

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 20. november 2018
Referat udsendt den 12. december 2018
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 27. november 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)
	Dan Bruun	(DB)
Administrationen	Gert B. Hølund	(GBH)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Fravær/afbud	AR	
	BR	

Dagsorden

354.	Godkendelse af dagsorden	3
355.	Godkendelse af referat	3
356.	Revisionsprotokol	3
357.	Effektiv drift fase 3 og 4	3
358.	Revurdering af renoveringsoversigten	8
359.	Finansiering af renoveringer i afdeling 2, Teglvvej	10
360.	Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser	14
361.	Drøftelse af muligheder omkring analyse af ejd.funk. arbejdstid	14
362.	Orientering fra formanden	15
363.	Orientering fra administrationen	15
364.	Mødekalender	16
365.	Eventuelt	17

354. **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 dagsorden

Referat/Beslutning

AR har meldt afbud, og BR mødte ikke op.

JR bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

355. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 25. september 2018, er udsendt til bestyrelsen den 4. oktober 2018.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 18. oktober 2018 havde administrationen ikke modtaget 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, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

356. **Revisionsprotokol**

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

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

357. **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 A/B Andelsbo skal effektivisere driften, således at udgifterne reduceres med 8% i 2020 sammenlignet med 2014.

I A/B Andelsbo svarer effektiviseringen til 939.992 kr. eller ca. 170 kr. pr. måned pr. bolig.

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 A/B Andelsbo er 77,1 % 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 A/B Andelsbo, 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 besluttes af bestyrelsen. Herefter implementeres effektiviseringstiltagene.

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 A/B Andelsbo. 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 A/B Andelsbo

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
109	Renovation	Indkøb af affaldsposer til afd. Bjellerupparken ophører	20.000
110	Forsikringer	Traktorer reduceres med 1. inkl. vægtafgift	5.400
114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 15 overgår til ejendomsfunktionærerne	35.000
114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra 2 ejendomsfunktionærer til 1	24.500
114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring, kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	138.500
115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budgetter	181.000
		I alt	404.400

Ovenstående tiltag vil, ud over effektiviseringen på 404.400 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- /	82.000

		plante arbejder, samt malerarbejder.	
		I alt	132.000

Med udgangspunkt i de konkrete effektiviseringsforslag for A/B Andelsbo er det klart, at de eksisterende mulige besparelser på 404.400 kr. ikke er tilstrækkeligt, til at opnå den nødvendige besparelse på 939.992 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
- Energoptimering/Elselskaber
- Indkøbsaftaler

Ud over stordriftsfordelene, vil administrationen anbefale, at der arbejdes videre med effektiviseringsmulighederne i A/B Andelsbo. Det kan eksempelvis være:

Konto	Navn	Tiltag
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

Se vedlagte bilag for en uddybning af de tiltag, der arbejdes videre med i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig.

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 404.400 kr.

Det indstilles videre, at bestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i A/B Andelsbo

Bilag

- Effektiv driftstiltag i RandersBolig

Referat/Beslutning

GBH orienterede om sagen. Det er en proces som ejendomsfunktionærerne har været involveret i, og de har taget positivt og konstruktivt stilling til sagen.

GBH gav udtryk for, at der ikke alene er tale om stramninger og nedskæringer i driften, men at det også er godt ind i mellem, at vende opgaverne, og se på, om det kan gøres anderledes og mere effektivt.

Der har været målt på traktorernes køretid, og det er blevet vurderet, at der godt kan undværes en traktor. Så når den ene af de eksisterende traktorer ikke længere kan køre, bliver der ikke købt en ny.

Ved vinterberedskab er det forsat sådan, at den ene mand, der forsat er på arbejde, skal kunne tilkalde hjælp fra ekstern entreprenør. Besparelsen fra hvor

de før var to mand, er derfor ikke talt med i den effektive drift, da der er mulighed for, at besparelsen kan blive brugt på eksterne entreprenører til vinterberedskab.

Efter dagsordenen er blevet sendt ud, er budgetterne for 19/20 påbegyndt. Her er det blevet klart, at der er yderligere 124.000 kr. at spare på konto 114. Der er således opnået en besparelse på 404.400 + 124.000 kr. = 528.400 kr., hvis bestyrelsen godkender tiltagene i denne sagsfremstilling.

