

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

mandag den 23. marts 2015 kl. 19.00

Mødested: Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C



Mødedeltagere:**Indbudt:** 106 Repræsentantskabsmedlemmer**Tilmeldt:** 84 Repræsentantskabsmedlemmer + 21 personale/øvrige**Stemmeberettigede til mødet:**

72 repræsentanter

5 bestyrelsesmedlemmer

I alt 77 stemmeberettigede.

Øvrige:

7 ansatte fra administrationen

3 ansatte ejendomsfunktionærer

7 ansatte i BoligGruppen

2 revisorer

1 handicaphjælper

I alt 20 øvrige.

Referent: Mai Ligaard

Dagsorden

Side

Velkomst.....	4
1. Formalia.....	4
a. Dirigent.....	4
b. Godkendelse af forretningsorden	4
c. Valg af mødesekretær	4
c. Stemmeudvalg	4
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år	4
3. Økonomi.....	12
a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2013/2014	12
b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2015/2016	13
4. Indkomne forslag.....	14
1. forslag til repræsentantskabet om at stemme for, at Randers Boligforening af 1940 tilslutter sig ordningen om momsfri administration – bilag A	14
5. Valg.....	15
a. Valg af formand (skal vælges for 2 år).....	15
b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år).....	16
c. Valg af 2 suppleanter	16
d. Valg af statsautoriseret revisor	16
6. Eventuelt.....	16

Velkomst

Jan Guldmann bød på vegne af bestyrelsen for Randers Boligforening af 1940 velkommen til repræsentantskabsmødet. Han orienterede om at tre bestyrelsesmedlemmer var fraværende pga. ferie og sygdom.

1. Formalia

a. Dirigent

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Birte Sonne som dirigent. Birthe Sonne takkede for tilliden og fastslog at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, at stemmesedler var uddelt

Herefter gennemgik Birthe Sonne dagsordenen.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Mai Ligaard fra administrationen som mødesekretær. Mai Ligaard blev valgt som mødesekretær.

c. Stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Dirigenten havde følgende forslag til stemmeudvalg:

Dorte Nørgaard – afdeling 6

Lone Hansen – afdeling 12

Børge Thorup – afdeling 15

Henning Kristensen – afdeling 34

Poul Erik Andersen – afdeling 57

Stemmeudvalget modtog valget.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år

Referat/beslutning:

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning:

Der er ingen tvivl om, at nogle ser afholdelse af et repræsentantskabsmøde som noget der hører fortiden til, og måske dybest set betragter det som et møde uden betydning, og hvor man blot er kaldt sammen for at få lidt godt at spise.

En holdning, som ofte bygger på en form for brødnid og misundelse fordi de nu ikke selv er med, men nok endnu mere fordi de ikke ved, hvor stor indflydelse et repræsentantskab har og dermed vor stor betydning et sådant møde har.

Repræsentantskabet er og bliver boligforeningens øverste myndighed, og en mængde forhold kan kun vedtages, hvis de nyder opbakning her, eller såfremt repræsentantskabet har overladt kompetence til bestyrelse om i bestemte forhold, at kunne tage stilling på repræsentantskabets vegne.

Det sidste er i forhold til den daglige drift selvfølgelig en fordel, men ved større beslutninger omkring boligforeningen er det meget sundt, at det er repræsentantskabet, som tager stilling.

Det kan medføre afholdelse af et ekstraordinært møde, hvis en hurtig beslutning skal gennemføres, men det er til gengæld yderst vigtigt, at de større og fremadrettede beslutninger om vores afdelingers fremtid, tages i fællesskab.

Det giver en sikkerhed for, at vi alle har fået lov at deltage i beslutningen, og dermed også et større ejerskab af beslutningen.

Det stiller naturligvis også krav til bestyrelse og administration om, at de sager man skal tage stilling til er så godt belyst som overhovedet muligt, at alle fordele og ulemper er medtaget, og ikke noget er skjult.

På dette møde skal vi bl.a. tage stilling til, om RandersBolig skal overgå til momsfri administration, og jeg håber, at alle har forstået, hvad forslaget går ud på, og i modsat fald stille Jeres spørgsmål inden vi senere på dagsordenen skal stemme om forslaget.

Jeg vil sidst i den mundtlige beretning omtale forslaget lidt mere og herunder, hvordan de øvrige boligforeninger til dato har behandlet forslaget.

For at et repræsentantskab skal kunne fungere så godt som muligt, er det jo af afhørende betydning, at man som en del af repræsentantskabet føler sig fuldt ud orienteret om de mange forhold, vi i dagligdagen arbejder med i boligforeningen.

Det håber jeg at I synes den skriftlige beretning lever op til.

Vi har som bestyrelse nemlig det overordnede ønske, at I ved ligeså meget som os, der til daglig nyder den ære af jer at være valgt til, i dagligdagen at arbejde med både jeres og vores – og dermed vores fælles – interesse.

