

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 1. februar 2021  
Referat udsendt den 11. februar 2021  
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Tirsdag den 9. februar 2021 kl. 17.30**

Mødested: Digitalt – via Microsoft Teams



## 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)

**Fraværende: PA**

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-20
1	Teglvej 20-30	24	847
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	705
4	Klostervej 12A -12B Klostervej 14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	800
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	912
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	843
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.067
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10	20	955

	Teglvej 41, lejl. 1-10		
--	------------------------	--	--

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
476. Godkendelse af dagsorden .....	4
477. Godkendelse af referat.....	4
478. Årsregnskab 2019/20 .....	4
479. Revisionsprotokol .....	5
480. Orientering om forvaltningsrevision 2020 .....	6
481. Budget 2021/22 .....	7
482. Repræsentantskabsmøde 2021 .....	8
483. Orientering fra formanden .....	9
484. Orientering fra administrationen .....	10
485. Mødekalender .....	11
486. Eventuelt .....	11

#### 476. **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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

##### **Referat/Beslutning**

**AR bød velkommen til mødet, der afholdes digitalt for første gang.**

#### 477. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 24. november 2020 er udsendt til bestyrelsen den 25. november 2020.

Der er ikke modtaget bemærkninger 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 referatet. Referatet underskrives ved først kommende lejlighed. BMR udsender dokumenter til underskrift med Penneo efter mødet, dette gælder således også både regnskabet og revisionsprotokollen.**

**AR gjorde opmærksom på, at denne fremgangsmåde også kan anvendes fremadrettet.**

#### 478. **Årsregnskab 2019/20**

Der orienteres om hovedorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2019/20.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2019/20
- Regnskab for afdelingerne for 2019/20
- Ledelsesberetning for 2019/20

##### **Bilag**

- Regnskab for boligorganisationen og sideaktivitet for 2019/20
- Regnskab for afdelingerne for 2019/20
- Ledelsesberetning for 2019/20

### **Referat/Beslutning**

**KTH gennemgik regnskabet ud fra slides. De anvendte slides vedlægges referatet til orientering.**

**Der er et overskud i boligorganisationens regnskab på 1.450 kr. Overskuddet er overført til boligorganisationens arbejdskapital.**

**Der er et fald på 60 kr. i administrationshonorar pr. lejemålsenhed set i forhold til sidste år.**

**Tab ved lejeledighed og fraflytning er ikke en stor udfordring i boligorganisationen. Udgifterne til tab ved lejeledighed er endda faldet siden sidste år og er meget tæt på 0 kr. Udgifterne til tab ved fraflytning er steget. Stigningen skyldes enkelte store sager, der er vanskelige at forebygge helt.**

**Der er fald på den disponible del af dispositionsfonden grundet tilskud til helhedsplanen i Bjellerupparken.**

**Der orienteredes overordnet om afdelingernes regnskaber. Alle afdelingerne har overskud i året, og alle afdelinger har kunnet dække deres vedligeholdelsesudgifter af henlæggelser. Det har også været muligt, at opnå en positiv forretning – det var ikke forventet tidligere på året.**

**Det har været et økonomisk godt år for boligorganisationerne og afdelingerne.**

**Bestyrelsen godkendte:**

- **Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2019/20**
- **Regnskab for afdelingerne for 2019/20**
- **Ledelsesberetning for 2019/20**

## **479. Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisorer deltager på mødet under dette punkt, hvor de orienterer om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2019/20, der er udsendt sammen med dagsordenen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen for årsregnskabet 2019/20.

### **Bilag**

- **Revisionsprotokol for årsregnskabet 2019/20**

### **Referat/Beslutning**

**KJ gennemgik revisionsprotokollen. Han påpeger, at der er stærke forretningsgange og gode interne kontroller i RandersBolig og boligorganisationerne.**

**Det er solide regnskaber, der bliver afleveret for A/B Andelsbo.**

Det er en fornuftig egenkapital i boligorganisationen. Dette er også set i lyset af gennemførelsen af helhedsplanen i Bjellerupparken.

