

Vorup Boligforening af 1945

Dagsorden udsendt den 6. november 2018

Referat udsendt den 16. november 2018

BMR

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 13. november 2018 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard (formand)	(PD)
	Frank Jonsen (næstformand)	(FJ)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kay Skjøtt	(KS)
	Lene Axelsen	(LA)
Administrationen	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

491. Godkendelse af dagsorden	3
492. Godkendelse af referat.....	3
493. Revisionsprotokol.....	3
494. Effektiv Drift – Fase 3 og 4	3
495. Revurdering af renoveringsoversigten	8
496. Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser.....	10
497. Konstituering af formandskab i afdelingerne	11
498. Orientering fra formanden	12
499. Orientering fra administrationen	12
500. Fremtidig mødeoversigt	13
501. Eventuelt.....	14

491. **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

PD bød velkommen til mødet. Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

492. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 11. september 2018, er udsendt til bestyrelsen den 24. september 2018.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 8. oktober 2018 havde administrationen ikke modtaget ændringer til de udsendte referater.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsen. Bestyrelsen godkendte referatet.

493. **Revisionsprotokol**

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

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

PD gennemgår revisionsprotokollen og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

494. **Effektiv Drift – Fase 3 og 4**

Bestyrelsen er i foråret blevet orienteret om arbejdet med at efterleve målsætningerne om effektivisering af driften i boligorganisationen inden 2020, som BL og KL har aftalt.

Målsætning

Grundlaget for vores målsætning er aftalen mellem BL, KL og regeringen om effektiviseringer i den almene sektor i 2020 på 1,5 milliarder kroner.

Vi har beregnet, at det landsdækkende effektiviseringsmål svarer til, at Vorup Boligforening skal effektivisere driften, således at udgifterne reduceres med 8% i 2020 sammenlignet med 2014.

I Vorup Boligforening af 1945 svarer effektiviseringen til 676.396 kr. eller ca. 100 kr. pr. måned pr. lejemål.

Ministeriets effektiviseringsenhed laver beregninger på, hvor effektiv boligorganisationerne er i dag. Beregningerne fremgår også af styringsrapporten, der anvendes ved det årlige styringsdialogmøde med Randers Kommune. Når effektiviteten er over 90% betragtes dette som værende effektivt.

Det fremgår af beregningerne, at Vorup Boligforening af 1945 er 73% effektiv. Til sammenligning er effektivitetsgennemsnittet for Randers Kommune 74,8% og for regionen er det 78,4%

Administrationen arbejder således for, at opnå en effektivitet for Vorup Boligforening af 1945, der ligger over 90%.

Processen for at opnå målsætningen

Processen for at nå målsætningen om effektiv drift er opdelt i fem faser, hvor de to første faser (fastlæggelse af baseline og sammenligning med best practice) har fundet sted.

Arbejdet med effektiv drift har nu været igennem fase 3, hvor vi har lavet analyser på de konti, hvor der er identificeret et effektiviseringspotentiale i afdelingerne. Analyserne munder ud i konkrete handlingsforslag, som nu skal beslattes af bestyrelsen. Herefter implementeres effektiviseringstiltagene.

I det vedlagte bilag fremgår en nærmere forklaring af, hvordan analysen de enkelte konti er blevet udført.

Effektiviseringspotentiale

Som der også er blevet redegjort for, vurderes det, at alle boligorganisationer, og herunder også alle afdelinger der administreres af RandersBolig har effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringerne vil primært omfatte følgende af afdelingernes konti, da analyserne viser, at det er her, der er størst potentiale, for at opnå besparelser.