I bund og grund sikre, at vores fælles boligforening inkl. vores over 50 afdelinger og næsten 2.500 lejere med familie fungerer så godt som overhovedet muligt.

Det kan godt være, at nogle ting i en beretning vil være en gentagelse for nogle, hvor det så vil være nyt for f.eks. de nyvalgte.

Modsat skal en beretning jo ikke være en bog, og vi har derfor også begrænsningens kunst at forholde os til.

Vi håber dog, at den 20 sider skriftlige beretning lever op til jeres forventninger og vores mål.

Som jeg indledte med, omtaler nogle lejere måske et repræsentantskab uden at glæden ligefrem lyser ud af øjnene på dem.

Det kan selvfølgelig skyldes egne tidligere erfaring med arbejdet, og som sådan være reelt nok.

Men i alle øvrige forhold, skyldes det nærmere en uvidenhed – og værst af alt, en total mangel på respekt overfor Jer, som i dagligdagen udfører et stort arbejde for, at alle lejere kan opleve sit bofællesskab i afdelingen som godt.

I har påtaget jer arbejdet med i dagligdagen at løse problemerne i jeres afdeling – problemer, som andre lejere mener I bør og skal kunne tage jer af og få løst.

Det er et helt ulønnet arbejde, og jeg ved, at mange af jer bruger endda rigtig meget tid på opgaven.

Jeg ved også, at mange af lejerne rundt om i afdelingerne er glade for jeres indsats og roser sin egen afdeling for at være god, og den ros skal I tage til jer og være stolt af, men vi er som organisationsbestyrelse ligeså stolt.

Stolt på jeres vegne og fordi vi synes, at I af alle, fortjener ros for jeres indsats, og i alle sammenhænge også omtaler jeres arbejde med den respekt, som jeres indsats fortjener, og derfor også gerne vil takke jer, når muligheden som nu byder sig.

Og i øvrigt – hvis nu man som lejer synes man selv kan gøre det bedre, er der jo fri mulighed for at melde sig på banen og aktivt deltage i arbejdet.

Nu er vi jo ikke forvent med så mange kampvalg til afdelingsbestyrelserne, og det viser jo i bund og grund, at der er opbakning til jeres arbejde.

De, som i øvrigt brokker sig mest, er ofte dem vi aldrig ser – og som dermed heller ikke ved, hvad der foregår.

Jeg synes, at vi netop i vores jubilæumsår gerne ville have lov at aflevere denne lidt uddybende ros til jer – og håber i øvrigt, at I altid vil omtale jeres kolleger i andre afdelinger og repræsentantskabet med den samme respekt, som I selv ønsker, at andre skal gøre ved jer.

Der skal altid være plads til uenighed og kritik når man ser forskelligt på nogle ting – men kritik af boligforeningen givet af uvidenhed rammer altid tilbage på en selv, for vi er alle her i salen en del af det samme fællesskab -

nemlig Randers Boligforening af 1940, Boliggruppen og RandersBolig.

Som nævnt håber vi, at den skriftlige beretning har givet jer en bred viden om den aktuelle situation for vores boligforening, samt vores planer for fremtiden, men jeg vil give nogle af de emnerne et par supplerende ord med på vejen.

I beretningen nævner vi, at vores fremtidige største udfordring lige nu synes at være en nedbringelse af de store lejetab vi har ved fraflytninger, hvor lejere ikke betaler sin skyldige husleje/flytteregning.

Som nævnt overgives alle disse krav til vores inkassofirma, som så aktivt arbejder på at få vores penge hjem. For det er jo vores penge, da vi andre lejere jo har måttet betale det, som den fraflyttende lejer ikke har betalt.

Der vil dog ofte være enkelte krav vi ikke har mulighed for, at kunne hente hjem og det er ved dødsfald.

Hvis en lejer dør, og der ikke er andre beboere i lejemålet, sendes sagen automatisk i Skifteretten, og vi fremsender pr. automatik vores krav hertil.

Dette område er dog reguleret af lovgivning omkring de efterlades rettigheder og pligter, og derfor vil sådanne krav ofte ikke blive betalt. Det skyldes jo heller ikke en dårlig lejer, men et dødsfald.

Og meget kan vi kritisere vores lejere for, men der vil altid være en grænse, og ved dødsfald, som ingen af os i øvrigt kan forsikre os imod, er denne nået.

Derfor vil lige netop sådanne tab altid være en del af vores hverdag.

Som nævnt ser økonomien i de enkelte afdelinger i dag generelt rigtig god ud, og det belyses også af de mange fine overskud, man har opnået i det seneste regnskabsår. Det er i sig selv jo ikke et mål, at opnå overskud, men det er et mål at undgå underskud, og derfor må et mindre overskud være løsningen.

