

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 1. december 2020

Referat udsendt den 11. december 2020

BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 10. december 2020 kl. 15.30

Mødested: Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen	Mogens Vive (formand)	(MV)
	Maria Dyrborg (næstformand)	(MRD)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
Administrationen	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)
Gæster	Revisor Karsten Jensen	(KJ)
	Revisor Kristian Stenholm Koch	(KSK)
Afbud	MLD	

Dagsorden

313.	Godkendelse af dagsorden	3
314.	Godkendelse af referat	3
315.	Årsregnskab 2019/20 for boligorganisationen og afdelingen	3
316.	Revisionsprotokol for årsregnskabet 2019/20	5
317.	Orientering om forvaltningsrevision 2020	5
318.	Budget for boligorganisationen og afdelingen 2021/22	7
319.	Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden	7
320.	Orientering fra formanden	8
321.	Orientering fra administrationen	8
322.	Mødekalender	9
323.	Eventuelt	9

313. **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

MV bød velkommen til mødet. Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

314. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 20. august 2020 er udsendt til bestyrelsen den 1. september 2020. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet i administrationen.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

315. **Årsregnskab 2019/20 for boligorganisationen og afdelingen**

Administrationen har nu udarbejdet hovedorganisationens og afdelingens regnskaber, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen. Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

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

Bilag

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

Referat/Beslutning

KTH fremlagde regnskabet for boligorganisationen.

Årets resultat var et overskud på 38.560 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes særligt bruttoadministrationsomkostningerne, hvor der har været en besparelse på ca. 31 tkr. i forhold til budgettet. Besparelserne er især realiseret på adm. omk. til RandersBolig (115 tkr.), hvoraf personaleudgifter dog er steget med 104 tkr. som følge af løn til forvaltningskonsulent og inspektør. Møde- og kontorholdsudgifter er begge ca.10 tkr. under budgettet.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.433 kr. (heraf 3.141 kr. til RandersBolig). Det er et fald på 340 kr. i forhold til sidste år.

I forhold til benchmark ligger administrationsbidraget i RAB højt. Dette er et resultat af, at RAB er en lille organisation.

KTH redegjorde videre for boligorganisationens egenkapital, indskud samt boligorganisationens andel af tab ved lejeledighed og fraflytning.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 2.997.116 kr. hvoraf 1.965.110 kr. er disponible. Den disponible del udgør 11.040 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i årets løb ydet tilskud til vinduesudskiftning mv. i afdelingen for 1.928.642 kr.

Der har været et tab på 15 tkr. til tab ved lejeledighed i året, og der har ingen udgifter været til tab ved fraflytning fra dispositionsfonden i året. Dette er et meget flot resultat for boligorganisationen.

Trækningsretten udgør 1.032.006 kr. ved årets udgang, hvoraf 231.376 kr. er bundne indskud. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten i året 2019/20.

Arbejdskapitalen udgør 2.173.348 kr. ved årets udgang. Den disponible del udgør 1.940.679 kr. Der har været en tilgang i året, svarende til årets overskud i boligorganisationen.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

BMR gennemgik regnskabet for afdelingen.

Der har været et underskud på 39.949 kr. Den akkumulerede resultatkonto udgør 593.719 kr.

Der har været en større udgift til vand og el i året.

Årsagen til det relativt store vandforbrug er blevet undersøgt af driften, og der kan ikke konstateres utætte rør eller andre skader på systemet. Det drøftes, at budgettet også kan være sat for lavt, da forbruget året før, også har været højt. I denne forbindelse, drøftes det også, om der installeres individuel vandafregning ved gennemførelsen af helhedsplanen.

Det aftales med bestyrelsen, at administrationen igen vil undersøge sagen.

Årsagen til stigningen i el-forbruget formodes, at komme fra renoveringssagen samt et nyt ventilationssystem i Jyllandsgade.

Der har været mindre udgifter til låneydelser, da et lån er blevet konverteret i året, og afdelingen har realiseret en renteindtægt uden at der har været budgetteret med dette. Indtægten i vaskeriet er også steget i forhold til budgettet, da prisen på vask er steget tilbage i 2018 efter budgettet for regnskabsåret 19/20 var lagt.

Tab ved lejeledighed i året er 15.489 kr. Heraf var el-forbrug i forbindelse med fraflytning 535 kr.

Tab ved lejeledighed dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

Tab ved fraflytning udgjorde i året 35.333 kr. Det er et væsentligt fald i forhold til året før.

Afdelingens henlæggelser til vedligehold er steget med 962.880 kr. i året.