- 109 Renovation
- 110 Forsikringer
- 111 Energiforbrug
- 112 Administrationsbidrag
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 117 Istandsættelse ved fraflytning

For at opnå denne effektivisering, har administrationen mulighed for at arbejde- og hjælpe boligorganisationen med følgende overordnede tiltag:

- Konsolidere afdelingernes økonomi
- Renholdelse, vedligeholdelse og daglig drift
- Tidssvarende boliger til fremtiden
- Digitale løsninger

- Fælles indkøb, udbud og samhandelsaftaler
- Fælles driftscentre og samdrift
- Sammenlægning af afdelinger
- Styrkelse af samarbejdet med beboerdemokratiet

Neden for fremgår konkrete tiltag, der kan gennemføres i boligorganisationen, for at opnå effektiviseringer for Vorup Boligforening af 1945. Men i lyset af ovenstående punkter, skal listen over konkrete effektiviseringstiltag ikke betragtes som endelig, idet der er mange andre muligheder, for at opnå effektiviseringer, som administrationen løbende vil arbejde med.

Effektiviseringsforslag til Vorup Boligforening af 1945

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
110	Forsikringer	Salg af traktor (inkl. vægt afgift)	5.400
114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 10 overgår til driftscenteret	50.000
114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 11, med undtagelse af græsslåning, overgår til driftscenteret	40.000
114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra to ejendomsfunktionærer til en	24.500
114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	113.000
115	Alm. vedligehold	Regulering af budget i lyset af de seneste års forbrug sammenholdt med afdelingernes forbedrede vedligeholdelsesstand	203.000
		I alt	435.900

Ovenstående tiltag vil, ud over effektiviseringen på 435.900 kr., skabe besparelser på nogle af afdelingernes øvrige konti, idet tiltagene ovenfor afføder mindre udgifter på andre konti. Disse konti er dog ikke en del af den effektive drifts målsætninger, og indgår derfor ikke i ovenstående opstilling, men det er, ikke desto mindre, besparelser som afdelingerne opnår ved ovenstående tiltag.

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
120	Henlæggelser	Salg af en traktor	50.000
116	Planlagt vedligehold	Reduktion af vinterberedskabet samt udarbejdelse af arbejdsplanerne vil give mere tid til andet arbejde, der i dag typisk bliver udført af ekstern entreprenør, som f.eks. mindre belægnings- / plante arbejder, samt malerarbejder.	94.000
		I alt	144.000

Med udgangspunkt i de konkrete effektiviseringsforslag for Vorup Boligforening af 1945 er det klart, at de eksisterende mulige besparelser på 435.900 kr. ikke er tilstrækkeligt, til at opnå den nødvendige besparelse på 676.396 kr.

Det er derfor nødvendigt, at arbejde videre med at opnå effektiviseringer i afdelingernes budgetter. Nedenfor fremgår nogle af de muligheder, der arbejdes videre med.

Stordrift

Overordnet set forventes det, at der kan være effektiviseringspotentiale i stordrift. Med dette forstås blandt andet, samlede aftaler for alle boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Det kan eksempelvis være ved:

- Bortskaffelse af grønt affald
- Forsikringer
- Energioptimering/Elselskaber
- Indkøbsaftaler

Ud over stordriftsfordelene, vil administrationen anbefale, at der arbejdes videre med effektiviseringsmulighederne i Vorup Boligforening af 1945. Det kan eksempelvis være:

Konto	Navn	Tiltag
117	Istandsættelse ved fraflytning	E-syn
109	Renovation	Indsamling af organisk affald
111	Energiforbrug	Udarbejdelse af en samlet plan for optimering af varme- og teknik rum, herunder central styring og overvågning. Dette kræver dog også investeringer
111	Energiforbrug	Løbende udskiftning / renovering / service af lyskilder, vand, varme og sanitet samt ventilationsanlæg
112	Administrations bidrag	Serviceniveau
114	Renholdelse	Der udarbejdes arbejdsplaner for øget samdrift på tværs af afdelingerne, for udførelse af grøn pleje
		Samdrift/udlejning/leje af udstyr/Yderligere tilpasning af maskinpark

Service niveau

Beboerdemokrater, ejendomsfunktion og administration har samme mål, nemlig at sikre bedst og billigst drift og administration for derved at holde huslejen så lav som muligt for beboerne.

Nogle af effektiviseringstiltagene kan dog synes som en forringelse for den enkelte beboere, hvor målet med tiltaget er en forbedring for "de mange".

