

**REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S ORDINÆRE  
REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
MANDAG DEN 25. MARTS 2013 KL. 19.00.**

Indkaldte stemmeberettigede medlemmer af repræsentantskabet i alt – 110 personer

Deltagere: 79 repræsentantskabsmedlemmer +  
gæster fra administrationen og BoligGruppen

---

**DAGSORDEN:**

**1. Formalia**

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af forretningsorden
- c. Valg af mødesekretær
- d. Nedsættelse af stemmeudvalg

**2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom**

**3. Økonomi**

- a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2011/2012
- b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2013/2014

**4. Indkomne forslag:**

Der er ikke modtaget forslag til dagsordenen.

**5. Valg**

- a. Valg af formand (skal vælges for 2 år) På valg:  
Jan Guldmann (modtager genvalg)
- b. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen  
(der skal vælges 3 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år)  
På valg: Hans Jørgen Borregaard (modtager genvalg)  
Stig Olesen (modtager genvalg)  
Knud E. Ø. Sørensen (modtager genvalg)
- c. Valg af 2 suppleanter
- d. Valg af statsautoriseret revisor

**6. Eventuelt**

---

Jan Guldmann startede med at byde velkommen til mødet.

- Ad 1a** Birthe Sonne afdeling 22, blev valgt som dirigent.
- Ad 1b** Forretningsordenen blev godkendt.
- Ad 1c** Mai Ligaard fra administrationen blev valgt til mødesekretær.

- Ad 1d** Stemmeudvalg blev:  
Kjeld Kristiansen afd. 13  
Poul Lindå afd. 6  
Henning Christensen afd. 39  
Børge Thorup afd. 15  
Annette afd. 9  
Lis Schmidt, afd. 24
- Ad 2** Jan Guldmann fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen var udsendt til repræsentantskabet inden mødet.

Herefter orienterede Jan Guldmann om følgende fra den mundlige beretning: At der i ugen efter påske vil blive udsendt et Nyhedsbrev til alle lejere i RB af 1940.

I april måned vil der blive udsendt et beboerblad med diverse artikler fra RandersBolig, med blandt andet interview med forskellige folk fra boligforeningerne.

At der bliver udsendt information omkring aktuelt nyt fra RandersBolig, som opfølgning på de afholdte repræsentantskabsmøder i alle boligforeninger, samt nyt om Randersegnens Boligforening samt aftaler med Randers kommune.

Alle boligforeninger er selvstændige og kan træffe selvstændige beslutninger om fremtiden. Det gælder også tilknytningsforholdet til RandersBolig når man fra året 2015 ikke længere er bundet af, om man fortsat ønsker at være en del af RandersBolig.

Det er holdningen, at alle informationer skal være tilgængelige for repræsentantskabet og lejerne i Randers Boligforening af 1940. Derfor fremlægges den viden vi har også på vores møder. Nogle ting kan der desværre ikke svares på endnu, da svarene endnu ikke er kendt.

En af de ting der endnu ikke kan svares på, er de nøjagtige økonomiske konsekvenser, hvis en boligforening skulle vælge at udtræde af RandersBolig.

Den aftale der er indgået omkring RandersBolig beskriver, hvad man skal have med af aktiver, men beskriver ikke så meget om, hvad man gør, hvis der er underskud.

Dette har betydning, idet Møllevænget/Storgården på deres netop afholdte repræsentantskabsmøde har vedtaget et forslag, som pålægger bestyrelsen, at udarbejde en handlingsplan med det formål, at M/S kan udtræde af RandersBolig senest den 31. december 2014. Denne plan skal vise de økonomiske konsekvenser for lejerne i MS. Handlingsplanen skal forelægges på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde inden udgangen af november måned 2013 til videre behandling.

