



**REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S ORDINÆRE  
REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
MANDAG DEN 24. MARTS 2014 KL. 19.00.**

Indkaldte stemmeberettigede medlemmer af repræsentantskabet i alt – 102 personer

Deltagere: 72 repræsentantskabsmedlemmer +  
gæster fra administrationen, BoligGruppen samt revisor.

---

**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 2012/2013
- b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2014/2015

**4. Indkomne forslag:**

Der er ikke modtaget forslag til dagsordenen

**5. Valg**

- a. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)  
På valg:  
Hans Kristiansen (modtager genvalg)  
Margrethe Stenbæk (modtager genvalg)  
Kjeld Christiansen (modtager genvalg)
- b. Valg af 2 suppleanter
- c. 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:  
                Jens Kjærsgaard Olesen afd. 5  
                Ib Milwertz afd. 20  
                Kirsten Jeppesen afd. 24  
                Poul Erik Andersen afd. 57  
                Lis-Lotte Laursen afd. 59

**Ad 2**      Jan Guldmand fremlagde bestyrelsens mundtlige beretning. Der var udsendt skriftlig beretning til repræsentantskabet inden mødet.

JG startede med at udtrykke håb om, at repræsentantskabet efter gennemlæsning af den udsendte 21 sideres skriftlige beretning samt regnskab og ledelsesberetning føler sig godt dækket ind omkring mange af de aktuelle problemstillinger og udfordringer der er i RB 1940.

Den mundtlige beretning gengives herefter i forkortet form.

#### **Situationen i RandersBolig.**

Det er ved et godt og grundigt arbejde med fokus på fællesskabet, nu lykkedes, at få alle boligforeninger, der ejer RandersBolig til at erklære sig enig i, at vi alle skal forblive i RandersBolig og sammen bruge alle kræfter på at videreudvikle RandersBolig til gavn for vores lejere. Såvel de nuværende som nye lejere.

Det er jo ingen hemmelighed, at bestyrelsen i Mølløvænget & Storgaarden det seneste års tid har brugt alle deres – og dermed også en stor del af vores – tid og kræfter, på at fastholde, hvor dårligt RandersBolig fungerer, og at de for enhver pris ville ud af samarbejdet. De har lagt skylden for alt det dårlige på alle andre end lige dem selv.

Dette gælder både de tidligere bestyrelser og repræsentantskaber i deres egen boligforening, bestyrelsen i RandersBolig og dermed de øvrige boligforeninger, ledelse og personale i RandersBolig samt kommunen. Det er andres skyld, at RandersBolig blev dannet og efter sin dannelse har fungeret dårligt, og de/vi har også fået skylden for, at økonomien i MS er elendig, og at man har været meget tæt på en konkurs.

I disse angreb har man end ikke overvejet den situation, at enhver demokratisk forening bygger på flertallets beslutninger, og man kan som anstændig valgt person ikke vælge, kun at ville anerkende at arbejde videre med de beslutninger, man fra starten selv har været enige i, eller som er gået godt.

Man bliver altså også nødt til, at tage de andres holdninger og beslutninger til sig, og arbejde videre med de tiltag, som måske ikke er gået godt.

Man har klart lov til at give udtryk for, at beslutningerne var forkerte, måske direkte misvisende eller truffet på et forkert eller ikke oplyst grundlag, men man bliver nødt til at forholde sig til, at tingene er som de nu er. Kan man ikke det, så bør man afholde sig fra, at deltage i et demokratisk stykke frivilligt arbejde som arbejdet i boligforeningerne nu engang er.

Disse mange angreb og utallige postulater om, at RandersBolig er på vej mod afgrunden, har bare tæret så meget og medført, at der er brugt uanede

tidsmæssige ressourcer på gang på gang at tilbagebevise påstandene. Og urigtige påstande bliver altså ikke rigtige af at blive gentaget – og det uanset, hvor mange gange de gentages.

Dette vil jeg her fra talerstolen have lov at kritisere bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden for – da deres totalt manglende evne til samarbejde klart har betydet en dårligere service for lejerne i Randers Boligforening af 1940 end de ellers ville kunne have fået.

På samme måde har I som de valgte beboerdemokrater gang på gang måtte stå på skud, når Jeres beboere har afkrævet Jer svar på, om vi var på vej mod en konkurs, og om deres huslejer ville stige drastisk, når de i avisen kunne læse, at det var, hvad andre mente det ville ende med.

Og med denne kritik – afgivet på vegne af såvel ledelse som personale i RandersBolig, alle valgte beboerdemokrater og lejere i Randers Boligforening af 1940 – vil jeg lade fortiden endelig ligge, og også håbe, at alle andre fremadrettet vil det.

