

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – Formand (LJ)
Frank Jonsen – Næstformand (FJ)
Ingrid Birkeskov (IB)
Knud Spangsø (KS)
Lillian Strangholt (LS)
Peder Damgaard (PD)
Peter Langkilde (PL)
Poul Erik Jensen (PJ)

Gæst: Karsten Jensen (revisor) (KJ)
Kristian Stenholm Koch (revisor) (KSK)

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	107	847	16	Grenåvej 12	16	964
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	624	17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	746
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	686	18	Rubjergparken 2-56	40	725
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	546	19	Skeelsvej 2	1	957
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	803	20	Pilevej 8-22	8	957
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	873	21	Centrumgården 1-52	45	865
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	436	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	898

14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	950	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	778
15	Møllevej 7-111	52	829	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	885
25	Nørresundbyvej 13	4	1107	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	756
26	Nr. sundbyvej 14A-14B	2	863	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	656
27	Aalborggade 8A-12B	42	715	32	Nr. Sundbyvej 14-28	48	595
28	Løgstørvej 2-8	28	801	33	Vorup Boulevard 28-42	48	674
29	Aalborggade 6A-6H	46	762	34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	586
				35	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden

Side

45.	Godkendelse af dagsorden	5
46.	Godkendelse af referat.....	5
47.	Årsregnskab 2018/19	5
48.	Revisionsprotokol	7
49.	Orientering om forvaltningsrevision 2019	8
50.	Budget 2020/21 – Boligforeningen Kronjylland	9
51.	Repræsentantskabsmøde 2020	10
52.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	11
53.	Orientering fra administrationen	11
54.	Mødekalender	12
55.	Eventuelt	13

45. **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

LJ bød velkommen til mødet. Der var en særlig velkomst til revisor KJ og KSK, der deltager ved dette møde indtil punkt 49.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

46. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 5. december 2019 er udsendt til bestyrelsen den 9. december 2019. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

47. **Årsregnskab 2018/19**

Fremlæggelse af regnskaberne for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2018/19.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå inkl. spørgeskema for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetningerne for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå for 2018/19

Bilag

- Regnskab for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå inkl. spørgeskema for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetning for 2018/19

Referat/Beslutning

BMR orienterede omkring regnskabet for Vorup Boligforening af 1945 for 2018/19.

Årets resultat er et overskud på 619.659 kr. Årsagen til overskuddet er primært tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på 557.617 kr.

Her udover orienteredes omkring boligorganisationens egenkapital.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 15.151.101 kr. heraf er 8.585.342 kr. disponible.

Der er fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 1.396.827 kr. siden sidste år.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 16.932 kr. hvilket er en stigning fra sidste år, hvor der var lejetab for 7.676 kr.

Der er også ydet tilskud til tab ved fraflytning i henhold til lovgivningen herfor. I regnskabsåret er der ydet tilskud for 7.843 kr. hvilket er en markant nedgang fra sidste år, hvor der blev ydet støtte for 56.334 kr.

Trækningsretten udgør i alt 6.545.883 kr. hvoraf 5.641.589 kr. er disponible. Der er ikke disponeret midler fra i året der er gået.

Boligorganisationens arbejdskapital udgør ved årets udgang 5.438.090 kr. Den disponible del er steget med årets resultat siden sidste regnskabsår, og udgør ved årsafslutningen 4.632.143 kr.

Der indbetales ikke særlige bidrag til hverken arbejdskapitalen eller dispositionsfonden fra afdelingerne.

Alle afdelinger på nær afdeling 7 har overskud i regnskabsåret.

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

KTH redegjorde for A/B Gudenås årsregnskab for 2018/19.

Årets resultat er et overskud på 1.019.282 kr. Årsagen til overskuddet er primært tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på 946.543 kr.

Her udover orienteredes omkring boligorganisationens egenkapital.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 24.554.944 kr. heraf er 15.713.111 kr. disponible.

Der er fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 1.810.067 kr. siden sidste regnskabsår.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 501.979 kr. hvilket er en markant stigning fra sidste år, hvor der var lejetab for 54.640 kr. Den store stigning skyldes primært et tomt erhvervslejemål.

Der er også ydet tilskud til tab ved fraflytning i henhold til lovgivningen herfor. I regnskabsåret er der ydet tilskud for 111.683 kr. hvilket er en stigning fra sidste år, hvor der blev ydet støtte for 52.653 kr.