Nu skal de enkelte afdelinger snart tage stilling til budgettet for 2015/2016, og der er allerede indkaldt til budgetmøder – henholdsvis den 1. + 9. april – og vi håber, at de enkelte afdelinger vil afse tid, og deltage, for at være med til at træffe beslutningen, om hvad man skal foreslå på afdelingsmødet.

Ved budgetmødet kan man jo også blive klogere på eventuelle poster, som man kan få en forklaring på, så man senere bedre kan forklare afdelingens økonomi for de andre lejere.

Hvis man slet ikke kan en af de 2 datoer, men har et behov for lidt forklaring, så kan man altid kontakte Anne-Sofie Brøndum, og så finder I sikkert en fin løsning på dette.

Det er i øvrigt bestyrelsens opfattelse, at vi i år vil opleve mange afdelinger, som ikke får forelagt forslag til en huslejestigning.

Og mange andre afdelinger vil kun få forelagt forslag om en pristalsregulering på under 3 %, og større stigninger i enkelte afdelinger vil enten skyldes et byggeprojekt eller afdrag på tidligere års underskud. Så generelt ser det rigtig fint ud med det fremtidige huslejeniveau i afdelingerne.

Et af de forhold, som kan få huslejen til at stige, er ved gennemførelse af større forbedringsarbejder i afdelingen, men også her forsøger vi igennem tilskud fra egen trækningsret og indgåelse af helhedsplaner med Landsbyggefonden, at minimere dette.

Og i flere tilfælde kan en helhedsplan, med stor støtte fra Landsbyggefonden, endda gøre huslejen billigere end før reoveringen.

Som nævnt i den udsendte beretning har vi flere store projekter, som vi håber snart at kunne få igangsat.

Vedr. afdeling 27 har vi i sidste uge afholdt byggemøde, hvor vi har ved en prækvalifikation udvalgt de 5 virksomheder, som vi mener, er de bedste til at byde ind på at have ansvaret for det kommende byggeprojekt, og den endelige vælges inden sommerferien.

Vi har endda en forventning om, at selve byggesagen kan fremrykkes, således at byggestart måske kan blive inden sommerferien 2016.

Det betyder, at vi allerede kort efter sommerferien i år går i gang med at udarbejde løsninger for den kommende genhusning af de nuværende lejere, hvoraf nogle vil ønske at flytte tilbage efter reoveringen, og andre ønsker, at vi skal finde et andet fast lejemål til dem.

I.f.m. dette forventer vi god hjælp fra byens andre boligforeninger i RandersBolig, hvis de har passende og ledige boliger, vi kan bruge.

På samme måde som vi tidligere har sagt ja til at hjælpe Andelsbo i.f.m. reovering af Bjellerupparken.

Landsbyggefonden har i øvrigt indstillet til ministeriet, at der kan bevilliges et beløb på hele 29 mill. kroner til brug for tryghedsskabende foranstaltninger i Nordbyen, og herunder i området omkring

bl.a. afd. 27 og vores andre afdelinger i nærområdet. Det kan være til etablering af nye og oplyste stiarealer eller andre forhold, som vil gøre området endnu mere attraktivt end det er i dag. Lad os så håbe, at ministeriet vil godkende indstillingen.

Der har for noget tid siden været et par avisartikler omkring en manglende tryghed for lejerne i Vestergrave, hvilket skyldes, at gæster til byens natteliv i den nærliggende Storegade bruger vores arealer til såvel indtagelse samt en kropsmæssig naturlig senere aflevering af diverse væsker.

Vi ønsker blot ikke, at det skal ske på netop vores arealer.

Derfor arbejder vi med nogle idéer, som fremadrettet skal forhindre dette, samtidig med, at det kan skabe et større fællesskab og tilfredshed for vores lejere i afdeling 38 + 39. Måske endda skabe grobund for, at vi igen kan få gode og velfungerende afdelingsbestyrelser i afdelingerne – eller måske endda i én fremtidig fælles afdeling.

I afdeling 23 (der som nævnt i beretningen, jo ikke ligger på Energivej, men på Frejasvej, Ymersvej og Mariagervej), er helhedsplanen om nedlæggelse af de underjordiske p-pladser netop sendt til Randers kommune, og straks vi får grønt lys herfra går ombygningen af dette i gang.

I afdeling 15, hvor man skal have ny kørevej og kloakseparering, er der licitation på opgaven mandag den 30. marts, og så er denne opgave klar til igangsætning.

Afd. 33 i Schousgade-kvarteret – her er vi som beskrevet i beretningen godt i gang med projekteringen, og med en forventet byggestart lige efter nytår.

