

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 31. januar 2023 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret

8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Mette Fischer (MF)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Ardiana Kota (ARK)

Øvrige deltagere: Kristian Stenholm Koch (revisor) (KSK)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-22
1	Teglvej 20-30	24	877
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	740
4	Klostervej 12A -12B Klostervej 14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	810
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	449
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.094
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

Dagsorden	Side
2301 Godkendelse af dagsorden	4
2302 Godkendelse af referat	4
2303 Årsregnskab 2021/22.....	4
2304 Revisionsprotokol	5
2305 Orientering om forvaltningsrevision 2022	5
2306 Budget 2023/24	6
2307 Genindførelse af den kollektive råderet for AB Andelsbo	6
2308 Repræsentantskabsmøde 2023.....	8
2309 Orientering fra formanden	8
2310 Orientering fra administrationen	8
2311 Mødekalender.....	9
2312 Eventuelt.....	10

2301 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 organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/ Beslutning

Kommentar -

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

2302 Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. december 2022 er udsendt til bestyrelsen den 15. december 2022

Der er ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til referatet. Referatet er godkendt og underskrevet i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2303 Årsregnskab 2021/22

Der orienteres om hovedorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2021/22. Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2021/22, regnskab for afdelingerne for 2021/22 samt ledelsesberetning for 2021/22

Bilag

- Regnskab for boligorganisationen og sideaktivitet for 2021/22
- Regnskab for afdelingerne for 2021/22
- Ledelsesberetning for 2021/22

Referat/ Beslutning

Kommentar:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og efterfølgende godkendte årsregnskabet

2304 Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor der orienteres om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2021/22, der er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen for årsregnskabet 2021/22

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2021/22

Referat/ Beslutning

Kommentar:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og efterfølgende godkendte revisionsprotokollen.

2305 Orientering om forvaltningsrevision 2022

Der er nu gennemført en revision af de områder RandersBoligs bestyrelse har vedtaget, og notat om forvaltningsrevision 2022 er vedlagt. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i ledelsesberetningen for boligorganisationens regnskab for 2021/22.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Erhvervslejevarslinger

Forretningsgangen for erhvervslejevarslinger fungerer nu tilfredsstillende. Vi har konstateret, at varslingerne i alle tilfælde sker rettidigt.

Huslejeopkrævning

Huslejeopkrævning sker i overensstemmelse med forretningsgangen og testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende. Det er konstateret, at forretningsgangen er fulgt i 4 ude af 4 tilfælde, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Fælles formueforvaltning/kapitalforvaltning

Forretningsgangen for fælles formueforvaltning fungerer særledes tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål. Alle boligorganisationer har uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Beboerklagenævnssager

Beboerklagenævnssager sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen på området. Testresultatet viser en 100% målopfyldelse og

ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test gav ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2022 til efterretning.

Bilag

- Notat om forvaltningsrevision 2022 (inkluderet i regnskabsmappen)

Referat/ Beslutning

Kommentar:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2306 Budget 2023/24

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2023/24. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgettet i marts 2023.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2023/24.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2023/24

Referat/ Beslutning

Kommentar:

Organisationsbestyrelsen tog gennemgangen til efterretning. Besluttede at det forelagte budget skulle præsenteres for repræsentantskabet stillingtagen – endelig godkendelse.

2307 Genindførelse af den kollektive råderet for AB Andelsbo

Den kollektive råderet har været suspenderet siden 2013 som en nødretsforanstaltning i forbindelse med daværende økonomi i AB Andelsbo.

Administrationen har modtaget en forespørgsel fra afdeling 12 om genindførelse af den kollektive råderet.

På baggrund heraf og henset til, at boligorganisationen har en bedre økonomi nu, anbefales organisationsbestyrelsen at tage stilling til, hvorvidt den kollektive råderet ønskes genindført i hele boligorganisationen.

Når og hvis organisationsbestyrelsen stemmer for genindførelse af den kollektive råderet, skal punktet tiltrædes af repræsentantskabet og dernæst skal sagen fremlægges afdelingsmødet til godkendelse.

Administrationen anbefaler, at punktet bliver forelagt afdelingerne til godkendelse i forbindelse med det førstkommende ordinære afdelingsmøde, efter at repræsentantskabet den 14. marts 2023 har taget stilling til den kollektive råderet.

Ydermere anbefaler administrationen, at der stilles nogle betingelser i forbindelse med genindførelse af den kollektive råderet.