Målet med flere af tiltagene er at blive mere effektiv og dermed få tid til andre opgaver. Nogle tiltag vil også betyde, at beboere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen og administrationen skal ændre vaner, som i første omgang vil virke som en forringelse, men senere hen vil give god mening og besparelser i tid og penge.

Målsætningerne kan dog aldrig gennemføres uden et godt samarbejde mellem beboerdemokratiet, ejendomsfunktionen og administrationen. Derfor vil det også være nødvendigt, med en effektiv og god kommunikation begge veje mellem parterne.

Implementeringen af effektiviseringerne

Der vil naturligvis være en lang række hensyn at tage ved gennemførelsen af effektiviseringstiltagene. Miljøhensyn og arbejdsmiljø for medarbejderne vil blive draget ind i beslutningerne, ligesom beboerdemokratiet vil blive taget med på råd.

Når organisationsbestyrelsen har godkendt den videre proces med at effektivisere driften af boligorganisationen, vil administrationen implementere de godkendte tiltag samt arbejde videre med effektiviseringsmulighederne i boligorganisationens afdelinger.

Beboerdemokratiets rolle

Som nævnt ovenfor, vil afdelingsbestyrelserne blive taget med på råd i det omfang bekendtgørelse, lovgivning eller andet har tildelt kompetencen til dem. Dette vil være i forhold til afdelingernes specifikke ønsker og behov, særligt omkring markvandringene, og fastlæggelsen af afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen træffer, med denne sagsfremstilling, beslutning omkring de konkrete tiltag for den effektive drift, samt fastsætter rammen for det videre arbejde med at effektivisere driften.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret omkring fremdriften af arbejdet med den effektive drift.

Det er også organisationsbestyrelsens ansvar, at tilse, at arbejdet med den effektive drift skaber resultater på den lange bane, hvilket gør, at boligorganisationen opnår målsætningen, og kan leve op til de krav der er stillet til den.

Administrationen vil, i samarbejde med organisationsbestyrelsen, varetage dialogen om den effektive drift med beboere, afdelingsbestyrelserne, myndigheder og andre eksterne parter.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 435.900 kr.

Det indstilles videre, at bestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945.

Bilag

- Analysegrundlag for den effektive drift

Referat/Beslutning

Hvis bestyrelsen godkender indstillingen, vil boligorganisationen opnå ca. to tredjedele af effektiviseringerne med dette oplæg.

Effektiviseringsoplægget forudsætter, at vi fastholder den eksisterende bemanding.

Effektiviseringerne gør dog, at der er behov for, at personalet påtager sig flere opgaver i boligorganisationen, hvilket også fremgår af sagsfremstillingen. KTH redegjorde for, at ejendomsfunktionærerne er orienteret om dette, og har indvilliget i tiltagene.

Det forventes, at det resterende beløb, der skal effektiviseres for, kan indhentes inden 2020.

Vinterberedskabet drøftedes. I tilfælde af en hård vinter, vil den vagthavende ejendomsfunktionær entrere med en ekstern entreprenør.

Ligeledes drøftedes muligheden for at udbyde håndværkeropgaverne i afdelingerne. Nogle af bestyrelsesmedlemmerne mener, at det ofte er de samme håndværkere, der færdes i afdelingerne. Der efterspørges derfor nye håndværkere til at give tilbud på mindre opgaver, flyttelejligheder mv. Hermed forventes øget konkurrence om opgaverne, og dermed også en lavere pris, der vil bidrage til opnåelse af effektiviseringsmålet.

Administrationen redegjorde for, at der allerede bliver arbejdet med udbud af opgaver til forskellige håndværkere, men at bestyrelsens overvejelser også vil blive bragt videre til driften.

Personalesituationen i boligorganisationen drøftedes, efter ansættelse af en mand mere i foråret 2017. Ansættelsen har frigjort nogle timer, til at løse opgaver, der ellers skulle rekvireres eksternt. Der var dialog omkring hvorvidt flere opgaver løses internt efter ansættelsen.

Bestyrelsen indskærpede, at beslutningen om effektiviseringer og insourcing af opgaver, også skal føre til, at opgaverne bliver løst.