De aktuelle opgaver går p.t. på planlægning omkring noget nedrivning i.f.m. byggeriet, nøjagtig hvordan renoveringen skal ske, samt endeligt svar fra ministeriet på frasalg af de 3 tidligere besluttede ejendomme.

Byggeriet på Vestervold er ved at nærme sig sin afslutning. Rejsegilde blev afholdt i torsdags og på søndag kan alle i repræsentantskabet ved selvsyn se, hvordan de nye lejligheder vil tage sig ud. Afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som ikke er med i rep. skabet, er også velkommen, og I kan få en indbydelse med til dem her i aften.

Der arbejdes fortsat med færdiggørelse af projektet, og dette vil man også gøre efter på søndag – bl.a. mangler der noget på facaden i gården, etablering af et fint gårdmiljø, installation af vaskesøjle i lejlighederne samt renovering af trappeopgangene.

Når det hele er færdigt, og de sidste håndværkere om en god måneds tid har forladt området, er vi klar til i maj/juni måned, at modtage de nye lejere, og der vil så henover sommeren/efteråret blive arbejdet videre med planerne for baghuset, hvor det første trin omhandler etablering af p-pladser i stueetagen.

BoligGruppen betaler fortsat husleje for en enkelt etage i huset, og denne aftale skal også have drøftet med henblik på aftale om en snarlig slutdato.

Alt i alt forudser vi en god og spændende fremtid for såvel forhuset som baghuset.

Som nævnt i den skriftlige beretning oplever vi øgede udfordringer med lejeres klager over fugt, skimmelsvamp og andre forhold, og efter ibrugtagning af de mange forskellige elektroniske medier kan det gå meget hurtigt med udvikling af sådanne sager. Samtidig er der også i dag en forventning om, at sagerne bliver løst hurtigt, og at vi lynhurtigt svarer på henvendelser.

Vi vil gerne kunne efterleve begge ønsker, men vi håber også, at I kan anerkende, at tingene også skal løses på den rigtige måde, samt at vi på en gang arbejder med mange forskellige opgaver.

Dette blot nævnt for god ordens skyld – men samtidig med, at vi garanterer, at alle får et svar og dette så udførligt og godt som muligt.

Vi får også henvendelser, hvor man tænker "hvor meget skal vi egentlig arbejde med dette". Det er ofte fra nogle af jeres lejere, der ikke er enig med jer som bestyrelse, og her vil vi som udgangspunkt henvise til, at det altså er Jer som er valgt, og derfor må man tage debatten på et afdelingsmøde.

Er der begået fejl, skal vi dog have dem rettet op, men det vil altid ske i et tæt samarbejde med Jer.

Jeg og administrationen har bl.a. modtaget mail fra lejer, som stiller kritiske spørgsmål omkring en udført beslutning omkring forbedringsarbejde, og det er jo fair nok, og lejeren skal også have et svar.

Men når man læser den mailadresse, som lejeren i sagen har brugt, og kan se, at den starter med ordene "korrump1940", tænker man egentlig over, hvor mange ressourcer man skal bruge. Men svarer gør vi nu alligevel.

Også Randers kommune kan have svært ved de klagesager de modtager, for det er som sagt i dag blevet meget nemt at sende en mail med mange bilag rundt til flere parter på en gang, og hvem skal så lige behandle sagen?

Vi har som boligforening i dagligdagen et rigtig godt samarbejde med kommunen som tilsyn omkring de forskellige sager og henvendelser, og oplever generelt kun opbakning til vores sagsbehandling.

Det gode samarbejde ses også ved de årlige styringsdialogmøder, hvor det seneste var den 8. december og vi har også kun en interesse i et godt samarbejde og meget gerne hurtige beslutningsprocesser i vores byggesager.

Omkring vores forslag til momsfri administration, har kommunen jo også bakket op og det samme har i øvrigt alle de boligforeninger, som indtil nu har behandlet forslaget. Der mangler p.t. kun RB 1940 samt Andelsbo, som har møde næste mandag, og der er ikke noget, som indikerer, at det ikke også her skal blive et ja og dermed en samlet opbakning til forslaget.

Vi har også fået udarbejdet de nævnte samarbejdsaftaler, og derfor sikret et fælles samarbejde i RandersBolg i de kommende 3-4 år, hvilket vi fra RB 1940 kun kan være 100 % tilfreds med.

Som nævnt tidligere ser vi frem til, at svare på eventuelle spørgsmål når forslaget kommer til behandling her i aften.

Skiltning ved RB 1940's afdelinger er besluttet til at blive gennemført her i vores jubilæumsår, og det vil vi gennemføre som en af aktiviteterne.

Bestyrelsen har i et tæt samarbejde med Buchs Grafisk nu besluttet sig for den grafiske udformning af skiltene, og der bliver udover et skilt ved hver afdeling også tale om små skilte ved hver opgang, med husnummeret på.

