

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

mandag den 3. marts 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Thorkild Westergaard Andersen	(TWA)
	Kaj Herholdt Madsen	(KHM)
	Elsebeth Andersen	(EA)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Kristina Poser	(KPO)
	Heine Bertelsen	(HBE)
	Peter Rosborg	(PR)
Gæst:	Torben Rohde Pedersen, Deloitte	(TRP)
	Kenneth Biirsdahl, Deloitte	(KBI)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Jette Halkjær	(JHL)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)

Dagsorden	Side
299. Godkendelse af dagsorden	3
300. Godkendelse af referat	3
301. Årsregnskab 2012/2013 – gennemgang	4
302. Revisionsprotokol	6
303. Budget 2014/2015	6
304. Afdeling 69 - Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden.	7
305. Orienteringer	8
a - Formandens orientering	8
b - Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	8
c - Nyt fra administrationen	8
306. Fremtidig mødeoversigt	9
307. Eventuelt	9

299. 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 dagsorden

Bilag vedlagt:

- Dagsorden – fremsendt pr. e-mail den 24. februar 2014 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

TWA startede mødet med at byde velkommen og især til Torben Rohde Pedersen og Kenneth Biirsdahl fra Deloitte.

Herefter gennemgik han dagsordenen og denne blev godkendt af bestyrelsen.

300. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af møde i bestyrelsen tirsdag den 28. januar 2014, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 19. februar 2014.

Der er indkommet nedenstående kommentarer til referatet fra Heine Bertelsen:

I referatet under punkt 286 står der:

HBE forudser store problemer for bestyrelsen. DAB er sat til at rydde op, det gør DAB og finder fejl. Han synes derfor at ekstern advokathjælp er rigtigt godt. DAB er indsat af Randers Kommune. Det er bestyrelsen der vil blive gjort ansvarlig.

Vil gerne have det rettet til:

HBE forudser store problemer for bestyrelsen. DAB er indsat af Randers kommune. Han mener derfor at ekstern advokathjælp er en god ide. DAB rydder op og finder fejl, men det er bestyrelsen der vil blive gjort ansvarlig ifølge Randers kommune "tilsynet for almene boliger"

Indstilling:

- at bestyrelsen godkender referatet
- at bestyrelsen underskriver det godkendte referat

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

TWA spurgte til referatet punkt 290a, hvad ordet renholdelse indebar.

DLA svarede at det var løn til ejendomsfunktionærer og ejendomsmester samt driften af driftscentret.

Referatet blev herefter godkendt, rundsendt og underskrevet af bestyrelsen.

301. Årsregnskab 2012/2013 – gennemgang

Sagsfremstilling:

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden samt afdelingerne. Kontorchefen gennemgår regnskaberne på mødet. Hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, spørgeskema og ledelsesberetning eftersendes dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA omdelte udkast til bestyrelsens årsberetning, med bemærkning om at den hørte til under forberedelse til repræsentantskabsmødet, men da dette punkt ikke var på dagsordenen, blev den omdelt nu.

Bestyrelsen besluttede at de ville tage punktet under eventuelt.

JHE gennemgik årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Han orienterede om at boligforeningens resultat på 29.200 kr. var overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden.

JHE gennemgik konto 803 samt punktet om dispositionsfonden i ledelsesberetningen.

Den disponible saldo udgjorde ved årets udgang -31,5 mio. kr. svarende til -11.462 kr. pr. lejemålsenhed.

Det skal dog bemærkes at der er brugt en anderledes beregning i 2012/13 end tidligere. Afdelingernes lån fratrækkes nu i den disponible saldo i dispositionsfonden.

TWA spurgte til betydningen af at lave en særskilt afdeling til Reberbanevej 8.

JHE forklarede at begrundelsen for at lave en særskilt afdeling var at hovedforeningen ikke kunne have lejeindtægt.

Finansieringen og økonomien lå fortsat i hovedforeningen og det ville ikke ændre på Møllevænget & Storgaardens kapital.

TRP supplerede med at det reserverede beløb på 3.458.734 kr. ville blive flyttet fra konto 803.32 til 803.31. Ingen ville blive hverken rigere eller fattigere.

