

Møllevænget & Storgaarden

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

tirsdag den 17. marts 2015 kl. 17.30

Mødested: Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C



Mødedeltagere:

Indbudt: 159 Repræsentantskabsmedlemmer

Deltagere: 111 Repræsentantskabsmedlemmer + 8 personale + Søren Madsen, BL

Referent: Karin Jensen

Velkomst.....	4
1. Valg af	4
a. Dirigent.....	4
b. Mødesekretær	4
c. Stemmeudvalg.....	4
2. Godkendelse af forretningsorden	4
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år	5
4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2013/2014	6
5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2015/2016	8
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:.....	8
1. Forslag til ny forretningsorden for repræsentantskabsmødet – se bilag A.....	8
Forslaget foreslås fremlagt under punkt 2 "Godkendelse af forretningsorden"	8
2. Forslag til repræsentantskabet om at stemme for at boligorganisationen	8
Møllevænget & Storgaarden tilslutter sig ordningen om momsfri administration – se bilag B... 8	
7. Valg:	9
1. Valg af formand (skal vælges for 1 år).....	9
2. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år).....	9
3. Valg af 2 suppleanter.....	10
8. Valg af revisor	10
9. Eventuelt.....	11

Velkomst

Organisationsbestyrelsens fungerende formand Kaj Herholdt Madsen bød velkommen til det ordinære repræsentantskabsmøde.

På bestyrelsens vegne foreslog han Søren Madsen som dirigent.

1. Valg af

a. Dirigent

Referat/beslutning:

Søren Madsen fra BL blev valgt som dirigent.

Søren Madsen takkede for tilliden og fastslog at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, at stemmesedler var uddelt og orienterede om at mødet blev optaget på lydfil, der kan aflyttes via RandersBoligs hjemmeside.

Herefter orienterede han om at dagsordenen indeholdt 9 punkter, som han gennemgik.

b. Mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Karin Jensen fra administrationen som mødesekretær.

Karin Jensen blev valgt som mødesekretær.

c. Stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde 4 forslag til stemmeudvalg:

Gurli Olsen afdeling 1, Helle Røhling afdeling 9, Line Jensen afdeling 27 og Norma Poulsen afdeling 46.

Stemmeudvalget modtog valget.

2. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Dirigenten orienterede om at der var udarbejdet en ny forretningsorden som var til godkendelse under punkt 6.1.

Bestyrelsen foreslog at punkt 6.1 blev taget under punkt 2.

Der var ingen indsigelser i salen.

Han orienterede om ændringerne i forretningsordenen. Der var indføjet at mødet blev optaget på lydfil og i § 8 og 9 var specificeret at det drejede sig om formandsposten.

Forretningsordenen blev godkendt uden kommentarer.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år

Referat/beslutning:

Kaj Herholdt Madsen fremlagde som fungerende formand den mundtlige årsberetning. Han præciserede at årsberetningen var hele bestyrelsens beretning og derfor også godkendt af den samlede bestyrelse. Ud over den mundtlige årsberetning var der udsendt en fyldigere skriftlig årsberetning.

Han orienterede om at regnskabsåret 2013/2014 havde været et travlt år.

Sidste års repræsentantskabsbeslutning om at blive i RandersBolig, havde været en rigtig god beslutning.

RandersBolig havde afdraget 1 mio. kr. i 2014 af gælden til Mølevænget & Storgaarden. Bestyrelsen håbede, at RandersBolig også i 2015 ville afdrage et beløb til Mølevænget & Storgaarden.

Aftalen om at forblive i RandersBolig havde også været startskuddet til at etablere lokalkontoret på Stadfeldtsvej.

Alle deltagere havde samarbejdet og arbejdet hårdt for projektet og målet var nået.

Det nye lokalkontor stod klar og havde åbningsreception den 5. januar 2015.

Stor tak til alle der deltog i arbejdet. Det forlyder nu fra de ansatte, at det går stille og roligt fremad, imod en succes i lokalkontoret.

Der har været ros fra revisor for resultatet og fremgang i årsregnskabet 2013/2014.

På det årlige styringsdialogmøde med Randers Kommune havde kommunen udvist stor tilfredshed med den økonomiske fremgang.

Der arbejdes fortsat med den økonomiske genopretningsplan og bestyrelsens forventning var, at i 2016/2017 ville Mølevænget & Storgaarden være bragt ud af det økonomiske lavvande.

