

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 12. marts 2019 kl. 19.00

Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C



Mødedeltagere:

Indbudt:

96 repræsentantskabsmedlemmer

Tilmeldt:

6 bestyrelsesmedlemmer, 64 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

58 repræsentantskabsmedlemmer

6 bestyrelsesmedlemmer

I alt 64 stemmeberettigede

Øvrige:

5 ansatte fra administrationen

5 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

4 ansatte i RB 1940 Boligservice

1 revisor

0 æresmedlem Villy Hansen

I alt 15 øvrige

79 deltagere i alt

Dagsorden

Side

Velkomst.....	4
1. Formalia	4
a. Valg af dirigent	4
b. Godkendelse af forretningsorden	4
c. Valg af mødesekretær	4
d. Nedsættelse af stemmeudvalg	4
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom	4
3. Økonomi.....	11
a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2017/2018.....	11
b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2019/2020	13
4. Indkomne forslag.....	14
1. Forslag: Bemyndigelse af bestyrelsen til at forestå salg af ejendommen Vestervold 17B	14
5. Valg.....	14
a. Valg af formand (skal vælges for 2 år).....	14
b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år).....	14
c. Valg af 2 suppleanter	15
d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.....	15
e. Valg af statsautoriseret revisor	15
6. Eventuelt	15

Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen og stod for punkt 1.a, valg af dirigent.

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede Hans Kristiansen, afd. 19 som dirigent.

Beslutningsreferat: Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.

b. Godkendelse af forretningsordenen

Beslutningsreferat: Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Bestyrelsen indstillede Lone Degn fra administrationen som mødesekretær.

Beslutningsreferat: Lone Degn blev valgt som mødesekretær.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Dirigenten havde følgende forslag til stemmeudvalg:

- Flemming Toft Jensen, afd. 10
- Suzette Thomsen, afd. 35
- Aase Lillian Christensen, afd. 23

Beslutningsreferat: Flemming Toft Jensen, afd. 10, Suzette Thomsen, afd. 35 og Aase Lillian Christensen, afd. 23 blev valgt til stemmeudvalg.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning, som et supplement til den udsendte skriftlige beretning:

Som bestyrelse håber vi, at I har fundet indholdet i den udsendte skriftlige beretning som værende udfyldende og oplysende omkring vores aktuelle forhold i Randers Boligforening af 1940 (RB 1940) samt kan tilslutte Jer de tanker vi har fremlagt omkring vores syn på fremtiden for RB 1940.

Jeg lovede vist indledningsvis i beretningen, at den skulle blive kort og om 27 sider så opfylder dette kan selvfølgelig altid diskuteres, men vi vil jo gerne give en så bred information som muligt og så kan jeg glæde jer med, at I slipper da i hvert fald for at høre den oplæst her i aften. Til gengæld skal I ligge øre til en mundtlig beretning, der skal ses som et lille supplement til den skriftlige.

Jeg vil forsøge ikke gentage det, som er nævnt i den skriftlige del, men blot komme med lidt supplerende oplysninger, samtidig med at vi jo lovede at ville oplyse lidt mere omkring det politiske spil omkring boligforeninger og de almen boliger.

Herudover vil vi afslutte med lidt oplysninger omkring små mulige aktiviteter i den kommende tid.

For at I ikke skal sidde blot og se og høre på mig har vores forvaltningskonsulent Lone Degn lavet nogle finde overheads, som kan blive vist her på storskærmen, og indlagt i beretningen vil også være nogle nye små film om vores gennemførte renoveringer samt nybyggerier.

Det skulle gerne give lidt afveksling.

Når vi i den skriftlige del af beretningen giver udtryk for, at det går rigtig godt er der jo ingen grund til at gentage de mange forhold, som dokumenterer dette – men vil blot gentage det som en dejlig og positiv konstatering.

Det gælder jo både for RB 1940, RandersBolig (RB), samt alle de øvrige boligforeninger, der administreres af RB.

Og det skal vi da kun glæde os over.

B2014 er fortsat omfattet af det man kalder skærpet tilsyn – hvilket betyder, at kommunen som tilsyn ønsker et tættere samarbejde med boligforeningen og RB, og der er såmænd ingen forskel i dagligdagen til dette og det generelle tilsyn med alle øvrige boligforeninger, og vi lever i såvel B2014 som i RB da fint med det, selvom vi også synes det efterhånden virker overflødig.

Som nævnt i beretningen er vores udgifter til tab ved tomgangsleje heldigvis kommet langt ned – 280.000 kr. i det seneste regnskabsår – og tendensen følges flot op her i dette regnskabsår. Årets 4 første måneder viser et tab på 67.000 kroner og fortsætter denne tendens året ud, vil vi ende på et samlet tab på under 200.000 kroner.

Det viser sig jo også gennem vores annoncer i avisen, hvor der meget sjældent vises et "her og nu" lejemål – hvilket er et lejemål i tomgang, som alle blot kan leje udenom ventelisten.

