

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra ordinært bestyrelsesmøde

tirsdag den 18. december 2012 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Kurt Helge Andersen	(KHA)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Elsebeth Andersen	(EA)
	Birthe Skov Jensen	(BSJ)
	Peter Rosborg	(PR)
	Kaj Madsen	(KM)
	Esther Pedersen	(EP)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)
Gæster	Revisor Benny Sørensen	(BS)
	Revisor Carsten Jensen	(CJ)

Dagsorden	Side
141. Godkendelse af dagsorden	3
142. Godkendelse af referater.....	3
143. Revisionsprotokol.....	4
144. Årsregnskab 2011/2012 – gennemgang med revisor	4
145. Likviditetsstatus Møllevænget & Storgaarden.....	6
146. Formandsmøde 21. oktober 2012 - evaluering.....	7
147. Afdelingssager til beslutning og orientering	7
a. Byggeskade i afdeling 41 Nobilislunden 50-68 og 55-65	7
b. Finansieringssituationen i afdeling 56 Flyvervej - orientering	8
c. Status for byggesagen i afdeling 57 Spindervej – orientering.....	8
148. Godkendelse af boligsocial helhedsplan for Randers Nordby 2013-2017	8
149. Orienteringer	9
a. Formandens orientering	9
b. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	9
c. Nyt fra administrationen.....	10
150. Fremtidig mødeoversigt.....	10
151. Eventuelt.....	11

141. 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 er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. mail den 11. december 2012 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

Revisionsinstituttet deltog med to revisorer Benny Sørensen og Carsten Jensen. Formanden startede med at forklare at bestyrelsesmødet var udsat til i dag pga. årsregnskabet 2011/12 ikke var færdigt til den oprindelige dato.

Herefter bød han alle velkommen og foreslog at punkt 144 blev behandlet som første punkt.

Dagsordenen blev godkendt med punkt 144 som første punkt.

142. Godkendelse af referater

Sagsfremstilling:

Der skal på dette møde godkendes to referater.

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 11. oktober 2012 er fremsendt til bestyrelsen pr. mail den 6. november 2012.

Som bilag til dagsordenen er vedlagt referat af ekstraordinært bestyrelsesmøde mandag den 12. november 2012.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referaterne fra den 11. oktober 2012 og den 12. november 2012

Bilag vedlagt:

- Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 12.11.2012

Referat/beslutning:

KHA takkede for langt bedre referater end man havde været vant til, og udbad sig bemærkninger.

KM kritiserede at der var for lang sagsgang ved udsendelse af referater. DLA gav herefter en kort redegørelse om ressourcesituationen i forvaltningen. KM kritiserede desuden, at der var ting i referaterne som ikke var sagt. Dette fik dog ikke medhold i den øvrige bestyrelse.

EP ønskede, at der skulle stå ved punkt 140 side 5 afsnit 7, at et andet bestyrelsesmedlem havde kritiseret hende for ikke at ville træffe beslutninger.

Herefter blev referaterne godkendt, rundsendt og underskrevet.

143. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Da der er udarbejdet ny revisionsprotokol. I anledning af årsafslutningen, er denne udsendt med dagsordenen.

Fremlæggelsen af revisionsprotokollen foreslås medtaget under punkt 144.

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen vedtog at revisionsprotokollatet blev taget med under punkt 144.

Revisionsprotokollatet vedrørende det uanmeldte eftersyn den 13. september, blev rundsendt og underskrevet.

144. Årsregnskab 2011/2012 – gennemgang med revisor

Sagsfremstilling:

Revisionsinstituttet har nu gennemgået hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber.

Revisor Benny Sørensen er til stede på mødet for gennemgang af revisionsprotokollatet og årsregnskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, udkast til revisionsprotokollat og ledelsens beretning er fremsendt pr. post 11. december 2012

Referat/beslutning:

Revisor Carsten Jensen gennemgik årsregnskabet ud fra revisionsprotokollatet. Der er overordnet to problemstillinger i hovedforeningen, og afdelingerne.