På det senest afholdte dialogmøde mellem RandersBolig og Randers kommune udtaler tilsynet i referatet derfor også:

*"Tilsynet stiller sig umiddelbart skeptisk overfor, om Møllevænget/Storgården kan udtræde, og i tilfælde af, at udtrædelse besluttes, kan der i sidste ende blive tale om, at sætte Møllevænget/Storgården under administration af*

*RandersBolig” .*

Lejeledigheden i RB 1940, Dette emne fylder endog rigtig meget i den skriftlige beretning, hvilket er naturligt med de udfordringer vi har og står overfor.

Onsdag den 3. april er der møde omkring afdeling 51, den 9. april omkring afdeling 33, og den 13. maj omkring afdeling 27. Herudover bliver der i løbet af april måned et nyt møde omkring afdeling 49.

Fra bestyrelsens side er der et enkelt hjertesuk eller surt opstød, og det omhandler vores fælles ansvar og dermed fælles handlemåde vedrørende vores problemer i afdeling 33.

Organisationsbestyrelsen har stor forståelse for, at man som afdelingsbestyrelse gerne ser en hurtig handling, ligesom der er stor forståelse for, at man kan bruge pressen og byråd til at få sat fokus på nogle problemer. Blot, bør man handle efter den for Randers Boligforening af 1940's bedste løsning, og det har ikke altid været tilfældet.

Festsale i Randers Boligforening af 1940, der er modtaget nogle spørgsmål vedrørende de lejepriser, som er oplyst i lommebogen, det er således, at priser og retningslinjer er fastsat af de enkelte afdelinger, men vedr. afd. 35 + 51 har organisationsbestyrelsen indflydelse og vil se på dem disse 2 steder.

Med disse supplerende forhold og aktuelle oplysninger skal jeg på bestyrelsens vegne håbe på en god og fremadrettet debat om såvel den skriftlige som mundtlige beretning.

#### **Efterfølgende debat:**

**BoligGruppen**

**Dorte Nørgaard, afdeling 6:** Hvordan hænger 1940 sammen med BoligGruppen?

**JG:** 1940 har dannet BoligGruppen som en håndværkerafdeling, de skal køre som en selvstændig afdeling der skal hvile i sig selv. Eventuelt overskud fordeles ud til afdelingerne. BoligGruppen skal forhåbentlig være et bedre tilbud til beboerne i og med at de ikke skal tjene penge.

**Børge Thorup, afdeling 15:** Hvordan kan BoligGruppen levere momsfrige ydelser?

**JG:** Der vil komme en afklaring omkring levering af momsfrige ydelser på møderne med BG i løbet af maj måned.

**Ole Andreasen, afdeling 36:** Har haft ringet til TV2 omkring det at leve med et almindeligt køkken når man har et handicap. Kunne det være en mulighed at undersøge om man kunne låne penge til nye køkkener, så boligerne kunne være mere handicapvenlige boliger – det kunne også være en god reklame ud ad til.

**JG:** Synes det kunne være en god ide. Man bør undersøge hvad der skal til for, at det kan opfylde kravene til en handicapbolig.

**Anders Sandfeld, afdeling 21:** Randers kommune stiller spørgsmål til BoligGruppens tilknytning til 1940, skal det udskilles til en sideaktivitet?

**JG:** BoligGruppen skal fremover være en sideaktivitet og ikke en afdeling.

Må kun udføre arbejde for 1940. Det forventes, at den bliver udskilt pr. 1/10-13.

**Dorte Nørgaard, afdeling 6:** Hvem tjekker at BoligGruppen nu også er billigere end håndværkere udefra og må man som beboer godt anvende alternative håndværkere?

**JG:** BoligGruppen er en beslutning som er truffet af repræsentantskabet. Når vi har dem, har de også ret til at byde ind på opgaver. Eksterne virksomheder kan også byde ind på opgaver. Små opgaver er det dog alene BoligGruppen der kan lave.

Ved møderne den 21. og 23. maj, vil brug af BoligGruppen være på programmet.

