

# Møllevænget & Storgaarden

Referat af repræsentantskabsmøde

**tirsdag den 19. marts 2013 kl. 17.30**

Mødested: Hotel Scandic Kongens Ege  
Gl. Hadsundvej 2, 8900 Randers C



**Mødedeltagere:****Indbudt:** 150 Repræsentantskabsmedlemmer**Tilmeldt:** 110 Repræsentantskabsmedlemmer + 4 personale + Søren Madsen, BL**Referent:** Karin Jensen

| <b>Dagsorden</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Side</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Velkomst.....                                                                                                                                                                                                           | 3           |
| 1. Valg af .....                                                                                                                                                                                                        | 3           |
| a. Dirigent.....                                                                                                                                                                                                        | 3           |
| b. Mødesekretær .....                                                                                                                                                                                                   | 3           |
| c. Stemmeudvalg.....                                                                                                                                                                                                    | 3           |
| 2. Godkendelse af forretningsorden .....                                                                                                                                                                                | 3           |
| 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år .....                                                                                                                                             | 4           |
| 4. Endelig godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor og .....                                                                                                                                               | 7           |
| fremlæggelse og godkendelse af budget .....                                                                                                                                                                             | 7           |
| 5. Behandling af indkomne forslag: .....                                                                                                                                                                                | 8           |
| 1. Forslag til ændring af budget 2012/2013 – se bilag A .....                                                                                                                                                           | 8           |
| 2. Forslag om udtrædelse af administrationsselskabet RandersBolig–se bilag B.....                                                                                                                                       | 8           |
| 3. Forslag til at organisationsbestyrelsen pålægges at ændre boligorganisationens navn fra<br>"Møllevænget & Storgaarden" til "MSBolig" og i den forbindelse få udarbejdet et forslag til nyt<br>logo – se bilag C..... | 8           |
| 6. Valg: .....                                                                                                                                                                                                          | 9           |
| 1. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen .....                                                                                                                                                               | 9           |
| 2. Valg af 2 suppleanter.....                                                                                                                                                                                           | 10          |
| 7. Valg af revisor .....                                                                                                                                                                                                | 10          |
| 8. Eventuelt.....                                                                                                                                                                                                       | 11          |

## **Velkomst**

Organisationsbestyrelsens formand Kurt Helge Andersen bød velkommen til repræsentantskabsmødet og orienterede kort om de praktiske forhold og aftenens forløb i det hele taget.

## **1. Valg af**

### **a. Dirigent**

#### **Referat/beslutning:**

Organisationsbestyrelsen anbefalede i lighed med sidste år at Søren Madsen fra BL blev dirigent. Søren Madsen blev valgt som dirigent.

Søren Madsen takkede for valget og gennemgik herefter dagsordenen og konstaterede at forslagene var rettidigt udsendt til repræsentantskabet.

Han fastslog at repræsentantskabet var lovligt indkaldt og at stemmematerialet var omdelt.

### **b. Mødesekretær**

#### **Referat/beslutning:**

Bestyrelsen indstillede Karin Jensen fra administrationen som mødesekretær. Karin Jensen blev valgt som mødesekretær.

Der var en kort drøftelse af hvorledes referatet skulle udformes. Bestyrelsen gav tilsagn om, at der skulle laves et kort referat af hvert punkt, samt beslutningen.

### **c. Stemmeudvalg**

#### **Referat/beslutning:**

Bestyrelsen havde 4 forslag til stemmeudvalget:  
Gurli Olsen afdeling 1, Norma Poulsen afdeling 46, Birthe Jensen afdeling 67 og John Brandt afdeling 49.  
Stemmeudvalget modtog valget.

## **2. Godkendelse af forretningsorden**

#### **Referat/beslutning:**

Forretningsordenen blev godkendt uden kommentarer.

### 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år

#### Referat/beslutning:

Bestyrelsesformanden orienterede om, at der var lavet en skriftlig beretning der var udsendt inden mødet.

Han gennemgik herefter indholdet i den skriftlige beretning. (den skriftlige beretning er vedhæftet dette dokument).

Formanden supplerede med en længere mundtlig beretning.

Han berettede at der var kommet ny ledelse i RandersBolig pr. 1. maj 2012 efter at RandersBolig indgik aftale med DAB. DAB har overtaget ledelsen med Kontorchef Dennis Larsen i spidsen.

Han udtrykte stor tilfredshed med ledelsen og det daglige arbejde. I det forgangne år var der dukket mange overraskelser op både af praktisk og økonomisk art.

Ledelsen i RandersBolig har i det forgangne år lavet en omstrukturering af RandersBolig.

Organisation og arbejdsområder er nu på plads.

Der var indført et nyt IT-system og hjemmesiden var nu kørende, hvilket forventedes at fjerne presset på telefonopkald til Marsvej.

Økonomisk er der behov for at få genoprettet dispositionsfonden og herunder styrket arbejdskapitalen.

De tidligere udlån fra dispositionsfonden har i mange tilfælde ikke overholdt god skik for økonomistyring.

Administrationen er i færd med at bringe disse sager på plads.

Udlejningssituationen i boligforeningen har ikke været god. Der har været store omkostninger for dispositionsfonden til dækning af tomgange.

Dette er et fremtidigt fokusområde for bestyrelsen.

Han udtrykte stor tilfredshed med samarbejdet med Randers Kommune som tilsynsmyndighed.

Der var indledt et samarbejde, hvor der for første gang var afholdt styringsdialog, dette er et årligt tilbagevendende dialogmøde, hvor boligforeningen og afdelingerne bliver gennemgået.

Herefter takkede han for det gode samarbejde der havde været i bestyrelsen, der havde været diskussioner undervejs, men det var endt med enstemmighed i 98% af sagerne som bestyrelsen havde behandlet.

Der var nogle kritiske bemærkninger og spørgsmål til beretningen vedrørende

- hjemmesidens mangler
- afdelingsmødernes placering i forhold til repræsentantskabsmødet og at der var for kort tid til godkendelse af regnskab og budget i afdelingerne
- afdeling 56 underfinansiering som afdelingsbestyrelsen ikke havde kendskab til

Bestyrelsesformanden besvarede spørgsmålene med at hjemmesiden fungerer nu, det gjorde den ikke for 3 uger siden, men nu er der ikke problemer med hjemmesiden.

Bestyrelsesformanden orienterede desuden om at der fremover vil komme mere information til lejerne i form af et nyhedsbrev og hjemmesiden vil blive brugt mere aktivt.

Han håbede at den nye bestyrelse ville holde fast i at afholde informations- og dialogmøder hen over året.

Placeringen af afdelingsmøderne på begge sider af repræsentantskabsmødet begrundede han med at nogle afdelinger har afholdt regnskab/budgetmøde før repræsentantskabsmødet og andre afdelinger holder budgetmøde efter repræsentantskabsmødet. Om det har været hensigtsmæssigt vil der blive set på til næste år

Hertil supplerede kontorchefen med at det er målet at der fremover vil være 14 dage til gennemlæsning af budgetterne inden budgetcaféen.

Det møde Dennis Larsen ønsker der skal afholdes i afdelingerne er budgetmødet, således at disse møder kan afholdes helt frem til og med juni måned. Herved skabes der tid og plads til en solid faglig gennemarbejdning af afdelingernes budgetter.

De afdelinger hvor der afholdes regnskabsmøde, skal holde disse møder indenfor 5 måneder efter regnskabsårets afslutning

Udarbejdelse af dette års regnskaber og budgetter har været en hård omgang for økonomiafdelingen, der er kommet nye skabeloner og nyt IT samtidig med, at der er skåret i antal medarbejdere.

Underfinansieringen i afdeling 56 var hovedbestyrelsen heller ikke bekendt med før DAB bragte det på banen og ryddede op. Der havde intet stået i årsregnskabet 2010/2011 om dette problem. Dette fandt bestyrelsen var under al kritik. Det var et chok for alle hvordan etableringen af afdeling 56 var foregået.

Finansieringen er ved at falde på plads og der er etableret en løbende dialog imellem afdeling 56 og administrationen.

Kontorchef Dennis Larsen kunne tilføje at foreningens kassekredit er placeret i Nordea, det er også her foreningens obligationsbeholdning er placeret samt pengestrømmene. Det gør at Nordea giver en meget fordelagtig rente på kassekrediten.