Der forventes også en besparelse på konto 109, i det der ikke skal betales for afhentning af organisk affald, hvor der nu betales for afhentning af affald pr. tons. Når vægten af organisk affald tages ud af den beregning, forventes således en besparelse. Men afhentningen af organisk affald er netop påbegyndt, og det er derfor for tidligt, at regne på besparelsen.

I forhold til måltal på landsplan, der er nævnt i bilaget til dagsordenen ligger Andelsbo ret godt på mange konti og også under niveauet på landsplan.

De nævnte effektiviseringer i oplægget er kun starten på processen, der vil hele tiden blive forsøgt at finde flere effektiviseringer for boligorganisationen og afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 404.400 kr.

Bestyrelsen gav også administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i A/B Andelsbo.

Effektiviseringerne, der er blevet godkendt af bestyrelsen, vil nu blive indarbejdet i budgetterne for 2019/2020.

358. **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

Sidste år havde afdeling 2 to meget presserende renoveringsopgaver.

- Udskiftning af tagbelægning, ventilation, køkken og badeværelser (Estimeret i 2017 til 11.800.000 kr.)

- Efterisolering af klimaskærm (Estimeret i 2017 til 5.300.000 kr.)

Der var ikke andre afdelinger med meget presserende opgaver i renoveringsoversigten fra 2017.

Omkostningerne ved at gennemføre renoveringerne i afdeling 2 vil betyde, at huslejen i afdelingen vil blive meget høj, hvis afdelingen skal dække omkostningerne alene ved hjælp af huslejestigninger.

Der er således behov for massiv økonomisk støtte til afdelingen, for at kunne gennemføre renoveringerne uden at huslejen i afdelingen bliver så høj, at boligerne i afdelingen ikke kan genudlejes.

Der vil derfor være et separat punkt på dagsordenen, hvor organisationsbestyrelsen kan tage stilling til den økonomiske støtte til afdelingen.

Helhedsplan

Arbejdet med helhedsplanen nærmer sig sin afslutning, og efterlader efterhånden alene administrative opgaver med afslutning af byggeregnskabet.

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.

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. november 2018 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
2	Udskiftning af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm, køkken og badeværelser inkl. ventilation	17.800.000	2019
3	Renovering af tekniske installationer og bad	1.300.000	2019

Presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
4	Udskiftning af tekniske installationer	3.000.000	2021
11	Udskiftning af tekniske installationer	2.900.000	2021

11	Renovering af tage inkl. gavlbeklædning	14.000.000	2021
11	Udskiftning af vinduer og yderdøre	3.750.000	2021
Ikke presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
13	Renovering af køkkener	6.400.000	2025

Igangværende renoveringer 2018			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
Bjell.	Helhedsplan	201.000.000	

Af ovenstående liste fremgår det, at afdeling 3 nu også er repræsenteret på listen over meget presserende renoveringer sammen med afdeling 2. Hvis organisationsbestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. november 2018, vil forarbejdet med de meget presserende renoveringer søges iværksat.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for A/B Andelsbo.

Referat/Beslutning

BMR orienterede omkring renoveringsoversigten. Det blev understreget, at iværksættelse af renoveringerne ikke betyder, at renoveringerne sættes fysisk i gang i det forventede år, der er nævnt omkring renoveringssagen. Iværksættelse betyder i stedet, at forarbejdet med renoveringen går i gang, og godkendelsesprocedure mv. hos afdeling og myndighed kan sættes i værk. Bestyrelsen tiltrådte denne proces.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for A/B Andelsbo.

359. Finansiering af renoveringer i afdeling 2, Teglvej

Projektleder og inspektører i A/B Andelsbo har vurderet, at der er behov for renovering i afdeling 2, idet ejendommen er fra 1948, og de tekniske installationer samt inventaret i badeværelserne er de oprindelige og derfor helt naturligt i dårlig stand. Køkkeninventaret er ca. 25 år gammelt og nedslidt.

Eksisterende tagbelægning er fra ca. 1978 og nedslidt samt sparsomt isoleret. Facader og gavle er ikke isoleret og kolde, hvilket medfører fugtproblemer i lejlighederne. Dette er mest udpræget i gavllejlighederne. I ca. 2001 blev brystningerne under stuevinduerne efterisoleret, men byggeteknisk set, vil hele bygningen have godt af en ny klimaskærm (tag og facader).

