

# Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

**Mandag den 12. december 2022 kl. 18.00**

Restaurant Skovbakken  
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



**Mødedeltagere:****Indbudt:**

90 repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer

**Tilmeldt:**

7 bestyrelsesmedlemmer, 86 repræsentantskabsmedlemmer

**Fremmødte stemmeberettigede til mødet:**

86 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

I alt 93 stemmeberettigede

**Øvrige:**

5 ansatte fra administrationen

3 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

1 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 10 øvrige ikke stemmeberettiget

103 deltagere i alt

## Dagsorden

## Side

Velkomst.....	4
1. Formalia .....	4
a. Valg af dirigent .....	4
b. Godkendelse af forretningsorden .....	4
c. Valg af mødesekretær .....	4
d. Nedsættelse af stemmeudvalg .....	4
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom .....	4
3. Indkomne forslag.....	15
4. Eventuelt .....	15

# Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

## 1. Formalia

### a. Valg af dirigent

**Referat/beslutning:**

Bestyrelsen indstillede Hans Kristiansen som dirigent.  
Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.

### b. Godkendelse af forretningsordenen

**Referat/beslutning:**

Forretningsordenen blev godkendt.

### c. Valg af mødesekretær

**Referat/beslutning:**

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenbergs fra administrationen som mødesekretær.  
Matilde Gyldenberg blev valgt som mødesekretær.

### d. Nedsættelse af stemmeudvalg

**Referat/beslutning:**

Stemmeudvalget vælges ikke, da der ingen forslag er modtaget til dagsordenen.

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning:

### Randers Boligforening af 1940

#### Repræsentantskabsmøde - 12. december 2022

Som den eneste boligforening her i byen fastholder vi i Randers Boligforening af 1940 (RB 1940) en årelang tradition med afholdelse af 2 årlige repræsentantskabsmøder.

Det store møde i marts måned, som omfatter fremlæggelse af regnskab og budget, valg til organisationsbestyrelsen samt en længere skriftlig beretning, som endda suppleres med en kortere mundtlig beretning.

Og så vores repræsentantskabsmøde her i december – også benævnt julemødet – hvor vi har tradition for en betydelig kortere beretning, og hvor vi også har udvidet deltagerkredsen, da alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som ikke er valgt til repræsentantskabet, er inviteret med som gæster.

Det er naturligvis et lovformeligt repræsentantskabsmøde, så derfor skal alle formalia selvfølgelig overholdes og vi har da flere gange også haft forslag vi skulle behandle.

I forhold til beretningen er den naturligvis også til debat, og man skal bruge den nødvendige tid, så vi kan få behandlet de spørgsmål eller bemærkninger som I måtte have. Det skal I huske når vi om ikke så lang tid sætter beretningen til debat.

Fra organisationsbestyrelsens side vil vi dog sørge for, at min fremlæggelse ikke bliver så lang, og vi mødes jo også igen til næste møde om 3 måneder.

Beretningen her til julemødet er derfor mere en kort opsamling fra tiden siden vores møde i marts, lidt aktuelt nyt samt et par informationer og vurderinger af, hvordan vi ser året 2023 for RB 1940.

På vores møde i marts måned havde Klaes Bellinger fra afdeling 24 stillet spørgsmål ved, om vi i RandersBolig konterede udgifterne i forhold til nogle bestemte opgaver korrekt.

Vi oplyste på mødet, at vi havde sendt sagen til høring i tilsynet, som jo er Randers Kommune, og som Klaes også have opfordret os til.

Allerede ugen efter vores repræsentantskabsmødet modtog vores direktør Kenneth Hansen følgende svar fra tilsynet:

*Tak for din mail vedr. afklaring af kontering af udgifter til lokalkontoret.*

*Tilsynet med almene boliger finder, på det foreliggende grundlag, ikke anledning til at foretage sig yderligere.*

*Tilsynet er enige i, at udgifterne er korrekt konteret under driftsudgifterne.*

Svaret blev dagen efter sendt til Klaes.

Som oplyst på repræsentantskabsmødet havde vi i øvrigt også forud herfor modtaget enslydende svar fra vores statsautoriserede revisionselskab.

Herefter betragter vi dette spørgsmål som endelig afklaret.