Bestyrelsen håbede på en fremtid med ro om boligselskabet og samarbejde og respekt for den enkeltes arbejde for Mølevænget & Storgaarden.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til beretningen.

Brita Bek, afdeling 9 mente ikke, at hovedbestyrelsen samarbejdede. Hun var uforstående overfor hvorledes nogle afdelingsbestyrelser altid vidste, hvad hovedbestyrelsen lavede. Hun mente derfor ikke at nogen fra hovedbestyrelsen var værdige til at sidde i bestyrelsen.

Der var herefter en længere debat om hvad der var sket i hovedbestyrelsen med den annullerede indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde og formandens afgang.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

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

Referat/beslutning:

Kontorchef Dennis Larsen gennemgik årsregnskabet for 2013/2014.

Resultatet i hovedforeningen viste et underskud på -26.272 kr.. Underskuddet var fremkommet ved lønudligning i 2 afdelinger.

Der opkræves kostægte administrationsbidrag i afdelingerne og det vil fortsætte fremover. Dispositionsfonden havde ved årets udgang en negativ kapital på -22,7 mio. kr., hvilket ikke var så slemt, blandt andet var der taget hånd om afdelingers lån i dispositionsfonden, lånene var omlagt til ekstern belåning. Desuden betaler afdelingerne ekstraordinært til dispositionsfonden i de næste 3,5 år.

Arbejdskapitalen var positiv med 1.894.410 kr. pga. opkrævninger i afdelingerne til arbejdskapitalen og indbetaling fra RandersBolig på 1 mio. kr.

Man havde nu ca. 13 mio. kr. i den disponible del af trækingsretten til at støtte arbejder i afdelingerne. Hovedbestyrelsen havde i året besluttet politikken for anvendelse af midlerne. Boligforeningens likviditet var ved skæring på 90 mio. kr., og afdelingernes indestående 108 mio. kr.

Afdelingernes økonomi blev gennemgået i oversigtsform.

Alle afdelinger havde godkendt regnskabet 2013/2014. Der var 29 afdelinger med resultatmæssigt underskud og 23 afdelinger med akkumuleret underskud. Det var bedre end forventet, da afdelingerne ubudgetteret havde skullet indbetale 1.000 kr. pr. lejemål til dispositionsfonden i regnskabsåret.

Henlæggelser i afdelingerne var styrket med 8 mio. kr. i forhold til sidste år.

Lejeniveauet i afdelingerne er noget administrationen vil fokusere på i de næste år. For at afgøre om en leje er høj eller lav, skal man bl.a. medtage beliggenhed, alder, afdelingens stand og størrelse.

Tab ved lejeledighed var 852.000 kr. fordelt på 43 afdelinger. Dette svarede til 0,66% af alle lejemål, heraf havde 3 afdelinger lejetab på mere end 2%. Tabet dækkes af dispositionsfonden. Det var en halvering i forhold til sidste års lejetab.

Tab ved fraflytning i boligforeningen var på ca. 3,2 mio. kr., heraf dækkede afdelingerne 0,65 mio. kr. og Intrum Justitia havde inddrevet 0,5 mio. kr.. Dispositionsfonden dækkede 2,1 mio. kr.

22 afdelinger havde tab ved fraflytning på mere end 2% og det gennemsnitlige tab ved fraflytning i afdelingerne var 2,46%.

Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning vil fortsat være fokusområder der kigges intenst på i de kommende år. Der er i regi af RandersBolig projektansat en økonomisk boligsocial medarbejder, der har til opgave at minimere tabene ved fraflytning ved tidlig indsats overfor belastede lejere.

Dennis Larsen gennemgik herefter hovedpunkterne fra revisionen, revisionen havde taget forbehold for:

Afdelinger:

- Afdeling 56, fuldt forbehold for hele regnskabet, grundet særlig kompleks afdelingssammenlægning, der endnu ikke var endelig på plads
- Afdeling 57, standard forbehold da byggeregnskab ikke var afsluttet (byggeregnskabet er efterfølgende aflagt)

Hovedforeningen:

- indregning af administrationsbygning
- supplerende oplysning om at der er brugt bundne midler af dispositionsfond
- supplerende oplysning om at dispositionsfond og mellemregninger ikke kan gøres likvide med kort varsel

Alle revisors forbehold afspejles i ledelsesberetningen og spørgeskemaet til regnskabet.

