

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 7. februar 2019 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Peder Damgaard	(PD)
	Frank Jonsen	(FJ)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kay Skjøtt	(KS)
	Lene Axelsen	(LA)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)

Øvrige deltagere:	Karsten Jensen (revisor)	(KJE)
	Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KSK)
	Lone Degn (forvaltningskonsulent)	(LOD)

Fraværende	LA
-------------------	-----------

Dagsorden	Side
502. Godkendelse af dagsorden	3
503. Godkendelse af referat.....	3
504. Årsregnskab 2017/18	3
505. Revisionsprotokol	4
506. Budget 2019/20	5
507. Budgetkontrol pr. 31. december 2018.....	5
508. Orientering om forvaltningsrevision 2018	6
509. Organisatoriske forhold	7
510. Repræsentantskabsmøde 2019	9
511. Orientering fra formanden	9
512. Orientering fra administrationen	10
513. Mødekalender	10
514. Eventuelt	11

502. 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. Særligt til revisorerne, og LOD der er ansat som barselsvikar i RandersBolig, og med på mødet for at skabe et erfaringsgrundlag til sit videre arbejde.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen der blev godkendt af bestyrelsen.

503. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. november 2018 er udsendt til bestyrelsen den 16. november 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsen, der godkendte og underskrev referatet.

504. Årsregnskab 2017/18

Der orienteres om hovedorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2017/18.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingerne for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

Bilag vedlagt

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingerne for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

Referat/Beslutning

KTH gennemgik regnskabsmappens indhold, og hovedtrækkene i boligorganisationens årsregnskab.

Boligorganisationens regnskab for 2017/18 resulterer i et overskud på 615.983 kr. Overskuddet skyldes primært tilbagebetalingen af administrationsbidrag fra RandersBolig grundet momsfriheden i administrationen. Momsfriheden ophører pr. 1. januar 2019.

Den disponible del af dispositionsfonden er steget siden sidste år, og der har været fald i både tab ved lejeledighed og -raflytning i regnskabsåret.

Arbejdskapitalens disponible del er også steget med 615 t.kr. Beløbet svarer til årets overskud, der er overført hertil.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for både afdelingernes og boligorganisationens midler.

Det lave renteniveau drøftedes med bestyrelsen.

Der var ingen spørgsmål til boligorganisationens regnskab, og KTH redegjorde herefter kort for afdelingernes regnskaber.

10 afdelinger har haft overskud i året. 3 afdelinger har haft underskud i året. De afdelinger, der har underskud har et positivt opsamlet resultat, så de skal ikke umiddelbart afdrage underskuddet via huslejestigninger.

Driftsmæssigt går det godt i afdelingerne. Dog tilstræbes der et nul i årets resultat i afdelingerne, så det er væsentligt, at drøfte, hvad der skal ske, når afdelingerne i flere år har store overskud.

Bestyrelsen drøftede kort afdelingernes huslejeniveau i forbindelse med etableringen af en helhedsplan i afdelingerne 1-9.

Bestyrelsen tog orienteringen om regnskaberne til efterretning, og godkendte herefter:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingerne for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

505. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt, hvor de orienterer om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2017/18, der er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen for årsregnskabet 2017/18.

Bilag vedlagt

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2017/18

Referat/Beslutning

KJ gennemgik revisionsprotokollen. Revisor er meget tilfreds med udviklingen i organisationen og forretningsgange i årets løb. Den positive udvikling er forsat over de sidste mange år.

KJ fremhævede, at regnskabet består af udelukkende positive tal.

Der er ingen kritiske bemærkninger til regnskabet, og revisor bekræfter KTHs redegørelse om, at der er fuld likviditet i boligorganisationen.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til revisionen, og godkendte revisionsprotokollen for årsregnskabet 2017/18.

506. Budget 2019/20

Der orienteres om det udarbejdede budgetforslag for boligorganisationen for 2019/20.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2019/20.