Møllevangen & Storgaarden har nogle gode obligationer, hvis de sælges har det en negativ signal værdi der vil gøre det sværere at optage kassekredit, så der værnes om obligationerne.

Hele problemstillingen om likviditet var bundet tæt op af lånesagen i afdeling 56.

Når lånet i afdeling 56 kom ind i banken, ville der ikke længere være brug for kassekrediten.

Det blev kritiseret at der var optaget lån med renteswap og det skærpede tilsyn der fremover vil være fra kommunen blev omtalt og hertil svarede bestyrelsesformanden at det skærpede tilsyn også indebar et muligt påbud om separat forvaltning. Dette kigges der på hurtigst muligt.

Der er lavet fejl af den tidligere ledelse, herunder at ikke alting blev forelagt bestyrelsen eller kommunen, det var bl.a. derfor den blev afskediget.

Der vil blive holdt øje med de lån der har renteswap og hvis der viser sig et dokumenteret tab, vil bestyrelsen forfølge dette.

Det store lejetab der har været i boligorganisationen blev omtalt og der blev ytret ønske om at genoptage annoncering af ledige boliger i lokalavisen.

Bestyrelsesformanden svarede at lejetabet er for stort og det er en diskussion hvorvidt man skal annoncere i avis og- eller andre medier. Han slog dog fast at de gangbare lejligheder bliver udlejet inden de kan nå at komme i avisen.

Ledelsen i RandersBolig har i lang tid arbejdet på at skabe robuste gennudlejningsprocedurer mv. Der arbejdes herudover på forskellige tiltag til at holde lejetabet nede.

Den nuværende ledelse er en rigtig god ledelse, hvor vi får langt mere end en leder og souschef, nemlig hele den ekspertise der er i DAB baglandet og det har været nødvendigt for os.

Kontorchef Dennis Larsen supplerede med, at hjemmesiden var det bedste sted at annoncere de ledige lejemål. Der har været arbejdet hårdt og ryddet fuldstændigt op i søgekriterierne, således at hjemmesiden nu var fuld funktionsdygtig.

Der var utilfredshed med at referater fra bestyrelsesmøderne ikke blev offentliggjorte. At referaterne ikke var offentliggjorte på hjemmesiden undrede også bestyrelsen, men de er tilgængelige på Marsvej.

De manglende referater tog kontorchefen det fulde ansvar for, det har ikke været muligt at offentliggøre referaterne inden for fristen, bl.a. derfor er der ansat 2 nye forvaltningskonsulenter. Således at man indenfor kort tid vil være i stand til at opfylde kravene til offentliggørelse af referater.

Indskud og lån til RandersBolig på henholdsvis 1 mio. kr. og 5 mio. kr. blev kritiseret. Bestyrelsesformanden orienterede om, at på sidste års repræsentantskabsmøde blev det slået fast af den tidligere formand Peter Jensen, at det var sidste gang man udlånte midler til RandersBolig. Der er ikke en tilbagebetalingsfrist, men lånet vil blive betalt tilbage med renter.

Det blev nævnt at BL-rapporten om RandersBolig endnu ikke var offentliggjort. Til dette svarede kontorchef Dennis Larsen at BL-rapporten ikke var hemmelig, han mente dog at udviklingen var løbet fra den, men hvis man var interesseret i rapporten kan man sende en mail til Dennis Larsen og så vil han tilsende rapporten i PDF-format.

Stigning i administrationsbidrag.

Som en del af reorganiseringen af boligforeningen var det tidligere aftalt at udgifterne til lokalinspektørerne skulle placeres i selskaberne, dette blev gjort for at opnå kostægte administrationsbidrag i RandersBolig samtidig med at der flyttede en mere kompetent ledelse ud i driften i afdelingerne.

Endnu er lokalinspektørens fysiske placering på Marsvej, men det er meningen at de på sigt vil komme til at færdes mere i afdelingerne.

Heine Bertelsen Afdeling 24 havde ikke tillid til bestyrelsen og stillede et mistillidsvotum.

Dirigenten satte spørgsmålet til afstemning

35 imod den nuværende bestyrelse  
71 for den nuværende bestyrelse  
2 blanke stemmer

Dirigenten konstaterede at der var tillid til den nuværende bestyrelse fra repræsentantskabet og dermed var også bestyrelsens beretning godkendt.

#### **4. Endelig godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor og fremlæggelse og godkendelse af budget**

##### **Referat/beslutning:**

Kontorchef Dennis Larsen startede med at konkludere at alle afdelingers regnskaber var godkendte.

Herefter fremlagde han regnskabet for 2011/12.

Specifikt kan nævnes at der på konto 541 var en udgift til forsikringsmægler på 400.000 kr. Disse var nu opsagte og derudover var der skiftet forsikringsselskab, hvilket medførte en sparet præmiestigning på 2,2 mio. kr. årligt for Møllevænget & Storgaarden.

På konto 721 var der en skønsom blanding af udlån og mellemregninger, der var trukket på hovedforeningen når afdelinger havde fået lavet et stykke arbejde. Der var 69 mio. kr. i udlån. Han forklarede at man er nødt til at beslutte sig for om afdelingerne har lån eller tilskud, det giver for meget rod med åbenstående poster.

Hvis der er tale om lån, skal der være en afviklingsplan for den enkelte afdeling.

Desuden kan der finansieres med eksterne lån.

Dispositionsfondens formål er at være bagstopper og skal bruges med åbne øjne.

Der er 10 afdelinger, hvor det skal overvejes at konvertere til ekstern belåning. Dette vil blive analyseret og der vil blive fundet en løsning.

Her og nu er der desværre ikke midler i boligorganisationen og der er derfor midlertidig lukket for forbrug i afdelingerne.

Konto 805 Dispositionsfonden. Her står der 255 kr. pr. lejemål, dette beløb skal helst være 4.600 kr. Det vil sige at der i mange år fremover skal indbetales til fonden.

Dækning af lejetab tages fra dispositionsfonden, dette var 3,5 mio. kr. i 2011/12. Beløbet skal nedbringes til ca. 1-2 mio. kr., og der holdes skarpt øje med lejetabene. Det kan blive nødvendigt at støtte enkelte udlejninger fra dispositionsfonden, for at minimere lejetabet.

Frank afdeling 68 Ønskede en synliggørelse af hvor de 125 kr. i opskrivningsgebyr blev konteret.

(Udenfor referat) Pengene opkræves direkte af RandersBolig og går udenom Møllevænget & Storgaardens regnskab.

Preben afdeling 56 bemærkede en difference på noten vedr. boligforeningens udlån og revisionens opgørelse af lånet til byggeriet i afdeling 56.

(Udenfor referat) Differencen drejer sig om to overførte lån fra den tidligere afdeling 30.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.

##### **Godkendelse af budget**

##### **Referat/beslutning**

Herefter fremlagde Dennis Larsen Budgettet for 2013/14.

Han orienterede om at budgettet 2013/14 var behandlet og godkendt i bestyrelsen.  
Herefter gennemgik han administrationsudgifterne.  
Indbetalinger til boligorganisation og administration bliver i alt 3.821 kr. incl. moms.  
Indbetalingen til RandersBolig stiger med 100 kr. + moms til 3.533 kr. og indbetalingen til boligorganisationen stiger med 84 kr. til 283 kr.  
Herudover indbetales kr. 235 til dispositionsfonden og kr. 158 til arbejdskapitalen.

Budgettet blev godkendt ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.

## **5. Behandling af indkomne forslag:**

### **1. Forslag til ændring af budget 2012/2013 – se bilag A**

#### **Referat/beslutning:**

Dennis Larsen forklarede at arbejdskapitalen hurtigst vil blive genoprettet ved at ændre i indeværende års budget, således at det budgetterede 0 kr. i indbetaling ændres til kr. 154 pr. lejemål pr. år.

Beløbet indgår i genopretningsplanen der er fremlagt for kommunen.

Repræsentantskabet vedtog budgetændringen for indeværende år ved håndsoprækning.

### **2. Forslag om udtrædelse af administrationsselskabet RandersBolig – se bilag B**

#### **Referat/beslutning:**

Bestyrelsesformanden orienterede om at det kunne være godt at få en undersøgelse af hvad det vil betyde økonomisk for Møllevænget & Storgaarden at udtræde af RandersBolig.