En ny klimaskærm med ekstra isolering vil give bedre komfort i lejlighederne, og samtidig forventes en besparelse på varmeudgifterne.

Renovering af køkken/bad inkl. mekanisk ventilation vil forbedre indeklimaet, og samtidig gøre boligerne mere tidssvarende.

Renoveringerne i afdeling 2 omfatter derfor:

- Udskiftning af tagbelægning
- Etablering af ventilation

- Modernisering af køkken og bad
- Efterisolering af ydervægge

Renoveringerne i afdeling 2 blev i november 2017 godkendt af organisationsbestyrelsen som meget presserende renoveringer i boligorganisationens renoveringsoversigt, og renoveringerne er fortsat kategoriseret som meget presserende i renoveringsoversigten for 2018.

Administrationen har udarbejdet en forkalkulation for renoveringerne, der er blevet fremlagt for organisationsbestyrelsen i januar 2018. Da de samlede omkostninger for renoveringen var estimerede til omkring 17.800.000 kr. ville den medfølgende huslejestigning være knap 72 %.

Det blev vurderet, at ved gennemførelse af denne renovering, ville huslejestigningen være for høj for de nuværende beboere i afdelingen, og det vil blive vanskeligt at genudleje boligerne ved fraflytning.

Administrationen har således arbejdet videre med mulighederne for gennemførelse af renoveringen ved hjælp af en alternative løsningsforslag, og fremlægger her et forslag til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Alternative muligheder

Overordnet set kan der arbejdes med alternative finansieringsmuligheder via, afdelingssammenlægning, etablering af en helhedsplan eller støtte fra boligorganisationen.

Sammenlægning af afdelinger

Siden januar 2018 er der iværksat en dialog med formændene for afdelingerne 2 og 3, med henblik på en mulig sammenlægning. Denne dialog er iværksat af flere årsager, herunder også begge afdelingernes renoveringsbehov. Men det må erkendes, at afdeling 2 ikke vil hente væsentlig støtte til deres renoveringssag, ved at sammenlægge afdelingerne 2 og 3, da afdeling 3 alene består af 6 rækkehuse. Dialogen om sammenlægning af afdelingerne forsættes således, men der arbejdes ikke videre med dette i regi af renoveringssagerne.

Helhedsplan

Ansøgning om støtte til renoveringerne via en helhedsplan fra Landsbyggefonden er også blevet undersøgt. Det skal forventes, at det vil have en omkostning på omkring 700.000 kr. blot til forarbejder til en helhedsplan. Der forventes også en ventetid på 4-5 år inden et eventuelt arbejde med en helhedsplan kan iværksættes.

For at opnå støtte fra en helhedsplan skal ejendommen eksempelvis have byggeskader, afdelingen skal have lejetab og/eller der skal være mug eller skimmelskader.

Dette har ikke været tilfældet i afdeling 2. Det kan derimod konstateres, at afdelingens renoveringsbehov skyldes generel nedslidning og vedligehold, og dette kan der ikke søges støtte til via en helhedsplan.

Det vurderes derfor ikke, at være aktuelt med iværksættelsen af yderligere undersøgelser, for opnåelse af en helhedsplan for afdeling 2.

Støtte fra boligorganisationen

Der er således kun mulighed for at støtte renoveringerne i afdeling 2 via støtte fra boligorganisationen.

Bestyrelsen har allerede godkendt en politik for anvendelse af trækningsretsmidler, der kan komme i betragtning i denne situation. Herudover har bestyrelsen mulighed for, at støtte renoveringerne i afdeling 2 via midler fra dispositionsfonden.

Administrationen foreslår derfor følgende samlede finansieringsløsning.

De samlede udgifter for renoveringen estimeres til 17.708.690 kr.

Der ydes støtte til afdelingens renovering fra boligorganisationens trækningsret i henhold til den godkendte politik her for, for op til 5.902.897 kr. hvilket svarer til 33 % af de samlede udgifter.

Politikken for tildeling af trækningsretsstøtte giver mulighed for at støtte renoveringer i afdelingerne med op til 2/3 af renoveringsomkostningerne. Årsagen til, at det ikke anbefales, at yde den fulde støtte i denne renoveringssag er, at renoveringen i så fald, vil gøre brug af alle indestående midler i trækningsretten samt disponere over fremtidige indbetalinger. Se den vedlagte prognose over trækningsretten, for mere information.