Omkring afdelingernes regnskab påpeger revisionen, at der budgetteres efter et nul-resultat i regnskabet. Der realiseres relativt store overskud i afdelingerne.

KJ gør opmærksom på, at der er ændret i den udsendte revisionsprotokol til bestyrelsen. Ændringen omhandler anvendelsen af reguleringskontoen i Bjellerupparken. Da sagen nu er godkendt af Landsbyggefonden, er dette er noteret i revisionsprotokollen. AR gør opmærksom på, at det endnu ikke er afgjort, hvad pengene skal bruges til.

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

Forvaltningsrevisionen og egenkontrollen er også uden bemærkninger fra revisionen. Det er et godt materiale, der kan udrulles i hele organisationen.

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

Bestyrelsen tog revisionsprotokollen for 2019/20 til efterretning.

KJ og KSK forlod mødet.

#### 480. **Orientering om forvaltningsrevision 2020**

Der er nu gennemført en revision af de områder RandersBoligs bestyrelse har vedtaget, og notat om forvaltningsrevision 2020 er vedlagt. Notatet er udleveret til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i ledelsesberetningen for boligorganisationen regnskab for 2019/2020.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

##### **Erhvervslejevarsling**

Forretningsgangen for erhvervslejevarslinger fungerer ikke tilfredsstillende. Vi har konstateret, at varslingerne ikke i alle tilfælde sker rettidigt. Dette skyldes i nogle tilfælde, at kontraktvilkår er u hensigtsmæssige og ikke muliggør rettidig varsling.

Vi vil fremadrettet arbejde hen imod, at erhvervslejemål huslejestreguleres efter samme principper som boliglejemål i afdelingerne. Desuden vil forretningsgangen blive tilpasset, så den stemmer overens med de faktiske forhold. På baggrund af det utilfredsstillende testresultat indstiller ledelsen, at området udvælges til kontrol igen i 2021, når forretningsgangen er tilpasset.

##### **Lønrefusioner**

Lønrefusioner sker i overensstemmelse med forretningsgangen, og testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende. Det er konstateret, at forretningsgangen er fulgt i 9 af 10 tilfælde. Den ene afvigelse skyldes helt konkrete årsager, som er opstået under coronakrisen i foråret 2020. Det er ledelsens vurdering, at der er tale om en enkeltsag, som kan årsagsforklares, og det kan derfor ikke anses som en afvigelse fra forretningsgangen generelt.

##### **Indflytningssager**

Forretningsgangen for indflytningssager fungerer tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på over 95% for alle servicemål i boligbutikken. Dog er det muligt at forbedre forretningsgangen med en bedre service for den indflyttende lejer. I de tilfælde, hvor mangellisten ikke er indleveret indenfor 14 dage, kan vi sende en påmindelse til lejer. Dette er en fordel for både lejer og boligorganisation, idet det vil modvirke uoverensstemmelser ved fraflytning.

### **Opskrivning og ajourføring**

Opnotering og ajourføring sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en 100% målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2020 til efterretning.

### **Bilag**

- Notat om forvaltningsrevision 2020 (inkluderet i regnskabsmappen)

### **Referat/Beslutning**

**KTH gennemgik forvaltningsrevisionen, der er fælles for alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig.**

**Det pointeres, at det er ikke kvaliteten af arbejdet, der undersøges i en forvaltningsrevision. Det er alene et spørgsmål om hvorvidt forretningsgangen er blevet overholdt.**

**Der er tre områder, der har fungeret tilfredsstillende og her af et område, Opnotering og ajourføring, der fungerer 100% i overensstemmelse med forretningsgangen. Forvaltningsrevisionen af det sidste område, Erhvervslejevarslinger, har givet et ikke-tilfredsstillende resultat i forhold til forretningsgangen.**

**Grundlæggende konstateres det, at det er forretningsgangen for erhvervslejevarslingerne, der skal ændres, for at opnå en tilfredsstillende målopfyldelse. Dette skyldes, at erhvervslejere gerne ser en fast regulering af husleje og ikke en varierende leje som hos boliglejere. En fast regulering af lejen er optimal ift. budgettering af det erhverv, der drives fra lejemålet, og der er således ikke ret mange erhvervslejere, der er interesserede i, at overgå til varierende husleje.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **481. Budget 2021/22**

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2021/22. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgettet i marts 2021.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2021/22.

## Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2021/22

## Referat/Beslutning

**KTH redegjorde for budgetudkastet for boligorganisationen. Budgetposterne udvikler sig som følger:**

	2020/21	2021/22
<b>RandersBolig (inkl. moms)</b>	<b>3.125</b>	<b>3.063</b>
<b>A/B Andelsbo</b>	<b>1.068</b>	<b>1.115</b>
<b>I alt</b>	<b>4.193</b>	<b>4.178</b>
<b>Bidrag til dispositionsfond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bidrag til arbejdskapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I alt pr. lejemål</b>	<b>4.193</b>	<b>4.178</b>

Der er et fald på administrationshonoraret i forhold til året før, der skyldes faldende udgifter til forretningsførelse. Der er dog også stigende udgifter i de øvrige udgifter, der primært skyldes almindelige prisstigninger i samfundet.

**Bestyrelsen drøftede og tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen 2021/22 til endelig godkendelse af repræsentantskabet.**

## 482. Repræsentantskabsmøde 2021

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 23. marts 2021 på Fjordgården i Randers. Fra bestyrelsen er følgende medlemmer på valg:

- Bestyrelsesmedlem Jens Ravnborg
- Bestyrelsesmedlem Per Munk

### **Forslag om godkendelse af opdaterede vedtægter**

Vedtægterne for boligorganisationen er godkendt senest i 2014, da afdelingerne i Bjellerupparken blev sammenlagt. Siden da er der sket en del tilpasninger af standardvedtægten for almene boligorganisationer.

Det er særligt mulighederne for digital kommunikation og mødeafholdelse, der er blevet tilpasset i standardvedtægten. Der er vedlagt en oversigt over ændringer i standardvedtægterne ift. de gældende vedtægter i A/B Andelsbo som bilag.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at der godkendes nye opdaterede vedtægter på det kommende repræsentantskabsmøde i boligorganisationen.

## Dirigent



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 godkendelse af indstilling om ændring af vedtægter, samt valg til organisationsbestyrelsen og valg af dirigent.

### **Bilag**

- Forslag til ændringer i A/B Andelsbos vedtægter i henhold til standardvedtægten

### **Referat/Beslutning**

**De eksisterende Corona-restriktioner for forsamlinger drøftes, herunder også en mulig udskydelse af repræsentantskabsmødet, som følge af restriktionerne, der betragtes som overvejende sandsynligt.**

**BMR orienterede om de nye muligheder for vedtægtsændringerne.**

**DB gav udtryk for, at han vil tage imod bestyrelsens opfordring, til hans opstilling som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.**

**Bestyrelsen vil afsøge muligheder for nye medlemmer til organisationsbestyrelsen efter afdelingsmøderne er blevet afholdt.**

**Bestyrelsen godkendte indstillingen af de nye vedtægter til repræsentantskabet.**

## **483. Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**AR orienterede om, at han vil sige JR mange tak for hans store indsats efter mange år i bestyrelsen til det kommende repræsentantskabsmøde, hvor JR ikke genopstiller til valg til bestyrelsen.**

**DB har accepteret opfordring til opstilling til næstformand.**

**AR har en dialog med driften omkring det igangværende vinterberedskab.**

**AR orienterede om, at det er ved at blive afgjort, hvordan reguleringskontoen i Bjellerupparken skal anvendes.**

**Formanden orienterede afslutningsvist om, at der lægges op til at afholde et socialt arrangement, når Corona-restriktionerne ophæves. Dette skal også ses i lyset af, at turen til Djurs Sommerland ikke længere afholdes.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 484. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen.

##### **A) Budgetkontrol pr. 31. december 2020**

Der orienteres om den seneste budgetkontrol for boligorganisationen på mødet.

##### **B) Status for tomgange og tab ved fraflytning pr. 31. december 2020.**

Der orienteres om den seneste oversigt over tab ved lejeledighed og fraflytning på mødet.

