

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 21. januar 2025 kl. 17.30

Mødested: Driftskontoret, Bjellerupparken



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Torben Rønsted (TR)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Susanne Linaa (SLI)

Gæster: Kristian Koch, revisor

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-24
1	Teglvej 20-30	24	881
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	881
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	821
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	936
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	459
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.095
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

Dagsorden

2501	Godkendelse af dagsorden.....	4
2502	Godkendelse af referat	4
2503	Årsregnskab 2023/24.....	4
2504	Revisionsprotokol	5
2505	Forvaltningsrevision.....	6
2506	Budget 2025/26 – A/B Andelsbo	8
2507	Repræsentantskabsmøde 2025.....	8
2508	Lukket Punkt.....	9
2509	Orientering fra formanden.....	9
2510	Orientering fra administrationen.....	10
2511	Mødekalender.....	11
2512	Eventuelt	13

2501 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.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Referat/beslutning

Godkendt

2502 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 22. oktober 2024, er udsendt til bestyrelsen 8. november 2024.

Administrationen har ikke modtaget ændringer eller rettelser til referatet. Bestyrelsen har godkendt og underskrevet referatet i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2503 Årsregnskab 2023/24

Fremlæggelse af regnskabet for A/B Andelsbo samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2023/24.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for A/B Andelsbo inkl. spørgeskema for 2023/24
 - Regnskab for afdelingerne for 2023/24
 - Ledelsesberetningen for A/B Andelsbo for 2023/24

Referat/beslutning

Regnskab for A/B Andelsbo inkl. spørgeskema for 2023/24 godkendes
Regnskab for afdelingerne for 2023/24 godkendes

Ledelsesberetningen for A/B Andelsbo for 2023/24 godkendes

KTH gennemgår regnskab for 2023/24.

- Overskud på 1.176.000 kr.
- Der skal ikke betales bidrag til dispositionsfond eller arbejdskapital
- Regnskabet er forsynet med en revisorerklæring uden forbehold

Spørgsmålet om effektivitet drøftes. Punktet rejses på kommende bestyrelsesmøde. Bestyrelsen melder ind hvilke områder man ønsker gennemgået/behandlet på næste møde.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen udsendte materiale samt PowerPoint brugt på mødet.

Bilag vedlagt

- Regnskab for A/B Andelsbo inkl. spørgeskema for 2023/24
- Regnskab for afdelingerne for 2023/24
- Ledelsesberetning for 2023/24
- Prognose arbejdskapital 30.09.24
- Prognose dispositionsfond 30.09.24

2504 Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24, der er udsendt sammen med dagsordenen vil blive gennemgået.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24 via Penneo, samt tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24 digitalt og tager orienteringen til efterretning.

Revisor gennemgår revisionsprotokollatet.

Generelt har A/B Andelsbo en sund økonomi. Der er uomtvistelig god sikkerhed for selskabets og afdelingernes økonomi. Regnskabet er revideret uden påtegninger.

Generelt er der tale om en professionel administration som lægger op til sparsommelighed og effektiv drift.

Regnskabet er vedlagt en god og fyldig ledelsesberetning som er i overensstemmelse med de reviderede regnskaber.

Ift. effektiviteten er Andelsbo lidt under benchmark ift. sine Tvillinger (BL's tvillingeværktøj).

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2023/24 for A/B Andelsbo

2505 Forvaltningsrevision

Bestyrelsen vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision. På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til august 2024. De reviderede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede boligorganisationers drift. Kontrollen er foretaget for perioden 1. oktober 2023 til 30. august 2024. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

- Beboerklager
- Byggesager
- Kontrol af priser
- udflytningssager
- Fælles formueforvaltning

Notat om forvaltningsrevision 2024 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af bestyrelsen. De udvalgte områder til revision i 2024 blev tilsvarende godkendt af bestyrelsen i juni 2024.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Testresultatet for "klager – husorden" viser at sagsbehandlingen sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en høj grad af målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger. Funktionen er flyttet fra Boligbutikken til forvaltningen uden påvirkning af kvaliteten, hvorimod effektiviteten og beboerservice er kommet i fokus for at optimere timeforbruget.

Testresultatet for "Byggesager" viser, at arbejdsgangen fungerer efter hensigten. Ledelsen er i forbindelse med revisionen blevet opmærksom på gennemløbstiden, hvor det vurderes, at der kan opnås forbedringer. Synergien skal komme fra koordinations- og statusmøderne, hvor deltagerne skal have fokus på processen omkring byggesager.

Testresultatet for "kontrol af priser" anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Det af ledelsen valgte fokus har resulteret i store forbedringer på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud. Tidligere kontrol af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til øget fokus på forretningsgangen. Denne fokus vil fortsat have fokus og interesse, da området vurderes yderst vigtigt.