På samme møde orienterede vi uddybende om situationen på lokalkontoret og specielt i vores håndværkergruppe, RB1940-BoligService, og vi besluttede som I nok husker en 3 årsplan, som omfattede, at det netop startede regnskabsår 2022/23 skulle vise et resultat i balance for de daglige opgaver i BoligService.

Og hvis dette ikke kunne vise sig muligt, ville vi fremsætte forslag til repræsentantskabet, der kunne tage beslutning om en lukning af BoligService.

En handling, som i givet fald så skal effektueres hen over det efterfølgende regnskabsår.

Vi afventer nu med interesse det endelige regnskab for det netop afsluttede regnskabsår, og dette vil vi som bestyrelse så behandle på vores regnskabsmøde i februar, ligesom resultatet naturligvis indgår i det årsregnskab, som fremlægges og behandles på repræsentantskabsmødet i marts måned.

Vi kan derfor i dag ikke redegøre for sidste års regnskab, men er naturligvis bekendt med nogle af de ekstra lønudgifter, som opstod allerede i regnskabsårets 1. kvartal (oktober –

december 2021), samt de afledte lønudgifter i opsigelsesperioden for John Hølse, som naturligvis vil belaste årsregnskabet negativt, og forventer derfor også et større underskud.

Vi er også bekendt med, at inspektør Jan Fisker Knudsen, som i december overtog ledelsen af BoligService hen over foråret 2022 har ryddet op i varelageret og solgt ud heraf, ligesom vi er bekendt med, at der er foretaget nedskrivning på det resterende varelager.

Handlinger, nedskrivninger og udgifter, som naturligvis påvirker regnskabet negativt, men som jo ellers blot ville komme alligevel på et senere tidspunkt ved en eventuel lukning, så derfor er de foretaget allerede nu.

Men det mest interessante ved BoligService er naturligvis den daglige drift, i forhold til antal ansatte og de opgaver de modtager fra afdelingerne, og dermed om disse forhold i forening kan skabe en drift i balance.

Vi har ingen viden om, at dette ikke fungerer i dagligdagen.

Til gengæld har vi kun hørt godt om løsning af de daglige arbejdsopgaver fra såvel afdelinger og lejere, og det er også vores opfattelse at samarbejdet på lokalkontoret fungerer godt.

Så dette er vi meget fortrøstningsfulde ved.

En udfordring har dog været, at vi reelt har haft flere opgaver, end de ansatte har kunne nå at udføre, og det har desværre vist sig mere end svært, at sikre os den ønskede ekstra arbejdskraft i form af flere ansatte.

Et overophedet byggemarked, sammenholdt med at vores BoligService måske ikke lige har været den mest attraktive og trygge virksomhed at skifte til, har helt sikkert medvirket hertil.

Men vi har da heldigvis hen over de seneste måneder fået ansat flere gode folk, men skal fortsat bruge et par ekstra medarbejdere for at kunne løse opgaverne og dermed sikre os et acceptabelt dækningsbidrag.

Så kender I en god håndværker må I gerne lade dette gå videre til Kim Møller eller Mikkel Henriksen, som lige nu har opgaven med, at stå for lokalkontoret og BoligService.

Det er ingen hemmelighed, at vi i årets løb også er blevet ramt af, at Jan Fisker Knudsen med virkning pr. den 30. september sagde op og skiftede til nyt job.

Det har naturligvis påvirket løsning af arbejdsopgaverne i BoligService, men samtidig har det ganske naturligt også berørt driften, når den daglige leder pludselig stopper.

Det var ikke en situation vi fra bestyrelsen havde set komme, men når vi efterrationaliserer på situationen, må vi nok erkende, at opgaven med at være leder af begge områder, har været for stor for Jan Fisker, og dermed har været årsag til jobskiftet.

Man kan jo ikke omgøre trufne beslutninger, og vi bakker som bestyrelse da også op bag beslutningen om at ansætte Jan som ny inspektør, og mener at opgaven med, at reducere udgifterne i BoligService også er løst fint.

Modsat har opgaven med, at give tilbagemeldinger til organisationsbestyrelsen eller mig som formand og Kenneth som direktør om den daglige drift og opståede udfordringer så til gengæld manglet, og dette har ikke været tilfredsstillende.

