

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 6. februar 2020 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: Kenneth T. Hansen (KTH)
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)

Øvrige deltagere: Karsten Jensen (revisor) (KJ)
Kristian Stenholm Koch (revisor) (KSK)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-19
1	Teglvej 20-30	24	847
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	686
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	803
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	436
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	950
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	829
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.049
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	941

Dagsorden

Side

436.	Godkendelse af dagsorden	4
437.	Godkendelse af referat.....	4
438.	Årsregnskab 2018/19	4
439.	Revisionsprotokol	5
440.	Budget 2020/21	6
441.	Orientering om forvaltningsrevision 2019	6
442.	Repræsentantskabsmøde 2021	8
443.	GDPR.....	8
444.	Køleanlæg til driftscenteret.....	10
445.	Solcelleanlæg til driftscenteret.....	10
446.	Orientering fra formanden	10
447.	Orientering fra administrationen	11
448.	Mødekalender	12
449.	Eventuelt	13

436. **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

AR bød velkommen til mødet. AR orienterede om, at BR kommer senere.

Der holdes pause efter pkt. 440 hvorefter revisor forlader mødet.

Dagsorden blev godkendt af bestyrelsen.

437. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 3. december 2019 er udsendt til bestyrelsen den 9. december 2019.

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.

438. **Årsregnskab 2018/19**

Der orienteres om hovedorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2018/19.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetning for 2018/19

Bilag

- Regnskab for boligorganisationen for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetning for 2018/19

Referat/Beslutning

KTH gennemgik regnskab og ledelsesberetning samt hvad regnskabsmappen, der er omdelt til bestyrelsen, indeholder.

Der omdeltes slides, hvor ud fra regnskabet blev gennemgået. De odelte slides vedlægges referatet til orientering.

Der er et overskud i boligorganisationens regnskab på 400 tkr. Der er overført til boligorganisationens arbejdskapital.

Administrationsomkostningerne i boligorganisationen er relativt høje, som et resultat af, at A/B Andelsbo er en relativt lille boligorganisation.

Tab ved lejeledighed og fraflytning er ikke en stor udfordring i boligorganisationen, om end udgifterne til tab ved lejeledighed er steget siden sidste år.

Der orienteres overordnet om afdelingernes regnskaber. 11 afdelinger har overskud i året og en enkelt har underskud.

Bestyrelsen godkendte:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2018/19
- Regnskab for afdelingerne for 2018/19
- Ledelsesberetning for 2018/19

439. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

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

Indstilling

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

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2018/19

Referat/Beslutning

KJ gennemgik revisionsprotokollen.

Der er ingen kritiske bemærkninger til forhold af væsentlig betydning for regnskabet fra revisionen til regnskabet eller administrationen.

Afslutning af byggeregnskab for helhedsplanen i Bjellerupparken har fyldt en del i året for revisor.

Revisionen vurderer, at boligorganisationen har en gunstig aftale om administration med RandersBolig set i forhold til ydelsen og prisen for administrationen.

Forvaltningsrevisionen og egenkontrollen er også uden bemærkninger fra revisionen. Der er indført nogle fine procedurer.

Revisionen er godt tilfreds med regnskab og administrationen af boligorganisationens økonomi.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollen for 2018/19 til efterretning.

KJ og KSK forlod mødet.

440. Budget 2020/21

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

KTH gennemgik budgetforslaget for boligorganisationen. Pr. 1. januar 2020 er administrationshonoraret til RandersBolig nedsat til 3.125 kr. pr. lejemålsenhed.

Budgetforslaget er også beskrevet i de slides, der er omdelt under regnskabs-gennemgangen og vedlagt referatet.

Det samlede administrationsbidrag til boligorganisationen og RandersBolig er 4.193 kr. Det er et fald på 136 kr. pr. lejemålsenhed fra sidste års budget på 4.329 kr.

Bestyrelsen godkendte budgetforslaget for boligorganisationen for 20/21.

441. 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

BR trådte ind i mødet.

KTH orienterede omkring forvaltningsrevisionen. Notatet er en del af regnskabsmappen.

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.

442. Repræsentantskabsmøde 2021

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 31. marts 2020 på Fjordgården i Randers. Fra bestyrelsen er flg. på valg:

- Formand Allan Rasmussen
- Bestyrelsesmedlem Dan Bruun
- Bestyrelsesmedlem Brian Rytter

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Dan Bruun, organisationsbestyrelsesmedlem og afdelingsformand i afdeling 11, 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 sagen. Alle bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, tilkendegiver, at de ønsker at genopstille.