Trækningsretten udgør i alt 8.488.155 kr. hvoraf 6.323.845 kr. er disponible. I regnskabsåret er der udbetalt støtte fra trækningsretten til afdeling 17 på 1.933.825. Der er reserveret midler til trækningsretten til støtte til renovering af køkken og bad i afdeling 11.

Boligorganisationens arbejdskapital udgør ved årets udgang 7.144.903 kr. Den disponible del er steget med årets resultat siden sidste regnskabsår, og udgør ved årsafslutningen 5.826.879 kr.

Der indbetales ikke særlige bidrag til hverken arbejdskapitalen eller dispositionsfonden fra afdelingerne.

Alle afdelinger undtagen tre har overskud i regnskabsåret. Afd. 9, 13 og 22 har underskud.

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

Afslutningsvis drøftedes, at det er vigtigt at budgettere korrekt og tilstræbe, at der ikke opnås store overskud i afdelingerne år efter år. Dette er også for at sikre sparsommelighed og effektivitet i afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- Regnskab for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå inkl. spørgeskema for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetningerne for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå for 2018/19

48. **Revisionsprotokol**

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt, hvor de fremlægger revisionsprotokollen for årsregnskaberne 2018/19, der er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen for årsregnskaberne 2018/19.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2018/19 for Vorup Boligforening af 1945
- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2018/19 for A/B Gudenå

Referat/Beslutning

KJ orienterede om revisionsprotokollaterne. Revisionen mener, at fusionen af boligorganisationerne er en stærk beslutning. Det er en god økonomi og likviditet i begge organisationer. Det er et godt fundament for den nye boligorganisation.

Der er ingen væsentlige bemærkninger fra revisor til hverken Vorups eller Gudenå regnskaber.

Revisor vurderer, at administrationsbidraget i RandersBolig er billigt for lejerne, set i forhold til de ydelser RandersBolig tilbyder.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollaterne for årsregnskaberne for Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå for 2018/19.

KJ og KSK forlod herefter mødet.

49. **Orientering om forvaltningsrevision 2019**

Der er nu gennemført en revision af de områder RandersBoligs bestyrelse har vedtaget, og notat om forvaltningsrevision 2019 er vedlagt. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i den kommende ledelsesberetning for boligorganisationernes regnskab for 2018/2019.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Afsatte rekvisitioner

Forretningsgangen for afsatte rekvisitioner fungerer tilfredsstillende. Vi har konstateret, at inspektørerne udfører en afklarende kontrol af åbentstående rekvisitioner ved årsafslutningen. Det er ligeledes konstateret, at der sker annullering af rekvisitioner, som ikke skal faktureres. De udførte tests har ikke afdækket afvigelser fra forretningsgangen.

Godkendelsesprocedurer ved udbetalinger

Godkendelsesprocedurerne ved udbetalinger er udført i alle tilfælde i den udvalgte stikprøve, og vi har konstateret, at alle fakturaer er betalt. Den udvalgte stikprøve har ikke vist afvigelser fra forretningsgangen. Ledelsen anser testresultatet som tilfredsstillende.

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. Området blev revideret ved forvaltningsrevisionen i 2018 med et ikke tilfredsstillende resultat og er derfor udvalgt til kontrol igen i 2019. Vi har konstateret fejl i 2 sager, svarende til 10 % af den udvalgte stikprøve. Dette er ikke tilfredsstillende. Ledelsen vil derfor nu indføre en skærpet kontrol med afregningerne. Området vil blive løbende kontrolleret i det kommende år med henblik på en hurtig reaktionstid, hvis der fortsat sker fejl.

Konvertering af realkreditlån

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2019 til efterretning.

Bilag

- Notat om forvaltningsrevision 2019

Referat/Beslutning

Forvaltningsrevisionen er en del af egenkontrollen, der også fremgår af regnskaberne.

Under forvaltningsrevisionen har ledelsen fokus på, om opgaven er løst i forhold til forretningsgangen. Kvaliteten i det udførte arbejde er der ikke direkte fokus på, men forvaltningsrevisionen har dog eksempelvis affødt, en justering af forretningsgangen omkring rekvisitioner således, at der skal være mere fokus på det korrekte afsatte beløb i rekvisitionerne.

Forvaltningsrevisionen af afsatte rekvisitioner viser, at RandersBolig følger forretningsgangen.