For nu – her i marts 2014 – er alle blevet enige.

Som I måske allerede har læst i Randers Amtsavis i torsdags og som kort omtalt i den skriftlige del af beretningen har bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden overfor deres repræsentantskab meddelt, at de her og nu afstår fra alle tanker om at skifte administrationsselskab og i stedet sammen med os andre indgå i samarbejdet for et forbedret RandersBolig.

Bestyrelsen i Randers Boligforening af 1940 har været i meget tæt dialog med Møllevænget & Storgaarden i denne beslutning, og har i fællesskab indgået nogle aftaler, som har sikret denne borgfred.

En af baggrundene for, at dette er lykkedes, er at årsresultatet for 2013 i RandersBolig viser, at der nu er kommet styr på økonomien, og vi ender for første gang med et overskud.

Vores budget for året 2014 udviser også et overskud, og dermed er det definitivt fastslået, at økonomien fremadrettet kan holde.

Overskuddet for 2013 samt det forventede overskud for 2014 bliver betydeligt højere end forventet, og det skyldes, at man ved budgetlægningen for de 2 år har været meget påpasselige i forhold til beregning af indtægter.

Der kalkuleres med at antallet af boliger, som administreres for den konkursramte Randersegnens Boligforening, allerede i 2013 ville være mindre, ligesom der kun er indregnet en ganske lille indtægt i form af honorar fra byggesager.

Virkeligheden viser i dag, at det er endt betydelig bedre end forventet, og RandersBolig kommer derfor ud af 2013 med et overskud på omkring 3 millioner kroner og det samme forventes at ske for året 2014.

Det betyder, at der både her i 2014 samt i foråret 2015 kan afdrages på gæld, som udover et mindre banklån og kreditforeningslån på bygningen på Marsvej består af lån fra boligforeningerne, hvor boligforeningerne i året 2012 hver i sær lånte RandersBolig 5 millioner kroner.

Herudover har Randers Boligforening af 1940 et ekstraordinært lån på 2.5

millioner kroner, som stammer tilbage fra købet af Marsvej.

Randers Boligforening af 1940 kunne have fastholdt, at lånet på de 2.5 millioner kroner skulle være betalt først, og først derefter afdrag på de store fælles lån.

Men bestyrelsen har valgt at vente til marts 2015 med at få dette lån tilbagebetalt, og i stedet bruge overskuddet fra 2013 til, at hver boligforening (RB 1940, MS og Fælleskontoret) her i marts kan få tilbagebetalt 1 million kroner, og dette af 3 årsager.

For det første fordi tilbagebetaling af lånet er sikret til at ske om 1 år, og således, at der er uomtvistelig sikkerhed herfor.

Dernæst, at der fra dette lån ydes en årlig rente på 4 %, hvilket giver 100.000 kr. pr. år.

Sidst, men ikke mindst, at ved at tilbagebetale 1 million til alle 3 boligforeninger, synliggør man, at RandersBolig er i stand til at fungere, og det er ganske givet også denne beslutning, som gør at Møllevænget & Storgaarden ikke længere kan berette om, at RandersBolig er et fallitbo, og dermed har erkendt i stedet at ville arbejde for fællesskabet.

Dermed har Randers Boligforening af 1940 ydet væsentlige bidrag til fællesskabet og dets interesser, og dermed været med til at sikre den fælles fremtid for RandersBolig. Og det skal vi være rigtig stolte af.

Der er sidste år oprettet et lokalkontor, og Randers Boligforening af 1940 er løbende synliggjort gennem avisannoncer, lommebog til alle lejere og net med vores logo.

Det er det, som Møllevænget & Storgaarden nu har fundet ud af, at de også vil til at gøre, og som de reelt altid har kunnet, men har brugt som årsag til at få kritikerne i deres repræsentantskab med på, og dermed afstå fra at forlade RandersBolig.

Her har det nedsatte udvalgsarbejde i RandersBolig, hvor vi har fået god mulighed for at redegøre for forholdene i Randers Boligforening af 1940, og fra de andre boligforeninger redegjort for vores holdning til, hvad henholdsvis RandersBolig og den enkelte boligforening skal betale, givetvis også haft en positiv virkning, og i denne forbindelse skal jurist Ulla Gregor fra DAB også have en stor tak for sin indsats med at samle trådene.

Samlet set betyder det, at arbejdskapitalen bliver styrket med 1 million kroner, og om 1 år med yderligere ca. 3 millioner kroner, hvilket er de 2.5 millioner + renter siden lånets start.

