

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 6. januar 2015 kl. 17.30

Mødested: Bjellerupparken 5e, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Gæster	John Krarup Nielsen (revisor)	(JKN)
	Karsten Jensen (revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (revisor)	(KSK)
Fraværende	PA	

Dagsorden

216.	Godkendelse af dagsorden	3
217.	Godkendelse af referat	3
218.	Revisionsprotokol	4
219.	Årsregnskab 2013/2014	5
220.	Godkendelse af boligorganisationens budget for 2015/16	8
	– Nyt punkt godkendt ved mødestart.....	8
221.	Momsfri administration – Nyt punkt godkendt ved møde start.....	9
222.	Finansiering af undersøgelse vedrørende indbetaling af ejendomsskat.....	12
223.	Tab ved lejeledighed i afdeling 14	12
224.	Finansiering af førstehjælpskursus for personale	14
225.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	15
226.	Repræsentantskabsmøde 2015	16
227.	Nyt fra Team Drift	16
228.	Orientering fra formanden	17
229.	Orientering fra administrationen	17
230.	Mødekalender og Aktionsplan	18
231.	Eventuelt	19

216. **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.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet. BMR orienterede om at administrationen havde to sager med til godkendelse på dagsordenen.

Den første sag omhandler bestyrelsens godkendelse af boligforeningens budget for 2015/16. Administrationen omdelte budgettet som bilag til dagsordenen. Det foreslås at punktet behandles som punkt 220 i dagsordenen.

Den anden medbragte sag til dagsordenen omhandler muligheden for momsfri administration i RandersBolig. Punktet foreslås behandlet som punkt 221.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen med ovenstående tilføjelse.

217. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 11. november 2014, er udsendt til bestyrelsen den 24. november 2014.

Det bemærkes at administrationen har tilføjet en rettelse til referatet under punkt 204 "Nyt driftscenter i A/B Andelsbo". Det fremgår af sagsfremstillingen, at en lejlighed på 60 m² stiger 8,00 kr. pr. måned som følge af etableringen af driftscenteret. Den korrekte stigning er 8,90 kr. pr. måned.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen havde ikke yderligere bemærkninger til sagen vedrørende korrektion af huslejestigningen, der fremgår af sagsfremstillingen, og godkendte samt underskrev således referatet.

218. Revisionsprotokol

Revisionen er tilsted og vil fremlægge revisionsprotokollen, der er udarbejdet i forbindelse med årsregnskabet for 2013/14.

Da årsregnskabet fremlægges og behandles under næste punkt på dagsordenen, foreslås det at revisionsprotokollen for 2013/14 behandles under dette punkt

Bilag:

- Revisionsprotokol for 2013/14

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollen for 2013/14

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at behandle revisionsprotokollen efter punkt 219 "Årsregnskabet 2013/14".

JKN orienterede om at KSK vil tage over for ham i det kommende år, da JKN træder af som autoriseret revisor i efteråret 2015. KJ vil fortsætte med det daglige arbejde med boligforeningen.

KJ gennemgik revisionsprotokollen, og orienterede om at den positive udvikling i boligforeningens administration og økonomi er forsat. Det går godt fremad med udviklingen, og der er gjort en rigtig mandfolkeindsats i administrationen. Der er indført nye og effektive forretningsgange i løbet af året. Dette skaber mulighed for at indføre best practice på tværs af boligorganisationen på forskellige områder.

Regnskabsmasken er udviklet fagligt siden sidste år, men kunne være afprøvet bedre inden aflevering til revisor. Ændringerne i regnskabsmasken har været en del af en stor konvertering af kontoplanen. Konverteringen har også påvirket regnskabsaflæggelsen, og der er stadig plads til lidt forbedring med finishen vedrørende regnskabsaflæggelsen. Det ville eksempelvis være godt, hvis regnskaberne var gennemgået grundigere inden de afleveres til revisionen.

Revisionen er således godt tilfreds med udviklingen, og udtrykker blandt andet stor tilfredshed med referaterne fra bestyrelsesmøderne.

RandersBolig er kommet glimrende i gang med forvaltningsrevisionen. Det er modigt, at tage emner op, hvor boligforeningen ønsker at blive bedre. Administrationen har valgt målepunkter, hvor der er brug for opstramning af forretningsgangen, hvilket er godt. I løbet af 3 – 5 år er der indført forretningsgange på alle hovedområder i henhold til lovgivningen.

Revisor roste at det har været muligt at afdrage på RandersBoligs gæld til boligorganisationerne. Egenkapitalen i RandersBolig er negativ, men den positive udvikling muliggør afdrag af gælden over en overskuelig periode.