Han orienterede om at bestyrelsen hidtil havde arbejdet efter den tidligere repræsentantskabsmøde beslutning at boligforeningen skulle bevæge sig hen imod fuld fusion i RandersBolig.

Han anbefalede herefter på bestyrelsens vegne at repræsentantskabet stemte ja til forslaget.

Forslaget om, at der skal forelægges en analyse af konsekvenserne ved udtrædelse af RandersBolig inden udgangen af november 2013, blev vedtaget ved håndsoprækning.

### **3. Forslag til at organisationsbestyrelsen pålægges at ændre boligorganisationens navn fra "Møllevænget & Storgaarden" til "MSBolig" og i den forbindelse få udarbejdet et forslag til nyt logo – se bilag C**

Forslaget blev stillet på sidste års repræsentantskabsmøde af repræsentantskabsmedlemmer fra afdeling 41 og udsat til behandling på dette års repræsentantskabsmøde

#### **Referat/beslutning:**

Formanden orienterede om at boligorganisationen i daglige tale omtales som MSBolig, men at det ikke var muligt at ændre navnet officielt. Der er et firma i Århus, der allerede er registreret ved selskabsstyrelsen som MSBolig.



Afdeling 41 trak forslaget tilbage, da de mente det i lyset af den økonomiske situation var spild af tid og penge.

## **6. Valg:**

### **1. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen**

**På valg:**    **Vibeke Leensbak (modtager genvalg)**  
                 **Peter Rosborg (modtager genvalg)**  
                 **Ester Pedersen (modtager ikke genvalg)**

### **Referat/beslutning:**

Der var udsendt kandidatliste med nedennævnte personer i alfabetisk orden

Thorkild Westergaard Andersen  
Heine Bertelsen  
Vibeke Leensbak  
Kristina Poser  
Peter Rosborg

Herudover blev Bent Laursen fra afd 24 tilføjet kandidatlisten.  
Herefter præsenterede kandidaterne sig. Og der var indlæg med anbefalinger.  
Der blev afholdt skriftlig afstemning der fordelte sig således.

|                               |    |              |
|-------------------------------|----|--------------|
| Thorkild Westergaard Andersen | 61 |              |
| Heine Bertelsen               | 57 |              |
| Vibeke Leensbak               | 57 | på valg igen |
| Kristina Poser                | 67 |              |
| Peter Rosborg                 | 52 | på valg igen |
| Bent Laursen                  | 30 |              |

Dirigenten konstaterede at Kristina Poser og Thorkild Westergaard Andersen var valgt.

Da der var stemmelighed mellem Heine Bertelsen og Vibeke Leensbak, blev der afholdt skriftligt omvalg.

|                 |    |
|-----------------|----|
| Heine Bertelsen | 55 |
| Vibeke Leensbak | 52 |

Dirigenten konstaterede at Heine Bertelsen var valgt.

## **2. Valg af 2 suppleanter**

### **Referat/beslutning:**

Der blev afholdt skriftlig afstemning der fordelte sig således.

|                    |    |
|--------------------|----|
| Vibeke Leensbak    | 72 |
| Preben Søndergaard | 44 |
| Bent Laursen       | 36 |
| Peter Rosborg      | 58 |

De valgte suppleanter til organisationsbestyrelsen blev:

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. suppleant Vibeke Leensbak | 72 |
| 2. suppleant Peter Rosborg   | 58 |

Bestyrelsen består herefter af Kurt Helge Andersen, Elsebeth Andersen, Kaj Madsen, Birthe Skov Jensen, Kristina Poser, Thorkild Westergaard Andersen og Heine Bertelsen.  
Suppleanterne er Vibeke Leensbak og Peter Rosborg.

## **7. Valg af revisor**

Bestyrelsen indstiller, at der vælges ny revisor

### **Referat/beslutning:**

Bestyrelsesformanden orienterede om at bestyrelsen ikke længere var trygge ved det nuværende revisionsfirma. Bl.a. begrundet i at bestyrelsen ikke mente at revisionen havde været opmærksomme på udlånet og håndteringen af dette til afdeling 56.

Det medførte at likviditeten i boligorganisationen i en lang periode, havde været kritisk lav og det derfor havde været nødvendigt at trække på kassekreditten.

Der blev drøftet forskellige muligheder og modeller i valg af revisionsfirma.

Dirigenten sammenfattede drøftelserne med at konstatere, at der afholdes et udbud og bestyrelsen bemyndiges til at træffe beslutning.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

## 8. Eventuelt

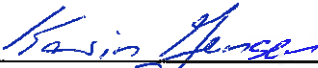
Ingen ønskede ordet under eventuelt.

Bestyrelsesformanden afsluttede mødet med at hilse de nye medlemmer velkomne i bestyrelsen og håbede på et godt og konstruktivt samarbejde.

Herefter takkede han Vibeke Leensbak, Peter Rosborg og Esther Petersen for samarbejdet.

Til sidst orienterede han om at det konstituerende bestyrelsesmøde var den 26. marts 2013 og takkede herefter repræsentantskabet for opbakningen.

Randers den 19. marts 2013

  
Karin Jensen – mødesekretær

  
Søren Madsen – dirigent

  
Kurt Helge Andersen - formand

# **Skriftlig beretning 19. marts 2013**

## **Boligorganisationen Møllevænget og Storgaarden**

Ved repræsentantskabsmødet 2012 stod boligorganisationen midt i en mildest talt kaotisk periode, hvor mange udefra kommende forhold gav usikkerhed langt ind i beboerdemokratiet:

- Vores søsterorganisation, Randersegnens Boligforening, var erklæret konkurs.
- Vores administrationsselskab RandersBolig havde afskediget ledelsen på grund af manglende tillid til, at den forrige ledelse ville være i stand til at varetage medlemsorganisationernes interesser og det daglige arbejde på forsvarlig vis.
- Der var ansat to nye, dygtige og ansvarlige ledere, som dog var uden erfaring i arbejde indenfor den almene boligsektor.
- Hovedentreprenøren for Møllevænget og Storgaardens byggeri på Spindervej var gået konkurs.
- Bortset fra afviklingen af de ordinære afdelingsmøder i februar 2012 var beboerdemokratiet stort set ikke eksisterende.
- Organisationens hjemmeside og dermed beboerdemokratiets adgang til nødvendige informationer var behæftet med mange fejl – som f.eks. at det i en længere periode ikke havde været muligt at få adgang til kontooversigter.
- Møllevænget og Storgaardens regnskab 2010-11 var blevet revideret og godkendt af revisionen i december 2011, men den afgående bestyrelse var ikke betrygget i, at de økonomiske forhold var i orden, ligesom det var opfattelsen, at direktionens tilbagemeldinger på bestyrelsesmøderne var overfladiske.

På repræsentantskabsmødet blev der i den mundtlige beretning informeret om, at RandersBolig var i forhandling med DAB (Dansk Almennyttigt Boligselskab) som var i spil med henblik på en samarbejdsaftale, hvor DAB skulle forestå den administrative ledelse af RandersBolig og dermed af Møllevænget og Storgaarden for en periode, der ikke var nærmere defineret. Denne aftale blev efterfølgende indgået, idet DAB fik følgende overordnede opgaver:

- At skabe overblik over RandersBoligs (og dermed Møllevænget og Storgaardens) administrative og økonomiske situation.

- At hurtigst muligt få reorganiseret driften, så den kunne fungere optimalt, og at få genskabt et velfungerende samarbejde med beboerdemokratiet.
- At føre RandersBolig og dermed også Møllevænget og Storgaarden ind i sikker drift for derefter at afslutte sit arbejde principielt i løbet af 2013, hvorefter der skal foretages en vurdering om et fortsat samarbejde eller hvorvidt RandersBolig ville være i stand til selv at ansætte sin egen ledelse og fortsætte arbejdet der, hvor DAB skulle slippe det.