Alt i alt 4 millioner kroner til vores arbejdskapital, og dermed flyttet fra bogførte tilgodehavender til likvide midler.

Den samlede aftale som Møllevænget & Storgaarden nu har fået, giver også Randers Boligforening af 1940 en ekstra gevinst, da det nemlig er besluttet i RandersBoligs bestyrelse, at RandersBolig sender en medarbejder ud på de 2 lokalkontorer nogle timer hver uge.

Denne medarbejder, som til dagligt arbejder i Boligbutikken, skal fokusere på at forbedre udlejning af vores ledige boliger, og dette uden udgift for Randers Boligforening af 1940.

Så her er en rigtig god sidegevinst, hvor medarbejderen i samarbejde med

vores øvrige faste personale på lokalkontoret kan gøre nogle af de ekstra tiltag vi tidligere har drøftet, som f.eks. synliggørelse af ledige boliger via opslag i vinduerne og på kontoret, opdatering på TV-skærm samt tilbud om hurtig fremvisning til interesserede lejere.

### **Randersegnens Boligforening og retssager mod dem og RandersBolig**

I sidste måned tabte Østjysk Bank en retssag mod afdelingerne i Randersegnens Boligforening, hvor de havde krævet pant i ejendomme. Banken har efterfølgende anket afgørelsen, og så må vi se om de gør alvor af, at videreføre sagen, eller de inden næste retssag trækker følehornene til sig.

Så længe retssagen verserer, kan man ikke komme videre med at få deres afdelinger til at blive en del af andre boligforeninger eller få Landsbyggefonden til at fylde deres henlæggelseskonti op, så de kan gennemføre større forbedringsarbejder.

Vi kan for afdelingerne og deres lejeres skyld kun håbe på, at Østjysk Bank opgiver sin retssag, så de og vi kan komme videre med opgaven.

Den anlagte store retssag mod kommunen, Randerseggen og RandersBolig – rejst af kuratorerne bag konkursboet – er berammet til afgørelse i løbet af 2014/2015, men hvor vi ikke mener en dom får betydning for RandersBolig.

Vedr. kravene fra den tidligere ansatte ledelse er disse alle frafaldet eller løst uden udgift for RandersBolig.

Vi har fra Randers Boligforening af 1940 tidligere udtrykt åbenhed overfor, at skulle modtage afdelinger fra Randersegnens Boligforening som nye medlemmer i Randers Boligforening af 1940, og denne holdning står vi selvfølgelig ved.

Det vil som nævnt på tidligere repræsentantskabsmøder af flere årsager også kunne være til fordel for lejerne i Randers Boligforening af 1940, hvorfor jeg ikke skal gentage det her, men gerne svarer på spørgsmål om konsekvenserne, hvis nogle ønsker det.

Aktuelt står Thors Bakke dog over for en snarlig videregivelse til en boligforening, og når de kommer før de andre, skyldes det at denne afdeling ikke var oprettet da konkursen indtrådte, hvorfor den er en del af selve boet.

Indtil nu er renholdelse af afdelingen udført af Møllevænget & Storgaarden, men nu har Randers Boligforening af 1940 overtaget denne opgave, hvorfor det er vores ejendomsfunktionærer, som har fået den daglige kontakt til afdelingen, dens beboere og bestyrelse.

Jeg har også deltaget ved afdelingens konstituerende afdelingsmøde, og som bestyrelse ser vi denne afdeling med 50 nye og gode lejermål, som alle er udlejet, som et godt aktiv for Randers Boligforening af 1940.

Afdelingen vil med dens placering, gode huslejeniveau og en aktiv afdelingsbestyrelse passe fint ind i Randers Boligforening af 1940, og vi kan da kun håbe på, at man vil vælge at spørge os, om Thors Bakke kan blive en del af Randers Boligforening af 1940.

Det vil i hvert fald glæde os, at kunne behandle en sådan officiel henvendelse positivt, og vi tror også det vil være med fuld opbakning fra repræsentantskabet i Randers Boligforening af 1940. Så vi er klar og håber på en snarlig forespørgsel herom.

Vedr. alle de øvrige afdelinger i Randersegnens Boligforening repræsenterer jeg som formand for RandersBolig fortsat kontakten til de 1400 lejere. Dette i et tæt samarbejde med Jørgen Henriksen fra DAB, der dygtigt styrer dette arbejde, samtidig med, at han er et stort aktiv i den daglige drift i RandersBolig på såvel byggesager, udlejningen, TV-aftaler og det regnskabsmæssige område.