KJ orienterede om at der vil blive et tab på 105.000 når indskuddet i Fælleskontoret bliver likvideret, men den disponible egenkapital vil ikke blive påvirket af dette.

Markvandringerne er blevet sat fint i system. Det er et afgørende element at udgifterne stemmer med markvandringerne.

KJ bemærker at beboernes indskud bør afstemmes. Dette er et stort arbejde, og revisionen er blevet oplyst at administrationen arbejder på at opstarte dette I denne sammenhæng er det væsentligt at bemærke, at der udbetales ikke for meget i indskud, da det er beløbet i kontrakten, der er det gældende.

Afdelingerne:

KJ anbefaler ikke at forbedringer bliver finansieret med rentetilpasningslån. Administrationen bemærkede, at udviklingen i rentesatsen følges tæt, og at det endnu ikke kan betale sig at konvertere de eksisterende rentetilpasningslån til fastforrentede lån.

Bestyrelsen godkendte og underskrev herefter revisionsprotokollen for regnskabsåret 2013/14.

219. **Årsregnskab 2013/2014**

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

Bilag:

- Regnskab for boligforeningen for 2013/14
 - Ledelsesberetning for 2013/14
 - Notat vedr. forvaltningsrevision
 - Spørgeskema
- Regnskab for sideaktivitet for 2013/14
- Regnskab for afdelingerne for 2013/14

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- **Boligforeningens regnskab for 2013/14**
- **Sideaktivitetsregnskab for 2013/14**
- **Ledelsesberetning**
- **Spørgeskema**

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om boligforeningens og afdelingernes regnskaber, og gennemgik ledelsesberetning, spørgeskema og notat om forvaltningsrevision.

Hovedpunkterne fra gennemgangen af boligforeningens og afdelingernes regnskabsmateriale var:

Boligforeningen:

Årets resultat er et overskud på 13.810 kr. overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne har i året været større end budgetteret, hvilket skyldes at blandt andet mødeudgifter, kontorholdsudgifter og udgifter til revision har været højere end forventet.

Årsagen til det positive resultat for boligforeningen skal således findes i at der har været væsentligt højere renteindtægter end forventet.

Dispositionsfonden udgjorde ved årets udgang 19.581.691 kr. den disponible saldo var 5.243.771 kr.

Afdelingerne har i året modtaget tilskud til tab ved fraflytning og lejeledighed på 256.572 kr.

I henhold til lovgivningen på området er boligforeningens indskud i RandersBolig og Fælleskontoret blevet flyttet fra den bundne del af dispositionsfonden over til arbejdskapitalen, og saldoen pr. lejemålsenhed er blandt andet som en følge heraf steget med ca. 2.000 kr. fra sidste års status ultimo. Yderligere afdrager afdelingerne på deres lån i boligforeningen, og saldoen for dispositionsfonden ved udgangen af regnskabsåret 2013/14 udgjorde således 10.084 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal derfor ikke opkræves særlige bidrag hertil i afdelingerne.

Saldoen for trækingsretten i Landsbyggefonden var ved årets udgang 12.045.397 kr. og der er reserveret følgende midler heraf:

Til renoveringer i afdeling 1 og 4 er der reserveret hhv. 2.337.000 kr. og 920.433 kr. Derudover er der reserveret 2.500.000 kr. til helhedsplanen i Bjellerupparken og 1.600.000 kr. til etablering af et nyt driftscenter.

Udviklingen i arbejdskapitalen, hvis saldo ultimo året udgør 3.129.502 kr., bærer præg af at udlægget herfra til helhedsplanen i Bjellerupparken er blevet erstattet af en byggekredit, og, som det fremgår ovenfor, så er indskuddet i forretningsførerorganisationer blevet flyttet til arbejdskapitalen fra dispositionsfonden. Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed var ved udgangen af året 3.604 kr. På grund af niveauet for saldoen pr. lejemålsenhed kan der ikke opkræves særlige bidrag i afdelingerne i øjeblikket, men bestyrelsen har vedtaget at, skulle niveauet falde vil indbetaling til arbejdskapitalen blive iværksat. Dette er besluttet med henblik på finansiering af boligforeningens kommende 75 års jubilæum.

Boligforeningen er fuldt ud likvid i det der er uomtvistelig god sikkerhed for boligforeningens midler, samt afdelingernes indeståender heri.

Der er udført forvaltningsrevision i henhold til lovgivningen herfor, og der er vedlagt et notat med resultaterne heraf ved dagsordenen.