Det er ejendomsmesteren, der skal holde øje med prisen for at få udført arbejde.

**Chris Mereweather, afdeling 59:** Hvordan fordeles overskuddet i BoligGruppen?

**JG:** Overskuddet fordeles i forhold til vedligeholdelsesarbejder og vil blive undersøgt.

### **Afdeling 33**

**Louise Zerti, afdeling 33:** Kom med en forklaring omkring interviewet med TV2.

**JG:** Oplyste, at han genfortalte det som TV2 havde oplyst ham. Boligforeningen skal selvfølgelig ikke udleje boliger, der er sundhedsskadelige. Men der er 2 gange betalt for analyser af lejligheder i afdelingen som ikke viste tegn på at de var sundhedsskadelige, og man må antage at disse analyser er rigtige.

**DLA:** Fastslog at der havde været tale om et konstruktivt møde, og at der ses fremad i samarbejdet.

**Chris Mereweather, afdeling 59:** Vil gerne sige tak til JG for både den skriftlige og den mundtlige beretning. Med hensyn til Fabersvej, så ved folk hvorfor det gik galt. Hvorfor har bestyrelsen ikke valgt at udleje boligerne i afdeling 33, og hvis det er på grund af manglende vedligeholdelse, hvem har så ansvar for det?

**JG:** Ved ikke hvorfor man i sin tid har truffet beslutning om ikke at udleje en del af lejlighederne. Forklaringen er formentlig, at man forventede en helhedsplan for afdelingen, og hvis man så valgte at udleje lejlighederne midlertidigt, kunne man undgå at udleje på normale vilkår og dermed undgå genhusning af lejere.

Det er dog svært at udleje midlertidigt. Det har ikke været muligt at finde et referat, hvor det er taget til efterretning at man har truffet beslutning om ikke at udleje lejlighederne.

En helhedsplan for afdelingen vil koste omkring 30-40 mio. kroner, hvilket afdelingen ikke kan bære alene.

**HK:** Beslutningen blev truffet administrativt. Bestyrelsen blev på daværende tidspunkt orienteret om det. Der er ikke truffet nogen beslutning i bestyrelsen.

**Allan Finker, afdeling 20:** Er det lovligt at udleje midlertidigt?

**JG:** Nu udlejer vi ikke på denne måde længere. Men vi vil gå ind og se på hvordan de enkelte lejemaal ser ud.

**Forhøjede varmeudgifter:**

**Anders Sandfeld, afdeling 21:** Ros til bestyrelsen for den skriftlige beretning. Han henviste til punktet omkring "forhøjede varmeudgifter" – er det beboerne selv der skal sørge for at justere bidraget?

**JG:** Vi skriver ud fra de oplysninger som er fremme, man kunne godt tvangsopskrive bidraget, men på grund af beløbets størrelse, er det valgt ikke at gøre det. Det drejer sig om 500 kr. om året.

**Dirigenten** spurgte forsamlingen om holdninger til det forhøjede bidrag: ønsker man at administrationen skal forhøje bidraget? – Det var ikke tilfældet.

**Ole Andersen, afdeling 7:** Forslag at man retter henvendelse til ministeren om, hvem der skal betale de øgede udgifter.

**JG:** Boligselskabernes Landsforening som er vores interesseorganisation, forsøger selvfølgelig løbende at påvirke politikerne.

**MS udmeldelse**

**Dorte Nørgaard, afdeling 6:** Når nu Møllevænget & Storgaarden har besluttet at man vil have undersøgt hvad det koster at udtræde af RandersBolig, hvem skal så betale for den undersøgelse?

**JG:** Svarede, at Møllevænget & Storgaarden selv skal betale, hvis det er undersøgelser, som går videre end RB's egne konklusioner.

**Udfordring med kommunikation til lejere med anden etnisk baggrund:**

**Kurt Thygesen, afdeling 27:** Vi er blevet rigtig gode til at informere beboerne, men der kan være en udfordring de steder hvor beboersammensætningen er multikulturel.