Vi er startet med vurderingen af, hvor og hvordan de enkelte skilte skal placeres ved de enkelte afdelinger, og her skal afdelingen nok blive orienteret forud, men udgangspunktet vil være en overordnet plan, som skaber en ensartethed i afdelinger, som er geografisk beslægtede.

Samtidig vil vi skabe plads til forskellighed, hvor forholdene kræver dette.

Som tidligere nævnt kan dette f.eks. omfatte krav om, hvilken skiltning man må opsætte på fredede huse i Schousgade og Vestergrave, og der vil også kunne være forskel på, hvordan vi kan opsætte skiltning i en afdeling med en stor etageejendom og i en afdeling med 8 rækkehuse.

Disse udfordringer skal dog ikke afholde os fra en fælles en løsning, men vi bliver nødt til at tage udgangspunkt i en overordnet plan, og vil ikke kunne garantere, at alle synes løsningen bliver den rigtige.

Men i stedet for at skulle være negativ overfor dette, mener vi, at vi alle bør kunne glæde os over, at vi nu gør noget – alternativet er jo som i dag, at der ikke er noget. Udgiften til skilte samt opsætning betales af hovedforeningen.

Vi vil lige vise, hvordan det rent grafisk kan se ud i et par områder, og har valgt afdeling 29 Vangdalen samt nogle af afdelingerne i Sjællandsgade.

Planen for afdeling 29 kan fint kopieres til f.eks. afdeling 35, ligesom facadeskiltene fra Sjællandsgade kan bruges i mange andre etageejendomme.

Vi har fået tilbud fra BoligGruppen om opsætning af de store facadeskilte, samt aftalt, at vores Ejendomsfunktionærer kan opsætte nummerskiltene ved opgangene, og dermed få den bedste og mest økonomiske løsning.

Opsætning af skiltene vil starte her i foråret, og så fortsætte henover året med starten lagt på vores etageejendomme og større områder, og arbejder så lidt mere med nogle af vores mindre afdelinger med rækkehuse, og slutteligt de bynære afdelinger med fredede bygninger.

En anden aktivitet vi vil have gennemført i jubilæumsåret er udarbejdelse af ny husorden. Bestyrelsen har arbejdet en del med dette, og vil udsende et forslag til ny husorden tilpasset den enkelte afdeling. I de enkelte forslag vil være medtaget nogle generelle ting fra hovedforeningens husorden, og planen er, at de nye husordener i de enkelte afdelinger efter en vedtagelse på afdelingsmøderne i 2016 medfører, at hovedforeningens husorden så udgår.

Et par afdelinger har ønsket, at få emnet på deres afdelingsmøde i år, og det med baggrund i, at de selv har arbejdet med ny husorden, hvilket er helt fint.

Som det nu er omtalt flere gange har vi 75 års jubilæum her i 2015, og som nævnt skal det selvfølgelig markeres.

Vi vil i løbet af året sikre os, at der kommer noget presseomtale på jubilæet, og arbejder med såvel nogle idéer til interviews i Randers Amtsavis samt en artikel i avisen med en historisk gennemgang af RB 1940.

Også i Nyhedsbrevet til alle lejere i RandersBolig vil en artikel om jubilæet og vores historie være nærliggende og vi har også planer om en lille pjece til vores mange lejere om boligforeningen. En lille udgave af et jubilæumsskrift.

En offentlig fotoudstilling på kulturhuset er en idé, hvis blot vi kan skaffe nok fotos til at gøre det interessant – kan eventuelt også kombineres som en del af en større udstilling, hvor RB 1940 får sine egne plancher.

Jubilæet skal naturligvis også markeres med en reception, hvor alle vores samarbejdspartnere får mulighed for at møde frem og hylde vores boligforening, og vi vil selv komme med forslag til, hvad vi som boligforening eventuelt kunne ønske os i jubilæumsgave, således at vi fremadrettet kan have noget, som vil minde os om det flotte jubilæum.

Vores planer omfatter også, hvordan vi på festlig vis kan takke vores mange valgte beboerdemokrater samt gode personale, som i dagligdagen alle arbejder til gavn for Randers Boligforening af 1940, men det vil I høre nærmere om i løbet af året.

Sidst, men ikke mindst, ønsker vi at alle lejere i Randers Boligforening af 1940 på en eller anden måde skal opleve og mærke, at det er deres boligforening, som fejrer jubilæum, og hvor mange af dem har boet i foreningen i endda rigtig mange år.

Såfremt I i øvrigt er bekendt med lejere, der siden starten tilbage i 1940 har boet i RB 1940 må I meget gerne kontakte bestyrelsen med oplysninger herom, da det da vil være noget vi også kan bruge som en del af jubilæet.