Der har været tab ved lejeledighed i boligforeningen i året for 45.348 kr. hvilket er et markant fald fra sidste år. Sagerne vedrørende tab ved lejeledighed i

afdelingerne 10 og 14 er i årets løb blevet afklaret. Randers Kommune dækker således lejedelen af tabet ved lejeledighed fremadrettet. Tabet vedr. forbrugsregnskaber påhviler boligforeningen og afdelingerne.

Med baggrund i lovgivningsændringen fra april 2013 dækker afdelingerne tab ved fraflytning op til 316 kr. pr. lejemålsenhed. Der er blevet inddrevet 45.108 kr. via incasso-procedurer, og disse midler benyttes i første omgang til at dække tab fra dispositionsfonden, i de afdelinger hvor denne har dækket tab tidligere. Administrationen arbejder på en model hvor det fremgår, hvor mange lejemål der genererer tabet ved fraflytning, lige som der er nedsat en arbejdsgruppe, der arbejder med dette.

Afdelingerne: Bilag A i ledelsesberetningen.

7 afdelingers resultat er positivt. Her er budgetteret for højt, hvorfor administrationen vil gennemgå det kommende budget for afdelingerne nøje. Administrationen foreslog at de store overskud i afdelingerne overføres til konto 401, planlagt og periodisk vedligehold. Der arbejdes med en metode hvor store overskud i afdelingerne kan overføres til konto 401, hvorved overskuddet vil indgå i den langsigtede opsparing.

4 afdelinger har underskud, herunder fremhæves i særdeleshed afdeling 10, der har været en del af afklaringsforløbet med Randers Kommune.

Afdeling 3 har ekstraordinært afdraget 21. 173 kr. på lånet i boligforeningen, som en del af deres ekstraordinære aftale om dette, og afdelingen har således et 2013/14-resultat i balance.

Der har været udført stram økonomistyring især med henblik på driften af afdelingerne. Udgifter til planlagt vedligeholdelse fremgår af Bilag B. Regnskabsåret 2013/14 er kendetegnet ved at der henlægges efter gennemsnitligt forventet forbrug over en 10-årig periode i vedligeholdelsesplanerne. Beregningerne af dette er opstået på baggrund af afholdte markvandring.

Afdeling 16 har nogle dyre tekniske anlæg, og i forbindelse med afdelingens markvandring samt planlægning af afdelingens langtidsplanlægning står det klart, at der skal lægges en særlig plan for denne afdeling.

I forbindelse med gennemgangen af spørgeskemaet for boligforeningen fremgik det at der mangler et kryds i ja, vedrørende henlæggelserne i afdeling 16. Administrationen korrigerer dette.

Opsummering:

Boligforeningens drift er i balance, og afdelingerne har i al væsentlighed udviklet sig positivt.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- Boligforeningens regnskab for 2013/14
- Sideaktivitetsregnskab for 2013/14
- Ledelsesberetning
- Spørgeskema

Der udsendes redigeret spørgeskema med referatet.

220. Godkendelse af boligorganisationens budget for 2015/16

– Nyt punkt godkendt ved mødestart.

Referat/Beslutning:

BMR omdelte budget udkast, og DLA orienterede om at administrationen beklager at budgettet ikke er sendt ud sammen med dagsordenen. DLA gennemgik budgetudkastet.

Administrationshonoraret til RandersBolig stiger med 125 kr. til 3.788 kr. dette er en stigning på 3,4 % og svarer til 100 kr. plus moms. Det kan tænkes, at stigningen på 125 kr. falder væk, med baggrund i muligheden for anvende momsfri administration, som også skal drøftes senere i denne dagsorden.

Administrationshonoraret til driften af A/B Andelsbo stiger med 98 kr. til 725 kr., hvilket svarer til en stigning på 15,63 %

Der opkræves hverken særlige bidrag af afdelingerne til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Således bliver det samlede bidrag til administrationshonoraret 4.513 kr. pr. lejemålsenhed i 2015/16.

Konto 521, Revision, er steget med 55.000 kr. i budgetudkastet for 2015/16 hvilket skyldes at indberetning til LBF ikke tidligere har været budgetteret på denne konto, der opkræves derfor nu kostægte.

Konto 532, Renteudgifter/ Konto 603, Renteindtægter: Bestyrelsen drøftede budgetteringen på disse konti, og det blev besluttet at nedsætte rentebudgetteringen fra 2%, som fremgik af budgettet, til 1,5%

541: Ekstraordinære udgifter. Tab ved lejeledighed er under kontrol. Tab ved fraflytning er dog steget væsentligt, og der holdes øje med udviklingen. Bestyrelsen drøftede situationen for afdeling 16, der har behov for støtte fra boligforeningen for at kunne drives i det kommende budget. DLA orienterer om at administrationen anbefaler at afdeling 16 har behov for et tilskud på 500.000 i det kommende budget for afdelingen, som det også fremgår af budgettets konto 541.