DB tog i mod indstilling til posten som dirigent.

443. GDPR

Der har været afholdt en række møder mellem bestyrelsen i RandersBolig, administrationen og medlemmer af de enkelte organisationsbestyrelser.

Møderne omkring GDPR har været afholdt som følger:

- Opstartsmøde d. 1.10.2019
- Bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 3.10.2019
- Ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 10.10.2019.
- Temamøde for organisationsbestyrelser d. 26.11.2019.

Formålet med møderne har været at drøfte og evaluere de ændringer i RandersBoligs forretningsgange, som GDPR har medført, og hvordan disse ændringer påvirker bestyrelsernes arbejde.

Der er drøftet 8 emner, der vurderes, at være centrale for behandling af persondata i boligorganisationerne i praksis. De 8 emner er:

- Bilagsadgang (godkendelse af regnskaber)
- Samtykkeerklæringer vedrørende brugen af persondata for bestyrelses- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Udlevering af lejerlister i forbindelse med afdelingsmøder og selskabslokaler
- Forslag til afdelingsmøder
- Klagesager
- Fraflytningssyn
- Udlevering af oplysning om ny indflyttere til afdelingsbestyrelsen
- Adgang og færden i administrationsbygningen

På temamødet d. 26.11.2019 blev nogle ændringer til forretningsgangene besluttet, som kan lette bestyrelsernes arbejde. Disse beslutninger er opsummeret i notat om GDPR, som er vedlagt denne dagsorden som bilag.

Vedrørende afdelingsmøderne er følgende dokumenter tilrettet: Forslag til emner til behandling på afdelingsmødet, Vejledning i at finde materialet til afdelingsmødet på vores hjemmeside, Vejledning til udarbejdelse af forslag til afdelingsmøder.

GDPR retningslinjerne skal nu drøftes og godkendes på bestyrelsesmøderne i de 7 boligforeninger. Når bestyrelsesmøderne i boligforeningerne er afholdt, og der er opnået enighed om, hvordan emnerne håndteres, vil beslutningerne blive implementeret i organisationen RandersBolig.

Bestyrelsen bør særskilt tage stilling til, om der skal genåbnes for bilagsadgang online, eller om den eksisterende bilagsadgang på kontoret er tilstrækkelig.

Boligorganisationen er dataejer, og der er derfor organisationsbestyrelsen, som tager stilling til, hvordan bilagsadgangen praktiseres, herunder at lovgivningen overholdes.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter de 8 emner vedr. GDPR og træffer beslutning om godkendelse jf. bilaget Notat – GDPR.

Formanden indstiller, at bilagsadgangen fastholdes i den eksisterende ordning.

Bilag

- Notat – GDPR.
- Forslag til emner til behandling på afdelingsmødet.
- Vejledning i at finde materialet til afdelingsmødet på vores hjemmeside.
- Vejledning til udarbejdelse af forslag til afdelingsmøder

Referat/Beslutning

KTH orienterede om sagen. Der har været en længere proces omkring håndteringen af GDPR i boligorganisationen.

Andelsbos bestyrelse har, på sidste bestyrelsesmøde, besluttet, at bilagsadgangen for afdelingsbestyrelsen forsættes, som det hidtil har været. Der er således adgang til bilag i RandersBolig.

444. Køleanlæg til driftscenteret

I sommerhalvåret er der meget varmt i driftscenteret. Ejendomsmesteren og inspektøren har i samarbejde med formanden arbejdet på at finde muligheder for køle driftscenteret ned, når der er behov for dette.

FinDan har givet et overslag på etablering af et køleanlæg i driftscenteret på 50.000 kr.

Indstilling

Formanden indstiller, at der arbejdes videre både med mulighederne for køling af driftscenteret og finansieringen af dette.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøfter forslaget. Bestyrelsen ønsker ikke, at installere køleanlæg i driftscenteret. Sagen kan genoptages, hvis det bliver aktuelt på et senere tidspunkt.

445. Solcelleanlæg til driftscenteret

Formanden ønsker, at drøfte mulighederne for etablering af solcelleanlæg på driftscenteret med bestyrelsen.