JHE orienterede om at tab på lejeledighed var halveret i forhold til 2011/12 men stadig var en stor post på 1,7 mio. kr. som dispositionsfonden skulle dække. Der var behov for en systematisk gennemgang for at finde årsagerne samt hvor der skulle sættes ind for at minimere lejetabene. Proceduren ved manglende huslejeindbetalinger blev i starten af 2013 strammet op således rykkerproceduren blev igangsat omgående der ikke blev betalt husleje. Der er i samme forbindelse entereret med en ny og mere professionel samarbejdspartner med speciale i inddrivelse af restancer.

Dispositionsfondens tilskud til afdelingernes tab på fraflytninger var 2,3 mio. kr. i regnskabsåret.

Muligheden for at søge om dispositionsfondens fritagelse for hel eller delvis dækning af tab ved fraflytning blev drøftet.

DLA redegjorde for muligheden af at søge kommunen, hvilket ville kræve en grundig analyse af berørte afdelingers økonomi.

Han supplerede med at der i afdeling 40 som har et årligt lejetab på 30% gives dispositionsfondstilskud på 1.000 kr. pr. lejemål pr. måned ved genudlejning. Metoden kan anvendes i andre afdelinger efter en nøje analyse.

Bestyrelsen havde en drøftelse af finansieringen af mandskabsbygningen i afdeling 19, hvad der var blevet lovet omkring den oprindelige finansiering, uden det gav en endelig afklaring.

KPO var bekymret for om inspektørerne har tilladt arbejder i afdelingerne, der ikke var på driftsplanen.

Bestyrelsen drøftede hvis ansvar det var hvilke arbejder i afdelingerne der blev udført.

Tidligere var det afdelingsbestyrelsen og inspektøren der besluttede hvilke arbejder der skulle igangsættes.

DLA præciserede at når vedligeholdelsesplanerne var lavet, var disse et styringsredskab for kommende år.

Markvandringen i sommeren 2013 lå til grund for driftsplanen som er gældende for 2014/15.

JHE: Der vil blive set på arbejder og renoveringer i afdelingerne ud fra en helhedsbetragtning.

JHE: Der kan ikke nyetableres i afdelingerne fra konto 116, her skal der tages af lån i egne midler.

JHE gennemgik spørgeskemaet, og uddybede hvor der var svaret ja.

TWA mente at afdeling 56 var opført ulovligt og ønskede at vide hvor kapitaltilførslen på 3 mio. kr. kom fra.

JHE forklarede om forløbet med hjemtagelse af lån til afdelingen i 2013.

Kapitaltilførslen, her havde LBF indskudt 2/5, Kommunen 1/5, realkreditinstitut 1/5 og Møllevænget & Storgaarden 1/5.

JHE redegjorde desuden for udeståender i forbindelse med sagens færdiggørelse og svarede på forskellige spørgsmål fra bestyrelsen vedrørende sagens stade.

DLA understregede, at det som administrativ ledelse var vanskeligt, at skulle redegøre for sager, hvor bestyrelsen havde hyret en ekstern advokat til at kommunikere med kommunen.

DLA orienterede om at Bysekretariatet, der er lejer i afdeling 56, aflægger regnskab til LBF.

Afdeling 57: DLA orienterede om, at ved 1. års eftersynets mangelgennemgang havde entreprenørerne krav på selv at udbedre manglerne. Han redegjorde for, baseret på erfaringer fra boligforeningen og andre steder i landet, at det kan blive et kompliceret forløb med mangelopfølgning i nybyggesager. Særligt komplicerende er det når totalentreprenøren går konkurs, som det er tilfældet i denne sag. Overskridelsen forventes fortsat at blive på 5,1 mio. kr.

Der er en garantistillet sum som først udbetales når sagen er afsluttet.

Bestyrelsen roste det udførte arbejde og fandt regnskabet veldokumenteret. Det var meget flot arbejde, der var grundigt og detaljeret.

Regnskabet blev herefter godkendt og underskrevet.

302. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Torben Rohde Pedersen, Deloitte er tilstede på mødet for gennemgang af revisionsprotokollatet. Udkast til revisionsprotokollat eftersendes dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

TRP gennemgik revisionsprotokollatet.

Revisor havde som det fremgår af protokollatet taget nogle forbehold i forbindelse med årsregnskabet for hovedforeningen og afdelingerne.

Revisionsarbejdet har i år været ekstra omfattende og man forventer nu at være i bund med sagerne.

Forbeholdene afspejles i ledelsesberetningen og i særdeleshed i det udarbejdede spørgeskema tilhørende årsregnskabet.

Bestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollatet.