Hovedforeningens aktuelle problem, og det som er mest akut, er at likviditeten er for lille pga. udlån til afdelinger. Her kan boligforeningen pt. ikke opfylde driftsbekendtgørelsens § 49 stk. 3, hvor det fremgår at der skal være uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes udlånte midler, samt at disse skal kunne frigøres med kort varsel. Forholdet er primært gældende på grund af udlån til afdeling 56, men det er et problem i mange afdelinger med de store udlån. Afsnittet vedrørende likviditet, side 363 i revisionsprotokollatet blev gennemgået.

Som den anden hovedproblemstilling anførte revisor, at de interne kontroller i regnskabsperioden har været mangelfulde, hvad angår administrationens egenkontrol, kontering og bogføring. Samlet er regnskabskvaliteten dermed for ringe.

Revisor anerkendte at RandersBolig nu laver tiltag til forbedringer af økonomistyringen, men det tager tid at "vende en supertanker", og revisor anførte derfor, at den nye ledelse ikke kan bebrejdes kvaliteten af foreliggende regnskab. Revisor anførte at det må forventes at blive meget bedre til næste år.

Revisor "kvitterede" for at referaterne er blevet professionaliseret, og det er dermed bl.a. lettere at rekonstruere beslutninger.

KHA spurgte til den meget store mellemfinansiering til afdeling 56 på 41. millioner kr., om hvorfor dette ikke var blevet opdaget sidste år. Hertil anførte BS, at der sidste år ingen tegn var på, at der var problemer. Der var dengang ingen indikation på, at finansieringen ikke var på plads.

DLA anførte at det burde være normal procedure, at der skrives ind overfor en afdeling, der ikke har en byggekredit, men har en byggesag, der er "mellemfinansieret" med et udlån fra hovedforeningen på over 40 mio. kr.

DLA redegjorde for, at situationen nu er den, at BRF Kredit i oktober er fremkommet med et krav om 100% kommunal lånegaranti som betingelse for den endelige finansiering i afdeling 56. Der har været møder mellem RandersBolit, Randers Kommune og BRF Kredit i anledning af BRF's krav. Kommunen er utryk ved udviklingen, hvor den nye ledelse har afdækket en del problemer, og hvorvidt kommunen vil give garantien er endnu ikke afklaret.

Der blev spurgt til om andre låneformer kunne tænkes i sagen. DLA og JH redegjorde for, at det er meget vigtigt at lånet bliver hjemtaget som realkreditlån, ellers bliver lånet ikke støttet af Landsbyggefonden, og dermed vil huslejeforudsætningen ikke kunne holde.

Revisor gennemgik hovedforeningens nøgletal samt saldi. Saldo for arbejdskapitalen er nede på godt 5 mio. kr. og næsten det hele er bundet i udlån til RandersBolit. Den disponible del af dispositionsfonden er nede på 700.000 kr., der har været store tab på lejeledighed, og derudover er der bogført på en ny måde vedrørende udlån til afdelingerne. CJ anførte at niveauet for disponibel dispositionsfond nu er meget lavt, og det ser noget kritisk ud. Der er bogført lån til afdelingerne på 28 millioner kr., og revisor anbefalede at udlånene mindskes ved hjælp af realkreditlån hvor muligt.

Side 331, med forslag til forbedringer og videreudvikling af en række forretningsgange og arbejdsområder, blev gennemgået. Forretningsgang for håndtering af fraflyttere blev gennemgået, procedurerne er ikke fulgt i en række tilfælde. Mht. fraflyttere anbefalede revisor, at ledelsen attesterer tab på debitorer.

DLA anførte, at det er rigtigt at der har været rod i rykkersagerne, når der bliver ryddet op i denne bunke, vil omkostningerne til tab ved fraflytning falde.

Revisor anbefalede at forvaltningsrevision implementeres i det kommende år. DLA redegjorde for, at DAB har et kompendium af forretningsgange der vil blive taget udgangspunkt i. På en række møder er tilsynskommunen informeret om situationen vedrørende dette område. Der har ikke hidtil været plads til at prioritere dette område. BS tilsluttede sig denne prioritering.