1. Den kollektive råderet gøres udelukkende gældende for så vidt angår køkkener og bad (samt carporte der, hvor dette er relevant).
2. Beboere i afdelinger, hvor den kollektive råderet er gældende, kan ansøge om en modernisering af hhv. køkken og bad.
Moderniseringen betales via et lån, som den enkelte afdeling optager.
Lånet afdrages via et lejetillæg på det pågældende lejemål, som tilbagebetales over en given årrække.
Det endelige huslejetillæg, fastsættes og varsles således på baggrund af lånebeløbet. Lejetillægget bortfalder når lånet er tilbagebetalt.
3. Hvis beboeren flytter, inden lånet er tilbagebetalt, betaler den næste beboer videre på lånet.
Lånet er således ikke personligt, men følger det lejemål hvori moderniseringen er foretaget.
4. Afdelingen, i forbindelse med et råderetsarbejde, maksimalt bør låne et beløb svarende til den til en hver tid gældende råderetssats.
Udgifter ud over dette finansieres af lejeren selv.

Konkret benyttes den kollektive råderet ved, at beboeren ansøger om at få foretaget en modernisering under råderetten.

Ansøgningen sendes til inspektør/lokalinspektør, som kalkulerer det fremtidige huslejeniveau, vurderer afdelingens økonomiske formåen og vurderer boligens fremtidige udlejningsmulighed. Herefter meddeles accept eller afslag til ansøger

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender genindførelse af den kollektive råderet for hele boligorganisationen med de af administrationens stillede betingelser.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for pkt.

Organisationsbestyrelsen drøftede fordele og ulemper.

Organisationsbestyrelsen godkendte at genindfører kollektiv råderet.

2308 Repræsentantskabsmøde 2023

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 14. marts 2023 på Fjordgården i Randers. Fra bestyrelsen er følgende medlemmer på valg:

- Bestyrelsesmedlem Jill Rasmussen
- Bestyrelsesmedlem Mette Fischer

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 organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, mødested, samt valg til organisationsbestyrelsen og valg af dirigent.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde.

JR oplyste, at hun ønsker at genopstille. Ligeledes gør MF.

AR foreslog DB som dirigent. DB accepterede rollen.

Der blev besluttet, at repræsentantskabsmødet bliver afholdt på Fjordgården som sædvanligt.

2309 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

AR orienterede om følgende punkter:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

2310 Orientering fra administrationen

A) Nyt fra RandersBolig

Personalenyt

Den 9. januar startede Lisa Thinggaard Danielsen som praktikant i forvaltningen. Hun læser til finansøkonom. Hun skal være hos os indtil marts 2023.

Nummerering af dagsorden

Som det også fremgår af indeværende dagsorden, er der med virkning fra 2023 ændret på måden hvorpå dagsordnerne fremadrettet vil være nummereret. Fremadrettet vil dagsordenens punkter således være nummereret med årstal og nummer – altså pkt. 1 = 2301, pkt. 2 = 2302 osv.

Info om udsættelse af renoveringssager som følge af inflationen

Der er udsendt information til beboerne vedrørende udsættelse af det godkendte renoveringsprojekt i afdeling 2. Beboerne har ønsket et mere detaljeret plan på hvornår renoveringen vil kunne gennemføres. Kim Møller har sendt en fyldestgørende mail den 3. januar 2023 til den beboer, der rettede henvendelse.

B) Status for tomgang og tab ved fraflytning pr. 31. december 2022.

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

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Bilag

- Oversigt over tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 31. december 2022.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for ovenstående punkter

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

2311 Mødekalender

Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 14. marts 2023 Efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. maj 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 29. august 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde afholdes som Teams møde
Tirsdag den 24. oktober 2023 Kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Afdelingsmøder 2023– Uge 8 og 9					
Dag	Dato	Tid	Afd.	Lokale	Deltager fra OB
Onsdag	22.02.23	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	
Onsdag	22.02.23	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	
Onsdag	22.02.23	17.30	16	Fælleslokalet Teglvvej 39	
Torsdag	23.02.23	17.45	Bjelleruparken	Fjordgården	
Mandag	27.02.23	11.00	15	Brugerhuset på plejecentret	
Mandag	27.02.23	18.00	13	Fælleshuset Jadedalen	
Mandag	27.02.23	18.30	11	Fjordgården	
Onsdag	01.03.23	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	
Onsdag	01.03.23	19:00	1	Teglvvej 33, kld.	
Torsdag	02.03.23	17.00	3	Teglvvej 33, kld.	
Torsdag	02.03.23	19.00	4	Klub 9 Bjellerupparken	

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til deltagelse i afdelingsmøderne samt tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Det aftales, at bestyrelsesmedlemmerne beslutter indbyrdes hvilke møder de hver især deltager i og informerer administrationen herom.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2312 Eventuelt