**Knud Sørensen, afdeling 18:** I afdeling 18 bliver nye beboere inviteret til "velkomstmøde" og kommunen bliver i den forbindelse bedt om at stille med en tolk.

**KT:** Det er svært i den løbende dialog, hvor det ikke altid er muligt at anvende tolk.

**JG:** Tolke er fint, men det ville være godt hvis vores pjecer/foldere fandtes på flere sprog, det vil vi se nærmere på.

**Dirigenten** konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål til beretningen, hvorefter beretningen blev sendt til afstemning.

Beretningen blev godkendt.

### Ad 3a

Dennis Larsen gennemgik regnskabet i hovedtræk. Alle regnskaber er godkendt undtagen for afdeling 38 og 44. Begge afdelinger er kommet ud af sidste regnskabsår med overskud. Årsagen til at regnskaberne ikke er godkendt i de to afdelinger, skyldes for afdeling 38's vedkommende, at der er uenighed om tab på fraflytninger for tidligere regnskabsår. Der er ingen tab på fraflytninger i afdelingen i indeværende regnskabsår. For afdeling 44's vedkommende skyldes det ønske fra afdelingen om, at man gennemgår en lang række udgiftsbilag, hvilket der vil blive taget hånd om efterfølgende.

Der har i regnskabsåret været et underskud på 1.174.445 kr. Underskuddet opstår pga. en lang række af konti, hvor resultatet ikke svarer til det budgetterede. Revisor nævner også i protokollatet, at budgettet ikke er estimeret godt nok.

- Hjælp fra revisor til regnskabet i indeværende år
- Kontorhold: bogført edb udgifter med 70 t. og kun budgetteret med 14 t. heri indgår bl.a. konvertering af edb-system hos BoligGruppen
- Juridisk bistand – bogført 214 t. kun budgetteret med 1 t. – heri indgår bl.a. udgifter til forsikringsmægler. Forsikringsmægler er opsagt sidste år og der er skiftet selskab.
- 541 ekstraordinære udgifter – heri indgår udgift til forsikringsmægler samt boligsocialt arbejde.

Renten til afdelingerne vedrørende deres mellemværende med boligforeningen er på 1,75 %.

Den nye ledelse, har lavet en oprydning i konteringspraksis, således at konto 714.1 er gået fra 399 t i regnskabsåret 10/11 til ca. 8 mio kr. i 11/12 på balancen.

Arbejdskapital – er faldet, da årets underskud fratrækkes samt 5 mio. + 2,5 mio, der er udlånt til RandersBolig, samt lån til BoligGruppen. I alt ca. 15 mio. kr. Saldo for arbejdskapital er ca. 5 mio. og mellemværende med RandersBolig på ca. 7,5 mio. kr. Arbejdskapitalen har været under pres i de seneste år, og der er brug for en styrkelse af arbejdskapitalen i de kommende år.

Oprydning i lån – udlån fra dispositionsfond.

Afdeling 21 – er hjemtaget

Afdeling 25 – er undervejs

Afdeling 58 – er undervejs

Konto 721 . mellemregning

De 3 poster, der står her, er væk, da der er hjemtaget lån.

Spørgsmål til regnskabet:

**Anders Sandfeld, afdeling 21:** I regnskabet er der 2 poster vedrørende Boliggruppen – og i alt udgør mellemværende 10 mio. kr.

**DLA:** Konto 726 der er tale om et mellemværende mellem BoligGruppen og hovedforeningen på 7,44 mio kr. Det resterende beløb er vedrørende rekapitalisering af RandersBolig, her udgør tilgodehavendet 7,5 mio. kr.

**Dorte Nørgaard, afdeling 6:** Hvordan kan man have et budget der er så dårligt planlagt? Og hvis Boliggruppen kører så dårligt at den er nødt til at låne af boligforeningen, er det så noget man bør lade bestå?

