablering)

Det anbefales, at råderetskatalogerne løbende opdateres, og godkendes i afdelingen ved ændringer.

Godtgørelse og lejetillæg

Arbejdet, der er udført i boligen i henhold til råderetten, giver lejereren, der har udført arbejdet, ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Godtgørelse tildeles ud fra særligt angivne retningslinjer.

Arbejdet, der er udført i boligen, tilhører således boligorganisationen, og giver boligorganisationen ansvaret for vedligehold af arbejdet fremadrettet. Dette giver således også boligorganisationen ret til, at opkræve lejeforhøjelse til dækning af de særlige vedligeholdelsesudgifter, som forbedringen skønnes at medføre. Lejeforhøjelsen kan også afkræves af kommende lejere ved fraflytning fra boligen.

Lejeforhøjelse kan også afkræves ved forandringsarbejder, der er udført uden pligt til retablering.

Konflikter mellem boligorganisationen og beboeren vedrørende råderetssager kan til enhver tid behandles i beboerklagenævnet.

Den videre proces

Ønsker bestyrelsen, at iværksætte det videre arbejde med udvikling af afdelingernes individuelle råderetskatalog, vil dette blive forelagt afdelingens beboere til godkendelse på afdelingsmødet i februar 2018.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender oprettelse af individuelt råderetskatalog i afdelingen.

Bilag:

- Eksempel på råderetskatalog

Referat/Godkendt:

KTH orienterede om råderetten og muligheden for at udarbejde et råderetskatalog tilpasset de enkelte afdelinger i en boligorganisation.

Bestyrelsen godkendte oprettelse af et råderetskatalog og mente, at det fremsendte eksempel vil kunne bruges uden yderligere tilpasning. Beslutningen fremlægges på afdelingsmødet i februar 2018, til godkendelse.

183. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt:

MV orienterede om sin og JØAs deltagelse i BLs repræsentantskabsmøde i Tivoli den 12. december 2017.

Orienteringen blev taget til efterretning.

184. Orientering fra administrationen

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig, herunder om:

- Personaleforhold
- Orientering om antenneregnskab (kan pengene blive stående til 2024)
- Effektiv drift

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt:

KTH orienterede om, at Marianne Hjorth er blevet fastansat som forvaltningskonsulent for en anden boligorganisation, og at Inge Bahn i stedet er tiltrådt som barselsvikar for forvaltningskonsulent Berit M. Rudbeck.

På bestyrelsesmødet den 24. august 2017 blev antenneregnskabet gennemgået, og KTH lovede i den forbindelse at undersøge, om saldoen kan blive stående til 2024 – hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Den årlige underskuds- eller overskudsopgørelse vil blive reguleret til beboerne år for år.

Forvaltningschef Mogens T. Clingman arbejder p.t. med analyse af mulige, driftsmæssige effektiviseringstiltag. I analysen arbejdes der ud fra en status for år 2014, en ny status for år 2017 og mål for år 2020. Næste trin vil være at finde ud af, hvor der kan/skal sættes ind, for derefter at iværksætte handlinger og implementering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

185. Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
Torsdag den 22. februar 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før generalforsamling	
Torsdag den 5. april 2018 kl. 15.300	Bestyrelsesmøde	

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

Referat/Godkendt:
Ingen bemærkninger.

186. Eventuelt

Referat:
KTH orienterede om, at RandersBolig planlægger et kursus for organisationsbestyrelserne omhandlende persondataforordningen. Den skærpede persondatalovgivning og hensynet til beskyttelse af personlige oplysninger har bl.a. medført ændrede procedurer vedr. flyttemeddelelser, der nu fremsendes uden navn. Samme lovgivning kan få indflydelse på f.eks. adgangen til at se kontobilag.

MV opfordrede til en revurdering af den tidligere beslutning om ikke at etablere en hjertestarter i afdelingen.