En stor del af forskellige jubilæumsaktiviteter er jo spændingen ved, ikke at kende tingene på forhånd, og dette skal I selvfølgelig ikke snydes for, og må derfor vente med at høre nærmere om de enkelte ting i løbet af året.

Og med disse ord vil jeg på bestyrelsens vegne gerne gentage vores tak fra den skriftlige beretning til alle, der i dagligdagen arbejder til gavn for RB 1940.

Såvel vores mange rigtig dygtige ansatte rundt om i boligforeningen og vores administrationsselskab, som til dagligt er i berøring med – og arbejder for - vores lejere og afdelingsbestyrelser.

Sidst – men ikke mindst – et stor tak til alle Jer valgte beboerdemokrater rundt om i vores mange afdelinger samt i organisationsbestyrelsen.

Gennem Jeres – og vores forgængeres indsats - er vi i dag nået til det punkt, at vi i år kan sætte et markant punktum og fejre et flot jubilæum i byens førende boligforening.

Og med disse ord skal jeg på bestyrelsens vegne håbe på en god og fremadrettet debat om begge beretninger.

Dirigenten overlod herefter beretning til debat:

Anders Sandfeldt – afdeling 21

Takkede for en god beretning det er dejligt at repræsentantskabet bliver så godt orienteret. I afdeling 21, har man i løbet af året fået nedlagt en gammel sikringskælder samt fået nye bygninger – dette er sket i samarbejde med inspektør og projektleder. På samme tid har man fået nyt kloakanlæg mv. Godt eksempel på at et ældre byggeri kan udvikle sig så det følger med tiden.

JG – projektet kan formentlig benyttes til eksempel – hvis der eks. er nogen billeder der kan benyttes som gode eksempler.

Inge Lise Jensen – afdeling 25

Spurgte til husordener for afdelingerne og om hvorvidt det arbejde der allerede var lavet i afdelingerne nu var spildt.

JG – nej det er det ikke, men det har vist sig at være en stor opgave for nogen afdelinger, dog stor ros til de afdelinger der har arbejdet med dette. OB har erkendt at det kan være svært og at der kan være brug for hjælp nogen steder. Derfor kommer der et generelt oplæg som skrives sammen med det afdelingerne allerede har lavet.

Willy Ankerstjerne – afdeling 14

Dejlig at der nu kommer skiltning, opfordrede til at man tog hensyn til bilister mv. når man placerede eventuel belysning. Ofte bliver man blændet når man skal læse numre og skilte fra en bil.

JG – tak for info, det vil vi selvfølgelig være opmærksom på.

Flemming Riis Olesen – afdeling 20

Afdeling 20 har i 2 tilfælde været udsat for beboere hvor afdelingen har gjort kommunen opmærksom på beboeres uheldige adfærd som kan give risiko for skimmelsvamp. Dette har også vist sig at være tilfældet senere, hvorfor afdelingen har hængt på regningen.

Kunne man overveje om man i en vis grad kunne være fælles om disse udgifter.

Kommentar til husordener – afdelingen har arbejdet med dette og så gerne hvis det blev anvendt.

Omkring BoligGruppen – det arbejde som udføres er udmærket, dog ønskes opfølgning det hvor rekvisitioner ikke stemmer med det udførte arbejde.

JG – omkring skimmel er jeg glad for, at Flemming er enig i beretningen. Forslag omkring fælles betaling, ses umiddelbart ikke som en åbenbar mulighed for at kunne gøre det, så det bliver til afdelingernes og lejernes tilfredshed, men vi vil arbejde med det i OB.

Jeres husorden kommer med på afdelingsmødet.

Kommentar omkring BG er taget til efterretning.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen.

Dirigenten sendte herefter beretningen til afstemning. Afstemningen skete ved håndsoprækning.

Beretningen blev enstemmig godkendt.

3. Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2013/2014

Referat/beslutning:

Dennis Larsen fremlagde boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab.

Det er repræsentantskabet, der formelt godkender hovedorganisationen og afdelingernes regnskab.

Der er indhentet skriftlig regnskabsgodkendelse hos alle afdelingsbestyrelser undtagen én – afdeling 44. Denne afdeling mangler på grund af sygdom, afdelingsbestyrelsen har dog mundtligt tilkendegivet, at de godkender regnskabet.

Hovedforeningens regnskab har følgende hovedtal.

Der har i året været en omsætning på mere end 10 mio. kr. hovedparten af dette betales til RandersBolig. Der opkræves kosttægte bidrag.

- Årets resultat, underskud på 56.197 kr. i boligforeningen
 - Dispositionsfondens disponible midler ved årets udgang 4.743.632 kr.
 - Saldo arbejdskapital 12.974.981 kr. heraf disponibel 1.006.356 kr.
 - Saldo egen trækingsret udgør 16.793.344 kr.
- Der har i løbet af året været fremlagt ny plan og retningslinjer for tildeling af midler fra egen trækingsret.