**DLA:** Der er enighed om, at der ikke har været styr på forudsætningerne og at der ikke er lavet, en kostægte beregning af hvad det koster at drive administrationen.

Der er ikke blevet opkrævet det, som har været nødvendigt for at drive foreningen, hvilket har drænet arbejdskapitalen hvilket betyder at opsparingskonti i hovedforeningen kommer under pres. Når man nu er gået i gang med "at rydde op" og konvertere til lån, kan man pludselig se at pengene er brugt.

Pengene er dog brugt i afdelingerne, men der er stadig brug for reserver til evt. helhedsplan og tab ved lejeledighed.

Det er et lovkrav at der er "en buffer" – det er derfor der aldrig er afdelinger der går konkurs.

I boliggruppen viser regnskabet en stigning i omsætningen i det forgangne år og et lille overskud.

**Anders Sandfeld, afdeling 21:**

Hvorfor er der negativ arbejdskapital i Boliggruppen?

Hvornår er der sidst udbetalt overskud

Er gælden til boligforeningen under afvikling?

**JG:** Den negative arbejdskapital skyldes tidligere års underskud samt manglende udført mellemregning mellem RB og BG. Vedr. gælden til RB 1940 udarbejdes en plan herfor i løbet af 2013, herunder omlægning til lån.

**Chris Mereweather, afdeling 59:** Vi kan være enige om at der har været dårlig budgettering, det er derfor godt at der er kommet ny administration der kan rette op på det. Ærgerligt at man ikke kan få svar på hvad det har kostet.

Dirigenten sendte efter debatten regnskabet til afstemning – regnskabet blev godkendt.

**Ad 3b** Dennis Larsen forelagde budgettet for repræsentantskabet. Konklusionen kan ses på forsiden.

Hvad er administrationsbidraget til RandersBolig!

- Der betales 125 kr. ekstra pr. lejemålsenhed til RandersBolig heraf er de 25 kr. moms.
- Der betales 422 kr. til RandersBoligforening af 1940 – stigningen skyldes de konti i regnskabet som ikke tidligere har været budgetteret korrekt – der er nu lavet et mere kostægte budget.
- Der indbetales 235 kr. til dispositionsfonden, det er et lovkrav.
- Samt 158 kr. til arbejdskapital, der er tale om en ny opkrævning der skal være med til at sikre soliditeten i RandersBolig af 1940 og pengene ryger direkte på "1940"s arbejdskapital.

Konto 541 – her budgetteres med lejetab, pengene hentes fra dispositionsfonden.

Konto 513 – er annoncering vedrørende udlejning.

Spørgsmål til budgettet.

**Annette Frederiksen, afdeling 9:** Er spændt på hvordan beboerne vil modtage forhøjelse i administrationsbidraget.

**JG:** Afdelingsbestyrelserne har godkendt budgetterne. Mener det er langt mere alvorligt, at vi er nødt til at budgettere med så store lejetab, da det er penge der går op i den blå luft, uden at der kommer noget igen.

**Anders Sandfeld, afdeling 21:** Synes det er en stor stigning i de udgifter der skal til for at drive administrationen. Vil gerne hvis administrationsbidraget fremgik som ét beløb.

**JG:** Ved afdelingsmøderne vil administrationsbidraget kun fremgå som ét beløb. Det er kun her vi opdeler det.

Budgettet blev herefter taget til efterretning.

**Ad 4** Der var ikke indkommet forslag.

**Ad 5a** Jan Guldmann blev genvalgt

**Ad 5b** Dirigenten lagde ud med, at spørge om der var kandidater til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslog genvalg for de 3 bestyrelsesmedlemmer der var på valg. Og herudover foreslog man Kjeld Christiansen fra afdeling 13 som kandidat til den 4. post i bestyrelsen.

Der var ikke kandidater fra salen.