Bilag vedlagt

- Budgetforslag for boligorganisationen 2019/20

Referat/Beslutning

BMR redegjorde for budgetforslaget for boligorganisationen for 2019/20. Forslaget resulterer i en fastholdelse af niveauet for administrationshonoraret til RandersBolig på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed samt et fald i administrationshonoraret til Vorup Boligforening af 1945 på 40 kr. til 407 kr. pr. lejemålsenhed. Faldet skyldes primært et fald i omkostningerne til revision på 10.000 kr. og kontorholdsudgifter (gebyrer) på 12.000 kr.

KTH redegjorde for, at der kommer et nyt budgetforslag til bestyrelsens godkendelse, som følge af udflytningen af medarbejdere til boligorganisationen, der behandles senere i denne dagsorden. Bestyrelsen bedes dog forsat om at godkende dette budgetforslag, da dette anvendes til at fastlægge afdelingernes budgetter ud fra.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og godkendte budgetforslaget for boligorganisationen for 2019/20, med et samlet administrationshonorar på 4.194 kr.

507. Budgetkontrol pr. 31. december 2018

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. december 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Budgetkontrol pr. 31.12.18

Referat/Beslutning

KTH gennemgik budgetkontrollen. Der er gået et kvartal af regnskabsåret, så det forventes, at der er brugt 25% af udgifterne. Det er også tilfældet på nær på kontoen for mødeudgifter, da bestyrelsen har været på seminar i Hobro i oktober 2018.

Det forventes forsat, at der vil være overskud i boligorganisationen, i det der vil være en udlodning i forbindelse med den momsfrie administration fra Randers-Bolig for 2018 også.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

508. Orientering om forvaltningsrevision 2018

Processen for gennemførelse af forvaltningsrevision blev vedtaget af RandersBoligs bestyrelse i april 2018.

Der er nu gennemført en revision af de vedtagne områder, og notat om forvaltningsrevision 2018 er vedlagt. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i den kommende ledelsesberetning for boligorganisationen regnskab for 2017/2018.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Forretningsgang for MUS. Forretningsgangen for MUS fungerer tilfredsstillende. Vi har konstateret, at der afvikles udviklingssamtaler for alle medarbejdere i Randers-Bolig, og at forretningsgangen følges. Der sker opfølgning på de aftaler, som laves mellem medarbejder og leder under samtalerne, hvilket er prioriteret højt af ledelsen i RandersBolig.

Huslejevarslinger. Huslejevarslinger for renoveringssager er effektueret, hvilket er det væsentligste mål i forhold til lejer og i forhold til den enkelte boligafdelings økonomi. De gennemførte tests har imidlertid vist, at der er et potentiale for en forbedring af den interne kommunikation mellem de involverede teams, som kan være med til at skabe yderligere sikkerhed for, at huslejereguleringerne varsles og effektueres korrekt og rettidigt.

Afregning af anvisningsboliger (§54 og §59). Der har tidligere været svagheder i forretningsgangen for afregning af anvisningsboliger med de respektive kommuner. Der er derfor medio 2017 sket opstramninger i vores interne processer, som skal være med til at sikre, at alle flytteafregninger håndteres korrekt. Det er derfor ikke tilfredsstillende, at vi har konstateret fejl i 3 sager, svarende til 15% af den udvalgte stikprøve. Ledelsen vil som følge af testresultatet evaluere de interne processer med henblik på at opnå en målopfyldelse på mindst 95%. Området udvælges til kontrol igen allerede i 2019.

Budgetudsendelse. Forretningsgangen for budgetudsendelse fungerer særdeles tilfredsstillende, og den udvalgte stikprøve viser en 100% målopfyldelse på de definerede servicemål. Gennemgang af området giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2018 til efterretning.

Bilag

- Notat om forvaltningsrevision 2018

Referat/Beslutning

Resultatet for budgetudsendelsen er særdeles tilfredsstillende. 100% målopfyldelse sker ikke ofte. Stor ros til økonomiafdelingen, for opnåelsen af dette resultat.