Vi har p.t. fortsat 1 aktuelt ledigt lejemål i Markedsgade 7, men forventer som tidligere nævnt, at det meget snart er udlejet.

Det kan måske være fint her lige at vise en netop færdiggjort lille film omkring renoveringen af afdeling 33 – så den kommer her.

Jeg håber I efter at have set filmen kan erklære Jer enig med bestyrelsen i, at det er et godt resultat vi har opnået og vi ser nu frem til at få færdiggjort alle udeområder og så få valgt en afdelingsbestyrelse her på afdelingsmødet i maj måned.

Som bestyrelse igangsætter vi løbende projekter og det viser sig ofte, at gennemførelsen kan tage lidt længere tid end forventet – men hellere det, end slet ikke igangsætte noget nyt.

Som nævnt i beretningen er vores skiltning rundt om i afdelingerne nu næsten færdiggjort – 37 har fået skilte og 3 arbejdet foregår i yderligere 3 afdelinger, så vi runder de 40 afdelinger, og herefter mangler der alene 5 afdelinger.

Fotos af alle afdelinger er taget og placeret på hjemmesiden, lommebog og tidligere præsenteret i avisen, og de sidste 2 nyrenoverede afdelinger får taget fotos til sommer, og malerier og flag er produceret og leveret til de afdelinger, som har ønsket disse.

Vi har fået øget profilering af RB 1940 gennem BoligGruppens navneændring til RB 1940 Boligservice og dermed den synlige markering af navn og logo på de mange biler og også vores maskiner ude i afdelingerne har fået navn og logo påsat. Det ser rigtig godt ud og giver en

positiv og synlig effekt i dagligdagen, og vi vil som nævnt også bruge det i fremtidig markering i pressen og Nyhedsbrevet fra RB.

Som nævnt i den skriftlige del arbejder vi med en stor mængde af nye opgaver og her kan blot kort nævnes:

Nye TV-aftaler, E-syn, elektroniske lejekontrakter, kommende kloakseparering, kommende affaldssortering, bekæmpelse af skimmelsvamp og Legionella, afklaring omkring Radon og mulige løsninger omkring afkalkningsanlæg.

Alle emner vil vi arbejde med og informere Jer om løbende.

Omkring TV-aftaler kan jeg oplyse, at status for aftaler i RB 1940 er følgende:

18 afdelinger har en kollektiv aftale med YouSee

13 afdelinger har en kollektiv aftale med Stofa

19 afdelinger har ingen kollektive aftaler

Som bekendt steg prisen til YouSee her den 1. januar med henholdsvis 10 eller 25 kroner pr. måned – alt efter om afdelingen eller YouSee ejer anlægget.

Debat om det fremtidige ejerskab af anlægget vil indgå i vores kommende forhandlinger med YouSee, så vi kan tilbyde den enkelte afdeling den bedste løsning.

I beretningen nævner vi også de nye muligheder for, at lade et fællesvaskeri overgå til en fuld finansieret løsning, så afdelingen ikke skal henlægge til løbende vedligehold, men lade dette betale af brugerne.

En politisk beslutning i den enkelte afdeling, som vi ikke blander os i fra organisationsbestyrelsen, da der kan være forskellige bevæggrunden for at vælge den ene eller anden løsning i den enkelte afdeling.

Til almindelig information vil jeg lige give en kort status på fællesvaskerier her i RB 1940:

Vi har 23 afdelinger med et fællesvaskeri og 15 afdelinger uden et fællesvaskeri

De uden fællesvaskeri er generelt vores afdelinger med rækkehus, men også enkelte etageejendomme, hvor de nye dog alle er forlods indrettet til vaskesøjle – bl.a. afdeling 33 og 49.

Ud af de 23 afdelinger med fællesvaskeri har 8 valgt løsningen med fuld finansiering af leverandøren.

Afdeling 19 har valgt Total Care (Nortec)

Afdeling 16, 18, 21, 22, 24, 25 og 35 har valgt Pay Per Wash (Electrolux)

De enkelte afdelinger kan have valgt forskellige løsningen med automatisk sæbedosering eller en frivillig løsning herpå samt enten med eller uden indregning af forbrugsafgifter til vand/el i vaskeprisen.

Når afdelingerne er nævnt giver det hermed andre mulighed for at spørge til de nævnte afdelingers erfaringer med de enkelte løsninger.

Som nævnt i den skriftlige del har vi også afsluttet det store Infrastrukturprojekt i området mellem Glarbjergvej, Hadsundvej, Glentevej og Nørrebrogade og også her er der blevet færdiggjort en lille film, som vi vil vise nu.

Som besluttet vil afdelingsmøderne her i 2019 blive gennemført på en anden måde end tidligere, da vi vil spare en masse papir og kun udsende en del af materialet. Alt øvrigt materiale kan ses på afdelingens hjemmeside, men også fås i papirform, hvis man ønsker det, blot man kontakter Lokalkontoret eller administrationen på Marsvej herom.

Ligeledes kan det får i papirform på selve mødet, men ellers vises alle papirer på overhead på selve mødet, og vi håber på et rigtig godt resultat.