### **BoligGruppen**

Efter disse fine og positive forhold omkring RandersBolig vil jeg vende mig mod et af vores helt interne forhold – nemlig BoligGruppen, hvor det af den skriftlige beretning fremgår, at vi her i aften vil løfte sløret for en mulig ændring af deres lejemål i baghuset på Vestervold.

Et lejemål som de længe har ønsket at flytte fra, men hvor vi løbende har sagt nej, da vi ikke har kunnet undvære den husleje de har bidraget med til afdelingen, men nu er der opstået mulighed for at vi kan ændre dette.

På vores byggemøder vedr. Vestervold har vi drøftet fordelene ved, at BoligGruppen i hele byggeperioden på 1 år ikke skal bruge baghuset, ligesom baghuset vil kunne benyttes af de håndværksfirmaer, som vinder licitationen (til velfærdsrum + opbevaring af materialer) samt at beboerne kan bruge baghusets faciliteter mens deres eget lejemål (bad/toilet) renoveres. På byggeudvalgsmødet i mandags blev tankerne også nævnt og det blev konstateret, at der er behov for en hurtig afklaring da brug af baghuset skal indgå i licitationsmaterialet.

Jeg er derfor meget glad for på bestyrelsens vegne at kunne præsentere repræsentantskabet for følgende plan:

BoligGruppen (BG) flytter ud af baghuset senest i uge 25.

Baghusets faciliteter kan derfor stilles til rådighed for håndværkerne i hele byggeperioden, der starter i uge 26.

Baghusets faciliteter stilles ligeledes til rådighed for beboerne i hele byggeperioden.

Herudover bruges baghuset ikke til noget i byggeperioden (udover måske noget fast opbevaring på ikke benyttede m<sup>2</sup>)

BG flytter til nye lejede lokaler i sidebygningerne ved lokalkontoret på Gl. Hobrovej

De betaler ikke indskud, men sætter selv lokalerne i stand

Det tomme lokale ved siden af lokalkontoret lejes til velfærdsrum m.v. til BG og dette rum er istandsat og klar til indflytning

Den samlede husleje for BG svarer til huslejen som BG i dag betaler på Vestervold (inkl. de 80.000 til lokalkontoret) – dog minus kr. 5.000 pr. måned. Disse 5.000 pr. måned betaler BG til Randers Boligforening af 1940 som husleje i baghuset for leje af et antal m<sup>2</sup> på øverste etage til noget fast opbevaring

BG fraflytter baghuset uden aktuel i stand sætning – men i stand sætning sker i stedet ifm. afslutning af byggeriet på Vestervold, og efter nærmere aftale (som nævnt i december vil underetagen jo kunne bruges til p-pladser og på andre etager kan etableres rum til udlejning (Box-it) eller andet.

Da BG fortsat har et lejemål i baghuset er aftalen, at de også i byggeperioden har evt. vedligehold af bygningen

Baghuset bliver fremover en egen afdeling, og den har herefter det kommende år alene de faste udgifter (ejendomsskat m.v.) – som er fastsat til kr. 60.000

Dette beløb dækkes af huslejen fra BG.

De øvrige udgifter i den nye afdeling 60, er alene beløb til henlæggelser samt til adm. bidrag til Randers Bolig/ Randers Boligforening af 1940.

Organisationsbestyrelsen er jo bestyrelse for afdeling 60 og med baggrund i, at BG har vedligehold på bygningen kan henlæggelsen fjernes i det nye budget.

Samtidig bør ændres i adm. bidragene til få faste lejemål, og således at man alene betaler adm. bidrag af disse.

Samlet vil det kunne give et budget/regnskab i balance for det kommende år.

Efter byggeriet vil huset kunne generere en årlig lejeindtægt fra p-pladser, Box-it eller andet.

Som boligforening skal vi også somme tider opbevare ting for lejere (ved udsættelser) og her kan vi leje "hos os selv" frem for at bruge eksterne udbydere.

Vi vil også kunne tilbyde vores 17 lejere loftsrum (enten som en del af huslejen eller mod betaling) da de planlagte kælderrum er meget små.

Der skal med BG selvfølgelig indgås aftale omkring husleje i baghuset på sigt. Ligeledes skal Randers Boligforening af 1940's organisationsbestyrelse forholde sig til afdelingens interne gæld og opsparede midler og fremtiden vil også byde på en afklaring af, om bygningen overhovedet skal bestå eller ej. Dette kan vi dog konstruktivt finde de rigtige løsninger på og også løse.

Men her og nu kan vi løse:

BG får lov at flytte (og dermed give dem en lettere og mere effektiv håndtering i dagligdagen, hvilket vil give en forbedret økonomi ved besparelse på unødige håndteringer).