Vedrørende gennemgangen af resultaterne for MUS er der tale om en formalistisk egenkontrol i forhold til overholdelse af deadlines og opfølgning. Ikke et kvalitetstjek af indholdet af aftalerne ved MUS.

Omkring huslejevarslinger ved renoveringssager er der rum for forbedring af kommunikationen internt imellem afdelingerne i administrationen. Men dette har ikke påvirket den konkrete varsling, hvorfor egenkontrollen har været tilfredsstillende.

Ved afregning af anvisningsboliger, har administrationen ikke opnået en tilfredsstillende egenkontrol. Den hidtidige praksis omkring afregningen har ikke medført tab i boligorganisationerne, idet kommunen erkender forholdet. Men området er allerede nu udvalgt til forvaltningsrevision igen næste år, for på den måde at følge op på sagen.

Notatet omkring forvaltningsrevisionen er en del af regnskabsmappen.

Bestyrelsen tog orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2018 til efterretning.

509. Organisatoriske forhold

RandersBoligs bestyrelse besluttede den 26. november 2018, at arbejde videre med udflytningen af medarbejdere fra RandersBolig til boligorganisationerne. Dette gjorde de, ud fra følgende overvejelser:

Den 1. januar 2019 overgik RandersBolig til momspligtig administration, hvilket betyder, at administrationsbidraget, som boligorganisationerne betaler, skal tillægges 25% moms.

Administrationsbidraget er kostægte, og skal derfor dække omkostningerne i RandersBolig. Langt den største del af omkostningerne i RandersBolig er personaleudgifter.

Lønninger og øvrige personaleudgifter udgør således mere end 70% af de samlede omkostninger.

I perioden med momsfri administration har RandersBolig haft personale ansat, som kun udfører arbejde i én boligorganisation, men som alligevel har været aflønnet af administrationsselskabet.

Overgangen til momsplichtig administration rejser imidlertid spørgsmålet, om dette er en hensigtsmæssig løsning.

Der vil kunne hentes en væsentlig besparelse for organisationerne, hvis det personale, som er direkte tilknyttet den enkelte organisation, også aflønnes af den pågældende organisation. På den måde vil vi kunne nedsætte administrationsbidraget i RandersBolig med et beløb, som overstiger den ekstra omkostning, som påføres den enkelte organisation.

Det vil være en økonomisk fordel, hvis inspektører og forvaltningskonsulenter ansættes direkte i den enkelte boligorganisation. Dette kan give en samlet nettobesparelse på ca. 1,1 mio. kr.

Forslaget vil betyde en stigning i den enkelte boligorganisations egen administrationsomkostning, mens administrationsbidraget til RandersBolig vil falde.

Besparelse i administrationsomkostninger i RandersBolig	354.533 kr.
<u>Yderligere lønomkostning i Vorup Boligforening af 1945</u>	<u>295.037 kr.</u>
<u>Nettobesparelse i boligorganisationen</u>	<u>59.496 kr.</u>

Forslaget er blevet forelagt for RI til kommentering og udtalelse med henblik på at sikre, at vi overholder lovgivningen i alle skatte- og momsmæssige forhold.

Den videre proces

Ansættelsen af de berørte medarbejdere i boligorganisationerne skal godkendes af den enkelte boligorganisations bestyrelse. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at medarbejderne stadig refererer til RandersBoligs ledelse, som også er den administrative leder af alle de administrerede boligorganisationer.

Medarbejderne er blevet varslet overflytning med virkning fra 1. april 2019. Det fremgår af varslingen, at ændringen i ansættelsesforholdet er betinget af den enkelte organisations godkendelse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter, om inspektører og forvaltningskonsulenter ansættes direkte i den boligorganisation, som de servicerer i deres daglige arbejde.

Referat/Beslutning

Da momsfriheden bortfalder pr. 1. januar 2019 affødes overvejelser omkring hvorledes administrationen kan optimeres. Der er således nu incitament til at gennemføre udflytningen af medarbejdere til boligorganisationerne.