##### **C) Ansøgning om midler til bekæmpelse af ensomhed i almene boliger**

Kulturministeriet har i samarbejde med BL udbudt 15 mio. kr. i en pulje til bekæmpelse af ensomhed hos lejere i almene boliger i lyset af Corona-epidemien. Der skal ansøges om støtte til konkrete projekter, der skal etableres i samarbejde med det lokale foreningsliv. Projektet skal iværksættes og afsluttes i 2021.

Som et samarbejde i mellem de syv boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, har administrationen ansøgt om ca. 275.000 kr. i støtte fra puljen til bekæmpelse af ensomhed ved etablering af gå-fællesskaber og andre sociale arrangementer forbundet hermed, for afdelinger beliggende i Randers Kommune. Projektet sættes i værk i samarbejde med Ældresagen i Randers samt Randers Senior Krof, og der forventes en udvikling i tiltagene efterhånden som forsamlingsrestriktionerne i forbindelse med smitterisiko forventes at mindskes.

Fremdriften i projektet sikres ved ansættelse af en deltidsmedarbejder, som tovholder på projektet. Projektet afsluttes med udgangen af 2021, hvor de etablerede aktiviteter overgår til de eksisterende foreninger til videre drift. Der er ingen udgifter for boligorganisationerne forbundet med projektet.

Det forventes, at administrationen vil have svar på, om ansøgningen er blevet accepteret primo marts 2021.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

##### **Bilag**

- Budgetkontrol pr. 31. december 2020
- Oversigt over tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 31. december 2020.

##### **Referat/Beslutning**

- A) Det er første kvartal der er gået af budgetåret. Budgettet følges overordnet set. Likviditetsoversigten blev også gennemgået. Der er tilstrækkelig likviditet i boligorganisationen.**
- B) Der er forsat ikke store tab ved hverken fraflytning eller lejeledighed. Selv om tabet ved fraflytning stadig markerer sig ved enkelte større sager.**
- C) Der har været mange ansøgere til puljen om bekæmpelse af ensomhed. Vi afventer svar fra BL i forhold til hvorvidt vores ansøgning er blevet tildelt støtte.**

**Muligheder for nybyggeri drøftes. Nybyggeri har været behandlet i Randers Kommune. Der stilles krav til DGNB-certificering og blandet beboersammensætning både på tværs af aldersgrupper og ejerforhold.**

Der skal indsendes projekter til godkendelse til maj.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### 485. Mødekalender

Fastlagt dato	Møde
Tirsdag den 23. marts 2021 kl. 18.00	Formøde til repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 23. marts 2021, efter repræsentantskabsmødet	Konstituerende bestyrelsesmøde

Oversigt over andre kommende møder	
Tirsdag den 23. marts 2021 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

#### Afdelingsmøder 2021

Dato	Tid	Afd.	Lokale	Deltager fra org. bestyrelsen
01.03.21	17.00	3	Teglvej 33, kld.	
01.03.21	19.00	4	Fjordgården	
02.03.21	18.30	11	Fjordgården	
02.03.21	18.30	13	Fælleshuset Jadedalen	
03.03.21	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	
04.03.21	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39	
04.03.21	17.45	Bjelle- rupparken	Fjordgården	
08.03.21	19.00	1	Teglvej 33, kld.	
09.03.21	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	
10.03.21	11.00	15	Brugerhuset på plejecentret	
10.03.21	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	

#### Indstilling

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

#### Referat/Beslutning

Da der forsat er Corona-restriktioner for forsamlinger, ønsker bestyrelsen, at afvente fordelingen af afdelingsmøderne imellem sig, til der er vished om afdelingsmødernes afholdelse.

#### 486. Eventuelt

##### Referat/Beslutning

BMR og KTH orienterede kort om, at der er ansat en ny forvaltningskonsulent i boligorganisationen der tiltræder 15. februar 2021. BMR takkede for det gode samarbejde.

Der opdateres inventar i driftscenteret.

Formanden anbefaler, at der afholdes teams-møder minimum en gang om året.