

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 18. april 2024 kl. 15.00

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive	(MV)
	Maria Dyrborg	(MDB)
	Lars Klok	(LK)
	Malene Dyrborg	(MD)
	Lone Lund Jensen	(LJ)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Matilde Gyldenber	(MGY)

Dagsorden

2413.	Godkendelse af dagsorden	3
2414.	Godkendelse af referat	3
2415.	Revisionsprotokol	3
2416.	Konstituering af bestyrelsen.....	4
2417.	Bestyrelseshonorar	5
2418.	Eksterne interessenter	7
2419.	Fuldmagt til direktøren for RandersBolig	7
2420.	Redegørelse kapitaltilførsel - helhedsplan	8
2421.	God Almen Ledelse - Godtgørelse for telefoni/internet og kontorhold	8
2422.	Vores Bidrag 2023	10
2423.	Styringsdialog med Randers Kommune 2023	11
2424.	Orientering fra formanden	11
2425.	Orientering fra administrationen	12
2426.	Mødekalender 2024	14
2427.	Eventuelt.....	14

2413. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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.

Bilag:

- Intet.

**Referat: MV bød velkommen til mødet.
Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

2414. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra bestyrelsesmødet den 26. februar 2024 er udsendt til bestyrelsen den 29. februar 2024.

Referatet er sendt til bestyrelsen til underskrift i penneo.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet i penneo.

Bilag:

- Referat af bestyrelsesmøde d.26.2.2024 - bilag nr.2414.1.

**Referat: bestyrelsen godkendte referatet.
Bestyrelsen underskrev referatet d.d. i Penneo.**

2415. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Revisionsprotokol 2022/2023 - bilag nr.2415.1.

Referat: MGY fremlagde revisionsprotokollen.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2416. Konstituering af bestyrelsen

Sagsfremstilling:

På generalforsamlingen i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 den 26. februar 2024 var to bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Valgt af	Valgt indtil
Mogens Vive (formand)	generalforsamlingen	februar 2025
Maria Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2025
Lone Lund Jensen	generalforsamlingen	februar 2025
Malene Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2026
Lars Klok	generalforsamlingen	februar 2026

Boligorganisationens administrator er RandersBolig.

Næstformand

Som en del af konstitueringen skal bestyrelsen vælge en næstformand blandt sine medlemmer.

Byggeudvalg

Bestyrelsen har mulighed for at konstituere et byggeudvalg til varetagelse af bestyrelsens interesser i forbindelse med større byggesager i boligorganisationen.

Samtykkeerklæring

Som en del af GDPR-lovgivningen bedes bestyrelsens medlemmer tage stilling til hvilke oplysninger, der kan offentliggøres omkring deres individuelle rolle som bestyrelsesmedlem. Administrationen sender en samtykkeerklæring til underskrift af hvert bestyrelsesmedlem i penneo.

Indstilling:

At bestyrelsen:

- konstituerer sig med en næstformand
- konstituerer sig med et byggeudvalg
- udfylder og underskriver samtykkeerklæringen sendt i penneo

Bilag:

- Intet.

Referat: Bestyrelsen konstituerede sig med Maria Dyrborg som næstformand.

Sekretær på afdelingsbestyrelsesmøderne går på omgang i bestyrelsen.

Byggeudvalg:
Hele bestyrelsen sidder i byggeudvalget.

Bestyrelsen underskrev konstitueringen og samtykkeerklæring d.d. i penneo.

2417. Bestyrelseshonorar

Sagsfremstilling:

Det er muligt for organisationsbestyrelsens medlemmer at få udbetalt godtgørelse og honorar i forbindelse med deres bestyrelsesarbejde.

Honorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i § 14 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. Beløbene kan dog hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Ved regulering i overensstemmelse hermed udgør beløbene henholdsvis **88,57 kr.** og **53,14 kr.** for regnskabsår, der starter efter 30. september 2023.

Bestyrelseshonorar i RAB af 1874, marts 2024

Antal lejemål 167

Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemål kr.	91,22	9.122
Pris for de øvrige lejemål kr.	54,72	<u>3.666,24</u>
I alt		12.788,24

Bestyrelsesvederlag

Pr. år 12.788,24

Pr. kvartal 3.197,06

Godtgørelse

Hvis organisationsbestyrelsesmedlemmerne ikke modtager honorar for bestyrelsesarbejdet, er det muligt at modtage en skattefri godtgørelse for bestemte udgifter indtil en fastsat bagatelgrænse på flg.:

1.450 kr. for udgifter til kontorhold

2.400 kr. for udgifter til telefon

3.850 kr. i alt

Overskrides de ovenfor nævnte beløb er godtgørelsen skattepligtig.