Revisor gennemgik s. 341 vedrørende henlæggelser, og der var en drøftelse af dette. Der blev spurgt til "minimumsniveauet", og revisor anførte, at dette afhang af en afdelings vedligeholdelsestilstand, men mindre end 100,- kr. pr. m2 henlagt var i hvert fald for lidt.

Afslutningsvis var der endnu en drøftelse af afdeling 56, og DLA redegjorde for, at der i spørgeskemaet var blevet skrevet et punkt ind, som tog forbehold for lovligheden ved procedurerne omkring tildelingen af midlertidig kredit til afdelingen

(spørgeskemaet, pkt. 4.b). Der er endvidere behov for at kigge på formuleringerne i regnskabserklæringen, inden dette underskrives.

DLA anførte at på det foreliggende datagrundlag var det ikke muligt klart at få overblik over beslutningsgrundlaget, men under alle omstændigheder var likviditetsdrænet i hovedforeningen af en sådan størrelse, at kriteriet om at de andre afdelingers tilstillede midler hurtigt kunne gøres likvide, ikke længere var til stede. Især vedrørende byggesagen i afdeling 56 kan der rejses kritik ved at iværksætte en så omfattende byggesag, uden at have en byggekredit på plads. DLA ønskede ikke at indestå for lovmedholdeligheden uden at der tages forbehold i årsregnskabet spørgsmål samt administrators revisionserklæring.

BS supplerede med, at revisionen havde behov for tydeligere at indføre en supplerende oplysning vedrørende afdeling 56 i protokollatet, inden dette gøres endeligt.

Det blev herefter aftalt, at revisor Benny Sørensen og kontorchef Dennis Larsen sørgede for at få korrigeret revisionsprotokollatet, spørgeskemaet og revisionserklæringen, således at begge parter kunne stå inde for dokumenterne.

Der var en drøftelse omkring de rejste problemstillinger, og KHA efterspurgte et overblik over de ting der ikke er styr på i boligforeningens økonomi, herunder forslag til hvad der kan gøres ved det. Administrationen gav tilsagn til at der hurtigt arbejdes videre med dette.

Herefter godkendte bestyrelsen årsregnskabet, med hensyn til de faktisk foreliggende tal, men med forbehold for en tilretning af de nævnte erklæringer, med henblik på endelig godkendelse af regnskabet på bestyrelsesmødet den 05.02.2013.

145. Likviditetsstatus Mølevænget & Storgaarden

Sagsfremstilling:

Det er tidligere blevet aftalt, at udviklingen i boligforeningens likviditet skulle følges tæt. Kontorchef Dennis Larsen orienterer om den aktuelle likviditetsstatus.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Likviditetsoversigt for Mølevænget & Storgaarden

Referat/beslutning:

DLA omdelte ny likviditetsoversigt med forventet saldo frem til 28. februar 2013.

DLA redegjorde for, at det fremgik af oversigten at saldo primo januar vil være på godt 2 mio. kr. Ultimo januar forventes saldoen at være ca. -3,5 mio.kr. og ultimo februar vil saldo være ca. -1 mio. kr. Overtrækkene dækkes af kassekredit. Så langt ude i fremtiden er prognosen dog meget usikker. Udviklingen i likviditeten vil blive fulgt tæt indtil finansieringen i afdeling 56 er på plads.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

146. Formandsmøde 21. oktober 2012 - evaluering

Sagsfremstilling:

Siden sidst har der været afholdt formandsmøde på Marsvej 1.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter forløbet af mødet og træffer beslutning om eventuelle opfølgende initiativer

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

KHA orienterede om at der havde været 30 fremmødte til formandsmødet, det var et godt møde med en god tone. Formændene fik en grundig orientering fra bestyrelsen og administrationen.

Der var nogle af formændene der ønskede, at det blev en tradition med formandsmøde.

KM mente at mødet var for kort, og ønskede at det blev noget længere i fremtiden.

KHA mente at det kunne være en mulighed med et formandsmøde mellem afdelingsmøderne og repræsentantskabsmødet i foråret.