Som en del af tilskuddet til afdeling 16 besluttede bestyrelsen, at stille krav til afdelingen. Kravet tager udgangspunkt i udarbejdelsen af en trappestigning på afdelingens henlæggelser. Det er således en betingelse for tildelingen af tilskud til afdeling 16, at afdelingen inden for 3 år har bragt deres henlæggelser op på det nødvendige niveau, jævnfør langtidspanen for vedligehold i afdelingen.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at udarbejde retningslinjer for opsparing til større renoveringsprojekter. Drøftelserne resulterede i en politik for opsparing til store renoveringsprojekter i afdelingerne:

Afdelinger der har mulighed for at spare helt op til kommende mindre renoveringer eller delvist op til kommende større renoveringsprojekter i væsentligt omfang, skal gøre dette. Administrationen udarbejder fremtidige vedligeholdelsesplaner for afdelingerne, hvor dette indarbejdes som standard, hvor dette er muligt.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet for boligforeningen for 2015/16.

Der udsendes redigeret budget for boligorganisationen med referatet.

221. **Momsfri administration – Nyt punkt godkendt ved møde start**

Nedenstående sagsfremstilling omdeltes på mødet:

I 2013 har RandersBolig i lighed med en række andre mindre og mellemstore administrationsselskaber søgt om momsfri administration og fået en positiv tilbagemelding i form af "Bindende svar" hos SKAT. RandersBolig kan dermed, for en 5-årig periode fra tilsagnsdatoen, drive momsfri administration i henhold til forudsætningerne i det bindende svar.

I 2. halvår af 2014 har flere større administrationsselskaber ansøgt om fritagelse, men de har enten ikke fået svar (efter lang sagsbehandlingstid) eller fået afslag. Begrundelsen for afslaget er, at momsfrigtagelsen vil fremkalde konkurrencefordrejning. Dette på trods af, at ansøgningerne er udarbejdet af en snæver kreds af eksperter i revisionsfirmaerne, og formentlig ikke adskiller sig ret meget fra de ansøgninger som tidligere har fået tilsagn. En sandsynlig tolkning af dette er, at SKAT har ændret praksis, samt at det næppe kan forventes, at der fremover vil blive givet yderligere positive bindende tilsagn.

Boligselskabernes Landsforening har gennem lang tid fulgt situationen, uden at komme med udmeldinger, da der har været flere forskellige hensyn at tage. Der er p.t. ved at blive nedsat et udvalg i BL, som blandt andre økonomichef Jan Petersen fra DAB vil deltage i.

Et bindende svar er en tilladelse til at administrere på en given måde med dertil hørende moms- eller skattemæssige konsekvenser. Tilladelsen gives for 5 år, hvorefter den som udgangspunkt bortfalder. Hvis der sker en lovændring i den 5-årige periode kan dette betyde, at tilladelsen gøres helt eller delvis ugyldig. RandersBolig har modtaget bindende svar den 16. oktober 2013, og dette gælder således til 16. oktober 2018.

Der er fire betingelser der skal være opfyldt, for at der kan opnås momsfrigtagelse:

1. Den aktivitet som gruppens medlemmer udøver, skal være momsfrigtaget – Dette er opfyldt da det er boligudlejning.
2. Ydelserne skal være direkte nødvendige for medlemmernes virksomhed – Dette er opfyldt via boligadministration.
3. Medlemmernes betaling skal svare nøjagtigt til deres andel af udgifterne – Aktiviteter må ikke generere over-/underskud

4. Momsfritagelsen må ikke fremkalde konkurrencefordrejning – momsfritagelsen må ikke stille den selvstændige gruppe bedre end andre virksomheder, der udøver tilsvarende aktiviteter med moms.

Momsfritagelsen gælder kun for boligorganisationer med indskudskapital i RandersBolig, og således ikke for administration af Typografernes Stiftelse, Boligselskabet af 2014 m.m. ligeledes skal visse typer administration (formentlig byggeadministration og diverse andre tillægsydelser) holdes udenfor. I stedet for at afregne moms vil RandersBolig skulle betale lønsumsafgift.