DAB tiltrådte sin administration den 1. maj med kontorchef Dennis Larsen som daglig leder støttet af ledende og indsigtsfulde kolleger i DAB, hvoraf Jørgen Henriksen allerede var i gang med arbejdet med at udrede situationen omkring Randersegnens Boligforening. Kontakten til de enkelte boligorganisationer blev ”fordelt” mellem forskellige medarbejdere, og i Møllevænget og Storgaarden var bestyrelsen glade for, at det blev Dennis Larsen selv, der skulle servicere vores bestyrelse. Beboerdemokratiet havde lejlighed til at møde Dennis Larsen første gang, da der den 31. maj 2012 blev holdt informationsmøde for samtlige repræsentantskabsmedlemmer som et led i bestyrelsens tiltag hen mod at genetablere et fornuftigt samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

### **Bestyrelsens funktioner og arbejdsvilkår**

Den nyvalgte bestyrelse med ny formand og to nye medlemmer indledte sit arbejde bl.a. med et bestyrelseskursus sammen med medlemmer af de øvrige organisationsbestyrelser under RandersBolig. Vi arrangerede selv kurset, som havde til formål at give bestyrelsesmedlemmerne et afsæt for godt samarbejde og sikre en korrekt opfattelse af, hvad der kræves af en bestyrelse. Der har ikke tidligere været bestyrelseskurser i Møllevænget og Storgaarden.

Dette kursus – sammenholdt med Dennis Larsens udredninger af det hidtidige arbejde – gav grundlag for følgende:

- Tidligere bestyrelser i Møllevænget og Storgaarden har ofte haft dagsordenspunkter til beslutning, selv om de har ligget udenfor bestyrelsens ansvarsområde.
- Der har i mange tilfælde været foretaget administrative beslutninger, som burde have været besluttet i bestyrelsen eller i det mindste forelagt til orientering, hvilket ikke var sket.
- Der vil fremover være skriftlige oplæg og en begrundet indstilling til beslutning på alle væsentlige dagsordenspunkter, hvor bestyrelsen hidtil oftest havde fået en mundtlig orientering fra forretningsfører og/eller direktør, som grundlag for sit arbejde.
- Der vil på hvert bestyrelsesmøde blive gennemgået en oversigt over Møllevænget og Storgaardens økonomiske situation, ligesom udlejningssituationen drøftes.

Lige efter sommerferien måtte bestyrelsen konstatere, at Karin El Arabi desværre meldte fra på grund af faste aftenvagter, som ikke kunne forenes med bestyrelsesarbejdet. Første suppleant Esther Pedersen trådte velvilligt til. Samarbejdet har været godt og med solidt fremmøde, selv om der – som det vil fremgå senere – har været flere møder end sædvanligt. Medlemmerne har været kritiske og har haft forskellige tilgange til arbejdet, men det til trods har der været enighed i 99 procent af alle beslutninger.

Den største uenighed har der været om referaterne. Først og fremmest at de har været for lange undervejs, hvilket er begrundet i ledelsens arbejdspress med stort krav til nødvendige prioriteringer. Bestyrelsen har gentagne gange udtrykt frustrationer over de manglende funktioner på RandersBoligs hjemmeside. Det har bl.a. betydet, at det sjældent har været muligt at se bestyrelsesreferater på siden, og det er yderst beklageligt. Samtidig har et flertal i RandersBoligs bestyrelse besluttet slet ikke at udsende referater, men blot lave nyhedsbreve med væsentlige nyheder. Det undrer vores to medlemmer i RandersBoligs bestyrelse, og der bliver arbejdet på at få den beslutning lavet om.

### **Den økonomiske situation**

Møllevænget og Storgaardens økonomi var i 2012 meget anstrengt. Principielt er den det endnu. Det blev konstateret til trods for afleveringen af et regnskab uden væsentlige revisionsanmærkninger og uden løftede pegefingre, som kunne indikere, at det gik den forkerte vej. Men det gjorde det. Likviditeten var under pres, og i enkelte perioder var vores boligorganisation tæt på at være insolvent.

Afdækningen af den økonomiske situation afslørede, at den væsentligste årsag til den dårlige økonomi lå i, at der er brugt cirka 41 millioner kroner af kassebeholdningen til ombygningen af højhuset på Flyvervej, idet den tidligere ledelse har betalt håndværkerregninger direkte ud af kassen. Der var ikke søgt nogen byggekredit, som man skal gøre, og der var efterfølgende problemer - af mange årsager – problemer med at få finansieret udgiften på de 41 millioner kr. Det er dog lykkedes nu efter en god arbejdsindsats af ledelsen og ved kommunens velvillighed overfor at stille en lånegaranti, som endte med at blive 89 procent. De problemer var ikke opstået, hvis der var blevet etableret en byggekredit, idet den så normalt og uden besvær efterfølgende kunne erstattes af en realkreditfinansiering.

Til projekter i afdelingerne er der herudover forbrugt cirka 28 millioner kr., som der ikke har været truffet beslutninger omkring. Pengene har arbejdet i afdelingerne, men har været konteret forkert. Det har betydet, at dispositionsfonden indeholdt langt flere midler end tilfældet viste sig at være, da administrationen fik rettet de gamle fejl og foretaget en korrekt kontering. Enkelte projekter har desuden været igangsat uden de nødvendige tilladelser – altså en klar overtrædelse af love og regler uden at den tidligere ledelse har orienteret den forrige bestyrelse, og uden at det har givet anledning til bemærkninger fra revisionen. Nogle forhold ligger så langt tilbage, at de må konstateres overset også af det kommunale tilsyn.

Ved det årlige dialogmøde i december 2012 mellem revision og bestyrelse blev der fra bestyrelsens side stillet spørgsmål ved, hvorfor revisionen ikke havde opdaget disse forhold og gjort anmærkninger allerede i efteråret 2011, da regnskabet 2010-11 blev færdiggjort. Svaret var, at det

ikke kunne ses på det tidspunkt, og at revisionen havde stillet sig tilfreds med de svar, som de på daværende tidspunkt fik af ledelsen.

Det var ikke et betryggende svar i bestyrelsens øren og er en medvirkende årsag til, at vi ved et senere dagsordenspunkt stiller forslag om, at anbefale valg af et nyt revisionsfirma til at følge og afslutte vores regnskab.

Skal der peges på noget positivt i den klemte situation, er det, at der blev igangsat de længe efterlyste dialogmøder med Randers kommune. Det skete også på baggrund af en omfattende rapport, som kommunen fik udarbejdet i foråret 2012 om forholdene i samtlige boligorganisationer i Randers. Der har været tale om alvorlige men meget positive møder med det kommunale tilsyn, hvor vi har forelagt forskellige redegørelser, som har været udarbejdet af vores ledelse og godkendt af bestyrelsen.

Den væsentligste redegørelse er genopretningsplanen, der skal få stabiliseret situation og bringe Møllevænget og Storgaarden tilbage i en position som en sund forretning. Planen i sin helhed afleveret til, drøftet med og godkendt af det kommunale tilsyn.

*Den samlede plan er vedhæftet som bilag til beretningen.*

Som det vil kunne ses, er alle forhold taget i betragtning og belyst, og planen er bestyrelsens og ledelsens arbejdsplan for den kommende tid. Lånefinansieringen af Flyvervej er som skrevet på vej til at være på plads og forbedrer situationen væsentligt, men der skal arbejdes effektivt og hurtigt for f.eks. at få styrket boligorganisationens arbejdskapital. Vi anbefaler i et senere dagsordenspunkt, at det sker allerede i indeværende budgetår ved ekstraordinært at opkræve 154 kr. pr. lejemål svarende til 423.000 kr., og desuden er en tilsvarende stigning indskrevet i det foreslåede budget for regnskabsåret 2013-14.

Boligorganisationens arbejdskapital var ved årsskiftet cirka 5 millioner kroner. Beløbet er reelt udlånt til RandersBolig til senere tilbagebetaling med rentetilskrivning. Den reelle arbejdskapital har derfor på et tidspunkt været nede på uacceptable 40.000 kr. Likviditeten med udgangen af februar 2013 var på 6,1 millioner kroner. Ved udgangen af marts 2013 er der behov for at trække cirka 1,5 millioner kr. på vores kassekredit, der er på 5 millioner kr. Ved udgangen af april forventes likviditeten igen positiv med 2,1 million kr. Når lånet vedr. Flyvervej endelig kan bogføres, er den midlertidige likviditetskleme løst, og Møllevænget og Storgaarden vil ikke mere have behov for at trække på kassekredit.