Men skal ansvaret for dette placeres må vi som ledelse og bestyrelse påtage os, at være ansvarlig herfor – sådan er den juridiske opbygning i en boligforening.

Og vi vil som ansvarlige folk naturligvis ikke løbe fra dette ansvar.

Jeg vil dog gerne sige en stor tak til alle, som det seneste halve år har været en del af mandskabet på lokalkontoret og i BoligService, for der er virkelig blevet knoklet med, at få dagligdagen til at hænge samme og opgaverne løst.

Udover de normale ansatte på lokalkontoret og i BoligService, også en meget stor tak til Kim Møller, som med få dages varsel påtog sig opgaven med at overtage opgaverne, samtidig med at han stadig har haft ansvaret for driftsafdelingen på Marsvej.

Også til Matilde og Mejrem, som har hjulpet med mange driftsopgaver i perioden. Bl.a. med at få gennemført og udsendt papirer til alle afdelinger i forbindelse med markvandringerne, som nu er afholdt i alle afdelinger.

Nævnes skal også Kenneth Hansen og Mogens Clingman fra RandersBolig, som sammen med Jette Halkjær og medarbejderne i økonomiafdelingen på Marsvej virkelig har arbejdet hårdt med, at få det administrative og regnskabsmæssige klaret.

Hanne Kristensen er i perioden stoppet på lokalkontoret, og vores nyansatte Laila Nielsen på Marsvej har derfor overtaget økonomi for BoligService, og samlet set har rigtig mange medarbejdere på Marsvej hjulpet til.

Så en tak til såvel vores egne ansatte i RB 1940, som alle andre, der har hjulpet. Det er en sådan indsats, som gør vi fortsat tror på en god fremtid for såvel vores lokalkontor og BoligService.

I forbindelse med, at vi modtog opsigelsen fra Jan Fisker gik vi naturligvis i gang med at finde en afløser, og vi var enige om, at det skulle være en person, som ikke i forvejen var ansat i RandersBolig.

Det viste sig dog mere end svært at finde en kvalificeret person, som turde påtage sig opgaven med såvel driften som håndværkerafdelingen, men her i sidste uge har vi nu fundet den rigtige mand.

Vi har derfor ansat Svend Baggesen, som ny inspektør og leder af lokalkontoret/BoligService, og Svend starter her den 2. januar.

Svend har over 15 års erfaring som inspektør og forretningsfører i almene boligforeninger, og samtidig en solid økonomisk baggrund, og er derfor rigtig godt rustet til opgaverne.

Svend er en sindig nordjyde fra Hjørring, men flytter i den nærmeste fremtid til Risskov, og kommer dermed tæt på sin kommende arbejdsplads her i Randers.

Vi glæder os til, at byde Svend velkommen og ser frem til et forhåbentlig godt og langt samarbejde til gavn for RB 1940 og vores mange gode medarbejdere.

Det var en længere orientering om situationen på Lokalkontoret, i driften og BoligService, men det er selvfølgelig et forhold som vi alle er berørt af, og som vi i bestyrelsen har brugt mange timer på siden foråret.

På mødet i marts måned oplyste vi, at SSG Vagtservice har overtaget opgaven med Vagttelefonen, og vi har ikke hørt andet end at det har fungeret godt. Bestyrelsen vil her til foråret sammen med vores nye inspektør og lokalinspektør Henrik Andersen i øvrigt evaluere på aftalen.

E-syn er tidligere på året gennemført i 2 af de 3 områder, og dermed allerede trådt i kraft i langt de fleste af vores afdelinger. Opmåling i den 3. og sidste gruppe (afdelingerne 29, 35, 46, 48 og 61) er nu også foretaget og E-syn er netop taget i brug her den 15. november. Og så vil vi med spænding og forventning hen over de næste par år følge de besparelser, som vi forventer at både afdelinger og lejere vil opnå.

Går man ind på RB's hjemmeside vil man allerede nu kunne se de mange tegninger, som vores boliger i dag er blevet suppleret med, og som dermed kan give en betydelig større interesse for, at søge og leje også vores boliger.