147. Afdelingssager til beslutning og orientering

a. Byggeskade i afdeling 41 Nobilislunden 50-68 og 55-65

Sagsfremstilling:

John Oberg fra DAB, Kjeld Langberg fra Randers Kommune, afdeling 41's bestyrelse samt inspektør Peer Blom har den 7. november 2012 foretaget besigtigelse af gavle og facader over carporte, der tidligere var repareret/udbedret i samråd med Byggeskadefonden.

Der var mange skader, til trods for at nogle var repareret flere gange indenfor det sidste år.

Der er indhentet et tilbud fra et rådgivende ingeniørfirma på 18.750 kr. for at lave en uvildig rapport, der skal bruges til en vurdering af om sagen skal genåbnes overfor Byggeskadefonden.

Randers Kommune har for nylig henvendt sig til inspektør Peer Blom, for at høre hvad der sker i sagen.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager stilling til, hvem der skal betale for den uvildige rapport fra det rådgivende ingeniørfirma på 18.750 kr., – skal det være afdelingen selv eller skal boligorganisationens Dispositionsfond betale?

Bilag vedlagt:

- Gennemgang af byggeskader i afdeling 41 Nobilislunden 50-68 og 55-65
- Afdelingsformandens billeder med fygesne i loftsrum

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for baggrunden for kriterierne for genoptagelse af sagen, ud fra bilagene.

Bestyrelsen tilkendegav, at den bakker op om at sagen tages op igen.

Efter en drøftelse blev det besluttet, at afdelingen skal betale for rapporten, da det er den gængse fremgangsmåde.

b. Finansieringssituationen i afdeling 56 Flyvervej - orientering

DLA giver en kort orientering om status.

Referat/beslutning:

Der var intet at orientere om udover det der allerede var redegjort for under regnskabspunktet.

KHA tilkendegav, at han ville tage kontakt til kommunen på politisk niveau, med henblik på et møde om sagen.

c. Status for byggesagen i afdeling 57 Spindervej – orientering

DLA giver en kort orientering om status

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for, at den nye advokat har arbejdet flittigt på at lave en aftale med advokaten for Tryg-forsikring.

I starten af december tilbød Tryg forsikring et forlig der lød på at Tryg forsikring udbetalte 4,4 mio. kr. minus sagsomkostninger. Det accepterede Møllewænget & Storgaardens advokat mod at Tryg indbetalte beløbet senest fredag den. 14. december 2012. Advokaten har ikke hørt fra Tryg fredag den 14. december 2012.

Sagen følges tæt, og hvis der ikke kommer svar en af de nærmeste dage, vil advokaten blive bedt om at søge en ny løsning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

148.

Godkendelse af boligsocial helhedsplan for Randers Nordby 2013-2017

Møllewænget & Storgaarden deltager igennem Bysekretariatet i arbejdet med den boligsociale indsats i Randers Nordby. Bestyrelsen har tidligere besluttet at indgå som ansøger i forlængelse af helhedsplanen for 2013-2017.

Indsatsområderne fremgår i hovedtræk af notat fra Bysekretariatet, notatet eftersendes dagsordenen.

Formanden samt kontorchefen orienterer yderligere på mødet.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen endeligt beslutter, fortsat at deltage i den boligsociale indsats i Randers Nordby 2013-2017

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Resumeet var udsendt inden mødet.

KHA anførte, at deltagelsen i den nye sociale helhedsplan tidligere var principbesluttet. Den nye plan træder i kraft 1. maj 2013 og der bliver ingen overgangsperiode. Møllevangen & Storgaardens medfinansiering er 54.000 kr. pr. år.

DLA redegjorde for, at indsatsplanen skal indsendes til kommunen i starten af februar 2013, og at den endelige plan forventes at foreligge til det tidspunkt.

Bestyrelsen godkendte den fortsatte deltagelse i den boligsociale helhedsplan endeligt, samt medfinansieringen på 54.000 kr. pr. år i perioden 2013-2017.

