

Formandens beretning for det forløbne år - 2019!

Mogens Vive, formand
Jannie Ø. Amdi næstformand/sekretær
Maria Dyrborg
Malene Dyrborg
Lars Klok

Generalforsamling for RAB af 1874 torsdag den 27. februar 2020.

Året 2019 har atter været et godt år, hvad angår økonomien i vores Byggeforening!! Som det fremgår af regnskabet, har vi en særdeles sund og stabil økonomi! Så vi er godt rustet, når vi en gang får grønt lys til at gå i gang med den forventede helhedsplan.

Helhedsplanen:

- Den helhedsplan, som vi satte i gang 2015 efter et beboermøde!
- Den helhedsplan, som vi venter og venter på - og som forhåbentligt skal igangsættes.

Der pågår fortsat en dialog mellem Kuben og Landsbygefonden (LBF), men der er endnu ikke udarbejdet en finansieringsskitse.

LBF har tilkendegivet, at der er afsat midler, men det betyder ikke et endeligt tilsagn. Tilsagn forventes tidligst i 2021.

Randers Kommune har helt tilbage i december 2017 tilkendegivet, at de støtter op om arbejdet med helhedsplanen.

Vi håber at få LBFs finansieringsskitse i løbet af 2020.

Først herefter kan/skal der afholdes informations/afstemningsmøde i afdelingen.

Økonomi:

Fremtiden ser fornuftigt ud, her og nu, ren pengemæssig, som I også har kunnet se i de omdelte regnskaber!

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.

RAB har stadig et af de laveste huslejeniveauer i Randers Bolig, men for første gang i mange år har vi bedt om en lille huslejestigning i budgettet

- en stigning som udgør 0,67% til et huslejeniveau på **697 kr.** pr. m² pr. år.

Stigningen skyldes bl.a stigning i renovations- og vandafledningsafgift!

(Seneste huslejestigning var i budgetåret 2015-2016.

Den var på 5,46 %, grundet renovering af Sjællandsgade/Jyllandsgade.)

Med hensyn til vores robuste økonomi, som jeg nævnte i indledningen, betyder det dog ikke, at træerne vokser ind i himlen.

Vi skal stadig bruge en del penge til den daglige vedligeholdelse og drift. Som det er bekendt, har vi en fremtidssikret vedligeholdelsesplan, som vi forsøger at følge, og det virker heldigvis. Kan nævne, at vi i 2019 har udskiftet vinduer, døre m.m. i bagfacaden Viborgvej 14-16-18-22-24, samt Chr. Hauns alle 2.

Vi er i gang/har renoveret med nye moderne styresystemer, i nogle af de forskellige varmerum til et beløb mellem kr. 80.000,00 til kr. 100.000,00 per rum.

Det skulle give en besparelse på varmen og forhåbentlig imødegå evt. tilfælde af Legionella.

Det er en fordel, at bestyrelsen, vores vicevært og inspektørerne fra Randers Bolig, afholder en årlig "markvandring", hvor vi gennemgår vores byggeforening med kritiske øjne. Her drøfter vi de steder, hvor vi bør sætte ind med vedligeholdelse - i forhold til, hvad vi har på budgettet - og ikke mindst sparet op.

Dette gør, at vi ikke pludselig står i en situation, hvor vi mangler penge til forbedringer, som nødvendiggør en kraftig huslejestigning!

Tab ved fraflytning udgjorde i regnskabsåret ca. 128.000 kr. Det er en væsentlig stigning i forhold til tidligere. En enkelt fraflytningssag er årsag hertil. Den beløb sig til ca. kr. 60.000 Det er heldigvis sjældent det sker. De fleste afleverer lejlighederne i god stand; men er der desværre enkelte, som ikke magter dette og derfor er en prøvelse for afdelingen, både mens de bor her og ved fraflytning.

Alle har jo ret til et sted at bo og derfor kan vi ikke undgå at noget sådant sker.

Vi kan kun opfordre beboerne til at kontakte Randers Bolig, hvis de bliver opmærksomme på at der er beboere, som ikke trives eller misligholder deres bolig.

Det skal nævnes, at der i Randers Bolig er iværksat en række initiativer, der skal modvirke at beboerne bliver udsat af lejemålet - således at tab hermed mindskes.

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.