KTH redegjorde for, at dette er en del af formålet med effektiviseringerne, og at det vil blive fulgt op både i praksis samt via budget og regnskabsresultaterne.

KTH redegjorde videre for, at det er effektiviseringer som skal lykkedes. Det handler jo om, at det skal komme lejerne til gode ved at vi kan holde huslejen i ro, eller måske endda nedsætte huslejen.

Bestyrelsen godkendte de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 435.900 kr.

Bestyrelsen gav også administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945.

495. **Revurdering af renoveringsoversigten**

De seneste år har det været procedure, at bestyrelsen hvert efterår behandler en liste hvor af det fremgår, hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens afdelinger har. Således er det til en hver tid de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der bliver iværksat.

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år. Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales, at revurderingen af renoveringsoversigten forsat sker en gang årligt.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

Alle renoveringerne, der sidste år blev vurderet som værende meget presserende, er beliggende i afdelingerne 1-9. Disse renoveringer er ikke blevet iværksat, idet de i stedet indgår i arbejdet med at iværksætte en helhedsplan for afdelingerne. Der er derfor ikke blevet iværksat nogle renoveringer i boligorganisationen i det forgangne år.

Helhedsplan

Forarbejdet med helhedsplanen for afdelingerne 1-9 er stadig i gang. Landsbyggefonden (LBF) har afholdt besigtigelse af afdelingerne i foråret 2018, og arbejdet med at færdiggøre forarbejderne efter LBFs anvisninger forsættes også.

Opnås der tilsagn fra Landsbyggefonden om en helhedsplan for området, vil situationen for de meget presserende renoveringer i boligorganisationen også ændres.

Renoveringsoversigten for november 2018

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten for november 2018 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for de tidligere godkendte renoveringsoversigter.

Meget presserende renoveringer

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
2	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	8.800.000	Helhedsplan
4	Renovering af tekniske installationer, køkken og bad	16.200.000	Helhedsplan
4	Renovering af tag og ventilation	11.600.000	Helhedsplan
5	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	20.600.000	Helhedsplan
6	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	15.000.000	Helhedsplan
8	Renovering af tekniske installationer, bad og køkken	18.000.000	Helhedsplan
Presserende renoveringer			
3	Renovering af tekniske installationer	3.800.000	Helhedsplan
5	Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm	13.100.000	Helhedsplan
6	Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm	10.000.000	Helhedsplan
7	Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm	10.000.000	Helhedsplan
8	Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm	12.400.000	Helhedsplan

9	Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm	10.000.000	Helhedsplan
9	Renovering af køkken og ventilation	9.600.000	Helhedsplan
Ikke presserende renoveringer			
10	Renovering køkken	1.900.000	2020
11	Renovering køkken	4.700.000	2020
Særlige renoveringer			
1-9	Helhedsplan	?	2021?

I lighed med de seneste år, er det forsat alene renoveringer i afdelingerne 1-9, der er højest prioriteret i den revurderede renoveringsoversigt. Det anbefales derfor, at forsatte forarbejdet med en helhedsplanen for afdelingerne 1-9, og forsat afvente iværksættelsen af de højest prioriterede renoveringer i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for Vorup Boligforening af 1945, med forbehold for den samlede plan for de meget presserende og særlige renoveringer, der er under udarbejdelse.

Referat/Beslutning

KTH orienterede kort om sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for Vorup Boligforening af 1945, med forbehold for den samlede plan for de meget presserende og særlige renoveringer, der er under udarbejdelse.

496.

Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser

For at effektivisere og professionalisere kommunikationen med afdelingsbestyrelserne, foreslår administrationen, at afdelingerne får en fast afdelingsmailadresse som ikke ændres. Etablering af disse mailadresser betyder, at vi kan systematisere kommunikationen med afdelingsbestyrelsen, og sikre at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til korrespondancen.

Al fremadrettet kommunikation med afdelingerne vil ske til denne faste adresse. Det vil betyde en forbedret service for afdelingsbestyrelserne, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til afdelingens korrespondance, og historikken sikres ved udskiftning af medlemmer i afdelingsbestyrelserne.