Der er ingen tvivl om, at vi skal være på mærkerne og effektive i arbejdet med, at synliggøre vores ledige boliger så vi undgår tab ved tomgangsleje.

Vi har i årets løb ændret en del på vores avisannoncer og her fået sat ekstra fokus på de lejemål, som vi har haft lidt sværere ved at genudleje.

Matilde har udført et flot arbejde med at få taget mange nye fotos af disse lejemål, og det har virkelig haft en positiv og god effekt, og vi har i dag kun ganske få ledige lejemål.

Et af dem vi har, er dog fortsat en udfordring – nemlig det nu tomme lejemål på Energivej, hvor Fakta-butikken tidligere lå.

Lejemålet er opsagt med virkning fra den 1. juli i år, og det betyder at RB 1940's dispositionsfind med virkning pr. den 1. oktober har overtaget betaling af huslejen på de ca. 900.000 kr. pr. år.

Derfor arbejder vi benhårdt på at finde nye lejere, og har bl.a. haft kontakt med et håndværkerfirma, som kunne leje en del af de mange m2, og dermed minimere vores udgift.

Herudover er der blevet arbejdet med en stor helhedsløsning, som omfatter ombygning til et Trivselshus, der vil kunne huse mange forskellige sundhedsmæssige klinikker.

Der arbejdes videre med planerne, og på repræsentantskabsmødet til marts vil vi fremvise nogle tegninger og visualiseringer samt flere oplysninger på et sådant projekt.

Vi arbejder naturligvis også med at se på løsninger på lokalkontorets store huslejeudgifter, og her er forskellige alternative løsninger i spil.



Og som nævnt i marts måned indgår også en flytning af lokalkontoret til bygningen på Energivej fortsat i vores tanker, selvom det nok ikke rent økonomisk er den mest fordelagtige løsning.

Bestyrelsen har netop behandlet og godkendt en ny og ændret aftale med Randers kommunes sociale boliganvisning, som de seneste år har haft råderet over hver 4. ledige lejemål.

De har ønsket en aftale, hvor de i stedet får tilbudt hver 3. ledige lejemål, hvor huslejen pr. måned inkl. forbrug er under 4.000 kr.

Til gengæld får de så kun tilbudt hver 6. ledige lejemål, hvor huslejen er på mellem 4.000 – 6.000 kroner.

En aftale vi kan oplyse nærmere om til foråret.

Som bekendt har vi som boligforening bevidst brugt en del af vores midler fra dispositionsfonden til gode projekter – bl.a. E-syn, tilskud til afdeling 38 og Vidarsparken – og dette har nu udover at være nogle gode projekter, også givet det ønskede resultat i form af betaling af driftsstøtte til Landsbyggefonden.

LBF har nemlig meddelt os, at vi aktuelt ikke længere skal betale driftsstøtte til afdeling 33, og samtidig har de tilbagebetalt allerede betalt driftsstøtte til os – så vi har modtaget 6.426.000 kroner som nu indgår i dispositionsfondens midler, og dermed styrker os ved de forhøjede udgifter på bl.a. tomgangsleje fra Fakta.

Det er i øvrigt glædeligt, at beboerne i afdeling 38 er rigtig glade for den foretagne modernisering og det netop afholdte 1 års eftersyn var også tilfredsstillende.

I forhold til projektet med den nye Vidarspark er vi ikke i tvivl om, at det er og bliver en gevinst for RB 1940 – og specielt afdelingerne 1, 2 og 62.

Desværre har vores entreprenør – Hede Danmark – på ingen måde levet op til de forventninger og aftaler vi havde og det har været meget mangelfuldt at få færdiggjort de aftalte forbedringsarbejder.

Nu skulle det meste dog været løst, og de sidste forhold må vi så få klaret hen over de kommende måneder, og så vil vi se frem til en officiel indvielse til foråret når vejret er godt og man får lyst til at spise varme pølser.

Bestyrelsen evaluerer naturligvis på såvel de gode som dårlige løsninger, og vil derfor også gøre det i forhold til dette projekt.

Vores 2 nybyggerier fra 2021 – Kærsminde og Nyvang – fungerer fint, og mangler fra 1. års eftersyn er enten blevet afklaret eller bliver det i den kommende tid.