Byggefase løses uden problemer – ingen skurvogne i gården m.v. Beboerne får uhindret adgang til faciliteter og baghuset under byggefase.

Efter byggeriet vil der være et roligt område uden erhvervsmæssig trafik, hvilket gør udlejning mere attraktiv.

Det hele kan ske indenfor nogle gode og økonomisk overskuelige rammer.

Alt i alt en rigtig "win-win" situation for Randers Boligforening af 1940, BG og de kommende lejere.

Vi håber repræsentantskabet kun kan erklære sig enig med os i dette.

For en god ordens skyld kan jeg oplyse, at vi ikke kommer til at se BoligGruppens ansatte tage del i renoveringen af ejendommen på Vestervold det næste års tid, og det skyldes nogle lovgivningsmæssige regler, som siger at man generelt ikke må byde ind på opgaver, hvori indgår offentlig støtte.

#### **Lejeledigheden i Randers Boligforening af 1940**

Her skal blot kort gentages, at dette er vores allerstørste fokusområde i det kommende år, men vi er som bestyrelse fortrøstningsfuld over de igangsatte

initiativer og byggesager, som helt klart vil skabe en forbedring på dette område.

Vores store lejemål i afdelingen 38 (Vestergrave) er i øjeblikket udlejet, og bliver det igen ledigt vil bestyrelsen benytte sig af muligheden for en individuel vurdering omkring den fremtidige huslejeafstøtelse, så vi sikrer os et fremtidigt udlejet lejemål.

### **Festsale i Randers Boligforening af 1940**

Her er festsalen i afd. 51 blevet nedlagt, men til gengæld er der 2 dejlige festsale i henholdsvis afdeling 29 + 35, og udlejningsreglerne er blevet gjort ensartet for lejere i Randers Boligforening af 1940 og ansatte i RandersBolig.

Herudover har flere andre afdelinger selv mindre festsale til eget brug, og der er ønsket, at vi i løbet af 2014 får skabt et samlet overblik over mulighederne for leje af festsale i også andre boligforeninger, og vil så få dette meldt ud til alle, hvilket fint kan ske i bladet fra RandersBolig.

### **Skiltning ved Randers Boligforening af 1940's afdelinger**

Dette nye forslag blev som bekendt vedtaget på mødet i december, og der arbejdes lige nu på højtryk for, at finde de rigtige løsninger til udformningen af skilte.

Senere skal så vurderes, hvor og hvordan de skal placeres ved de enkelte afdelinger, og her skal de enkelte afdelinger 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. Dette kan 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 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.

### **Øvrige forhold**

På et møde har vi nævnt en intern uenighed i afdeling 35 omkring hegn ved de 25 nye huse på Jordbærvangen, men efter afholdelse af et godt og konstruktivt afdelingsmøde, er bestyrelse og lejere nu blevet enige om en fælles løsning, hvilket viser, at man altid når længst ved at sætte sig sammen og finde en fælles løsning.

Der er kommet ny lovgivning omkring elevatorer, og sikkerhed ved brug af disse. Såfremt dette betyder ændringer af afdelingens elevator vil afdelingsbestyrelsen selvfølgelig straks blive orienteret herom af inspektør og elevatorfirma.

Arbejdstilsynet har i januar måned været på rundtur i afdelingerne i Randers Boligforening af 1940, og set på arbejdsforholdene for vores ejendomsfunktionærer.



Vi har endnu ikke modtaget en rapport fra besøget, og det betragter vi som et godt resultat, da vi normalt altid hurtigt hører, hvis der er store problemer. Skulle rapporten give anledning til krav om ændringer vil afdelingsbestyrelsen naturligvis blive kontaktet af vores inspektør, så man i fællesskab kan drøfte situationen inden en eventuel ændring foretages.

### **Personalet i Randers Boligforening af 1940**

Vi er i Randers Boligforening af 1940 i øvrigt både glade for, og stolte, af vores mange medarbejdere, der dagligt sørger for, at vores afdelinger holdes pæne og rene, og vi hilser med tilfredshed de meldinger vi modtager fra afdelinger uden egne ejendomsfunktionærer, og hvor flere ønsker at gøre brug af vores egne og dygtige ansatte, som udover de almindelige vedligeholdelsesmæssige opgaver jo ofte også udfører en mindre reparation eller lige hjælper fru Hansen.

Alle afdelinger uden afdelingsbestyrelse er i dag omfattet af vores egne folk.

Herudover har vi i BoligGruppen jo et stort antal dygtige folk, til at udføre reparationer og vedligeholdelsesarbejde i afdelingerne, og opgaven er bl.a., at sikre, at alt i dagligdagen sker i et godt og brugbart samarbejde mellem alle, og at de forskellige opgaver udføres til gavn for vores lejere.