Møllevænget og Storgaarden har en obligationsbeholdning på cirka 14,7 millioner kroner. Det er bestyrelsens indstilling, at den bør holdes intakt.

### **Udfordringer i øvrigt**

Likviditetsvanskelighederne har i praksis udmøntet sig i, at administrationen i løbet af forår og sommer 2012, har måttet blokere for råderetsprojekter i nogle tilfælde i afdelingerne. Flere

afdelinger har således ikke haft tilstrækkelige midler ”i kassen”, til at kunne gennemføre allerede vedtagne råderetsprojekter og andre moderniseringer. Der vil være lys forude, men problemerne er ikke løst fra den ene dag til den anden.

### *Renteswap*

For fem af vores afdelinger blev der i 2008 indgået aftaler om lån med renteswap. Det blev dengang fremlagt af organisationens forretningsfører som den bedste form for sikkerhed mod rentestigninger og blev i øvrigt indgået efter økonomisk rådgivning. Eftertiden har vist, at det var en endog meget dårlig disposition, fordi renten efterfølgende er faldet betydeligt. Skaden er sket, og det vil være meget overraskende, hvis der skulle ske et større rentefald med yderligere forringelse til følge. I forbindelse med lån med renteswap foretaget af foreninger, firmaer og kommuner stilles der i dag store spørgsmål ved, om låntagerne har fået tilstrækkelig kvalificeret økonomisk rådgivning. Prøvesager i udlandet har vist, at mange låntagere er blevet misinformeret eller direkte vildledt, og det samme tyder på at være tilfældet her i Danmark. Flere pengeinstitutter her i landet har allerede indgået forlig med kunder, der i perioden 2007-09 har indgået lån med renteswap. Det er aftalt med det kommunale tilsyn, at udviklingen overvåges nøje, og det er bestyrelsens indstilling, at boligorganisationen bør afprøve mulighederne for et lignende forlig eller eventuelt tage skridt til en decideret prøvesag. Endnu har der ikke været prøvesager i Danmark. I udlandet er de fleste endt med, at bankerne og finansieringsselskaberne er blevet dømt til at ændre lån med renteswap til lån på almindelige betingelser – og det med tilbagevirkende kraft.

### *Forsikringsforhold*

Boligorganisationens forsikringsselskab If varslede sidste sommer kraftige præmiestigninger på et tidspunkt, hvor det ville være meget vanskeligt at nå at lave et udbud med henblik på at finde et nyt forsikringsselskab. Ledelsen holdt en række møder med forsikringsmægleren, og møderækken sluttede med, at aftalen med forsikringsmægleren blev opsagt, ligesom samarbejdet med If Forsikring blev opsagt. I stedet forhandlede ledelsen en midlertidig aftale med Codan om at videreføre de nuværende forsikringer til uændret præmie – dog med forbehold for almindelig indeksering. Denne aftale løber indtil vores forsikringsforhold på ny kan komme i udbud, og via denne disposition har ledelsen sparet Møllevænget og Storgaarden for en udgift på 2,2 millioner kr. i forhold til If's udmeldte præmierestigning.

Bestyrelsen er indstillet på at benytte hyppigere udbud end tilfældet har været hidtil. Det gælder såvel forsikringsspørgsmål som revision. Der skal findes fornuftigere periodeaftaler, idet det er bestyrelsens opfattelse, at hyppige udbud vil have positiv betydning for både kvalitet og økonomi i forhold til vores samarbejdspartner på disse områder.

### *Spindervej*

Opførelsen af nybyggeriet på Spindervej blev som nævnt ramt af, at hovedentreprenøren blev erklæret konkurs. Da man ikke umiddelbart kan fortsætte arbejdet i en sådan situation, betød det forsinkelser, nye licitationer og for os problemer med at få udbetalt et garantibeløb fra Tryg Forsikring på 4 millioner kroner. Efter en række juridiske forhandlinger trak Tryg kravet om at få



garantien prøvet i voldgift tilbage, og beløbet er indgået. Det betyder, at den resterende byggekredit er frigivet, og at byggeriet fortsætter, så det kan stå klar til indflytning den 1. august 2013.

I forbindelse med genoptagelsen af arbejdet etablerede bestyrelsen et byggeudvalg, hvilket der ikke har været tradition for i Møllevænget og Storgaarden. Det har været en spændende udfordring at deltage i byggeudvalget, og det er bestyrelsens indstilling, at der ved større moderniseringer og eventuelle nybyggerier skal nedsættes byggeudvalg, som også skal have deltagere af involverede afdelingsbestyrelser.

## **Det boligsociale arbejde**

Helhedsplanen for Nordbyen er på vej ind i en ny periode. Det er Møllevænget og Storgaarden, der har ansvaret for denne boligsociale indsats og varetager formandsposten i styregruppen. Der er udarbejdet et grundlag for en ny periode, hvor vi som ansøgere har fået en godkendt prækvalifikation med et tilsagn om et tilskud fra Landsbyggefonden på 15 millioner kr. Vi samarbejder med Randers Boligforening af 1940, Lejerbo og Randers kommune, hvoraf de sidste leverer størstedelen af den lokale medfinansiering på cirka 7 millioner kr. Møllevænget og Storgaardens andel udgør cirka 250.000 kr. for en periode på fire år fra maj 2013 til maj 2017.

Den overordnede vision for den nye helhedsplan er:

*Randers Nordby er et godt sted at bo*

Det vil den boligsociale indsats bidrage til at sikre ved at skabe rammerne for *udvikling i sammenhæng*, og herigennem:

- Fremme det aktive medborgerskab og hermed beskæftigelsen
- Forebygge sociale problemer
- Styrke netværk, fællesskab og tryghed i boligområderne
- Styrke Nordbyens omdømme som et attraktivt boligområde med gode lejligheder, grønne områder og mange muligheder for beboerne.
- At give den enkelte mulighed for at udvikle sig selv og sin rolle gennem læring og samvær.

Visionen vil søges virkeliggjort gennem følgende indsatsområder, der fremgår i prioriteret rækkefølge:

- Uddannelse, beskæftigelse og erhverv
- Børn, unge og familie
- Beboernetværk, inddragelse og demokrati
- Image og kommunikation
- Udsatte grupper
- Sundhed

Visionen er udarbejdet på baggrund af beboernes udspil. Visionsområderne er beskrevet detaljeret og afstemt med Landsbyggefonden. Umiddelbart kan det meste af det faste personale fortsætte i deres funktioner i den nye periode.

## **Forholdet til RandersBolig**

RandersBolig er Møllevænget og Storgaardens administration. Arbejdsfordelingen er den, at principielle spørgsmål omkring boligorganisationens drift forelægges bestyrelsen, men det er RandersBoligs ledelse, der har ansvaret for den daglige drift og dermed også for at lede og fordele arbejdet.

I praksis drøftes direkte forhold mellem ledelsen og Møllevænget og Storgaardens bestyrelse. Andre forhold drøftes i RandersBoligs politiske ledelse. Møllevænget og Storgaardens bestyrelse udgør sammen med bestyrelsesmedlemmerne fra de øvrige boligorganisationer repræsentantskabet i RandersBolig. I bestyrelsen er vi repræsenteret med formand og næstformand.

Den nye ledelses organisationsplan har været drøftet og været til udtalelse i alle organer. Planen var ikke kun nødvendig af økonomiske årsager. Planen var nødvendig også af rent faglige årsager. Selvom vi havde haft penge nok, skulle der alligevel have været taget hårdt fat organisatorisk. Der var ikke lavet en overordnet gennemtænkt og sammenhængende plan for organiseringen ved RandersBoligs etablering. Det er der nu. Økonomisk har RandersBolig fra etableringen fungeret med et ikke-kostægte administrationsbidrag, og det har medvirket til det underskud, som gjorde det nødvendigt for Møllevænget og Storgaarden at udlåne 5 mill. kr. til RandersBolig udover indskudskapital.

Den nye ledelse har via indskrænkning i personale og andre omlæggelser opnået, at man kan fremlægge et budget for næste regnskabsår, som er i balance med et lille overskud i modsætning til tidligere års store underskud.