Jan Guldmann anbefalede herefter, at man genvalgte de 3 siddende bestyrelsesmedlemmer for 2 år og Kjeld Christiansen for 1 år.

Anbefalingen blev vedtaget af repræsentantskabet.

Valgt blev herefter:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Hans Jørgen Borregaard | for 2 år |
| Stig Olesen            | for 2 år |
| Knud E. Ø. Sørensen    | for 2 år |
| Kjeld Christiansen     | for 1 år |

**Ad 5c** Bestyrelsen foreslog Kurt Thygesen fra afdeling 27 som kandidat. Herudover blev Viggo Jespersen fra afdeling 23 foreslået fra salen.

Dirigenten anbefalede at man valgte Kurt Thygesen som 1. suppleant og Viggo Jespersen som 2. suppleant.

Anbefalingen blev godkendt af forsamlingen.

Valgt er herefter:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kurt Thygesen   | 1. suppleant |
| Viggo Jespersen | 2. suppleant |



**Ad 5d** Bestyrelsen foreslog genvalg af nuværende revisor Revisionsinstituttet.

Forslaget blev vedtaget.

**Ad 6** **Anders Sandfeld, afdeling 21:** Der stilles større og større krav til styring af økonomi, så resultatet ikke svinger. Positiv udvikling m. budgetter, men et problem at vedligeholdelsesplanerne ligner skrivebordsafgørelser, der er ønske om bedre planer.

Bestyrelsen har pligt til at følge med i økonomien, men udfordring hvis regninger ikke kommer ind. det er vigtigt med det korrekte "værktøj"

**DLA:** Vedligeholdelsesplaner er sat ind i budgetterne. Der kommer markvandringer i alle afdelinger så vedligeholdelsesplanerne kommer up to date, men det har ikke været muligt at nå dem inden budgetterne skulle laves.

Hertil blev tilføjet at der bliver lavet en rettelse i udviklingen over 10 år, de reviderede vedligeholdelsesplaner vil være ændret inden afdelingsmøderne. Ændringer vil medføre at der også kommer ændring i budgetterne.

**Lis-Lotte Laursen, afdeling 59:** Opfordrede til at 1940's logo kom tilbage på brevpapiret.

Der var ikke flere indlæg under punktet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

### Afslutning

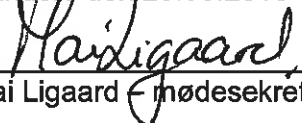
JG takkede for en god og livlig debat. Han bemærkede at vi godt kan ændre på brevpapiret, men at det var en beslutning ved start af RandersBolig at der skulle være fælles brevpapir, men ønsket er taget til efterretning.

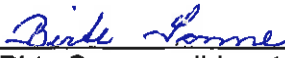
RandersBolig er en administration som skal levere god service, og dette vil vi i fællesskab sikre. Herefter takkede han for genvalget, og udtrykte at han efter bedste evne, vil arbejde ud fra repræsentantskabets beslutninger.

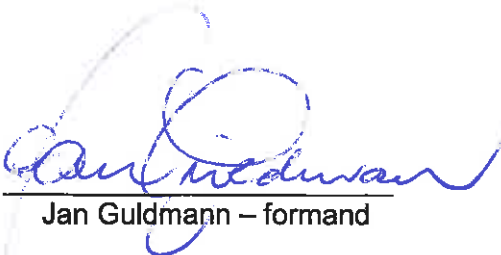
Han ønskede tillykke til de genvalgte og nyvalgte repræsentanter samt suppleanter, til bestyrelsen. Og udtrykte ønske om, at vi i fællesskab skal gøre RandersBoligforening af 1940 til en af de bedste boligforeninger.

Takkede afslutningsvis repræsentantskabet for et godt møde.

Randers den 25.03.2013

  
\_\_\_\_\_  
Mai Ligaard – mødesekretær

  
\_\_\_\_\_  
Birte Sonne – dirigent

  
\_\_\_\_\_  
Jan Guldmann – formand