Det er ikke nærmere beskrevet i lovgivning mv. hvorledes ordningen med momsfri administration skal administreres. Der kan således kun uddrages generelle retningslinjer. Der skal således laves beskrivelse af administrative spørgsmål i samarbejde med revisor. Dette vil medføre en øget administrativ belastning samt forøgede revisionsomkostninger. Det er især vigtigt at kunne dokumentere, at de enkelte medlemmers betaling svarer nøjagtigt til deres andel af udgifterne, hvorfor en skærpet overvågning af bogholderiet samt ændringer i forretningsgange og grundregistreringer samt løbende opgørelser over lønsumsafgift vil være en nødvendighed.

Økonomi

Nettobesparelsen for RandersBolig ved at anvende ordningen vil være på ca. 3,2 mio. kr. årligt.

Før RandersBolig kan overgå til momsfri administration skal der ske en tilpasning af kapitalforhold.

Den oprindelige indskudskapital på 4,5 mio. kr. nedskrives til 0 kr.

Udlån fra selskabet er 10,5 mio. kr. Heraf konverteres de 9 mio. kr. til indskudskapital og de 1,5 mio. kr. til arbejdskapital.

Udlån fra boligorganisationer	14,5 mio.	
Tilbagebetalt til 1940 forår 15	2,5 mio.	
Tålmodig lånekapital – forventet afviklet første halvår 2015		1,5 mio.
Rest udlån	10,5 mio.	
Indskudskapital	9 mio.	
Arbejdskapital	1,5 mio.	

Egenkapitalen udgøres herefter af indskudskapitalen på 9 mio. kr. plus 1,5 mio. kr. i arbejdskapital. Fremadrettet vil der ikke opstå over- eller overskud, hvorfor egenkapitalen ikke ændres fremadrettet.

Såfremt alle boligorganisationerne tilslutter sig, vil det give mulighed for at nedbringe de enkelte boligorganisationers tilgodehavender ved RandersBolig til 0 kr. indenfor 3-4 år.

Besparelsen som boligorganisationen får ved lavere betaling til RandersBolig, vil i første omgang ikke komme afdelingen til gode. Der vil således blive opkrævet uændret administrationsbidrag i afdelingerne, således at udlån til RandersBolig kan afvikles igennem driften af egen boligorganisation.

A/B Andelsbo har efter eftergivelse af RandersBoligs gæld herved et tilgodehavende på 713.460 kr. som afvikles med 205.400 kr. årligt. Det vil således tage lige under 3,5 år at afvikle tilgodehavendet, og arbejdskapitalen vil herefter være stort set fuldt ud likvid.

Tidsplan

Det vil være mest hensigtsmæssigt at starte op på den første dag i en momsafregningsperiode. Et realistisk tidspunkt vil være 1. juli 2015. da der rent praktisk er en række opsætninger mv. der skal på plads inden opstart.

Det er en forudsætning, at alle boligorganisationerne der administreres af RandersBolig går med i ordningen. Dette kræver en godkendelse af repræsentantskaberne i boligforeningerne.

Bestyrelsen i RandersBolig har drøftet emnet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 17. december 2014, og der var her enighed om at der arbejdes videre med at overgår til momsfri administration fra juli 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med momsfri administration i RandersBolig
- At bestyrelsen indstiller godkendelsen af momsfri administration til repræsentantskabet

Beslutning/Referat:

BMR omdelte sagsfremstillingen og bestyrelsen gennemlæste sagsfremstillingen.

DLA orienterede om at sagen skal drøftes igen i RandersBoligs bestyrelse den 26. januar 2015. Administrationen anbefaler at bestyrelsen støtter op om dette tiltag.

Besparelsen på administrationsbidraget konsoliderer RandersBolig, og på længere sigt vil dette også komme beboerne til gavn i form af en billigere administration.

Bestyrelsen drøftede sagen og tiltrådte administrationens anbefaling samt godkendte:

- **At bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med momsfri administration i RandersBolig**
- **At bestyrelsen indstiller godkendelsen af momsfri administration til repræsentantskabet**

222. **Finansiering af undersøgelse vedrørende indbetaling af ejendomsskat**

Revisionsinstituttet har undersøgt afdelingernes indbetaling af ejendomsskat. Undersøgelsen er iværksat i 2011 og har vist, at afdelingerne 15 og 16 har indbetalt for meget ejendomsskat i tidligere år. Afdelingerne får derfor penge tilbage.

Afdeling 15 modtog 26.148,28 kr.

Afdeling 16 modtog 43.216,56 kr.

Undersøgelsen af afdelingernes ejendomsskatteforhold har kostet 19.779,38 kr.