Dermed at ejendomsfunktionærer og BG's ansatte klarer opgaverne i fællesskab, og her virker Lokalkontorets ansatte som et bindeled, ved altid at give opgaven til den rigtige.

Det kan selvfølgelig aldrig undgås, at man i enkelte situationer kan se forskelligt på, hvem den rigtige person til opgaven nu lige er, men så må man snakke sig til rette.

Organisationsbestyrelsen havde i torsdags inviteret alle ansatte til et møde for at drøfte dagligdagen med dens fordele og udfordringer, samt give udtryk for vores tilfredshed og opbakning til det samlede arbejde, de udfører for Randers Boligforening af 1940.

Der kom flere ting frem, som vi nu vil arbejde videre med, og vi aftalte, at ville afholde et nyt møde i september/oktober for at følge op på tingene.

Derfor skal vi også opfordre alle – personale som repræsentantskab – til at kontakte os i organisationsbestyrelsen, hvis I synes noget ikke fungerer hensigtsmæssigt, så vi kan få snakket tingene igennem.

Et repræsentantskabsmøde er ikke stedet, hvor vi skal drøfte enkeltsager, men kontakt i stedet mig, så aftaler vi et møde og får tingene drøftet, og således at evt. u hensigtsmæssige forhold ikke gentager sig.

Sådanne møder vil jeg til hver en tid stille mig til rådighed for.

Ellers vil jeg afslutningsvis – som også gjort i den skriftlige del af beretningen – gerne sige tak til de mange ansatte i RandersBolig for det arbejde, man har udført til gavn for lejerne i Randers Boligforening af 1940 i årets løb.

En stor tak til Mai Ligaard, Hanne Pedersen, Frank Brunhøj og Kim Møller, der som medarbejdere alle har været direkte knyttet til projekterne og arbejdet med Randers Boligforening af 1940, samt Jørgen Henriksen og Anne-Sofie Brøndum som arbejder med afdelingernes økonomi, og en speciel tak til Dennis Larsen, for sit store arbejde med både Randers Boligforening af 1940 og for at være med til at sikre en enighed med Møllevænget & Storgaarden.

Herudover tak til Mette Stabell og Bente Lundgård fra udlejningen, og alle

øvrige, som til dagligt er i berøring med vores lejere og afdelingsbestyrelser.

Dette gælder – udover de ansatte ejendomsfunktionærer, rengøringspersonale og håndværkere i BoligGruppen – i høj grad personalet på Lokalkontoret, og hvor jeg synes I som ejendomsbestyrelse, ledelse i BoligGruppen og ved servicetelefonen virkelig har fået et rigtig godt samarbejde, og formået at give os troen på, at oprettelse af Lokalkontoret var det eneste rigtige.

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

Ingen kæde er jo stærkere end det svageste led.

Derfor er det bare en stor lykke - at med Jer alle som én samlet kæde i Randers Boligforening af 1940, så har vi en god og stærk kæde, som kan holde også når problemer eller udfordringer truer med at rykke lidt for kraftigt i den.

På den måde – og gennem mange gode kræfter siden året 1940 - er vi nået til hvor vi er i dag, og kan med sindsro se frem til, at vi næste år rammer et foreløbigt højdepunkt, når vi som boligforening kan fejre et rigtig flot 75 års jubilæum, og dette skal selvfølgelig markeres og fejres.

Og 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.

Der var ingen spørgsmål til den mundtlige beretning fra salen.

Dirigenten sendte herefter beretningen til afstemning, med bemærkning om, at der i den skriftlige beretning indgår et afsnit omkring afdeling 33, Schousgade, hvor bestyrelsen ønsker at repræsentantskabet godkender bestyrelsens planer for renovering, frasalg mv. i afdeling 33.

(fra den skriftlige beretning)

### **Afdeling 33 – Schousgadekvarteret**

*Situationen i denne afdeling er blevet udførligt behandlet på vores møder de seneste år, og på repræsentantskabsmødet i december blev hele situationen omkring rapporten med skimmelsvamp udførlig gennemgået.*

*Samtlige lejemål – undtaget 6 lejemål – er aktuelt tomme, og vil ikke blive genudlejet, ligesom der skal tages stilling til fraflytning af de sidste 6 lejemål.*

*Der er indført nødbudget i afdelingen, for herigennem at minimere det løbende huslejetab, som dog indgår i den samlede renoveringsplan, og hvor tabet derfor ikke fremtidigt skal dækkes af dispositionsfonden, men indgå i byggesagen.*