Bestyrelsen godkendte herefter:

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

316. **Revisionsprotokol for årsregnskabet 2019/20**

Til bestyrelsens orientering har der været afholdt uanmeldt beholdningseftersyn den 18. august 2020 i boligorganisationen. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisor deltager på mødet, og vil fremlægge revisionsprotokollen for regnskabsåret 2019/20.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om det uanmeldte beholdningseftersyn samt revisionsprotokollen for årsregnskabet 2019/20 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2019/20.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2019/20
- Mail fra revisor – Ingen bemærkninger til uanmeldt beholdningseftersyn

Referat/Beslutning

KJ gennemgik revisionsprotokollen.

Revisionen konstaterer, at der er forretningsgangsbeskrivelser og egenkontrol på alle væsentlige områder, og roser sparekataloget i egenkontrollen.

Revisionen er godt tilfredse med selskabets og afdelingens økonomi. Der er ingen væsentlige bemærkninger til regnskaberne, og uomtvistelig god sikkerhed for organisationens og afdelingens midler.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

317. **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 revisionen 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 huslejereguleres efter samme principper som boliglejemål i afdelingerne. Desuden vil forretningsgangen blive tilpasset, så den stemmer overens med de faktiske forhold. På baggrund af det tilfredsstillende 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.

Der er tre områder, der har fungeret tilfredsstillende og et område - erhvervslejevarslinger, hvor resultatet ikke har været tilfredsstillende 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.

318. Budget for boligorganisationen og afdelingen 2021/22

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen og afdelingen for 2021/22. Administrationen vil gennemgå budgetterne til bestyrelsens tiltrædelse, inden afdelingsmødet og generalforsamlingen skal tage endeligt stilling til budgetterne i februar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2021/22 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen 2021/22
- Budgetforslag for afdelingen 2021/22

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for budgettet for boligorganisationen. Der udvikler sig som følger:

	2020/21	2021/22
RandersBolig (inkl. moms)	3.078	3.063
RAB	1.532	1.502
I alt	4.610	4.564
Bidrag til dispositionsfond	0	0
Bidrag til arbejdskapital	0	0
I alt pr. lejemål	4.610	4.564

Der er et fald på administrationshonoraret i forhold til året før, der skyldes faldende udgifter til forretningsførelse og kontorhold. Der er dog også stigende udgifter til personaleudgifter og revision, der primært skyldes almindelige lønstigninger.

Bestyrelsen drøftede og tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2021/22 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

319. Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden

For at fremme sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden foreslås det, at direktøren får fuldmagt til at underskrive tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Bestyrelsen kan udstede fuldmagt til direktøren ifølge vedtægternes § 13, stk. 4 for Randers Arbejderes Byggeforening af 1874.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver fuldmagten til direktøren, til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

Bilag

- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

Referat/Beslutning

KTH redegør for sagen, der kommer sig af, at LBF har lavet en on-line platform for godkendelse af trækningsretsansøgninger. Den generelle fuldmagt til direktøren vedrørende administrationen, som bestyrelsen allerede har underskrevet, kan anvendes til dette, og punktet trækkes derfor tilbage.

320. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Generalforsamlingen afholdes i Thors Lounge på Randers Stadion. Der bliver tilmelding til mødet på dagsordenen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

321. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

A. Status tomgange og tab ved fraflytning**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgange og tab pr. 31. oktober 2020

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for, at Preben Søndergaard er ny næstformand i RandersBoligs bestyrelse. Den nye næstformand er også formand for organisationsbestyrelsen i Møllevænget og Storgaarden. Vibeke Lensbak er nyt bestyrelsesmedlem i RandersBoligs bestyrelse. Hun er også medlem af bestyrelsen i Møllevænget og Storgaarden.

Den store mødesal hos RandersBolig istandsættes og realkreditlån indfries pr. 31. marts 2021 i RandersBolig.

To nye funktioner ansættes for at forbedre serviceniveauet i RandersBolig i det nye år. Der ansættes en kommunikationskonsulent og en udviklingskonsulent. Udviklingskonsulenten rekrutteres nu. Kommunikationskonsulenten er ansat, og starter 1. januar 2021.

A) Der er startet et nyt regnskabsår. Der er derfor ikke ret meget tomgang eller tab ved fraflytning på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

322. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2021	
Torsdag 28. januar 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde inden generalforsamling
Torsdag 15. april 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 26. august 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 9. december 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde med revisor

Øvrige møder 2021	
Torsdag 28. januar 2021 kl. 18.00	Afdelingsmøde
Torsdag 28. januar 2021 kl. 19.00	Generalforsamling

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Mødetidspunkt ændres til 16.45 til bestyrelsesmødet den 28. januar 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

323. Eventuelt

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede muligheden for at opdatere boligorganisationens vedtægter efter de gældende standardvedtægter. Vedtægterne for boligorganisationen er sidst er godkendt i 2011.

Bestyrelsen vil anmode generalforsamlingen om at godkende de opdaterede vedtægter på den kommende generalforsamling i 2022.