Microsoft tilbyder en løsning til en årlig pris på 378,00 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse/år, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Det foreslås, at boligorganisationen afholder afdelingernes udgifter til Microsoft.

Vorup Boligforening af 1945 har 13 afdelinger. Dermed bliver omkostningerne til Microsoft på ca. 5.000 kr. inkl. moms pr. år.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mailadresse.

Det indstilles videre at bestyrelsen beslutter, at boligorganisationen afholder udgiften til mailadresserne.

Referat/Beslutning

Tiltaget er et ønske om at professionalisere kommunikationen mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen.

Derudover er der tale om en række fordele omkring den løbende dialog mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen, samt internt imellem afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

Mailadresserne vil fungere ift. rammerne for persondataforordningen idet, der ikke skal slettes korrespondance, når et bestyrelsesmedlem træder ud af bestyrelsen. Hertil kommer, at historikken i mailkorrespondancen bevares, når udvekslingen af mails sker alene til en mailadresse. Yderligere vil denne løsning gøre, at alle i afdelingsbestyrelsen kan orienteres samtidig, og at korrespondancen ikke alene deles med afdelingsformanden i nogle tilfælde.

Der er stor lagerkapacitet for mailadressen, idet indbakke mv. oplagres i "skyen" på nettet.

FJ anfægtede, at der er mange, der allerede har mange mailadresser, hvorfor det kan være en belastning, at der kommer en mailadresse mere, som man skal administrere.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mail-adresse, samt at boligorganisationen afholder udgiften til mailadresserne.

Administrationen vil skrive et brev til afdelingsbestyrelserne for at orientere om ovenstående beslutning.

497.

Konstituering af formandskab i afdelingerne

I henhold til boligorganisationens vedtægter §15 stk. 6 træffer det afdelingsmøde, hvor der vælges afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beslutning om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand. Denne beslutning gælder indtil der træffes en ny beslutning.

Hidtil har afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945 valgt formand på afdelingsmøderne. Denne proces betyder, at der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hver gang en afdelingsbestyrelsesformand fratræder inden valgperiodens udløb.

I nogle tilfælde kan valget af formand have høj prioritering for afdelingen. Dette er typisk hvis der er kampvalg om formandsposten, eller hvis der er en stærk kandidat til formandsposten. I andre tilfælde lægger afdelingen mere vægt på samarbejdet på tværs af afdelingsbestyrelsen, hvorfor valget af hvem der er formand, er mindre vigtigt for afdelingen.

I lyset af den generelt faldende tendens til deltagelse i beboerdemokratiet og på afdelingsmøderne, virker det mest som om, valget af formand på et ekstraordinært afdelingsmøde er til gene for beboerne.

Det indstilles derfor til organisationsbestyrelsen, at foreslå afdelingerne, at træffe beslutning om, at afdelingerne ændrer beslutning til at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv. På denne måde vil processen omkring valg af ny formand foregå uden om et ekstraordinært afdelingsmøde, ved at suppleanten for afdelingsbestyrelsen indkaldes, og den nye bestyrelse vælger en formand i blandt sine repræsentanter (typisk 3 bestyrelsesmedlemmer).

Beslutter organisationsbestyrelsen, at bakke op om indstillingen, vil forslaget om at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv, blive stillet på de ordinære afdelingsmøder i februar/marts 2019 på organisationsbestyrelsens opfordring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foreslår afdelingernes beboere, at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv på de kommende ordinære afdelingsmøder i februar/marts 2019.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede forslaget, og besluttede at organisationsbestyrelsen foreslår afdelingernes beboere, at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv på de kommende ordinære afdelingsmøder i februar/marts 2019.

498. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

PD orienterede om at det var et godt kursus omkring strategisk ledelse i oktober sammen med A/B Andelsbo, A/B Gudenå og RAB.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

499. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Eventualforpligtigelse i afdelingernes regnskaber

Indeksregulering af beboerindskud har ikke tidligere været opført i balancen i regnskaberne.