303. Budget 2014/2015

Sagsfremstilling:

Der udarbejdes budget for hovedforeningen for driftsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015. Budgetforslaget eftersendes dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

JHL gennemgik hovedforeningens budget 2014/15.

Nedenfor er en skematisk oversigt over administrationsbidraget.

Administrationsbidrag		Stigning i %
RandersBolig (inkl. moms)	kr. 3.663	3,50
BF Møllevænget & Storgaarden	kr. 475	67,80
Bidrag til dispositionsfond	kr. 554	135,70
Bidrag til arbejdskapital	kr. 158	0,00
I alt pr. lejemål	kr. 4.138	81,20

JHL forklarede hovedpunkterne, bl.a. er der en stigning til boligforeningen pga. øgede udgifter til annoncering og juridisk assistance. Desuden en stigning i indbetalingerne til dispositionsfonden efter en lovændring i april 2013. Fremadrettet budgetteres administrationsbidraget kostægte.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet.

304. Afdeling 69 - Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden.

Sagsfremstilling:

I budget 2014/15 for afdeling 69 er der indregnet et tilskud fra dispositionsfonden på 54.000 kr. til afvikling af afdelingens underskud. Underskuddet forventes afviklet over 10 år.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender tilskud på 54.000 kr. fra dispositionsfonden til afdeling 69.

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA fremlagde budgettet for afdeling 69, hvor der er indregnet et tilskud fra dispositionsfonden på 54.000 kr.

Med tilskuddet ville huslejen stige med 1,57%, hvilket vurderes at være det maksimale afdelingen kunne klare at stige, hvis man ville undgå at forværre lejeledigheden.

Samtidig forklarede han at der ville blive søgt om at gå fra B-ordning til A-ordning ved afdelingsmødet, da erfaringen viste at beboerne ikke udnyttede B-ordningen til vedligeholdelse, men i stedet lod stå til.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at gøre det der var nødvendigt.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 54.000 fra dispositionsfonden til dækning af underskud i 2014/15.

305. Orienteringer

a - Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Intet.

b - Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

VL orienterede om at der var tryghedsvandring i nordbyen.

Fra Bysekretariatets side vil man søge om støttemidler til stier og belysning i Glarbjergområdet.

Desuden er der ansat en gademedarbejder for at gøre området mere trygt.

HBE orienterede om at dette var hans sidste bestyrelsesmøde og han takkede for det gode samarbejde.

c - Nyt fra administrationen

Sagsfremstilling:

- LUKKET PUNKT
- Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra administrationen
- Orientering vedr. ajourført liste over særligt udsatte områder

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA orienterede om den ajourførte liste over udsatte områder, listen er udvidet med 2 kriterier således at der nu er 5 kriterier, hvoraf 3 skal opfyldes for at komme på listen. Disse betingelser opfylder Glarbjergområdet. Mølløvænget & Storgaardens afdelinger i området er afdeling 24, 25, 26, 49 og 50.

306. Fremtidig mødeoversigt

Fremtidige bestyrelsesmøder:	
Mandag den 7. april 2014 kl. 17.00	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 6. maj 2014 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. september 2014 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 11. november 2014 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Fremtidige Repræsentantskabsmøder:	
Tirsdag den 18. marts 2014 kl. 17.30	Ordinært repræsentantskabsmøde

Planlagte budgetcaféer 2014:	
Onsdag den 12. marts 2014 kl. 17.00	
Torsdag den 13. marts 2014 kl. 17.00	

Afdelingsmøder 2014:
Regnskabs- og budgetmøder afholdes i uge 8, 9 og 10 – fra mandag den 17. februar – torsdag den 6. marts 2014 Afdeling: 1-2-7-9-19-24-25-26-41-44-45-46-48-49-57-67-68-69 18 afdelinger i alt
Budgetmøder afholdes i uge 15, 17 og 18 – fra mandag den 7. april 2014 – torsdag den 1. maj 2014 Afdeling: 3-6-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-23-27-28-31-33-34-36-37-41-42-43-47-50-51-52-53-54-56-57 33 afdelinger i alt

Referat/beslutning:
Godkendt.

307. Eventuelt

DLA havde tidligere omdelt udkast til organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.
Bestyrelsen var enige om at tage materialet med hjem og komme med rettelser senest torsdag den 6. marts.

Herefter vil beretningen blive udsendt til repræsentantskabet.