Herudover kan der godtgøres udgifter til transport i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Derudover har bestyrelsesmedlemmerne iPads til rådighed, og formanden har tillige fri telefon og internet. Randers Amtsavis leveres til RABs bestyrelseslokale.

Fordeling 2024

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2024 blandt bestyrelsens medlemmer:

Titel	Navn	Fordeling	Jun. 2024	Sep. 2024	Dec. 2024	Mar. 2025
Formand	Mogens Vive	Honorar 13.001,92	3.197,06	3.197,06	3.197,06	3.197,06
Næstformand	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Marlene Dyrborg	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Lone Jensen	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0

Derudover har bestyrelsesmedlemmerne iPads til rådighed, og formanden har tillige fri telefon og internet. Randers Amtsavis leveres til RABs bestyrelseslokale.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen fastlægger fordelingen af honorar og godtgørelse for 2024.

Bilag:

- Intet.

Referat: Bestyrelsen godkendte samme fordeling af honorar som i det foregående år.

2418. Eksterne interessenter

Sagsfremstilling:

Af skemaet nedenfor fremgår de nuværende interessenter i RAB.

Varme	Verdo
Vandværk	Verdo
Ei	Verdo
TV-aftale	Kollektiv YouSee samt fiber fra Norlys

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

**Referat: MV fremlagde indstillingen.
Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

2419. Fuldmagt til direktøren for RandersBolig

Sagsfremstilling:

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 Randers andelsboligforenings vedtægt § 13, stk. 4.

For at træffe beslutninger i henhold til vedtægternes § 13 stk. 4, til at lede den daglige drift, samt forpligtige Randers andelsboligforenings og de enkelte afdelinger ved underskrift sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen underskriver de 2 fuldmagter til direktøren i penneo.

Bilag:

- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig - bilag nr.2419.1.
- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden - bilag nr.2419.2.

Referat: Bestyrelsen underskrev begge fuldmagter d.d. i penneo.

2420. Redegørelse kapitaltilførsel - helhedsplan

Sagsfremstilling:

Det indstilles, at redegørelsen vedr. kapitaltilførsel iværksættes i sin helhed.

Der er foretaget en opgørelse af den nødvendige særstøtte til dækning af underskud mv. på 1.000 t.kr.

Denne særstøtte foreslås inddækket af Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, Landsbyggefonden, Randers Kommune og Realkredit Danmark.

To femtedele til Landsbyggefonden og en femtedel til de øvrige parter. Det vil sige, at boligorganisationens andel udgør 200 tkr. Boligorganisationens egenkapital er tilstrækkelig til medvirken i særstøtten.

Da redegørelsen er fra oktober 2023 gør vi opmærksom på, at der efterfølgende er kommet yderligere udfordringer omkring størrelsen på den endelige anskaffelsessum og finansieringen af denne.

Landsbyggefonden har på nuværende tidspunkt et behov for en tilkendegivelse fra bestyrelsen om deres positive tilgang til at finde en løsning for at kunne arbejde videre.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at tiltræde den økonomiske redegørelse vedr. kapitaltilførsel og endelig finansiering.

Bilag:

- Landsbyggefonden redegørelse kapitaltilførsel - bilag nr.2420.1.
- Brev Landsbyggefonden til Randers kommune kapitaltilførsel - Bilag nr.2420.2.

Referat: KTH fremlagde indstillingen.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

2421. God Almen Ledelse - Godtgørelse for telefoni/internet og kontorhold

Sagsfremstilling:

BL har, som en del af arbejdet med God Almen Ledelse, udarbejdet en række retningslinjer vedr. godtgørelser m.v. til bestyrelsesmedlemmer i almene boligorganisationer. Heraf fremgår at da arbejdet som medlem af en organisations-bestyrelse per definition er lønnet arbejde (jf. driftsbekendtgørelsen), er man **ikke** berettiget til at modtage skattefrie godtgørelser for

telefoni/internet og/eller kontorhold. Dette desuagtet, om man har valgt at frasige sig vederlag for arbejdet i bestyrelsen.

BL præciserer at PC og tablets uden SIM-kort, betragtes som skattefrie arbejdsredskaber (De tablets der er udleveret af IT, til bestyrelsesmedlemmerne, er alle uden SIM-kort). Mobiltelefoner og tablets **med** SIM-kort samt betalt internet beskattes derimod efter gældende regler. Beskatning af fri telefon kan dog formentlig undgås, hvis der udarbejdes en tro og love-erklæring om, at telefonen ikke anvendes privat.