Af renoveringsoversigten, i det foregående punkt på dagsordenen, fremgår det, at afdeling 4 og 11 i de kommende år, vil have en større renoveringssag. Det er muligt, at disse afdelinger også vil have behov for tildeling af midler fra trækningsretten til deres renovering. Det anbefales således, at begrænse støtten til afdeling 2, således at der vil være midler til rådighed i trækningsretten til dette.

Herudover foreslås det, at boligorganisationen yder støtte til renoveringerne i afdeling 2 for 2.097.103 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond. Hermed er der samlet set ydet støtte fra boligorganisationen på 8.000.000 kr. fra henholdsvis trækningsretten og dispositionsfonden.

Afdeling 2 afholder selv de resterende udgifter til renoveringerne via egne henlagte midler på 420.000 kr. samt hjemtagelse af realkreditlån.

Samlet set ser finansieringen ud som følger:

Trækningsret	5.902.897 kr.
Dispositionsfond	2.097.103 kr.
Afdelingens egen midler	420.000 kr.
<u>Realkreditlån</u>	<u>9.288.690 kr.</u>
<u>I alt</u>	<u>17.708.690 kr.</u>

Skulle byggeregnskabet for renoveringen give en lavere udgift til renoveringen, end den estimerede udgift, vil det blive fastholdt, at trækningsretten støtter med 33% af de endelige omkostninger til renoveringen. Ligeledes vil afdelingens godkendte huslejestigning blive fastholdt, således at dispositionsfondens bidrag til renoveringen også kan reduceres.

Huslejekonsekvens

Godkendes renoveringerne af både organisationsbestyrelsen og afdelingen, vil der blive oprettet et realkreditlån med en løbetid på 30 år og en rente på ca. 2,2 %. Dette giver afdelingen en årlig ydelse på ca. 454.733 kr.

Afdelingen vil således få en huslejestigning på 37,68 % hvilket svarer til et huslejeniveau på 855 kr./m²/år. Dette er en stigning fra 621 kr. i 2018/19.

Godkendelse af renoveringerne, vil det give følgende eksempler på huslejudgifter i afdelingen:

Boligstørrelse i m ²	Nuværende leje kr./måned	Kommende leje kr./måned
74	3.830	5.273
82	4.244	5.843
94	4.865	6.698

Det kommende huslejeniveau vurderes til at være rimeligt, set i forhold til afdelingens stand og renoveringsbehov samt de omkringliggende afdelinger.

Tidsplan

Godkendes iværksættelsen af renoveringen samt finansieringsmodellen her til, vil renoveringsforslaget blive forelagt afdelingen til godkendelse på det kommende ordinære afdelingsmøde i februar 2019. Godkender afdelingen også iværksættelsen af renoveringen, vil det administrative arbejde med indhentelse af myndighedsgodkendelser mv. blive iværksat. Det forventes at det fysiske arbejde med renoveringen i afdelingen vil kunne iværksættes primo 2020 og vare ca. 1 år.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender iværksættelsen og finansieringen af renoveringerne i afdeling 2, Teglvej, med støtte fra boligorganisationens egen trækingsret på op til 5.902.897 kr. samt støtte med op til 2.097.103 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond. Hermed opnår afdelingen en huslejestigning på 37,68 % samt et huslejeniveau på 855 kr./m²/år.

Bilag

- Trækingsretsprognose
- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede forslaget. Bestyrelsen er opmærksom på, at renoveringen er en stor udgift for en afdeling med 24 boliger, men at renoveringen er nødvendig i forhold til afdelingens muligheder for forsat at være attraktiv til genudlejning. Ligeledes bemærker bestyrelsen, at tilskuddene fra organisationen til afdelingens renovering er store, men at dette også betragtes som nødvendigt, for at huslejeniveauet ikke bliver uoverkommeligt for lejerne. Ved at støtte renoveringen med de foreslåede tilskud, vil huslejeniveauet blive på niveau, med andre renoverede afdelinger i området.

Bestyrelsen drøftede muligheden for sammenlægning, som de forsat er interesserede i at arbejde videre med. Der drøftedes også andre muligheder for afdelingssammenlægninger i boligorganisationen.