- Likvide midler i RB af 1940 118.639.421 kr.
- Afdelingernes indestående 111.176.779kr.
- Tab ved lejeledighed 1.042.772 kr.
En afdeling nemlig afdeling 49 har et tab på mere end 15%, men naturligt da afdelingen har været omfattet af helhedsplan og ombygning og derfor ikke været lejet ud. Ombygning og renovering er færdig primo maj og udlejning forventes fra 15. maj 2015.
Det gennemsnitlige tal fra LBF er på 1% og det holder vi os under.
Tabene er reduceret væsentligt siden sidste år, primært pga. iværksættelse af helhedsplaner for afdeling 33 og 51.
- Tab ved fraflytninger 2.811.179 kr.
Dispositionsfonden har dækket 500 t. mere end sidste år. Der er medregnet indtægter fra Intrum – der søger for inddrivelse af fordringer.
Det er et fokusområde i alle boligforeninger, og har resulteret i ansættelse af en boligsocialmedarbejder, der finansieres af boligorganisationernes dispositionsfonde. Formål er at lave opsøgende arbejde til mindskelse af tab.
- 5 afdelinger har resultatmæssigt underskud imod 8 i 2012/13
- 9 afdelinger har akkumuleret underskud 12 færre mere end i 2012/13

Der er i regnskabsåret konstateret likviditetsproblemer i en række afdelinger, det har medført,

- Opstramning på kollektive råderetsprojekter
- Optagelse af eksterne lån
- Samlet låneoptagelse på mere end 20 mio. kr.

Afdelingsbestyrelserne er velkommen til at stille yderligere spørgsmål omkring deres egen økonomi på de kommende budgetcaféer.

Dirigenten takkede for fremlæggelsen.
Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev sendt til godkendelse ved håndsoprækning.
Imod – ingen
Udlod at stemme - ingen

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2015/2016

Referat/beslutning:

Dennis Larsen orienterede om fastsættelsen af administrationsbidraget i 2015/16.

Det er organisationsbestyrelsen, der i princippet godkender budgettet og dette er derfor trådt i kraft.

Budgettet fastsætter administrationsbidraget.

Hovedparten af administrationsbidraget går til Randers Bolig.

RandersBolig (inkl. moms)	3.788
Randers Boligforening af 1940	545
Bidrag til dispositionsfond	562
Bidrag til arbejdskapital	159
I alt pr. lejemål	5.053

Bidraget til RandersBolig steg med 100 kr. + moms svarende til 3,41 %
 Bidraget til Randers Boligforening af 1940 stiger med 23 kr. svarende til 4,4%.

Bidrag til dispositionsfonden er lovpligtigt ind til maksimumsgrænsen. Maksimumgrænsen pr. lejemålsenhed er i 2014 tal på 5.530 kr. Disponibel saldo pr. lejemålsenhed er på 744 kr. Limit med den nuværende prognose er i 16/17.

Bidrag til arbejdskapital er besluttet opkrævet indtil maksimumsgrænsen. Maksimumgrænsen pr. lejemålsenhed er i 2014 tal på 2.973 kr.. Disponibel saldo pr. lejemålsenhed er på 277 kr. Limit med nuværende prognose er i 17/18.

Dirigenten takkede herefter for fremlæggelsen – og overlod til forsamlingen at stille spørgsmål.

Anne-Marie Knudsen, afdeling 6 – der er en fejl vedr. bidrag til RB af 1940 i budget står 545 kr. men slides skriver 532 kr.

DLA – det er en fejl i slides, det korrekte beløb er 545 kr..

Budgettet blev herefter taget til efterretning.

4. Indkomne forslag

1. forslag til repræsentantskabet om at stemme for, at Randers Boligforening af 1940 tilslutter sig ordningen om momsfri administration – bilag A

Referat/beslutning:

DLA orienterede om det stillede forslag.

Der er udsendt bilag inklusiv materiale med dagsordenen til repræsentantskabsmødet.

Der er modtaget bindende svar fra SKAT der gælder i 5 år. Spørgsmålet har været sendt til Boligselskabernes Landsforening for tilkendegivelse af deres holdning, samt vurdering af eventuelle faldgruber – der er kommet positiv tilbagemelding fra BL.

Bestyrelsen i RandersBolig har i nov/dec 2014 besluttet at sende spørgsmålet til godkendelse hos repræsentantskaberne.