Det anbefales at afdelingerne fordeler udgiften til undersøgelsen imellem sig forholdsvis efter størrelsen af tilbagebetalingen, således at udgiften for afdelingerne bliver:

Afdeling 15: 7.456,18 kr.

Afdeling 16: 12.323,19 kr.

Total: 19.779,38 kr.

Det indstilles at bestyrelsen godkender at afdelingerne betaler for udgifterne til undersøgelsen fordelt forholdsmæssigt efter størrelsen af tilbagebetaling fra skat.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen godkendte at afdelingerne betaler for udgifterne til undersøgelsen fordelt forholdsmæssigt efter størrelsen af tilbagebetaling fra skat.

223. **Tab ved lejeledighed i afdeling 14**

a) Tab ved lejeledighed fra 2009 til 2012

Som fremlagt på tidligere bestyrelsesmøder har Randers Kommune accepteret forpligtelsen på huslejetabet for bofællesskabet i afdeling 14 fra oktober 2012 og fremadrettet.

Kommunen har efterfølgende indbetalt 315.666 kr. som er opkrævet for perioden 1. oktober 2012 frem til og med 30. april 2014. I december er kommunens sidste udestående angående perioden fra 1. maj 2014 til 15. september 2014 blevet betalt. Efter den 15. september 2014 er bofællesskabet blevet taget i brug af kommunen, og huslejen betales løbende for dette.

Da der har været tab ved lejeledighed i bofællesskabet helt tilbage til 15. maj 2009, som ikke kan pålægges kommunen, er der et tilbageværende udestående tab ved lejeledighed på 663.768 kr. for denne periode frem til 1. oktober 2012.

En lovændring på området fra juni 2010 forpligter boligforeningens dispositionsfond til at dække tab ved lejeledighed. Det anbefales derfor, at det udestående beløb, ved bestyrelsens beslutning, dækkes af boligforeningens dispositionsfond.

For perioden 15. maj 2009 – 31. maj 2010 har afdelingen haft et tab ved lejeledighed på 206.116 kr. Bestyrelsen kan vælge at dispositionsfonden også kan dække dette beløb, selv om dispositionsfonden ikke er forpligtet til dette.

Der vedlægges en oversigt over udviklingen i tabet ved lejeledighed for perioden 15. maj 2009 frem til afslutningen af regnskabsåret 2013/14.

Det indstilles at bestyrelsen godkender at boligforeningens dispositionsfond dækker det udestående tab ved lejeledighed i afdeling 14 på 663.768 kr.

Beslutning/Referat:

BMR omdelte bilag med opgørelse over tab ved lejeledighed i afdeling 14. Bestyrelsen drøftede sagen.

Bestyrelsen udtrykte skuffelse vedrørende den ovenfor nævnte forløb. Bestyrelsen mener ikke de er blevet orienteret tilstrækkeligt omkring udviklingen af sagen, samt at boligforeningen skulle dækket noget af tabet i afdeling 14.

Bestyrelsen er ligeledes utilfreds med kommunens behandling af sagen, og det blev fremhævet, at bestyrelsens holdning er, at kommunen fralægger sig sit ansvar i denne sag.

DLA redegjorde for forløbet, der opstartes nogenlunde parallelt med reorganiseringen af RandersBolig primo 2012. Siden den tidligere forretningsfører for boligforeningen trak sig tilbage, og indtil der samles op på sagen i efteråret 2012 har sager organisatorisk ”ligget stille” uden en fast medarbejder som tovholder.

Forhandlingsforløbet med Randers Kommune er opstartet i oktober 2013, og inddrog ledende medarbejdere fra både Randers Kommune, DAB og RandersBolig. Kommunen viste sig at være en hård forhandler, der gjorde, at forløbet med afklaring af sagen blev yderligere kompliceret.

DLA redegjorde videre for at kommunikationen mellem DABs udlejningschef, der forestod forhandlingerne med kommunen, og DLA kunne have været bedre. Således kunne saldoen for tabet ved lejeledighed i afdeling 14 være blevet tydeliggjort noget før for bestyrelsen. DLA beklagede dette.

Vedrørende sagens forløb inden nuværende ledelse tiltrådte 1. maj 2012, fortaber dette sig i fortidens uklarhed, og DLA fastslog, at han ikke tager ansvaret for den tidligere ledelses beslutninger og ledelsesstil, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Bestyrelsen godkendte at afdelingen dækker 122.580 kr. af tabet ved lejeledighed for perioden frem til den 31. december 2009. Boligorganisationens dispositionsfond dækker 539.667 kr. for perioden fra 1. januar 2010, som lovgivningsændringen fastslår, påhviler denne. Denne fordeling fremgår ligeledes af det omdelte bilag på mødet.

b) Etablering af indgangsparti

Randers Kommune har henvendt sig til boligforeningen, da de ønsker at etablere et selvstændigt indgangsparti til bofællesskabet, som kommunen nu har taget i brug.