*Vi har afholdt en del møder med kommunen omkring byggesagen, som indeholder en total renovering af alle lejemål, som efter renovering kan udlejes til en rimelig husleje på planlagt kr. 800 pr. m<sup>2</sup>.*

*I planen indgår, at vi frasælger 3 ejendomme:*

*Nørreport 14 - 18, Møllestræde 11 A & 11B samt Markedsgade 1 & 3.*

*Dette for at sikre os en samlet økonomi til renoveringen af de øvrige lejemål.*

*Der udarbejdes nu en endelig indstilling til kommunen, hvor der kun er en debat omkring bevaringsudvalgets krav vedr. renoveringens omfang i forhold til bygningernes udseende, og hvor vi selvfølgelig ønsker at fastholde bygningernes nuværende udseende så godt som overhovedet muligt.*

*Vi forventer en endelig afklaring herom på byrådets møde i maj måned, og får vi her grønt lys for vores oplæg, er renoveringen planlagt til gennemførelse fra foråret 2015 og afsluttet senest sommeren 2016.*

*Vi ønsker at repræsentantskabet med en vedtagelse af denne beretning samtidig godkender den af bestyrelsen foreslåede omkring renovering, frasalg af 3 ejendomme samt det kommende huslejeniveau i afdeling 33”.*

**Dirigenten satte indstillingen vedr. Schousgade til afstemning sammen med beretningen.**

**Indstillingen og beretningen blev enstemmigt vedtaget.**

**Ad 3a** Dennis Larsen gennemgik regnskabet i hovedtræk.

- Årets resultat, underskud på 170.610 kr. i boligforeningen
- Dispositionsfondens disponible midler ved årets udgang 1.874.430 kr.
- Saldo arbejdskapital 12.641.671 kr. heraf disponibel 697.047 kr.
- Saldo egen trækningsret udgør 20.521.369 kr.
- Tab ved lejeledighed 5.823.618 kr.
- Tab ved fraflytninger 1.421.833 kr.
- 8 afdelinger har resultatmæssigt underskud imod 18 i 2011/12
- 21 afdelinger har akkumuleret underskud én mere end i 2011/12

Årets underskud, skyldes, at man er påbegyndt mere kostægte opkrævning af administrationsbidrag. Administrationsbidraget er opkrævet direkte i afdelingerne i stedet for at boligforeningens underskud trækkes fra arbejdskapitalen. Randers Kommune har som tilsynsmyndighed ønsket et kostægte administrationsbidrag. Det har ikke været indarbejdet i budgettet. Herud er der udgift til revisor vedr. tidligere år, underskud i BoligGruppen samt forøgelse af øvrige udgifter.

Dispositionsfonden er en fælles opsparingskonto der skal dække hvis afdelingerne har brug for hjælp. I øjeblikket er den ikke særlig stor, hvorfor der stadig skal indbetales fra afdelingerne.

Den største del af arbejdskapitalen er bundet. Heraf er 7,5 mio. lån til RandersBolig, 4,44 mio. til BoligGruppen. 1 mio. kommer retur fra RandersBolig i 2014 og 2,5 mio. i 2015.

Det er besluttet at der stadig opkræves fra afdelingerne for at styrke arbejdskapitalen.

#### **Tab ved lejeledighed:**

- Der har været tab på lejeledighed i 45 afdelinger
- 17 afdelinger har lejetab på mere end 2 % af årslejen, heraf har 4 lejetab på mere end 20 %
- Det gennemsnitlige lejetab er 5,14 %
- Lejetab dækket af dispositionsfonden var i 2012/13 på 5.823.618 kr.

Tabet er betydeligt større end sidste år. Det betyder en stor udgift for boligforeningen da størstedelen af tabet skal dækkes af dispositionsfonden. Tabet ligger over landsgennemsnittet. Det er primært afdelingerne 33, 51, 49 og 29 der genererer tabene, særligt blev afdeling 33 fremhævet.

#### **Tab ved fraflytning:**

Pr. 1. april 2013 blev reglerne for dækning af tab ved fraflytning ændret til at dispositionsfonden skulle dække tab ud over 313 kr. pr. lejemål pr. år. Dette indebar at afdelingerne skulle indbetale ekstra 313 kr. pr. lejemålsenhed pr. år til dispositionsfonden.

- Tab ved fraflytning i boligforeningen kr. 1.980.424
- Dækket af afdelingerne kr. 558.591
- Dækket af dispositionsfonden kr. 1.421.833
- 13 afdelinger har tab ved fraflytning på mere end 2 %
- Det gennemsnitlige tab på fraflytning er 1,75 %

Tabene opstår, når lejer flytter og istandsættelse mv. ikke kan dækkes af indskuddet og lejer i øvrigt ikke betaler restbeløbet. Der gennemføres incassosager ved restancer. Det er generelt på landsplan, at tabene ved fraflytning er stigende.