149. Orienteringer**a. Formandens orientering****Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der vil blive indkaldt til kredsmøde i april, hvor et af temaerne bliver energi. Formanden opfordrer til at bestyrelsesmedlemmerne deltager i mødet.

b. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Byggeudvalget har været til byggemøde på spindervej. Byggeriet er forsinket og i lang tid skete der intet på byggepladsen. Der er nu tilgået byggemødereferat, tonen er blevet mere optimistisk.

DLA anførte at dette skyldes, at byggekreditten er udløst, og arbejdet er genoptaget

c. Nyt fra administrationen

Sagsfremstilling:

Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra administrationen.

Aktionsplanen for MSBolidg omdeles på mødet

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA orienterede om at virksomhedsnævnet har besluttet at den sociale tillidsmand som er tværgående i alle foreningerne i RandersBolidg, skal fortsætte.

Det er de afdelinger i Møllevænget & Storgaarden i østbyen, hvor han er ansat der betaler den sociale tillidsmands løn, samt løntillægget på 6.000 kr. pr. år.

KHA stillede spørgsmål til, om det er muligt at RandersBolidg overtager forpligtelsen, og om det er muligt at skaffe eksterne midler til en sådan stilling? Der kigges nærmere på sagen senere.

Der er ansat en ny forvaltningskonsulent pr. 10. december, Berit Mosegaard Pedersen. Berit kommer fra universitetet og har senest været i en løntilskudsstilling i Århus Kommune.

Henning Bak, der tidligere har været inspektør i MSBolidg, er ansat som inspektør i RB 1940.

Der er blevet arbejdet hårdt i RandersBolidg, og alle medarbejderne går på en velfortjent juleferie.

KM spurgte til, om ledige lejligheder kommer op på nettet, bl.a. her og nu boliger. DLA redegjorde for at dette vil ske, og der arbejdes på fejlretning på hjemmesiden.

DLA redegjorde endvidere for aktivitetsniveauet i Bolidgbutikken, som pt. er meget højt. Med hensyn til de problemer der opleves i afdelingerne, har administrationen brug for, at der kommer konkrete eksempler på det der ikke fungerer, så sagerne kan blive gennemgået og opklaret.

150. Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 5. februar 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 5. marts 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 19. marts 2013 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

Planlagt budgetcaféer:	
Onsdag den 16. januar 2013 kl. 17.00	
Onsdag den 6. marts 2013 kl. 17.00	

Afdelingsmøder 2013:**Regnskabs- og budgetmøder afholdes i**

uge 6, 8 og 9 – fra mandag den 4. februar – torsdag den 28. februar 2013

Afdeling: 1-2-3-7-9-10-19-21-24-25-26-27-40-41-43-44-45-46-48-49-67-68-69
23 afdelinger i alt

Budgetmøder afholdes i

uge 14 og 15 – fra onsdag den 3. april 2013 – torsdag den 11. april 2013

Afdeling: 6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-20-23-28-31-33-34-36-37-42-47-50-51-52-53-54-56

26 afdelinger i alt

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender de planlagte budgetcaféer

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte de fremtidige møder med en ændring.

Repræsentantskabsmødet den 19. marts 2013 starter kl. 17.30 med buffet og selve mødet starter kl. 18.30.

151.

Eventuelt

EP Afdeling 24 vil gerne overtage det hele vedr. festsalen. Det drejer sig om økonomi, administration og rengøring.
DLA gav ok fra administrationens side.

Afdeling 24 ønsker to lokaler til gæsteværelse mm. Inspektøren er indtil videre kontaktperson på sagen.

PR spurgte til, hvor mange skriftlige advarsler lejerne skal have i en klagesag. Der var en kort drøftelse af procedurerne, DLA mindede om, at de skriftlige klager skal tilgå administrationen med jævne mellemrum, for at sagen kan forfølges effektivt ved Beboerklagenævnet eller i Boligretten.

PR ønsker kursus i økonomi.

PR spurgte til status for det forkastede årsregnskab 2010/11 i afdeling 67, der er fremsendt til tilsynet som en tvist. Dette undersøges.

Mødet slut: kl. 21.30