Team økonomi har været igennem en større afstemning af beboerindskud, således at den bogførte værdi af kt. 409 (beboerindskud) og kt. 414 (forhøjet indskud ved genudlejning) afspejler det faktiske indskud i afdelingen.

I henhold til tidligere gældende regler skulle overskud, der fremkom ved at indbetalinger af indekstillaæg oversteg de udbetalte indekstillaæg, indtægtsføres på kt. 203. Denne praksis blev benyttet i samtlige boligorganisationer.

Dette betyder, at vi på kt. 414.9 (indeksring af beboerindskud) vil have en eventualforpligtelse på beregnede indekstillaæg.
Eventualforpligtelsen vil stå opført i årsregnskabet med angivelse af det beregnede indekstillaæg.

Denne metode giver ikke bemærkninger i revisionsprotokollatet.

Teksten i årsregnskabet fremgår herunder.

Eventualforpligtelse

Boligorganisationens afdelinger har bogført oprindelige beboerindskud under konto 409 som er en del af finansieringen af ejendommens anskaffelsessum.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

A: Efter en dialog med PD, orienterede BMR om mulighederne for at orientere afdelingernes beboere omkring hvem der er valgt til afdelingsbestyrelserne og hvordan de kan kontaktes efter persondataforordningen er trådt i kraft, og der ikke længere omdeles en repræsentantskabsliste. Der er mulighed for at sætte en lille opslagstavle op i opgangene med orientering om afdelingsbestyrelsen og andre nyttige kontaktoplysninger. Dog afhænger dette af, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne udfylder en ny samtykkeerklæring, der forklarer dette forhold. Bestyrelsen drøftede forslaget. Oplysningerne er også tilgængelige på RandersBoligs hjemmeside.

Bestyrelsen besluttede, at der arbejdes videre med, at sætte en opslagstavle op i opgangene – efter indhentning af samtykke fra afdelingsbestyrelsesmedlemmerne på afdelingsmøderne i 2019. Der findes naturligvis også en løsning for afdelingerne med rækkehuse.

B: KTH orienterede om eventualforpligtelsen, der indgår i afdelingernes regnskaber. Metoden med eventualforpligtelsen er almindelig praksis.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift

Ved en fejl er det ikke den korrekte tekst vedrørende afdelingernes årsregnskaber, der indgår i dagsordenen.

Den korrekte tekst i årsregnskaberne er som følger:

"Indeksregulering af beboerindskud i perioden 1965 – 1975 kr. xx.xxx,xx er ikke opført i afdelingens balance, og repræsenterer således en eventualforpligtelse for afdelingen."

(beløbet for afdelingen fremgår naturligvis i regnskabet)

Administrationen beklager fejlen.

500.

Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder	
Torsdag den 7. februar 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 26. marts 2019 efter repræsentantskabs- møde	Konstituerende bestyrelsesmøde

Tirsdag den 25. april 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
--------------------------------------	-----------------

Oversigt over andre kommende møder

Tirsdag den 19. februar 2019 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2019

Dag	Dato	Tid	Afdeling	Lokale	Deltager fra bestyrelsen
Tirsdag	26.02.19	14.00	12	Nr. Sundbyvej	
Tirsdag	26.02.19	19.00	10	Dalumvej	
Torsdag	28.02.19	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	
Mandag	04.03.19	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	
Tirsdag	05.03.19	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	
Onsdag	06.03.19	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	
Torsdag	07.03.19	19.00	11	Festsalen Athenevej	
Torsdag	07.03.19	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	
Mandag	11.03.19	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	
Tirsdag	12.03.19	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	
Onsdag	13.03.19	19.00	9	Bøsbrovej 33 B	
Torsdag	14.03.19	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender datoen for budgetcafeen 2019 og tager orienteringen om mødeplanen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsens godkendte datoen for budgetcafeen. Bestyrelsen træffer beslutning om deltagelse på afdelingsmøderne på et senere tidspunkt.

501. Eventuelt

Referat/Beslutning

Ingen sager behandlet.