Testresultatet for "udflytningsager" anses af ledelsen for værende tilfredsstillende. Arbejdsgangen fungerer efter hensigten og efterlever de af ledelsen opsatte servicemål.

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

I 2023 blev 54 og i 2024 blev 20 forretningsgange ajourført og godkendt.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår forvaltningsrevisionen.

Ift. klagesager kan man med fordel se på sagsgangen ift. om der er et optimeringspotentiale.

Ift. kontrol af priser er der blevet strammet op omkring procedurerne for at foretage priskontrollen. Der er stadig udfordringer ift. at udgiften til et arbejde bliver større end først antaget (eks. opgaver ift. rottebekæmpelse) og dermed kommer over tærskelværdien for hvornår der skal foretages et udbud. Her er det op til inspektørerne at vurdere hvorvidt det giver mening at stoppe et allerede igangsat arbejde for at sende opgaven i udbud >< at færdiggørelse af opgaven med den valgte leverandør. Som hovedregel færdiggøres opgaven med den valgte leverandør.

Ift. flytteopgørelser skal vi være mere OBS på deadlines da det kan være dyrt, hvis formalia ift. frister m.v. ikke overholdes. Er formalia ikke overholdt afvises/tabes sagen i beboerklagenævnet, og det bliver sværere at få et krav hjem.

Ift. formueplejen kan man se på hvorvidt dele af formuen med fordel kan placeres i aktier.

Revisor deltog på mødet under punktet.

Bilag vedlagt:

- Forretningsgangen "Forvaltningsrevision"
- Notat om forvaltningsrevision 2024

2506 Budget 2025/26 – A/B Andelsbo

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2025/26. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabsmødet i marts 2025.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2025/26.

Referat/beslutning

Budgetforslag for A/B Andelsbo godkendes.

KTH gennemgår budgetforslaget.

Administrationsbidraget til RandersBolig fastholdes på 3.250 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidraget til A/B Andelsbo stiger med 110 kr. pr. lejemålsenhed til 1.343 kr. Årsagen er primært stig/ende lønudgifter på baggrund af de seneste overenskomstforhandlinger.

Afdelingerne skal fortsat ikke betale bidrag til hverken Dispositionsfond eller Arbejdskapital.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale samt PowerPoint brugt på mødet.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2025/26

2507 Repræsentantskabsmøde 2025

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 25. marts 2025 kl. 19.00.

Valg til organisationsbestyrelsen

Fra bestyrelsen er følgende medlemmer på valg:

- Bestyrelsesmedlem Jill Haugaard Rasmussen
- Bestyrelsesmedlem Torben Rønsted

Det anbefales at pågældende tilkendegiver for bestyrelsen hvorvidt de ønsker genvalg

Valg af dirigent

Det anbefales, at bestyrelsen indstiller en kandidat til at varetage rollen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Placering af mødet

På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for A/B Andelsbo.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, mødested, samt valg til organisationsbestyrelsen og valg af dirigent.

Referat/beslutning

Jill Haugaard Rasmussen – Allan tager kontakt til Jill og forhører sig.

Jill Haugaard Rasmussen, har d. 22.01.25 til formand Allan Rasmussen bekræftet at hun ønsker at genopstille til bestyrelsen i A/B Andelsbo.

Torben Rønsted ønsker genvalg

Bestyrelsen indstiller Dan Bruun som dirigent.

Repræsentantskabsmødet afholdes på: Fjordgården

Forplejning: Smørrebrød, kaffe/the og vand under mødet samt kage/småkager.

KTH forelægger spørgsmålet om en vedtægtsændring for bestyrelsen. Vedtægtsændringen medfører at det indføres i vedtægten som ny § 2 at A/B Andelsbo er et nonprofit selskab. Vedtægtsændringen kan gøre det muligt at indhente en besparelse ift. betaling af licenser til bl.a. Microsoft.

Bestyrelsen beslutter at indstille til repræsentantskabet at vedtægterne tilføjes en ny § 2 med følgende ordlyd *"Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag"*.

Bilag

- Forslag til dagsorden
- Forslag til mødeindkaldelse

2508 Lukket Punkt

2509 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen.

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Dan orienterer om sin tid som vikar i formandsstolen, herunder ift. arbejdsmiljø sagen som blev nævnt i TV2-ØJ, og direktionens håndtering af sagen. KTH referer herefter fra sagen fra begyndelsen og frem til omtalen i TV2-ØJ, og den efterfølgende artikel i Randers Amtsavis.

Der var uanmeldt besøg fra Arbejdstilsynet i sidste uge. Tilbage meldingen er at man er meget tilfreds med handleplanen, og der er ikke længere et påbud på RandersBolig.

Bestyrelsen udtrykker opbakning til direktionen og den implementerede handleplan ift. håndtering af arbejdsmiljøet i RandersBolig.