## *Driftscentre*

Den største praktiske ændring for Møllevænget og Storgaarden har været en omlægning af inspektørernes funktioner, og overgangen fra fire til tre driftscentre for at øge volumen i Nordbyen. Det er Peer Blom, der er den overordnede inspektør for vores boligorganisation, mens lokalinspektør Johnni Sørensen varetager den daglige koordinering i driftscentrene.

I forbindelse med denne administrative ændring er der sket en udflytning af synsopgaven. Det var en bunden opgave i reorganisationsplanen for RandersBolig, og reelt set skulle denne udflytning være sket på baggrund af informationsmøder og orienteringer af afdelingsbestyrelserne. Det er beklageligt, at der ikke var tid til det. Der har ikke været større ændringer i driftscentrenes øvrige funktioner eller bemanning. Her er der et administrativt tilsagn om, at sker det, så vil det foregå i dialog med afdelingsbestyrelserne. Der er altså ikke tale om en "ny viceværtsordning", som vi mange gange hører det omtalt. De forhold har været til debat i forbindelse med informationsmøderne i efteråret, hvor kontorchef, inspektører og bestyrelsesrepræsentanter deltog.

## *Hjemmeside og telefonbetjening*

Det kan ikke bortforklares, at RandersBoligs hjemmeside ikke har fungeret optimalt. Ja, i perioder har den slet ikke fungeret. Overgangen til EG-bolig den 1. oktober skulle have rettet op på disse forhold, men det har taget alt for lang tid og har været genstand for diskussioner på samtlige

bestyrelsesmøder og i forsamlinger, hvor afdelingsbestyrelser har været repræsenteret. Disse har været ude af stand til at følge med i og frem til de informationer, som er nødvendige for, at man kan fungere fuldt ud som afdelingsbestyrelse. Meget frustrerende både for beboerdemokratiet, bestyrelsen og den daglige ledelse. I dag fungerer hjemmesiden med tæt på 100 procent af alle funktioner. En af de mangler, det endnu ikke er lykkedes at råde bod på, er afdelingsbestyrelsernes mulighed på at trække på lejerlister. Der arbejdes intenst med også at få det på plads, og så er det bestyrelsens indstilling, at man skal være endog meget varsom med store omlægninger, som kan sætte hjemmesidefunktionerne i stå igen.

Det har bestemt ikke været tilfredsstillende for nogen parter, men nu fungerer det i forhold til de boligsøgende. Her og nu-boligerne er at finde på siden. Ugens opsagte kan ses løbende, og boligansøgere kan med de valgte kriterier forvente at få eventuelle tilbud ganske få dage efter, at en lejlighed er opsagt. Og for beboerdemokratiet er det mest vigtige, at siden opdateres in real time. Det vil sige, at øjeblikket efter, at en faktura er konteret i bogholderiet, kan den ses på de konti, som afdelingsbestyrelserne har adgang til. Det er altså muligt at fungere igen, og opdager man fejl, bør man melde hurtigt ind, så de kan blive rettede.

Telefonbetjeningen hos RandersBolig har i flere perioder været udsat for kritik. Den manuelle betjening er blevet styrket, og RandersBolig ekspederer i øjeblikket mere end 300 telefonsamtaler om dagen. Det er et meget højt antal i forhold til sammenlignelige virksomheder. Ledelsen arbejder med yderligere tiltag til forbedringer på dette område, men det forventer, at presset på telefonerne vil aftage i takt med at hjemmesidens funktioner kan bruges optimalt.

### *Kurser*

Det har været et løfte, at afdelingsbestyrelserne skulle have mulighed for at deltage i kurser, så de kunne følge sig kvalificerede til at udføre deres hverv. Og så de havde mulighed for at få den nødvendige hjælp omkring funktioner, som de måtte være usikre på. På grund af den kaotiske økonomiske situation og de nødvendige udredninger og afrapporteringer bl.a. til det kommunale tilsyn har det ikke været muligt at afse tid til dette betydningsfulde tiltag. Det betyder, at mange specielt nyvalgte har måttet deltage i afdelingsbestyrelsernes arbejde uden at have fået tilstrækkeligt grundlag for det. Kurser for afdelingerne er på boligorganisationens aktionsplan og bliver gennemført så snart det er muligt.

### *Udlejningssituationen*

Møllevænget og Storgaarden har p.t. 39 ledige lejemål. De 17 er nyligt opsagte og flere af dem er i udbud. De 22 kan betegnes som mere regulære tomgangsboliger, og selv om det er mindre end sidste år ved samme tid, så er det klart utilfredsstillende. Det samlede tab ved lejeledighed er på 4,1 millioner kr., og det skal bringes ned. Ledelsen har fået godkendt en principplan for, hvordan indsatsen med udlejninger kan styrkes, og selv om det stadig er et højt tal, så satses der på, at tabet ved ledighed skal halveres i år.

Bestyrelsen har taget utraditionelle midler i brug for at reducere antallet af tomgangsboliger ved som et forsøg at regulere huslejen for at se, om det kunne have betydning. Det har været en benyttet fremgangsmåde i andre boligorganisationer og har haft positivt virkning der. Udviklingen følges

nøje af RandersBolig. Vi er imidlertid ikke de eneste, der har tomgangsboliger, og da det er ukendt, hvor mange private udlejere, der har tomme boliger, så er det aftalt med det kommunale tilsyn, at der i fremtidig planlægning tages højde for, at markedet kan være mættet for en periode.

## **Bestyrelsens arbejde**

Organisationsbestyrelsen for Møllevenget og Storgaarden har siden repræsentantskabsmødet i marts 2012 afviklet 9 bestyrelsesmøder. Bestyrelsen har deltaget i ét bestyrelseskursus samt i den årlige kredskonference, som holdes i samarbejde med kreds 6. Formanden har desuden deltaget i den årlige boligsociale konference med henblik på sit arbejde som formand for styregruppen for helhedsplanen i Nordbyen, hvor bestyrelsen også har været vært ved et ministerbesøg.

Der er afviklet ét informationsmøde for samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer, ligesom der har været afviklet ét formandsmøde. Det er bestyrelsens opfattelse, at disse to tiltag har været givtige for alle parter, og det indstilles, at initiativerne fortsættes i år.

Bestyrelsen har været repræsenteret ved informationsmøderne omkring driftsscentre, ved to budgetcafeer, ved de afviklede afdelingsmøder og ved to dialogmøder med Randers kommunes tilsyn.

Organisationsbestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke repræsentantskabet for et både kritisk og positivt samarbejde i det forløbne år. Uden afdelingsbestyrelsernes medspil og modspil vil udviklingen af boligorganisationen ikke være den samme.

## *På bestyrelsens vegne*

Kurt Helge Andersen, formand  
Randers den 11. marts 2013

Den skriftlige beretning vil blive kommenteret og om nødvendigt suppleret på repræsentantskabsmødet, hvor der vil være fri adgang til spørgsmål og kommentarer.

# Møllevenget & Storgaarden

## Økonomisk genopretningsplan 2013

### Indledning

Ved afslutningen af regnskabsåret 2011/2012 må det konstateres at den økonomiske situation for Møllevenget & Storgaarden er alvorlig, og på nogle områder kritisk. I dette notat er situationen nærmere beskrevet og der gives forslag til at genoprette boligorganisationens økonomi.

### Status pr. 30. september 2012 – hovedforeningen.

Årets resultat er et underskud på 256.833 kr. som er dækket af arbejdskapitalen. Årets resultat er imidlertid af ganske uvæsentlig betydning, idet boligforeningens samlede økonomiske situation ikke ændres af dette. Dog skal det nævnes, at den væsentligste årsag til underskuddet er, at der ikke er opkrævet bidrag til boligorganisationen i afdelingerne svarende til bruttoadministrationsudgiften. Herved er der et driftsmæssigt underskud på ca. 500.000 kr. som modvirkes af større renteindtægt for boligforeningen end der udbetales af forrentning til afdelingerne.

### Likviditet

Boligforeningen har et samlet tilgodehavende i afdelingerne på 69,7 mio. kr. Dette er konteret på 721 og burde principielt være bogført på konto 714, da det både dækker over egentlige udlån fra dispositionsfonden og negative mellemværender boligforening og afdelinger imellem, som er inddækket af dispositionsfonden.