Omkring godkendelse ved udbetaling er der altid to medarbejdere, der godkender udbetalinger. Som følge af forvaltningsrevisionen strammes der op på, at der også skal betales til tiden.

Afregning af anvisningsboliger var en ganganger fra sidste års forvaltningsrevision. Der er forsat for mange afvigelser, der dog ikke har kostet boligorganisationen noget.

Det er utilfredsstillende, at det stadig er et dårligt resultat inden for dette område. Der udføres derfor nu løbende stikprøver af anvisningssagerne.

Forvaltningsrevisionen af konvertering af realkreditlån har været 100% tilfredsstillende. Der konverteres i henhold til forretningsgangen.

Bestyrelsen i RandersBolig beslutter til foråret, hvilke områder der skal tages op til forvaltningsrevision næste år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

50. **Budget 2020/21 – Boligforeningen Kronjylland**

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2020/21. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgettet i marts 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2020/21.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2020/21

Referat/Beslutning

BMR omdelte et nyt budgetudkast, idet der var mindre tilpasninger, der ikke var kommet med i det udsendte materiale. Tilpasningerne påvirker ikke administrationsbidraget i det udsendte materiale.

BMR orienterede om budgettet.

Der er et fald i administrationshonoraret til egen boligorganisation på 12 kr. pr. lejemålsenhed. I 2020/21 er administrationshonoraret til Boligforeningen Kronjylland 958 kr. og til RandersBolig 3.125 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationshonoraret til RandersBolig forbliver det samme som året før.

Der skal ikke indbetales særlige bidrag til hverken dispositionsfonden eller arbejdskapitalen i det kommende budgetår.

Samlet bidrag til boligorganisationen i 2020/21 er 4.083 kr. pr. lejemålsenhed.

Bestyrelsen godkendte budgetforslaget for boligorganisationen for 2020/21.

51. **Repræsentantskabsmøde 2020**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes onsdag den 25. marts 2020 kl. 18.00.

Mødet er det første ordinære repræsentantskabsmøde i Boligforeningen Kronjylland.

Valg til organisationsbestyrelsen

Fusionsaftalen mellem boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå beskriver, at hele overgangsbestyrelsen, der er valgt af de to repræsentantskaber, går af ved det første ordinære repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet skal, på deres første ordinære møde tage stilling til, om repræsentantskabet vil vælge formand og/eller næstformand. Herefter vælges fire medlemmer (hvis formand vælges direkte på repræsentantskabsmødet, vælges kun tre medlemmer) til organisationsbestyrelsen for 2 år. Ligeledes vælges tre medlemmer til organisationsbestyrelsen for 1 år (hvis næstformand vælges direkte på repræsentantskabsmødet, vælges kun to medlemmer).

Valg af dirigent

Det anbefales, at bestyrelsen indstiller en kandidat til at varetage rollen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Placering af mødet

A/B Gudenå har tidligere afholdt deres repræsentantskabsmøder på Restaurant Tronborg i Randers, og Vorup Boligforening af 1945 har afholdt deres repræsentantskabsmøde i RandersBoligs lokaler på Marsvej. På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for Boligforeningen Kronjylland.

Indstilling

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

Referat/Beslutning

Bestyrelsen ønsker at indstille til repræsentantskabet, at formanden vælges af repræsentantskabet, og næstformanden vælges af organisationsbestyrelsen i blandt organisationsbestyrelsens medlemmer.

På formandens opfordring indstilles KS som dirigent til repræsentantskabsmødet. KS takkede for indstillingen.

Rollerne, valgbarheden og stemmeret i repræsentantskabet drøftedes. Både organisationsbestyrelse og repræsentantskabsmedlemmer har stemmeret på repræsentantskabsmødet.

Af vedtægternes §12 fremgår det, at alle myndige husstandsmedlemmer i boligorganisationens afdelinger er valgbare til organisationsbestyrelsen. Det er således ikke et krav, at en kandidat til en bestyrelsespost skal være valgt som repræsentantskabsmedlem i sin afdeling, inden han/hun opstiller sit kandidatur til bestyrelsen.

Der opfordres til, at der altid vælges suppleant for repræsentantskabsmedlemmerne i afdelingerne.

Repræsentantskabsmedlemmer sieder i en valgperiode af 2 år.