Anbefalingen fra BL er at hvis et bestyrelsesmedlem modtager godtgørelse for internet/telefoni eller kontorhold, bør dette modregnes i bestyrelseshonoraret.

Godtgørelsen, som udbetales til bestyrelsesmedlemmerne i RAB, fratrækkes det samlede honorar inden dette fordeles til formand og næstformand.

Proceduren for udbetaling af honorar og godtgørelse i RAB lever dermed op til anbefalingerne vedr. God Almen Ledelse.

Det er en forudsætning, at udstyr, der stilles til rådighed for et bestyrelsesmedlem, giver en reel adgang til at varetage dele af bestyrelsesarbejdet. I modsat fald er der tale om et lønlignende gode, og værdien skal derfor modregnes i det samlede vederlag til organisationsbestyrelsen.

Indkøb og overdragelse af IT-udstyr

Nytiltrådte bestyrelsesmedlemmer skal enten have overdraget IT-udstyr fra de udtrådte bestyrelsesmedlemmer, eller have mulighed for at få nyt IT-udstyr.

Bestyrelsen har tidligere vedtaget at bestyrelsesmedlemmerne har en iPad til rådighed. Denne kan bestyrelsesmedlemmet købe eller overtage fra boligorganisationen efter følgende nedskrivningsmodel:

- Efter ét år fra købsdato ved betaling af 60% af købsprisen
- Efter to år fra købsdato ved betaling af 30% af købsprisen
- Efter tre år fra købsdato uden beregning

Indstilling:

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til spørgsmålet om godtgørelse for telefon/internet og kontorhold.

Bilag:

- Intet.

Referat: KTH fremlagde indstillingen.

Der er desværre en fejl i sagsfremstillingen, idet RAB ikke er i overensstemmelse med anbefalingerne i God Almen Ledelse, idet det anbefales at modregne skattefri godtgørelser i det samlede honorar. Henset til boligorganisationens størrelse, vil det betyde, at det samlede honorar ikke kan dække den nuværende fordeling.

Det blev besluttet, at bestyrelsen fastholdt den tidligere fordeling af honorar og iPads reglement.

Det drøftes til næste års fordeling, hvordan anbefalingerne i God Almen Ledelse implementeres.

2422. Vores Bidrag 2023

Sagsfremstilling:

Alle Boligorganisationerne under RandersBolig indberetter hvert andet år (tidligere årligt) data vedr. arbejdet med FN's Verdensmål til BL- Danmarks Almene Boliger. Disse data indgår i en tværgående rapport om den almene sektors rolle og bidrag i forhold til verdensmålene.

Ud over den samlede rapport udgives også det materiale, de enkelte boligorganisationer har indsendt, til den pågældende organisation. Dette til brug for organisationens videre arbejde ift. verdensmålene.

Af materialet vedr. RAB fremgår at boligselskabet generelt set ligger godt på linje med de øvrige boligorganisationer som har indberettet til BL. Således er verdensmålene drøftet i bestyrelsen og indarbejdet i RABs/RandersBoligs udviklingsstrategi og indgår som en del af det daglige arbejde. Dette særligt ift. effektiv drift, ressourcestyring og øvrige opgaver som løses ifm. driften af afdelingen. Ligeledes har der i RandersBolig/RAB været fokus på den sociale indsats i form af samarbejder med kommunen og forebyggelse af udsættelser.

Indstilling:

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Bilag:

- Landerapporten "Vores Bidrag 2023" - bilag nr.2422.1.
- Rapport RAB Vores bidrag 2023 - bilag nr.2422.2.

**Referat: MGY fremlagde indstillingen.
Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

2423. Styringsdialog med Randers Kommune 2023

Sagsfremstilling:

Hvert år afholdes der styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet.

Der afholdes styringsdialogmøde med Randers Kommune den 20. juni 2024 kl.9.00 - 11.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingen og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport. Samt drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune.

Bilag:

- Styringsrapport udkast for boligorganisationen 2023 - bilag nr.2423.1.

Referat: MGY fremlagde indstillingen.

Bestyrelsen godkendte udkastet til styringsrapporten.

Bestyrelsen besluttede at det er formand Mogens Vive og næstformand Maria Dyrborg der deltager i styringsdialog mødet.