Beløbet skal holdes op imod en gæld til afdelingerne konteret på konto 821 på i alt 85,9 mio. kr. Differencen mellem ind- og udlån i boligforeningen udgør 16,2 mio. kr. Dette er nogenlunde værdien af beholdningen af obligationer (pt. Ca. kr. 14.7 millioner), samt kontant indestående i bank.

Boligforeningen har således reelt ikke udlånt midler til afdelingerne, men midler er udlånt afdelinger imellem. Likviditeten har af samme årsag igennem året været presset, og for ikke at skulle sælge ud af obligationsbeholdningen, er der anvendt kassekredit i bank. Obligationsbeholdningen må vurderes at ligge på et minimum, og yderligere salg af denne vil formindske den sikkerhed der kan stilles overfor bank, for at opnå kassekredit.

Likviditeten er ved begyndelsen af 2012/2013 fortsat stærkt presset og da der ikke skabes yderligere likviditet ved den løbende drift af afdelingerne er situationen ikke på længere sigt holdbar. Der skal derfor findes en løsning på likviditetsbristen, både på kort og langt sigt. Én afdeling belaster særligt likviditeten. Der er tale om afdeling 56, der har gennemgået en ombygning og renovering. Der er tale om et støttet projekt, hvor endelig finansiering ikke umiddelbart kan hjemtages grundet krav

om garantistillelse fra kreditors side.<sup>1</sup> I byggefasen og indtil nu, er projektet finansieret ved "udlæg" fra boligforeningens fælles midler. Alene til denne afdeling er der udlagt 40,6 mio. kr. hvilket udgør ca. 58 % af de midler boligforeningen har udlagt til afdelingerne.

I fald den endelige finansiering af afdelingen falder på plads, vil den samlede likviditet i boligforeningen blive øget med 40,6 mio. kr. og herved komme til at udgøre ca. 55,1 mio. kr., da den for nuværende maksimalt andrager 14,5 mio. kr. Boligforeningen vil derfor straks komme på et likviditetsmæssigt niveau, hvor risikoen for egentlig konkurs af boligforeningen ikke længere er til stede.

### **Dispositionsfonden**

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 700.880 kr. eller 255 kr. pr. lejemålsenhed. Dette skyldes, at 16.788.129 kr. er bundet i værdien af tidligere administrationsbygning, indskud i forretningsførerorganisation samt trækingsret i Landsbyggefonden.

Tilgangen i året har været ca. 1,7 mio. kr. og er sket ved indbetaling af boligforeningens andel af ydelser på indfrieede oprindelige lån samt henlæggelse fra afdelingerne.

Da afgang i form af tilskud ved lejetab m.v. har været 4,1 mio. kr. er der tale om en betydelig nettoafgang fra dispositionsfonden i året. Tab ved lejeledighed i afdelingerne udgør i alt 3,5 mio. kr. og øvrige tilskud udgør ca. 600.000 kr.

Eftersom en betydelig del af afdelingerne har hel eller delvis fritagelse for indbetaling af ydelser på indfrieede oprindelige lån vil der ikke i den kommende 5-årige periode ske en tilvækst af indbetalinger herpå fra afdelingerne. Fritagelserne for indbetaling af ydelser på indfrieede oprindelige lån er givet grundet støtteordninger fra LBF samt frikøb af hjemfaldsklausul på et antal afdelinger, og der er derfor umiddelbart ikke mulighed for at ændre på dette forhold.

Afdelingerne skal fortsat i de kommende år henlægge ordinært til dispositionsfonden hvilket for nuværende udgør en årlig indbetaling på ca. 634.000 kr.

Der er betydelige udlejningsvanskeligheder i mange afdelinger og denne situation har stået på i et antal år. Ved indgangen til 2012/2013 må det konstateres, at dispositionsfonden ikke vil være i stand til at dække tab i samme størrelsesorden som de foregående år.

### **Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 5 mio. kr. Dette svarer til 1.835 kr. pr. lejemålsenhed og der kan således opkræves særlige bidrag i afdelingerne hertil.

Arbejdskapitalen er reelt udlånt til RandersBolig, idet der er ydet lån til at sikre den fortsatte drift heraf. Den reelle disponible del af arbejdskapitalen er derfor blot ca. 40.000 kr. hvilket svarer til

---

<sup>1</sup> Forslag til driftsbudget for Afdeling 56, Flyvervej er udarbejdet, men er pt. Ikke behandlet i beboerdemokratiet. Der er ligeledes udarbejdet et særskilt notat der beskriver afdelingens økonomiske forhold, dette vedlægges.

14,- pr. lejemålsenhed. Dette må siges at være under acceptabelt minimum for en boligforening af denne størrelse.

### **Opsummering på status**

Boligforeningen kommer ud af regnskabsåret med et underskud. Der er således ikke balance i driften af samme, og såvel disponibel dispositionsfond såvel som arbejdskapital, må siges at være så som godt som udtømte. Herudover er likviditeten så ringe, at det i perioder med betaling af ejendomsskat og terminer i afdelingerne er nødvendigt at trække på kassekredit i bank. Likviditetssituationen er således kritisk for boligforeningen, og hermed også for afdelingerne, idet disses opsparede midler bliver påført en risiko for tab. Der skal derfor gøres væsentlige tiltag for at rette op på situationen.

### **Handlingsplan**

Som ovenfor nævnt skal der ske væsentlige tiltag for at sikre den fortsatte drift af såvel boligforening som afdelinger i Mølevænget & Storgaarden. I det følgende vil forslag til sådanne tiltag blive beskrevet.

#### **Likviditet**

Afdeling 56 har lånt ca. 40.6 mio. kr. af boligforeningen til at finansiere ombygning og renovering af afdelingens bygning. Realkreditinstituttet der skal yde den endelige finansiering af projektet har stillet krav om 100 % kommunal garanti og der forventes en afklaring herpå primo 2013.

En række øvrige afdelinger har lånt betydelige beløb i boligforeningen til renoverings- og forbedringsarbejder. Afdelingerne kan ikke umiddelbart indfri disse lån og der vil derfor i løbet af første halvår af 2013 ske en vurdering af muligheden for optagelse af realkredit til afdelingerne for at indfri lån i boligforeningen.

Afdelingernes ordinære drift har igennem en årrække ikke skabt et likviditetsoverskud grundet generel tendens til større forbrug af henlagte midler til planlagt vedligeholdelse, end den modsvarende årlige henlæggelse hertil. Til brug for budgettet for 2013/2014 er der udarbejdet nye langtidsplaner og den årlige henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er påbegyndt hævet. Forhøjelsen af henlæggelserne vil af hensyn til lejeniveauet skulle ske som en proces, der i en del afdelinger må forventes at tage tre – fem år. Der vil i 2012/2013 ske en nøje vurdering af om arbejder i året kan skubbes til senere, for at sikre størst mulig likviditet og henlæggelsesniveau i den enkelte afdeling. I fald arbejder kan udskydes, vil dette ske i samarbejde med de respektive afdelingsbestyrelser.

Målet er at genskabe størst mulig andel af likviditeten i boligforeningen, således at der ikke løbes en risiko for at denne og/eller afdelingerne går konkurs.

**Balance i driften af boligforeningen**

Der vil fra og med 2012/2013 blive opkrævet bidrag i afdelingerne svarende til bruttoadministrationsudgiften i boligforeningen. Der er ikke umiddelbart budgetteret hermed i afdelingerne for dette regnskabsår, hvorfor det vil få indflydelse på resultaterne for året. Dette er imidlertid ikke væsentlig for nuværende, idet budgetter for 2013/2014 er budgetteret mere kostægte end tidligere, og derfor er mere robuste. Herudover har en række afdelinger overskudssaldi, som kan anvendes til at dække merudgift på bidrag til boligorganisationen.

Fremadrettet – hvilket vil sige fra og med 2013/2014 - budgetteres der med, over afdelingernes administrationsbidrag til hovedforeningen, at opkræve den fulde udgift ved driften af boligforeningen.

Den tidligere administrationsbygning er udlejet fra og med juli 2013, hvilket betyder at udgifter til denne vil blive dækket af lejer af bygningen. Dette vil få en positiv driftsbetydning for boligforeningen, som ikke er indregnet i indeværende års budget, men er medtaget i budgetforslaget for 2013/2014.