Nyvang har i øvrigt her i år fået forbedringer i form af større terrasser og hegn ligesom lejemål med altan har fået afskærmning med lærred.

Kærsminde har også fået ekstra hegn på deres terrasser, og herudover er der planlagt yderligere forbedringer, da byggesagen giver økonomi hertil.

Vi afventer dog afslutning på en sag, hvor mureren har anlagt et økonomisk krav med os, da tømreren, som skulle betale ham en erstatning er gået konkurs. Vi forventer dog at kunne afslutte dette spørgsmål i løbet af foråret, så vi i et samarbejde med afdelingsbestyrelsen kan få de ønskede forbedringsarbejder udført.

Det var en stor og glædelig meddelelse vi modtog i september, da Folketinget vedtog, at ikke realiserede kurstab på værdipapirer med virkning fra og med regnskabsåret 2021/22 ikke skulle indgå i afdelingernes regnskab som tab. Noget, som ellers ville have resulteret i tab i alle afdelinger, og dermed en huslejestigning de kommende 3 år for at kunne betale tabet.

I stedet bliver tabet nu overført til afdelingens henlæggelser. Det betyder, at kun hvis en afdeling skal bruge så mange penge fra sin henlæggelseskonto, at man på den baggrund kommer til at mange likvide midler, vil man opleve det som et tab. Ellers bør det udligne sig selv hen over de kommende år.

Vores interesseorganisation BL har haft en stor og positiv indflydelse på aftalen.

Regeringen har samtidig haft stor fokus på yderligere effektivisering og sikring af nok henlæggelser i den almene sektor, hvorfor der er besluttet udarbejdelse af såkaldte granskningsrapporter i alle afdelinger.

Det betyder, at man ikke alene skal se på henlæggelser i de næste 20 år, men i en længere periode, hvorfor dyre og langsigtede opgaver som bl.a. tagudskiftning, nye elevatorer m.v. nu skal indgå i henlæggelserne.

Det kan betyde en stigning i henlæggelserne og dermed en huslejestigning.

Vi har sat emnet på næste organisationsbestyrelsesmøde for en nærmere afklaring af, hvornår dette skal træde i kraft, og i hvilket omfang.

Et firma er i gang med at udarbejde rapporterne, og de enkelte afdelingsbestyrelser vil naturligvis få rapporten fra egen afdeling, når de modtages og driften og organisationsbestyrelsen har set nærmere på indholdet.

Vi har tidligere besluttet, at der skulle udarbejdes nogle grønne screeninger i afdelingerne 10, 13, 15, 18, 21 og 29 med henblik på at undersøge muligheden for at kunne opnå støtte fra LBF til miljøforbedringer.

Organisationsbestyrelsen vil ligeledes drøfte resultatet af disse rapporter, som efterfølgende sendes til de berørte afdelingsbestyrelser med nogle anbefalinger og mulige løsningsmuligheder.

Men det er nok ikke lige i disse år vi skal kaste os ud i større renoveringsopgaver med de nuværende høje udgifter til specielt byggematerialer.

Derfor har man netop besluttet, at de planlagte og i øvrigt godkendte køkken/bad forbedringer i afdeling 20 og 23 udsættes indtil markedet bliver bedre. Man kan simpelthen ikke gennemføre de besluttede forbedringsarbejder til det afsatte budgetmæssige beløb, og dermed vil en igangsættelse medføre enten yderligere huslejestigning eller forringelse af projektets omfang.

I afdelingerne 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 22 og 23 er der godkendt projekt med kloakseparering, men da disse forventes udført indenfor budgettet arbejdes der videre med dem. I afdeling 29 skal man gennemgå økonomien nærmere inden der tages stilling til en gennemførelse eller udsættelse.

Vi har afgivet høringssvar vedr. ombygning af Baghuset på Vestervold til boliger. Så vi kan måske forvente, at bygherren vil kunne ønske at starte op med en sådan ombygning i det nye år.

Boliger vil også være langt det bedste for vores lejere i afdeling 49.