Forbeholdet i forbindelse med administrationsbygningen drejer sig om at denne skal udlægges i en afdeling, da det nu er et erhvervslejemål.

Revisor har fjernet nedenstående forbehold

- Afdeling 9, 10, 24, 31 og 49, supplerende oplysninger om ulovlige lån og finansielle instrumenter er fjernet, da ledelsen har fundet de oprindelige godkendelser af låneoptagene
- Afdeling 27, 28 og 51, forbehold for manglende opkrævning af udamortiserede ydelser i tidligere år er fjernet, da ledelsen har redegjort for hvordan afregningen af særstøttelån kommer til at ske

Dirigenten takkede for fremlæggelsen og spurgte om der var nogle spørgsmål.

Lars Aastrup Jensen afdeling 40 roste revisionen og RandersBolig for udredningen af årsregnskabet. Han var bekymret for revisors forbehold og mente at boligforeningen løb en stor risiko i afdeling 56 og renteswaplånene i afdeling 9, 10, 24, 31 og 49.

Esther Pedersen afdeling 24 mente, at der var fyret for mange ansatte i RandersBolig. Hun begrundede med at revisor havde beskrevet øget risiko for fejl som følge af tilsigtede eller utilsigtede handlinger, dette på grund af manglende funktionsadskillelse.

Hun mente desuden at den udlejede administrationsbygning, der var udlejet med tab og som var nedskrevet fra 11 mio. kr. til 6,2 mio. kr., burde sælges.

Dennis Larsen: RandersBolig mangler ikke funktionsadskillelse, men vi har ikke en intern revisionsafdeling som de store administrationsselskaber. Han er i færd med at ansætte en økonomisk konsulent der løbende skal lede efter fejl, lave generel oprydning og sikre at forretningsgange overholdes.

Repræsentantskabsmødet godkendte regnskabet for hovedforeningen og afdelingerne, revisionsprotokollatet samt de tilhørende beretninger.

5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2015/2016

Referat/beslutning:

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

RandersBolig (inkl. moms)	3.788
BF Møllevenget & Storgaarden	490
BF afvikling af lån fra dispositionsfonden	1.000
I alt	5.278
Bidrag til dispositionsfond	562
Bidrag til arbejdskapital	159
I alt pr. lejemål	5.999

Bidraget til RandersBolig steg med 100 kr. + moms svarende til 3,41 %.

Bidraget til Møllevenget & Storgaarden steg med 15 kr. svarende til 3,16 %.

Konto 541, ekstraordinære udgifter, her var der budgetteret med tilskud til afdelinger for 105.000 kr. samt 2.900.000 kr. til tab på lejeledighed samt tab ved fraflytning. Beløbet på 3.005.000 indtægtsføres på konto 611.

Budgettet holder, der hvor der kan forekomme afvigelser er på tab ved lejeledighed eller tab ved fraflytning der dækkes af dispositionsfonden.

Repræsentantskabet godkendte budget 2015/16.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

1. Forslag til ny forretningsorden for repræsentantskabsmødet – se bilag A.
Forslaget foreslås fremlagt under punkt 2 "Godkendelse af forretningsorden"

Referat/beslutning:

Punktet blev vedtaget under punkt 2.

2. Forslag til repræsentantskabet om at stemme for at boligorganisationen
Møllevenget & Storgaarden tilslutter sig ordningen om momsfri administration – se bilag B

Referat/beslutning:

Dennis Larsen orienterede om, at RandersBolig havde modtaget bindende tilsagn fra skat i 2013 vedr. momsfri administration.

Ordningen kunne give RandersBolig en nettobesparelse på 10 mio. kr. i perioden juli 2015 til oktober 2018.

Han forklarede hvorledes RandersBoligs gæld til boligselskaberne ville blive konverteret til en post på arbejdskapitalen i boligforeningerne, der afskrives over de næste 3 år ved hjælp af momsbesparelsen, hvorefter administrationsbidraget vil kunne sænkes efter nærmere beslutning fra RandersBolig.

Ordningen var godkendt af Tilsynet i Randers Kommune medio marts 2015.

Lars Kofoed afdeling 7 spurgte til hvor meget der skulle betales i Lønsumsafgift?

Dennis Larsen: Lønsumsafgiften er på 6,37%. Afgiften indgår i regnestykket, således der ikke bliver ekstra udgifter i den forbindelse. Det tal der nævnes på 10 mio. kr. er efter lønsumsafgiften er betalt.