**Dispositionsfonden**

Igennem en årrække har der været negativ balance mellem til- og afgang i dispositionsfonden. Dette har bevirket at denne har nået et absolut bundniveau og ret beset ikke kan anvendes til at agere i forhold til problemer i afdelingerne.

Der skal fortsat i de kommende mange år indbetales særlige bidrag til dispositionsfonden fra afdelingerne. Herudover vil der også fortsat blive indbetalt ydelser fra indfrieede oprindelige lån fra afdelingerne.

For at modvirke fortsat nettoafgang fra dispositionsfonden, er det afgørende, at tab ved lejeledighed nedbringes. Der vil blive iværksat en nøjere undersøgelse af baggrundene for de store tab ved lejeledighed i afdelingerne, med henblik på en målrettet indsats.

Som et redskab til akut indsats i forhold til boliger der er problematiske at udleje, kan anvendes tilskud fra dispositionsfonden. Der er erfaring for, at der ved at yde tilskud fra boligforeningens dispositionsfond for at sænke lejeniveauet, kan opnås en større grad af udlejning af boliger i givne afdelinger og herved mindske tabet. Ligeledes kan omfordeling af lejen i afdelinger med særligt høje lejeniveauer i store boliger have en lignende effekt. Efter konkret vurdering vil disse metoder blive bragt i anvendelse i afdelinger hvor dette skønnes virksomt, og sidstnævnte kun efter godkendelse fra Randers Kommune.

Samlet skal udgiften for boligforeningen ved lejetab nedbringes til under ca. mio. kr. hvis der skal opnås en årlig tilvækst til dispositionsfonden på 700.000 kr.



Øvrige tiltag for at sikre højere grad af udlejning af boliger vil følge, når den egentlige årsagssammenhæng er kendt for den enkelte afdeling. Indtil området er fuldt belyst kan det komme på tale, at suspendere dækning af tab ved lejeledighed i afdelinger hvor tabet skønnes at kunne blive dækket af afdelingens egen drift. Dette skal ske efter forudgående godkendelse af Randers Kommune og kan generelt kun være af midlertidig karakter, da afdelingerne ellers vil kunne blive bragt i økonomiske vanskeligheder.

Dispositionsfonden vil i en periode generelt ikke kunne blive anvendt til at yde øvrige tilskud til afdelingerne, og udlån herfra vil ligeledes ikke kunne finde sted, indtil dispositionsfonden er genopbygget til en rimelig størrelse. Målet er at bringe boligforeningen i stand til økonomisk at kunne agere i forhold til problemer i afdelingerne ved brug af midler fra dispositionsfonden, som beskrevet i lovgivningen. Der vedlægges en foreløbig prognose for udviklingen i dispositionsfonden for de kommende fem år.

### Arbejdskapital

Der bør allerede fra indeværende år blive opkrævet særligt bidrag i afdelingerne til arbejdskapitalen for at styrke denne. Boligforeningens bestyrelse foreslås derfor, at godkende at der opkræves det maksimale beløb på 154 kr. pr. lejemålsenhed i indeværende år. Dette vil give en tilvækst af arbejdskapitalen på ca. 423.000 kr. årligt, og denne vil herved indenfor en 5-årig periode kunne opbygges til at udgøre 2 mio. kr., hvilket må betegnes som minimum for en boligforening af denne størrelse.

Opkrævning af bidrag til arbejdskapitalen er ikke medregnet i afdelingernes budgetter for 2012/2013. Beløbet for den enkelte afdeling er dog beskudent i forhold til den samlede økonomi i samme og vil derfor kun have ringe indflydelse på det driftsmæssige resultat i 2012/2013. I budgetforslagene for 2013/2014 er denne udgift indregnet og vil herved bidrage beskudent til de forventede stigninger i lejen pr. 1. oktober 2013.

Arbejdskapitalen skal ikke alene skabe en likviditetsmæssig buffer i boligforeningen, men også skabe mulighed for at denne kan agere i forhold til afdelingerne. Det skal nøje overvejes i konkrete tilfælde om den skal bringes til anvendelse, indtil et passende niveau kan tilvejebringes.

### Prioritering af indsatsområder.

#### 1. Likviditet.

- a) Det har højeste prioritet, at genskabe likviditeten i boligforeningen. Særligt søges der hjemtaget endelig finansiering af ombygningen og renoveringen i én afdeling.
- b) Herudover søges dispositionsfondslån helt eller delvist indfriet, ved brug af realkreditlån i afdelinger, hvor dette kan indpasses i afdelingens øvrige økonomi.
- c) Endelig vil der ved den daglige drift af den enkelte afdeling ske en vurdering af, om arbejder kan udskydes for at skabe øget likviditet og henlæggelsesniveau til planlagt vedligeholdelse.

2. Tomgangsboliger. Der igangsættes nøjere analyser af baggrunde for tab ved lejeledighed, og tiltag for at modvirke disse overvejes for den enkelte afdeling, hvor det er relevant. Som løsning kan det blive nødvendigt, i en periode at ansøge Randers Kommune om accept af delvis suspension af dispositionsfondens pligt til at dække disse tab.
3. Der opkræves fuldt ud i afdelingerne til at henlægge til dispositionsfonden. Dette vil fortsætte i en længere årrække fremover. Indbetaling af ydelser på indfrie oprindelige lån vil ikke vokse væsentligt i de kommende år, så tilvækst i dispositionsfonden må ske gennem en reduktion af udbetalinger fra denne. Udover ovennævnte kommende tiltag til at mindske dækningen af tab ved lejeledighed, må der blive tilstræbt et stop for ydelse af tilskud eller udlån til afdelingerne.
4. Der skal fra og med indeværende regnskabsår blive opkrævet det maksimale beløb pr. lejemålsenhed i afdelingerne til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen vil kun i nødstilfælde blive bragt i anvendelse, idet målet er at opbygge denne til en størrelse som likviditetsmæssigt og handelsmæssigt kan udgøre en buffer i forhold til dispositionsfonden.

### Effekten for boligafdelingerne

En genopbygning af boligforeningens økonomi må ventes at tage 8 - 10 år, og vil betyde øgede udgifter for afdelingerne. Opkrævning af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital må dog anses som værende af mindre betydning for den enkelte afdeling, hvorimod optagelse af realkreditlån vil have større betydning. Sidstnævnte vil skulle indpasses i den enkelte afdelings økonomi, under hensyntagen til lejeniveau og graden af likviditetsbidrag i boligforeningen.

For boligafdelingernes vedkommende vil der over en periode på op til 5 år kunne forventes stigninger i huslejen som følge af øgede henlæggelser, og som følge af nødvendigheden af at styrke afdelingernes generelle økonomiske soliditet. I de kommende budgetter for afdelingerne for 2013/2014 lægges der op til stigninger i lejen på mellem 1 % og 5 %, hvor størstedelen af stigningerne dog ligger mellem 1 % og 3 %.

Ud fra en faglig tilgang kunne stigningerne generelt godt ligge højere, idet opdatering af vedligeholdelsesplaner betinger øgede årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der er dog for den enkelte afdeling lagt en plan således at de årlige henlæggelser til vedligeholdelse øges over en 2- til 5-årig periode. Som følge af det forøgede henlæggelsesbehov, må det estimeres at huslejen i mange afdelinger i de kommende år vil skulle stige med mellem 2 % og 5 %, alene med baggrund i henlæggelserne. Hertil kommer den almindelige udvikling i variable og offentlige udgifter mm.

Der er pt. udarbejdet budgetter for ca. halvdelen af afdelingerne. Tilgangen til budgetlægningen for det kommende år er forsøgt afpasset efter forholdene i beboerdemokratiet, samt under hensyntagen til afdelingernes "konkurrenceevne" på udlejningssiden. Bl.a. derfor er stigningen i henlæggelserne lagt ud over en længere årrække end normalt. Der arbejdes for tiden intenst på at få etableret en bedre dialog med afdelingsdemokrati og beboere, om afdelingernes langsigtede økonomiske og vedligeholdelsesmæssige stand. Under alle omstændigheder vil der med den foreliggende plan for

**budgetterne blive sat gang i en proces, som over tid generelt vil styrke afdelingernes økonomiske soliditet.**

**Red. 31. januar 2013**

**Jørgen Henriksen/ Dennis Larsen**