2424. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om nyt fra organisationen:

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat: MV intet nyt. Vi holder den sidste tirsdag hver måned et afdelingsbestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2425. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

A) Nyt om helhedsplanen

B) Nyt fra RandersBolig

Taskforce vedr. tomgang

Administrationen har tidligere informeret bestyrelsen om nedsættelse af en Taskforce for bekæmpelse af tomgang.

Taskforcen er nu effektueret og i gang. Opgaven går på 2 ben – dels en her og nu indsats med fokus på udlejning af ledige boliger og ekstra indsats ift. markedsføring og ”opdatering” af lejemål på hjemmeside og SoMe. Dels en analyse af bagvedliggende årsager til tomgangen mhp. at finde en mere varig løsning på udfordringen med tomgang.

Der er udarbejdet en strategi som blev forelagt RandersBoligs bestyrelse på seneste møde d. 4. april.

- Tharane Sivapalan startet d.15. april i projektafdelingen som genhusningskonsulent.

C) Budgetkontrol

Der orienteres omkring resultaterne af budgetkontrollen pr. 31. marts 2024 i boligorganisationen.

D) Status for tomgang og tab ved fraflytning pr.29. februar 2024

- Der er 49 tomgangs lejemål. De er alle en del af helhedsplanen og betales af byggesagen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2024 - bilag nr.2425.1.
- Prognose for dispositionsfonden - bilag nr.2425.2.
- Prognose for arbejdskapital - bilag nr.2425.3.
- Balance pr.31. marts 2024 - bilag nr.2425.4.
- Tomgang pr. 29. februar 2024 - bilag nr.2425.5.

KTH fremlagde indstillingen.

Bestyrelsen godkendte budgetkontrollen.

Bestyrelsen tog dispositionsfond og arbejdskapital til orientering.

KTH: orientering helhedsplanen - der er ingen tvivl om, at vi får overskridelser i det her projekt. I den sidste ende må vi se på finansiering, og hvordan vi holder huslejeniveauet ved en kombination af støtte fra LBF og bidrag fra boligorganisationens formue.

Vi har modtaget et fremskrevet byggeregnskab i går aftes, som vi derfor endnu ikke har haft mulighed for at se ind i.

Jeg har talt med rådgiveren ved Stokvad.

Har bedt om at få at vide, hvornår de er færdige.

Og der skal være en tidsplan, inden de går i gang med de næste opgange.

Dagen efter mødte der også håndværkere op på pladsen.

Åbent hus for de lejligheder der er færdige, så beboerne kan komme op og se det.

MV: Hvorfor har der ikke været bedre styr på projektet? Vi er utrolig skuffet over det der sker nu.

MV: Jeanet skal sende ud, så snart hun hører at tiden skrider, så skal der information ud til beboerne. Send til MV til godkendelse inden udsendelse. Der skal som min. En ugentlig orientering ud til lejerne omkring hvordan projektet skrider frem.

Information til lejerne omkring hvad der sker? Hvad er status? Vejledende datoer, eks. vi forventer indflytning i løbet af juni mdr. nærmere dato følger.

Der skal være sendt informationskrivelse ud til beboerne inden d.2.maj, hvor der er byggeudvalgsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2426. Mødekalender 2024

Torsdag den 22. august 2024 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Mandag den 16. december 2024 kl. 15.30 på Marsvej 1	Bestyrelsesmøde med revisor

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

2427. Eventuelt

MV: Så snart lejlighederne ligger på hjemmesiden, så skal vi til at være lidt aktive, der arbejdes på en ny hjemmeside i RandersBolig med fokus på udlejning.

Formanden fylder 80 år d.8.september 2024.

Vil gerne holde en fødselsdag på vegne af boligforeningens vegneovre i festsalen, niveauet er omkring 10-15.000 kr. holdes for beboerne og de andre boligforeninger. Flemming og Michael vil stege pølser, opsætte fadølsanlæg, vin på dunke og kl.14-16, eller kl.13-17 en hverdag, det kunne evt. være torsdag d.5.september, eller fredag d.6.september 2024.

Bestyrelsen godkendte det.

Et tidsskrift er ved at blive udarbejdet, RandersBolig har lavet et flot stykke arbejde, der laves til en folder, og vi kan have en pressemeddelelse/artikel i avisen med information omkring helhedsplanen, og omdele folderen ved åbent hus, eks. Holde det om aftenen fra kl.17-19, hvor der står en fra bestyrelsen og tager imod i hver opgang.

Tak for god ro og orden som sædvanligt, tak for et godt møde.