Placeringen af repræsentantskabsmødet drøftes. Mødet afholdes på Tronborg denne gang. Det skal tages op igen næste år, når den nye bestyrelse er tiltrådt.

52. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

TV-aftaler drøftes. Der er mange individuelle forhold, der gør, at det er vanskeligt at sige noget generelt omkring TV-aftaler.

Det drøftes i RandersBolig, hvordan boligorganisationernes og RandersBoligs rolle skal være ift. TV-aftaler fremadrettet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

53. Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

b) Status tomgang og tab ved fraflytning

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 30. november 2019

Referat/Beslutning

BMR orienterer om tomgangstabet.

KTH orienterer om finansiering af helhedsplaner. I økonomien for en helhedsplan indgår driftsstøtte, der enten kan betales af boligorganisationen eller

Landsbyggefonden. Har boligorganisationen et stort disponibelt indestående i dispositionsfonden, kan Landsbyggefonden stille krav om, at boligorganisationen selv finansierer driftsstøtten af deres indestående i dispositionsfonden. KTH opfordrer derfor bestyrelsen til, at være opmærksom på dette i lyset af, at der forventeligt inden længe skal finansieres en helhedsplan i afdelingerne 27-35.

Ligeledes orienterede KTH om forventninger til de kommende budgetter for afdelingerne. KTH ønsker, at afdelingerne skal mærke fordelene, ved at have effektiviseret driften i de seneste år, samt at boligorganisationerne har fusioneret. Det tilstræbes derfor, at flertallet af afdelingerne får nedsættelser eller ingen stigninger i de kommende budgetter for 20/21. Dette sker også som følge af, at mange af afdelingerne over de seneste år har opnået et stor opsamlet overskud og solide henlæggelser.

KTH vil deltage de første fem minutter af budgetcafeerne, for at forklare dette for beboerdemokratiet.

BMR orienterede om status i 12-14 salg af Hadsundvej. Det forventes, at garagerne kan rives ned efter 1. marts 2020.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

54. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2020	
Onsdag den 25. marts 2020 kl. 16.30	Formøde inden repræsentantskabsmøde
Onsdag den 25. marts 2020	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmøde
Torsdag den 23. april 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 1. oktober 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Afdelingsmøder 2020				
Onsdag	05:02:20	14.00	25 (12)	Nr. Sundbyvej
Torsdag	06:02:20	19:00	29 (3)	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	06:02:20	19:00	23 (10)	Dalumvej
Mandag	17:02:20	19.00	30 (4)	Bøsbrovej 33 B
Mandag	17:02:20	19.00	24 (11)	Athenevej
Onsdag	19:02:20	18:30	18	Centrumgården 99
Onsdag	19:02:20	19.00	32 (6)	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	20:02:20	15:00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12
Torsdag	20:02:20	19.00	33 (7)	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	20:02:20	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej
Mandag	24:02:20	18:00	6	R. Hougårds Vej 27 A
Mandag	24:02:20	19.00	27 (1)	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag	25:02:20	18:30	17	Centrumgården 99
Tirsdag	25:02:20	18:30	20	Centrumgården 99

Tirsdag	25:02:20	19.00	28 (2)	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	26:02:20	19.00	31 (5)	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	26:02:20	19.00	9	Marsvej 1
Torsdag	27:02:20	19.00	34 (8)	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	27:02:20	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40
Torsdag	27:02:20	19.00	15	Fælleshuset Møllevvej 85
Mandag	02:03:20	19.00	35 (9)	Bøsbrovej 33 B
Mandag	02:03:20	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9
Tirsdag	03:03:20	19.00	21	Centrumgården 99
Onsdag	04:03:20	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	05:03:20	18.00	1	R. Hougårds Vej 5
Mandag	09:03:20	19.00	12	?
Tirsdag	10:03:20	19.00	22	Centrumgården 99

Andre møder 2020	
Tirsdag den 28. januar 2020 kl. 17.00	Budgetcafe afd. 23-35
Tirsdag den 4. februar 2020 kl. 17.00	Budgetcafe afd. 1-22
Onsdag den 25. marts 2020 kl. 18.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/Beslutning

LJ orienterede om mindre ændringer i mødeplanen for afdelingsmøderne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

55. Eventuelt

Referat/Beslutning

Navneskilte til bestyrelsen drøftes. Administrationen sørger for navneskilte af pap inden de kommende afdelingsmøder til bestyrelsen.