Ordningen og beløbene har været drøftet på et møde med Deloitte, som ikke havde bemærkninger til ordningen.

7. Valg:

1. Valg af formand (skal vælges for 1 år)

Referat/beslutning:

Der var 3 kandidater til formandsposten.

Kaj Herholdt Madsen

Lars Aastrup Jensen

Lars Krogsdorf-Jensen

Lars Krogsdorf-Jensen og Lars Aastrup Jensen præsenterede sig begge for forsamlingen. Kaj Herholdt Madsen blev præsenteret og anbefalet af John Holse Pedersen på bestyrelsens vegne.

Den skriftlige afstemning fordelte sig således:

Der var 109 afgivne stemmer.

Kaj Herholdt Madsen 62 stemmer

Lars Aastrup Jensen 37 stemmer

Lars Krogsdorf-Jensen 10 stemmer

Kaj Herholdt Madsen blev valgt som formand for 1 år.

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

På valg: John Holse Pedersen (modtager genvalg)

 Kristina Poser (modtager ikke genvalg)

 Peter Rosborg (modtager genvalg)

Referat/beslutning:

Der var udsendt kandidatliste med nedennævnte personer:

John Holse Pedersen
Peter Rosborg
Lars Fuglsang Kofoed
Preben Søndergaard

Herudover blev Lars Krogsdorf-Jensen afdeling 28 og Lars Aastrup Jensen afdeling 40 opstillet fra salen.

Kandidaterne præsenterede sig.

Den skriftlige afstemning fordelte sig således:

John Holse Pedersen	85 stemmer
Peter Rosborg	83 stemmer
Lars Fuglsang Kofoed	47 stemmer
Preben Søndergaard	88 stemmer
Lars Krogsdorf-Jensen	60 stemmer
Lars Aastrup Jensen	57 stemmer

Dirigenten konstaterede, at John Holse Pedersen og Peter Rosborg var genvalgte til bestyrelsen for 2 år.

Preben Søndergaard var nyvalgt til bestyrelsen for 2 år og Lars Krogsdorf-Jensen var nyvalgt til bestyrelsen for 1 år.

3. Valg af 2 suppleanter

Referat/beslutning:

Lars Aastrup Jensen afdeling 40 og Norma Poulsen afdeling 46 blev begge valgt.

De valgte suppleanter til organisationsbestyrelsen blev ved aftale:

1. suppleant: Lars Aastrup Jensen for 1 år.
2. suppleant: Norma Poulsen for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af Kaj Herholdt Madsen, Elsebeth Andersen, Vibeke Leensbak, John Holse Pedersen, Peter Rosborg, Preben Søndergaard og Lars Krogsdorf-Jensen. Suppleanterne er Lars Aastrup Jensen og Norma Poulsen.

8. Valg af revisor

Referat/beslutning:

Repræsentantskabet genvalgte Deloitte.

9. Eventuelt

Referat/beslutning:

Tino Richard Nielsen afdeling 50 opfordrede bestyrelsen til at arbejde for fællesskabet og at informationsniveauet blev højnet.

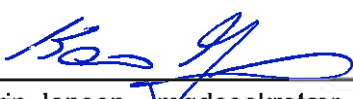
Lars Boelskifte afdeling 21 ønskede at der blev udsendt en liste over afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

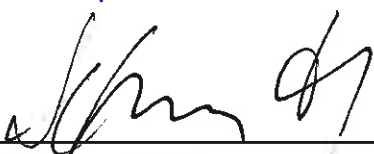
Kristina Poser takkede for tiden i hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen. Hun havde været meget glad for arbejdet og samarbejdet med administrationen. Nu ville hun koncentrere sig om sit arbejdsliv, hun ønskede bestyrelsen alt godt fremover.

Kaj Herholdt Madsen var beæret og takkede repræsentantskabet for valget. Han glædede sig til arbejdet i bestyrelsen og håbede på åbenhed og samarbejde. Han takkede Kristina Poser for et godt samarbejde og ønskede hende alt godt fremover. Til sidst ønskede han hele repræsentantskabet en god sommer.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede mødet.

Randers den 17. marts 2015


Karin Jensen – mødesekretær


Søren Madsen – dirigent


Kaj Herholdt Madsen - formand