Vi har underskrevet købskontrakt på grundene i henholdsvis Assentoft og Over Hornbæk, så vi nu kan gå i gang med nybygning af de i alt 41 nye boliger. Men vi venter stille og roligt på, at priserne falder så vi kan bygge til en fornuftig pris, og tror vi tidligst kommer til at bygge i 2024 og med udlejning i 2025.

I forhold til regeringens nye liste her fra den 1. december over udsatte boligområder må vi konstatere, at Glarbjergvej og Jennumparken fortsat er på listen over udsatte områder, som kræver ekstra opmærksomhed.

Også selvom det i dagligdagen ikke er noget vi mærker meget til.

Jennumparken har i øvrigt netop gennemgået en større forvandling i bestræbelserne på, at knytte området tættere til resten af byen.

RB 1940 sætter som tidligere oplyst også sine ledige lejemål til rådighed for de andre boligforeninger i RandersBolig i forhold til genhusning af deres lejere grundet en større renovering. Det omhandler pt. RAB og MS, og når boligforeningen Kronjylland i 2023/24 går i gang med deres store helhedsplan vil behovet for genhusningsboliger stige.

Vi har fortsat friholdt afdeling 61 + 62 for at kunne benyttes hertil, ligesom eventuelle interne flytninger altid har fortrinsret før en genhusning.

En del midlertidige genhusninger ender i øvrigt som permanente genhusninger fordi lejerne bliver så tilfreds med at bo i RB 1940.

Vores afdelingsmøder i maj måned forløb fint. Dog med bemærkninger til den fremtidige tidsmæssige placering af møderne.

Vi fik valgt bestyrelse i nogle af de afdelinger vi gennem nogen tid har manglet en sådan – modsat har vi fortsat ingen bestyrelse i flg. afdelinger:

9, 15, 19, 26, 33, 34, 36, 42, 45, 46, 52, 53 og 59.

Afd. 7 + 25 har på ekstraordinære møder her i efteråret valgt nye bestyrelser.

Nu venter vi i 2023 på resultater fra firmaet Taxera, som har fået opgaven med at se, om vi kan kræve en lavere ejendomsvurdering for tidligere år, og dermed sikre en besparelse i de pågældende afdelinger.

Norlys, som købte fibernettet i Randers af Verdo, har nu sikret Open Net, hvilket betyder at man gennem sin fiber kan få adgang til en mængde forskellige internetudbydere og TV-selskaber, herunder YouSee.

Nogen vi helt sikkert vil komme til at opleve et betydelig større brug af de kommende år.

Internt har organisationsbestyrelsen efter repræsentantskabsmødet foretaget den sædvanlige konstituering, som er uændret i forhold til før mødet.

I den nye lommebog for året 2023, som I modtager i løbet af den næste uge, kan man under det enkelte bestyrelsesmedlem se, hvilke poster man har og hvilke udvalg man sidder i.

Som afdelingsbestyrelsesmedlem får I også et indstik med direkte telefonnummer og mail-adresser til inspektør/Ejendomsmestre – men husk, at disse kun er til jeres brug og ikke må videregives til lejerne.

Vi har i perioden afholdt henholdsvis formandsmøde samt bestyrelseskonference, og begge dele forløb rigtig godt med gode oplæg og en rigtig god debat.

På formandsmødet var bl.a. E-syn, renovation, forbedringsarbejder og afdelingernes økonomi på dagsordenen og på bestyrelseskonferencen var der oplæg om bl.a. affaldssortering og afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver.

På bestyrelseskonferencen spurgte vi i øvrigt om der var stemning for igen at overgå til 2 dages konference, hvilket der samlet ikke var opbakning til, hvorfor vi igen i 2023 afholder konferencen som et dagsmøde.

Datoer for årets afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder, budgetcaféer, formandsmøde og bestyrelseskonference kan også ses i den nye lommebog.

I forhold til afdelingsmøderne har vi i øvrigt undersøgt muligheden for om disse generelt kunne afholdes på Skovbakken i stedet for på Agerskellet.

Det har dog ikke vist sig muligt grundet lokalekapaciteten.

Jeg blev i foråret valgt ind i BL's kredsrepræsentantskab, og skal nu prøve at løfte arven efter Hans Kristiansen, som gennem mange år har haft en plads.

Der sidder også repræsentanter fra flere af de andre boligforeninger i RB.