Projektafdelingen har derfor afsendt et forslag til udarbejdelsen af et indgangsparti til Randers Kommune sammen med en forespørgsel omkring, hvorledes kommunen ønsker at finansiere dette. Ved dagsordenens udsendelse er der ikke kommet en tilbagemelding fra kommunen om dette.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

224. **Finansiering af førstehjælpskursus for personale**

I oktober 2014 har der været afholdt førstehjælpskurser for personalet i boligforeningerne og RandersBolig. Kurset blev afholdt i administrationen, og der var stor deltagelse fra både administration og boligforeningerne. Kurset koster 488 kr. pr. deltager.

Fra A/B Andelsbo deltog 3 ansatte.

A/B Andelsbo har således haft udgifter til dette for 1.464 kr.

Det indstilles at bestyrelsen godkender at boligforeningens personaleudgifter fremadrettet dækker udgiften til kurser for de ansatte i A/B Andelsbo

Referat/Beslutning:

Det pointeres, at kurserne skal have fagligt indhold, og bestyrelsen godkendte hermed, at boligforeningens personaleudgifter fremadrettet dækker udgiften til kurser for de ansatte i A/B Andelsbo.

225. **Status for helhedsplanen i Bjellerupparken**

Den 25. november blev der afholdt dialogmøde på Rismølleskolen med beboerne. Først et møde med de beboere der blev berørt af renoveringen af tilgængelighedslejlighederne, og derefter for alle beboerne i Bjellerupparken.

Der var oplæg af rådgiverne vedr. ombygning/ indretning af lejlighederne samt indretning af udearealerne. Enkelte beboere havde selv medbragt indretningsforslag, og deraf kom der en god dialog mellem beboere og rådgiverne. Rådgiverne har herefter implementeret nogle af beboernes forslag i den endelige indretning. Bjarne Friis fra Kuben deltog også og svarede på spørgsmål vedr. genhusning.

Den 4. december blev der afholdt byggeudvalgsmøde. Arkitekten forelagde indretningsplaner samt materialer til godkendelse. Der var få ændringer, hvorefter planer og materialer forelægges til endelig godkendelse på byggeudvalgsmødet den 18. december.

Detailprojekteringen påbegyndes herefter. Detailprojekt og overordnet tidsplan skal være færdig til fremlæggelse på dialogmødet med beboerne den 19. februar 2015.

Karl Møller meddelte at han trak sig som formand for byggeudvalget, og at Allan Rasmussen i stedet overtager posten.

Et nyhedsbrev til beboerne er blevet omdelt inden jul.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om afholdelsen af informationsmøde for beboerne ultimo november. Den første del af mødet hvor det handlede om tilgængelighedsboligerne gik ikke særligt godt, da der var mange faktuelle fejl i materialet fra rådgiverne, der kunne have været bedre forberedt.

Der har været afholdt møde i byggeudvalget den 18. december 2014, hvor der blev udleveret tegningsmateriale for hele området.

AR orienterede om at administrationen, på opfordring fra byggeudvalget har undersøgt om det var muligt at opsig blomsterhandleren og anvende dette lejemål til driftscenter i stedet for den godkendte pavillion. Det kan ikke lade sig gøre uden store omkostninger for boligforeningen.

Tidsplan og økonomi for helhedsplanen holder pt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

226. **Repræsentantskabsmøde 2015**

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes den 30. marts 2015 på Fjordgården. På valg fra bestyrelsen er:

Næstformand Jens Ravnborg

Bestyrelsesmedlem Brian Rytter

Bestyrelsesmedlem Per Munk Andersen

Ud over de lovgivningsmæssigt fastsatte punkter på dagsordenen for det kommende repræsentantskabsmøde, er det også planlagt, at etableringen af driftscenteret i afdeling Bjellerupparken, skal godkendes som et punkt på dagsordenen. Dette sker som led i udførelsen af bestyrelsens beslutning om dette på sidste bestyrelsesmøde.

Hvorvidt godkendelsen af etableringen af driftscenteret kommer til at indgå i den endelige dagsorden for repræsentantskabsmødet, afhænger naturligvis af at afdelingen godkender etableringen af driftscenteret på det forudgående afdelingsmøde i afdeling Bjellerupparken. Afdelingsmødet i Bjellerupparken afholdes den 24. februar 2014.