Bestyrelsen godkendte iværksættelsen og finansieringen af renoveringerne i afdeling 2, Teglvej, med støtte fra boligorganisationens egen trækingsret på op til 5.902.897 kr. samt støtte med op til 2.097.103 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond. Hermed opnår afdelingen en huslejestigning på 37,68 % samt et huslejeniveau på 855 kr./m²/år.

360. **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 afdelingsbestyrelserne 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 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen afholder udgiften til Microsoft svarende til 11 x 378 kr.= 4.158 kr. pr. år.

Godkender organisationsbestyrelsen forslaget, kan mailadresserne aktives umiddelbart efter mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast mailadresse, samt at boligorganisationen afholder udgiften til mailadressen.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede forslaget, samt at der bør være opmærksomhed på, at nogle afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan have svært ved at håndtere overgangen til kommunikation via mail.

JR ønsker det undersøgt, om der kan sendes en advisering, når der er post. DB ønsker det undersøgt, om det kan være relevant, at organisationsbestyrelsen har deres egen mailadresse.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast mailadresse, samt at boligorganisationen afholder udgiften til mailadressen.

Efterskrift

Advisering af ny mail i indbakken

Når der kommer en mail afdelingens mailboks, kan der angives en anden mailadresse, hvortil der sendes en kopi af den pågældende mail. Herved kan bestyrelsesmedlemmet blive adviseret i sin egen indbakke, om post i afdelingens indbakke.

361. **Drøftelse af muligheder omkring analyse af ejd.funk. arbejdstid**

Administrationen orienterer nærmere på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Efter bestyrelsens ønske orienterede GBH om muligheden for at registrere arbejdstid i systemet TimeMap. Det kræver at alle ejendomsfunktionærerne har en smartphone, der kan køre systemet. TimeMap kan tilpasses efter hvor mange kategorier man ønsker.

Fordelingsnøglen for ejendomsfunktionærernes arbejdstid er i dag fordelt på lejemålsenheder.

Bemandingen drøftedes historisk set. Der har været fem mand ansat i A/B Andelsbo siden 2007.

Først i det nye år, vil inspektørerne arbejde videre med tiltaget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

362. **Orientering fra formanden**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Formanden deltog ikke på mødet.

363. **Orientering fra administrationen**

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Eventualforpligtelse i afdelingernes årsregnskab

Indeksregulering af beboerindskud har ikke tidligere været opført i balancen.

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

I henhold til tidligere gældende regler skulle overskud, der fremkom ved at indbetalt indekstillaeg oversteg de udbetalte indekstillaeg, indtægtsføres på konto 203. Denne praksis var almindeligt anerkendt i almene boligorganisationer.

Dette betyder, at vi på konto 414.9 (indeksring af beboerindskud) vil have en eventualforpligtelse på beregnede indekstillaeg.

Eventualforpligtelsen vil stå opført i årsregnskabet med angivelse af det beregnede indekstillaeg.

Denne metode giver ikke nogen bemærkning i revisionsprotokollatet.

Tekst i årsregnskabet:

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

Bilag

- Oversigt over eventualforpligtelse for samtlige afdelinger i A/B Andelsbo

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

364. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2019

Bestyrelsesmøder 2019		
Tirsdag den 15. januar 2019 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	
Tirsdag den 5. marts 2019 kl. 18.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 5. marts 2019 efter rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 21. maj 2019 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Øvrige møder 2019

Torsdag den 24. januar 2019 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Tirsdag den 5. marts 2019 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder

		Uge 6 og 8			
Dag	Dato	Tid	Afd.	Lokale	Deltager fra org.bestyrelsen
Mandag	04.02.19	17.00	3	Teglvej 33, kld.	
Mandag	04.02.19	19.00	4	Fjordgården	
Tirsdag	05.02.19	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	
Tirsdag	05.02.19	19.00	1	Teglvej 33, kld. Brugerhuset på	
Torsdag	07.02.19	13.00	15	Plejecentret	
Torsdag	07.02.19	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	
Torsdag	07.02.19	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	
Mandag	18.02.19	18.30	13	Fælleshuset Jadedalen	
Onsdag	20.02.19	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39	
Torsdag	21.02.19	17.45	Bjellerupparken	Klub C	
Torsdag	21.02.19	18.30	11	Fjordgården	

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte datoen for budgetcafeen.

365. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Det drøftedes, at der er forslag omkring overflytning af medarbejdere fra administrationen til boligorganisationen.

Ligeledes drøftedes muligheden for fusion af boligorganisationer.