#### **Kontroller og forretningsgange:**

- Væsentlig udvikling og forbedringer de seneste år
- Forsat behov for at udvikle området eks:
  - Forretningsgangsbeskrivelser
  - Konteringsvejledning og fordelingsnøgler
  - Afstemningsrutiner og budgetopfølgning
- Ledelsen oplyste, at der forsat arbejdes med videreudviklingen herunder funktionsadskillelse

#### **Forvaltningsrevision 5 områder:**

- Markvandring
- Incassoprocedure ved fraflytning
- Lejetab
- Flyttesager
- Beboerklager

#### **Generelt:**

- Økonomistyring er væsentligt forbedret.
- Kvaliteten af de udarbejdede budgetter er forøget.
- Årsregnskaberne er forsynet med erklæring uden forbehold

**Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Dirigenten sendte regnskabet til afstemning – regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

**Ad 3b** Dennis Larsen forelagde budgettet for repræsentantskabet. Hovedpunkterne i budgettet var:

<b>RandersBolig (Inkl. moms)</b>	<b>3.663</b>
<b>Randers Boligforening af 1940</b>	<b>522</b>
<b>Bidrag til dispositionsfond</b>	<b>554</b>
<b>Bidrag til arbejdskapital</b>	<b>158</b>
<b>I alt pr. lejemål</b>	<b>4.897</b>

Hvad er administrationsbidraget til RandersBolig!

- Der betales 125 kr. ekstra pr. lejemålsenhed til RandersBolig heraf er de 25 kr. moms.
- Der betales 522 kr. til Randers Boligforening af 1940 mod 422 kr. sidste år – stigningen skyldes at der nu er lavet et mere kostægte budget.
- Der indbetales 554 kr. til dispositionsfonden, det er et lovkrav.
- Samt 158 kr. til arbejdskapital, indbetalingen er med til at sikre soliditeten i Randers Boligforening af 1940..

Børge Thorup afdeling 15, spurgte til momsfrigagelsen for RandersBolig som er omtalt i den skriftlige beretning. Hvornår regner man med at indføre det? JG svarede at der endnu ikke var truffet beslutning. Der er kommet bindende svar fra SKAT, og betingelserne for momsfrigagelsen er i øjeblikket til behandling i BL. For at momsfrigagelsen kan gennemføres, skal der være enighed mellem alle boligforeningerne der er med i RandersBolig.

**Budgettet blev herefter taget til efterretning.**

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

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

Bestyrelsen foreslog genvalg af de 3 bestyrelsesmedlemmer der var på valg.

Der var ikke kandidater fra salen.

Anbefalingen blev vedtaget af repræsentantskabet.

Valgt blev herefter:

Margrethe Stenbæk	for 2 år
Hans Kristiansen	for 2 år
Kjeld Christiansen	for 2 år

**Bestyrelsen består herefter af:**

Jan Guldmann (formand)	til 2015
Hans Kristiansen	til 2016
Stig Olesen	til 2015
Margrethe Stenbæk	til 2016
Hans Jørgen Borregaard	til 2015
Knud E. Ø. Sørensen	til 2015
Kjeld Christiansen	til 2016

**Ad 5b** Viggo Jespersen fra afdeling 23 og Flemming Riis Olsen fra afdeling 20 blev foreslået.

Der var ikke yderligere kandidater.

Anbefalingen blev godkendt af forsamlingen.

**Valgt er herefter:**

Viggo Jespersen	1. suppleant
Flemming Riis Olesen	2. suppleant

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

Forslaget blev vedtaget.

**Ad 6** JG takkede på vegne af bestyrelsen for god ro og orden.

JG ønskede tillykke til de genvalgte repræsentanter samt suppleanter, til bestyrelsen.

Der blev overrakt blomster til Margrethe Stenbæk, der havde 10 års jubilæum som medlem af organisationsbestyrelsen.

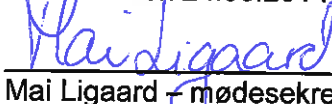
Takkede afslutningsvis repræsentantskabet for et godt møde.


Der var ikke flere indlæg under punktet.


Dirigenten takkede for god ro og orden. Og afsluttede mødet kl. 20.25

**Afslutning**

Randers den 24.03.2014

  
Mai Ligaard – mødesekretær

  
Birte Sonne – dirigent

  
Jan Guldmann – formand