Og i netop RB har vi den 22. august taget hul på en drøftelse om fremtiden – altså om vi skal fortsætte som i dag med selvstændige boligforeninger, eller vi kan se en fordel i at fusionere til én stor boligforening.

Vi afholder nyt møde her den 17. januar, hvor vi skal høre om erfaringerne fra andre boligforeninger.

Det er ingen hemmelighed, at organisationsbestyrelsen i RB 1940 har sine tvivl ved, om det vil være en fordel med en sådan fusion. Ingen tvivl om, at vi vil kunne opnå nogle besparelser på bl.a. administrationsbidraget, som bliver friholdt for moms, men bekymringen går på, om man beboerdemokratisk mister nærheden med afdelingerne og deres bestyrelser.

Men vi går åbent ind i de enkelte drøftelser, og ønsker også i 2023 at tage drøftelserne med jer som afdelingsbestyrelser.

Vi synes at vi allerede i dag, som bestyrelse for vores 2.500 lejemål og ca. 50 afdelinger, at vi har nok af opgaver, og skal det udvides til 9.000 lejemål og 170 afdelinger kan det hurtigt blive en uoverskuelig opgave.

Jeg håber i øvrigt, at vi som bestyrelse i det nye år kan afsætte lidt mere tid til netop arbejdet med vores egne afdelinger, og personligt håber jeg også, at kunne slippe for nogle andre opgaver, som giver mig mere tid til RB 1940.

Blandt næste års opgaver vil vi meget gerne arbejde for at få valgt en bestyrelse i flere afdelinger, ligesom vi skal have fundet bedre løsninger på sikring af opslag med alle nødvendige oplysninger til lejerne om deres afdelingsbestyrelse i vores afdelinger.

Det nye tiltag med en protokol skal vi også have fulgt op på, og sikre vil komme til at virke i alle afdelinger.

Ellers har vi i årets løb godkendt, at vi tilslutter os en Whistleblower-ordning, som nu bliver et lovkrav for alle virksomheder, og vi har brugt en del tid på at drøfte bæredygtighed og sikring af, at vi fokuserer på FN's verdensmål.

Det er også derfor I her i aften alle har modtaget den fine Verdensmåls-nål, som I meget gerne må bære med stolthed. Men det forpligtiger os naturligvis også i RB 1940, og det vil vi sikre bliver indarbejdet i dagligdagens opgaver.

I forhold til varmeprisen fra Verdo stiger denne her fra nytår, hvilket jeg bl.a. har omtalt i det seneste fra RandersBolig. Derfor ændrer vi a conto bidraget i 2023, så den enkelte lejer undgår en efterbetaling.

Man kan som lejer naturligvis altid selv hæve sit bidrag yderligere.

Men lige nu afventer vi afregningen for året 2022, som vil være klar til maj måned, og ser her hvordan det ser ud. Vi forventer her igen generelle pæne tilbagebetalinger til lejerne.

I forhold til de meget høje elpriser giver det sammen med de forhøjede varmepriser og den generelle høje inflation naturligvis anledning til bekymring.

Bekymring for, om alle lejere fortsat har råd til deres husleje, samt om vi kan komme til at stå med forhøjede tab ved tomgang og fraflytning.

Vores boligsociale medarbejder får derfor en endnu større opgave i det nye år.

Betrængte borgere kan i øvrigt søge om hjælp hos kommunen.

Som bekendt skrev vi ud til alle afdelinger omkring julebelysning og bad om, at man overvejede situationen. Driften har med tidsure sikret, at julebelysningen kun er tændt tidligt om morgenen samt om eftermiddagen/aftenen, og dermed slukket i dag og nattetimerne. Dette i respekt overfor samfundets opgave med at spare på el-forbruget. Og her er vi sikker på man i den enkelte afdeling har fundet en god løsning, som vi alle kan stå inde for.

Vi vil i 2023 påbegynde beslutningen om at gennemgå vores fordelingsnøgle for driften, og hvor planen er, at vi i lighed med alle øvrige boligforeninger fremover fordeler udgifterne i forhold til antal lejemål.

RandersBolig har her i efteråret igen afviklet kurser for afdelingsbestyrelser – kurser som har haft stor deltagelse og kun har fået ros.