På afdelingsmødet i februar 2019, var afdelingen imod et forslag fra driften, om at reducere trappevasken til hver 14. dag i sommerhalvåret.

Det betød at der kom til at mangle ca. kr. 52.000 - for at opnå den pålagte besparelse som er pålagt fra Folketinget.

Heldigvis har RandersBolig arbejdet videre på at opnå målsætningen.

Der er således fundet yderligere 50.000 kr. Denne besparelse opstår ved, at der ikke henlægges til en ny traktor, når den eksisterende ikke kan køre mere. Traktoren holder for det meste stille grundet de milde vintre!!

I april 2019 blev inspektøren og forvaltningskonsulenten virksomhedsoverdraget til RAB fra RandersBolig. Dette skabte en besparelse på 17.800 kr. på Administrationsbidraget.

Boligorganisationen har således opnået den pålagte besparelse omkring effektiv drift. Administrationen vil dog forsat arbejde på at sikre en effektivdrift af RAB.

Det forventes dog, at yderligere effektiviseringer i RAB kan medføre et behov for investeringer. Her tænkes eksempelvis på anvendelse af robotplæneklippere, eller som nævnt tidligere, optimering af varmerum.

Der er også forsat mulighed for at indhente effektiviseringer ved stordrift og indkøbsaftaler sammen med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig.

For at leve op til regeringens pålæg om besparelse, er vi stadig i bestyrelsen opmærksom på en evt. fremtidig fusion med andre boligforeninger - forudsat at det vil give nogle økonomiske fordele for RAB.

Vi har været i dialog om en fusion mellem Andelsbo, Vorup Boligforening, Gudenå., og RAB. Vi og Andelsbo vurderede, at det ikke gav mening for os. Efterfølgende er der sket en fusion mellem Vorup Boligforening og A/B Gudenå, som nu hedder Boligforeningen Kronjylland.

Kommunen:

De sidste mange år, har det være en fornøjelse, at deltage i det årlige dialogmøde med Randers kommune! Kommunen giver her udtryk for, at være yderst tilfreds med vores byggeforening. Det fik vi atter at vide i efteråret, hvor vi - sammen med Randers Bolig -

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.

deltog i det årlige dialogmøde hos kommunen. Ved dette møde blev vi rost - for vores gode økonomi - som det også fremgår af regnskabet.

RandersBolig:

I det forløbne regnskabsår, har vi igen haft god hjælp af RandersBolig. Det er bestyrelsen taknemmelig for. Vi glæder os over, at vi som "medejere", af RandersBolig kan konstatere, at RandersBolig fortsat er inde i en sund udvikling, hvad angår ledelse og økonomi!

RAB:

Igen i år var der mange som deltog, både i Sct. Hans arrangementet og RAB's årlige Julebanko.

Atter i år var der mange fine præmier fra vores leverandører.

En af vore beboere, Inger, havde lavet mange flotte juledekorationer!

Tak for det!

I den forløbne periode har bestyrelsen haft mange møder om driften af vores byggeforening. Vi holder som regel et månedligt møde på kontoret på Viborgvej. Samtlige referater er tilgængelige på Randers Boligs hjemmeside.

Atter i år har bestyrelsen/Randers Bolig modtaget klager, fra beboere omhandlende støjende adfærd, ulovlige husdyr, ulovlig parkering, samt tilsvining af området! Vi kan her kun opfordre til gensidigt at respektere hinanden, som grundlag for et godt naboskab.

Vores personale Flemming/Chong og Michael - gør et stort arbejde for at vedligeholde RAB. Desværre bruger de alt for meget tid med at rydde op efter nogle få, som er total ligeglade med gældende regler!

Vi kan derfor ikke opfordre **nok** til at respektere personalets arbejde!

Vi vil også i år mindes de beboere som er gået bort i det forgangne år.

- Lad os rejse sig op, og udtale et " Æret være deres minde!"

Til slut, vil jeg som sædvanligt, takke vores ansatte - for deres store indsats - som de udfører i det daglige - for at holde Randers Arbejdernes Byggeforening af 1874 velkørende. Lad os give dem en hånd!

Også tak til bestyrelsen, for et godt og inspirerende samarbejde.

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.

For aftens praktiske arrangement er det Flemming/Michael der står for fortæringen!

Dette var ordene!

Randers, den 27. februar 2020.

Mogens Vive

Formand RAB af 1874