2510 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Kort opfølgning ift. presseomtale vedr. arbejdsmiljø i nov. 2024

KTH orienterer om presseomtalen i TV2 Østjylland og Randers Amtsavis den 13. november 2024 samt det igangværende arbejde i arbejdsmiljøorganisationen.

Tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder i afd. 13 -13, Jadedalen

Landsbyggefonden har givet tilsagn om tilskud på 1.500.000 kr. ifm. renovering af afdeling 13, Jadedalen.

Tilskuddet udbetales når arbejdet er endeligt og LBF har modtaget et regnskab over de afholdte udgifter.

Tilsagnsskrivelse fra LBF vedlagt som bilag

Godkendelse af byggeregnskab for afdeling 13 - 3

Randers Kommune v. tilsynet med almene boliger har godkendt byggeregnskabet vedr. fugtrenoveringen af boliger i afdelingen.

Renoveringen er blevet ca. 90.000 kr. billigere end forventet.

Godkendelse af byggeregnskab er vedlagt som bilag

Udbud – Rameaftale for teknisk totalrådgivning

RandersBolig har afholdt et udbud vedr. teknisk totalrådgivning. Udbuddet blev igangsat, for at imødegå kravene i Udbudsloven. Dette da RandersBolig i forbindelse med valg af Totalrådgivere, ofte har været over tærskelværdien for "Varer &

Tjenesteydelser” – noget som kræver udbud efter Udbudsloven samt, ved større opgaver, et EU Udbud.

Dahl Advokater har varetaget udbudsprocessen iht. lovgivningen for området.

Pr. 1. januar 2025 har RandersBolig således indgået rammeaftale for teknisk Totalrådgivning for en 4-årig periode.

20 Totalrådgivere bød ind på at blive prækvalificerede, hvoraf de 19 levede op til kravene.

Blandt de 19 blev udvalgt 8 Totalrådgivere i prækvalifikation og efter endnu en omgang, blev der endeligt udvalgt 5 Totalrådgivere.

Udbuddet medfører, at RandersBolig selv kan udarbejde et miniudbud blandt nedenstående tekniske totalrådgivere og således kan tildele rådgivningsopgaver uden at skulle opfylde betingelserne i Udbudsloven.

Fra 1. januar 2025 kan der således alene indgås aftaler for teknisk totalrådgivning med flg. Totalrådgivere:

- Ramböll - Aarhus
- Sweco - Aarhus
- DAI - Aarhus
- Erik Arkitekter – Viborg
- Norconsult – Aalborg

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Bilag

- Godkendelse af byggeregnskab vedr. afd. 13 – 3
- Tilsagnsskrivelse vedr. afd. 13 - 13

2511 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Tirsdag den 21. januar kl. 17.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag d. 13. maj kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag d. 21. august kl. 17.30	Bestyrelsesmøde Teamsmøde
Tirsdag d. 11. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2025	
Tirsdag 25. marts kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde A/B Andelsbo
Mandag d. 2. juni 2025	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2025	
Mandag d. 27.01.25	Budgetcafé

Andelsbo					Uge 8 og 9		Bestyrelse	Adm.
Dato		Tid	Afdeling	Lokale				
Tirsdag	21.01.25		Regnskabsmøde	Driftslokalet		Alle		
Mandag	27.01.25		Budgetcafé	Marsvej				
Uge 8								
Onsdag	19.02.25	16.45	16	Fælleslokalet Teglvvej 39	Torben		SAF	
Onsdag	19.02.25	19.00	4	Klub 9 Bjellerupparken	Allan		BLP	
Onsdag	19.02.25	17.00	3	Fælleshuset Ankerhusvej	Allan		BLP	
Onsdag	19.02.25	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	Brian		SAF	
Torsdag	20.02.25	17.45	Bjellerupparken	Fjordgården	Brian/Allan		SAF	
Torsdag	20.02.25	18.30	11	Fjordgården	Dan		BLP	

Uge 9						
Mandag	24.02.25	11.00	15	Brugerhuset på plejecentret	Allan	BLP
Mandag	24.02.25	16.30	14	Fælleshuset Ankerhusvej	Brian	SAF
Mandag	24.02.25	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	Allan	BLP
Mandag	24.02.25	19.00	1	Fælleshuset Ankerhusvej	Allan	BLP
Mandag	24.02.25	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	Dan /Torben	SAF
Tirsdag	25.03.25	19.00	Rep. møde	Fjordgården		KTH/SLI

Det bemærkes at der kan komme ændringer ift. personalebesætningen til de enkelte møder.

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen for 2025 tages til efterretning.
- Det indstilles at repræsentation ved afdelingsmøder for 2025, fordeles mellem bestyrelsens medlemmer

Referat/beslutning

Mødekalenderen for 2025 tages til efterretning

Repræsentation ved afdelingsmøder for 2025, fordeles mellem bestyrelsens medlemmer jf. ovenstående.

2512 Eventuelt