Vi planlægger i RB i øvrigt også fremadrettet at tilbyde en uddannelsesrække for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Og så ser vi i organisationsbestyrelsen frem til møde rigtig mange af jer og jeres beboere til afdelingsmødet i maj måned – og herudover vil vi som bestyrelse i løbet af 2023 komme på besøg i flere afdelinger for en snak.

Det vi kalder kaffemøder – og husk, at vi kommer med kagen til kaffen ☺

Organisationsbestyrelsen har i fredags deltaget i julefrokost med vores medarbejdere i RB 1940, og sagt tak for indsatsen i årets løb samt ønsket alle en glædelig jul, og i juni måned havde vi inviteret alle medarbejdere til et informationsmøde, og her deltog så godt som alle ansatte.

På onsdag har vi traditionen tro, tidligere ansatte og afgående organisationsbestyrelsesmedlemmer til den årlige julefrokost i festlokalet i afdeling 29.

Og her i aften skal vi alle i repræsentantskabet sammen med vores gæster nyde en god julefrokost – og disse sammenkomster er for os en god måde at sige tak til alle for den store indsats man gør i dagligdagen.

Eller udførte i sin tid som tidligere ansat eller bestyrelsesmedlem.

Og med disse ord – og det altid at have overskud til en ekstra tanke for dem, som har et ekstra behov – vil jeg på vegne af organisationsbestyrelsen afslutte beretningen.

Tak til alle for en flot indsats i året 2022, og de bedste ønsker om en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende år 2023 for RB 1940, samt alle beboere, afdelingsbestyrelser og personale og vores familier.

Tak for ordet

*Jan Guldmann, formand for RB 1940 - Randers den 12. december 2022*

### **Spørgsmål og debat:**

Afd.3 Birgithe Thychosen: hvis det ender med, at i river Fakta ned på Energivej, kan vi så få en festsal? Det mangler vi.

JG: god ide med fælleshus, men hvem skal betale for nedrivning? Og en festsal genererer ikke meget. Erhvervslejemålet er en del af afd.4, så man vil mangle de 900.000 kr. i lejeindtægt årligt.

Afd.22 Inge: hvor godt eller skidt er det med BoligService?  
Du lyder både positiv/negativ omkring emnet.

JG: vores udfordring, er at regnskabet vil give underskud pga. tomgangslønninger.

Mht. at holde håndværkere beskæftiget, så går det rigtig godt. Mht. lokaleomkostningerne, her har vi en udfordring, og det er vi ved at arbejde med en løsning på.

Afd.61 Gitte Jørgensen: der er stadig mange ubedringer der mangler at blive udført. Beboerne spørger os, hvornår sker der noget?

JG: tag en snak med Henrik Andersen og Kim Møller omkring ubedring.

Afd.23 Johnny Jensen: mht. at slå alle boligforeningerne sammen, det syntes jeg ikke vi skal. Vi har en god boligforening som tingene er nu.

Afd.39 Tina Munch: vi sidder som bestyrelse og er meget kede af det, da vi har fået smadret ting i lejemål, folk er bange.

JG: kommunen betaler regningen for istandsættelse, hvis det er en lejer der er indsat af dem. Er det en lejer på alm. Vilkår, så skal vedkommende så betale. Kan de ikke betale, sendes sagen til inddrivelse via inkasso. Er der sket overfald mv. så er det politiet der skal inddrages.

Afd.23 Lonnie Degn Madsen: kælderrum er der indbrud, men der er ikke tegn på indbrud, i må kunne se hvem der kommer ind?

JG: man kan opsætte overvågning i kælderen.

#### **Referat/beslutning:**

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål til beretningen, hvorefter beretningen blev sendt til afstemning.

**Afstemningen skete ved håndsoprækning.**

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

### **3. Indkomne forslag**

### **4. Eventuelt**

JG afsluttede mødet med følgende:

Så kan vi godt tage nissehuen på.

Tak for jeres bemærkninger, det kan drøftes videre med Matilde og driften her i aften og fremover.

Randers den 12.12.2022

---

Matilde Gyldenbergt – mødesekretær

---

Hans Kristiansen – dirigent

---

Jan Guldmann – formand