Hvis repræsentantskabet tilslutter sig forslaget betyder det følgende:

- **10 mio. kr. i samlet nettobesparelse for RandersBolig i perioden juli 2015 til oktober 2018**
- **Oprindelig indskudskapital i RandersBolig på 4,5 mio. kr. nedskrives til 0 kr.**
- **Det samlede udlån fra boligforeningerne til RandersBolig har saldo på 10,5 mio. kr.**
 - **9 mio. kr. konverteres til indskudskapital**
 - **1,5 mio. kr. konverteres til arbejdskapital**
- **Egenkapitalen i RandersBolig vil herefter være positiv med 9 mio. kr.**
- **Fremadrettet vil der ikke opstå over- eller underskud i administrationsorganisationen**
- **Efter eftergivelse af RandersBoligs gæld vil der i RB af 1940 være en post på arbejdskapitalen på 3.166.667 kr., som afskrives med 995.400 kr. årligt i ca. 3 år, ved hjælp af momsbesparelsen. Herefter vil administrationsbidraget kunne sænkes**
- **Ordningen er godkendt af Tilsynet i Randers Kommune medio marts 2015**

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var spørgsmål. Der var ingen spørgsmål.

JG fik herefter ordet og forklarede, at dette var en unik mulighed for at spare "momsen" samt at få afviklet RandersBoligs gæld til boligorganisationerne.

Dirigenten sendte spørgsmålet til afstemning ved håndsoprækning.

I mod – ingen

Undlod at stemme – 2 stemmer.

For – 75 stemmer.

Forslaget blev vedtaget.

5. Valg

- a. **Valg af formand (skal vælges for 2 år)**
På valg er Jan Guldmann (modtager genvalg)

Referat/beslutning:

Jan Guldmann blev valgt.

b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)

På valg: Hans Jørgen Borregaard (modtager genvalg)
Knud E. Ø. Sørensen (modtager genvalg)
Stig Olesen (modtager genvalg)

Referat/beslutning:

De tre medlemmer af organisationsbestyrelsen blev genvalgt.

c. Valg af 2 suppleanter

Referat/beslutning:

Der blev foreslået 2 kandidater:

Viggo Jespersen – afdeling 23
Flemming Riis Olesen – afdeling 20

Forsamlingen godkendte de to kandidater som henholdsvis 1. og 2. suppleant i nævnte rækkefølge.

d. Valg af statsautoriseret revisor

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede, at man også fremadrettet også benyttede Revisionsinstituttet som revisor.

Repræsentantskabet genvalgte Revisionsinstituttet.

6. Eventuelt

Referat/beslutning:

Flemming Riis Olesen – afdeling 20:

I beretningen står noget om TV-pakker, hvad er tanken med TV-pakker fremadrettet?

JG – Der er ikke noget planlagt ud over det der står i beretningen, i øjeblikket ingen ændring eller forslag om nye selskaber – det er herefter op til afdelingerne, hvis de ønsker andet.

Anders Sandfelt – afdeling 21:

Opfordrede alle afdelingsbestyrelser til at møde op til budgetcafé og deltage i regnskabskurserne. Gennemlæse budgetforslagene, det er afdelingsbestyrelserne der kender afdelingerne og derfor bør bidrage til DV-planen. Den er vigtig for afdelingens udvikling og til styring af økonomien i afdelingen.

Herudover nævnte han den lovede vejledning til afdelingsbestyrelserne omkring et oplæg til brug af mulighed for tildeling af midler fra egen trækingsret, som vil være god for alle.

JG – bekræftede, at vejledningen udsendes til alle bestyrelser, og at vi vil sikre dette.

Der var ikke yderligere spørgsmål til eventuelt, og dirigenten afsluttede mødet kl. 21.05.

JG havde herefter en afsluttende bemærkning til forsamlingen.

JG takkede forsamlingen for valget, samt genvalg af de tre bestyrelsesmedlemmer, samt suppleanter og revisor.

Herefter takkede han John Krarup Nilsen fra Revisionsinstituttet for godt samarbejdet samt bød velkommen til Kristian der overtager for John Krarup Nielsen fra oktober måned.

Herefter orienterede JG om den d.d. udsendte pressemeddelelse.
Det er besluttet at ændre ledelsesform i RandersBolig og fremadrettet have sin egen profil og ledelse. Dennis Larsen vil derfor blive ansat direkte i RandersBolig som direktør.
Relevante samarbejdspartnere er orienteret om dette.

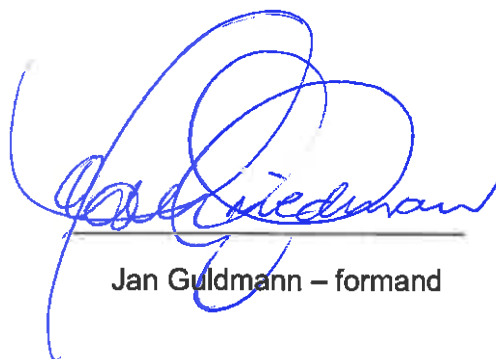
Randers den 23.03.2015



Mai Ligaard – mødesekretær



Birte Sonne – dirigent



Jan Guldmann – formand