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Brian Rytter fra organisationsbestyrelsen valgt som dirigent på sidste års repræsentantskabsmøde. Det anbefales at bestyrelsen igen i år tager stilling til hvem de vil indstille som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, her under også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde. Der skal indkaldes repræsentanter efter de vedtægter der blev godkendt sidste år. Ligeledes skal repræsentantskabet tage stilling til momsfri administration.

Bestyrelsen anbefaler at AMK bliver dirigent på repræsentantskabsmødet. JR og BR ønsker at genopstille til bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

227. **Nyt fra Team Drift**

a) Orientering om renoveringsbehov i afdeling 11

Efter sidste bestyrelsesmøde har inspektørerne undersøgt tagenes stand i afdeling 11, med henblik på en eventuel ændring af prioriteringen af opgaver på den netop godkendte renoveringsoversigt for boligforeningen.

Inspektørerne finder ikke årsag til at revurdere renoveringsoversigten på baggrund af den yderligere undersøgelse.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Opsigelse fra ejendomsfunktionær

Poul Juul B. Jensen har opsagt sin stilling som ejendomsfunktionær og fratræder sin stilling i A/B Andelsbo pr. 30. juni 2015.

Inden sin fratrædelse, afholder Poul sin restferie mv. og har således sidste arbejdsdag d. 30. marts 2015.

Der er endnu ikke indgået en ansættelsesaftale med en ny ejendomsfunktionær.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

228. Orientering fra formanden

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR havde intet at tilføje, der ikke allerede indgår i referatet. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

229. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om aktuelle sager for boligforeningen

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der var kommet svar fra Tilsynet i Randers Kommune angående administrationens forespørgsel vedrørende anvendelsen af boliglejemål til driftscenter. Tilsynet afviser at dette kan lade sig gøre, primært med henvisning til at der ikke er udlejningsvanskeligheder i de pågældende afdelinger.

b) Status for klagesager i A/B Andelsbo

Siden sidste bestyrelsesmøde er der indkommet en husordensklage.

Klagen omhandler ulovligt husdyr hold, da lejerer, der bor i afdeling Bjellerupparken, ofte har en hund på besøg. Lejerer har modtaget en henstilling den 14. november 2014, og efterfølgende har boligforeningen ikke hørt mere i sagen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om en yderligere klagesag i afdeling 1. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

230. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering

Bestyrelsesmøder 2015

Fastlagt dato	Møde	Noter
Onsdag den 28. januar 2015 kl. 17.00	Budgetcafe	
Mandag den 30. marts 2015 kl. 17.30	Formøde repræsentantskabsmøde	
Mandag den 30. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 26. maj 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 15. september 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 24. november 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Møder i forbindelse med helhedsplanen

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 19. februar 2015	Dialogmøde med beboerne	
Torsdag den 5. marts 2015	Byggeudvalgsmøde	
Torsdag den 26. marts 2015	Byggeudvalgsmøde	
Efteråret 2015	Dialogmøde med beboerne	

Afdelingsmøder 2015

Uge 8 og 9						
Dag	Dato	Kl.	Afdeling	Lokale	Deltager fra bestyrelsen	Deltager fra adm.
Mandag	16.02.15	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	JR	JHE/ BMR
Mandag	16.02.15	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	AR	LGB
Mandag	16.02.15	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	AR	SAF
Tirsdag	17.02.15	17.00	16	Fælleslokalet Teglvvej 39	AK	SAF
Onsdag	18.02.15	14.00	15	Brugerhuset på plejecentret	-	SAF
Onsdag	18.02.15	19.00	11	Fjordgården	AR	SAF
Onsdag	18.02.15	19.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej	JR	GBH
Torsdag	19.02.15	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	BR	SAF
Torsdag	19.02.15	17.00	3	Teglvvej 33, kld.	AR	LGB
					AR	JHE/ BMR/ GBH
Tirsdag	24.02.15	19.00	Bj.parken	Rismølleskolen		
Tirsdag	24.02.15	19.00	1	Teglvvej 33, kld.	AK	SAF

Det indstilles at bestyrelsen tager stilling til deltagelse fra bestyrelsen, på de afdelingsmøder der er blevet flyttet.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de nye datoer for afdelingsmøderne i afdeling 1, 2 og Bjellerupparken. Medarbejdere fra administrationen der deltager i de enkelte afdelingsmøder er tilføjet skemaet for afdelingsmøder ovenfor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

231. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen havde ingen punkter til behandling under eventuelt