Indstilling

Formanden indstiller, at mulighederne for etablering af solcelleanlæg på driftscenteret drøftes.

Referat/Beslutning

AR ønsker, at drøfte muligheden for at etablere solceller, således at driftscenteret kan blive selvforsynende med el.

Bestyrelsen ønsker, at arbejde videre med en beregning af tilbagebetalingstid mv. for et solcelleanlæg for driftscenteret.

446. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der er fem afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse. Bestyrelsen drøfter deres indstilling til disse afdelingers budgetter, og forventer ikke, at der skal ske store ændringer i forhold til de budgetforslag der er sendt ud til bestyrelsen.

Orientering omkring partshøringen fra Randers Kommune for Teglvej 37. Bestyrelsen drøfter sagen. Bestyrelsen ønsker, at indgive indsigelse mod byggehøjden.

Bestyrelsen drøfter en klage fra en lejer i afdeling 13. Administrationen tager hånd om sagen. Formanden ønsker, at svare lejereren, at organisationsbestyrelsen ikke gør mere ved sagen, og at lejereren selv må rejse sagen for afdelingsmødet. Bestyrelsen bakker op om dette, og administrationen sender lejereren et svar på klagepunkterne.

Almene bolig dage 2020. DB, PA, AR og BR ønsker at deltage. Formanden opfordrer medlemmerne til hurtig tilmelding.

447. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

A) Budgetkontrol pr. 31. december 2019

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 31. december 2019

Referat/Beslutning

KTH orienterede om, at der starter en IT medarbejder i RandersBolig pr. 1. marts 2020. Det er en opmanning af personalet, så der nu er to ansatte IT-medarbejdere.

Der ansættes en HR/lønmedarbejder i foråret, og der er en praktikant for øjeblikket i administrationen.

Der arbejdes med at styrke RandersBoligs serviceprofil. Som en start på dette, er boligbutikken blevet istandsat og åbningstiderne er blevet ændret.

Der arbejdes med serviceniveauet og standarder i RandersBolig, så det store massive flertal rammes korrekt i forhold til serviceniveau og ønsker. RandersBolig skal være en moderne servicevirksomhed.

Budgetkontrol 25% inde i budgetåret. Der har været afvigelser i forhold til budgettet for personaleudgifterne og forretningsførelsen. Dette skyldes udflytningen af medarbejdere, der er trådt i kraft efter budgettet er godkendt.

Her ud over drøftes den negative rente. Boligorganisationen er kommet skidt fra start i regnskabsåret med hensyn til renten, og det forventes, at det vil blive svært, at indhente det tabte i året. Der er truffet nogle foranstaltninger, for at

imødekomme udfordringen med negativ rente, men det forventes ikke, at disse kan dække hele udgiften til den negative rente.

Der omlægges lån i afdeling 1 med en forventet årlig besparelse på ydelsen på 25.000 kr. i Afdeling Bjellerupparken omlægges der også lån, med en forventet besparelse på 155.000 kr. årligt.

Randers Kommune har opsagt aftalen om anvisning af flygtning til bofællesskabet i afdeling 14. Administrationen følger sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

448. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2020		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 31. marts 2020 kl. 18.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 31. marts 2020, efter repræsentantskabsmødet	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 26. maj 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 29. september 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 24. november 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder		
Tirsdag den 18. februar 2020 kl. 17.00	Budgetcafe	
Tirsdag den 31. marts 2020 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder 2020

Dato	Tid	Afd.	Lokale	Deltager fra org. bestyrelsen
03.03.20	17.00	3	Teglvej 33, kld.	BR
03.03.20	19.00	4	Fjordgården	JR
04.03.20	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	PMA
04.03.20	19.00	1	Teglvej 33, kld.	BR
05.03.20	11.00	15	Brugerhuset på plejecentret	Ingen
09.03.20	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	JR
09.03.20	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	AR
10.03.20	18.30	13	Fælleshuset Jadedalen	AR, DB
10.03.20	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39	PMA
11.03.20	17.45	Bjellerupparken	Fjordgården	AR, PMA, BR
12.03.20	18.30	11	Fjordgården	DB

Indstilling

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

Referat/Beslutning

Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne i mellem sig, og tog herefter orienteringen til efterretning.

449. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

JR ønsker at indkøbe pins fra FNs verdensmål til de ansatte. JR sender link.