Der er tale om en nettobesparelse for boligorganisationerne, som der er opbakning til fra revisionen i forhold til skat og momslovgivning.

Varslingen af medarbejderne er betinget af, at bestyrelsen anerkender forholdet.

Flytningen af medarbejderne er gældende fra 1. april 2019, og det vil intet betyde, for de ansattes arbejdsforhold, der forsættes som de er.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at inspektøren og forvaltningskonsulenten ansættes direkte i boligorganisationen, som de servicerer i deres daglige arbejde.

510. Repræsentantskabsmøde 2019

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 26. marts 2019 ved RandersBolig på Marsvej. Fra bestyrelsen er flg. på valg:

- Bestyrelsesmedlem Frank Jonsen
- Bestyrelsesmedlem Lene Axelsen

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Frank Jonsen fra organisationsbestyrelsen valgt som dirigent på sidste års repræsentantskabsmøde. Det anbefales, at bestyrelsen igen i år tager stilling til, hvem de vil indstille som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Indstilling

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

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen indstillede FJ til posten som dirigent. FJ tog i mod indstillingen.

511. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen, her under drøftelser omkring en mulig fusion af boligorganisationer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

PD orienterede om processen frem mod en mulig fusion af boligorganisationer. Bestyrelsen drøftede processen og åbenheden omkring fusionsforløbet.

Det er væsentligt, at bestyrelsen drøfter sagen og fremstår enig ud ad til.

Der vil blive udarbejdet en folder, der skal husstandsomdeles i alle boligorganisationerne til orientering omkring en mulig fusion.

Tidsplanen for fusionen drøftedes. Tidsplanen er fastlagt i politisk regi med baggrund i en overvejelse om, der er tid nok til at mobilisere et flertal for en fusion i repræsentantskaberne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

512. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Det ser rigtig godt ud i RandersBoligs økonomi. Budget for 2020 for Randers-Bolig forventes at falde til 3.125 kr. pr. lejemålsenhed.

Projektafdelingen er udvidet med Inge Bahn, der tidligere har været barselsvikar for forvaltningskonsulenten i Vorup Boligforening af 1945.

Jeanet Hauschildt har overtaget lønmedarbejder opgaverne fra Inge Høeg, der er fratrådt i december 2018.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

513. Mødekalender

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder		
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 26. marts 2019 efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Torsdag den 25. april 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse, da datoen er en torsdag

Oversigt over andre kommende møder		
Tirsdag den 19. februar 2019 kl. 17.00	Budgetcafé	
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder				
Dato	Tid	Afdeling	Lokale	Deltager fra org.bestyrelsen
26.02.19	14.00	12	Nr. Sundbyvej	PD/PEJ
26.02.19	19.00	10	Dalumvej	FJ/LA
28.02.19	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	Hele org.bestyrelsen
04.03.19	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	Hele org.bestyrelsen

05.03.19	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ
06.03.19	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ/KS
07.03.19	19.00	11	Festsalen Athenevej	FJ/LA
07.03.19	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ/KS
11.03.19	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ/KS
12.03.19	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	FJ, PEJ, LA
13.03.19	19.00	9	Bøsbrovej 33 B	PD/FJ/PEJ/KS
14.03.19	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	PD/PEJ/LA

Indstilling

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

Referat/Beslutning

Bestyrelsen ønsker at finde en anden dato for mødet den 25. april 2019. Det er også muligt at holde mødet fra kl. 13. Administrationen sender et forslag til ny mødedato til bestyrelsen.

514. Eventuelt

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede mulighederne for vinterberedskabet. Der en uddybning på næste organisationsbestyrelsesmøde af beregningerne fra den effektive drift, hvor også beslutning om vinterberedskabet indgik.

Ligeledes drøftedes formalia omkring indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 7.

Afslutningsvis drøftedes mulighederne for visning af boligernes plantegninger på hjemmesiden. Til næste bestyrelsesmøde fremlægges det, hvor mange procent af RandersBoligs boliger, der er plantegninger på.