Dagsorden udsendes på vanlig måde i papirform til alle beboere og sammen med dagsordenen medfølger information om, hvordan man finder alle papirer på hjemmesiden samt ekstra information omkring fremsættelse af forslag til afdelingsmødet. En nyskabelse vi håber vil give bedre og mere konkrete forslag.

Vi håber naturligvis på et stort fremmøde, en rigtig god debat om beretning og indkomne forslag samt en tilfredshed med hvordan vi nu afvikler mødet og vi glæder os til sammen med Jer at evaluere møderne – og herunder se, hvordan husordenen i den enkelte afdeling ser ud. Noget, som naturligvis kan ændres løbende, hvis der skulle være forhold, som måske ikke er kommet med, og sådan vil det ofte være når man laver noget nyt. Vi er dog sikker på, at det endelige resultat vil være en klar styrkelse i forhold til i dag.

Hvert år får vi i øvrigt valgt et antal nye bestyrelsesmedlemmer, og i 2018 blev 20 beboere nyvalgt til afdelingsbestyrelsen og 13 her til repræsentantskabet. Det svarer til en udskiftning i afdelingsbestyrelserne på op i mod 20 %, så vi har et godt og velfungerende demokrati rundt om i afdelingerne.

Vi håber naturligvis på, at dette øges her i år, så vi får valgt bestyrelse i de 9 afdelinger, hvor vi aktuelt ikke har en afdelingsbestyrelse – og samtidig har de 9 afdelinger så heller ingen repræsentation her på vores repræsentantskabsmøder, hvilket vi synes er ærgerligt. Men det må vi så i fællesskab arbejde på at gøre bedre.

Vi har fortsat også et par afdelinger, som ikke har meddelt administrationen, hvem bestyrelsen har udpeget til repræsentantskabet, og vi vil sikre os imod, at dette ikke gentager sig efter afdelingsmøderne i år.

Dette gennem mere forståelige og enkle papirer, som skal udfyldes med de valgte navne. Det vil også gøre arbejdet med tavlerne i opgange lettere og sikre, at tavlerne blive påført alle informationer.

I 2018 deltog 27 bestyrelsesmedlemmer fra RB 1940 i de udbudte kurser på marsvej omkring grundkursus i bestyrelsesarbejde og regnskabskursus, og vi håber på en lige så stor deltagelse, når kurserne afholdes igen til efteråret.

Som en af vores fremtidige opgaver i organisationsbestyrelsen vil også være at udsende det nye skema til bestyrelsen omkring dagligdagen i afdelingen, og vi vil også arbejde en del med at få synliggjort den enkelte afdelings egen hjemmeside på RB's hjemmeside.

Altså få oplyst, at alle beboere her kan finde de ønskede oplysninger i dagligdagen og give afdelingsbestyrelsen bedre muligheder med at få lagt referat og nyhedsbreve på hjemmesiden. Og netop referat fra møderne vil vi arbejde mere med – fungerer det alle steder og får man udarbejdet og indsendt referat fra møderne, eller skal vi have ydet noget mere hjælp fra administrationen, så det bliver gjort fremover og på en måske nemmere måde end i dag. Noget vi som sagt vil se nærmere på som en hjælp til alle.

Det er ikke kun afdeling 33, som har fået færdiggjort sin renovering, men også naboejendommen i afdeling 43 fik afsluttet sin helhedsplan i slutningen af 2018, og også her har vi fået lavet en lille film, som vil blive vist nu.

Jeg håber I kan tilslutte jer såvel afdelingsbestyrelse som organisations-bestyrelsens opfattelse af, at dette er blevet til et rigtig godt projekt.

Og vi supplerer gerne filmen med lidt ekstra optagelser fra de nye lejemål, og en snak med et par beboere og afdelingsbestyrelse.

Fremtiden ser som oplyst lys ud på mange områder, men det skal ikke afholde os fra fortsat at arbejde med nye udfordringer – også udover de, der allerede er nævnt i den skriftlige del af beretningen.

Vi vil gerne sætte mere fokus på værdien af en indboforsikring, fordi vi gennem brand og vandskader har oplevet, hvor store konsekvenser det kan have for den enkelte ikke at have en forsikring. Og dette gælder jo ikke kun for den, som forvolder skaden, men mindst lige så meget de, som bliver ramt af en brand- eller vandskade startet i et andet lejemål.

Hele den store opgave med gennemførelse af effektiv drift vil fortsætte henover de kommende år – fortsat med fokus med besparelser uden service forringelser.

Og vi vil intensivere vores samarbejde med Randers kommune omkring fremtidige tiltag – bl.a. arbejdes der på en ny og stor helhedsplan i Jennumparken, og selvom RB 1940 ikke direkte har afdelinger involveret, vil vi som tætte naboer selvfølgelig bakke ethvert godt initiativ op. Det gavner jo hele den almene boligbevægelse i byen.

Vi vil i vores samarbejde med kommunen også være med til at sikre, at kommunens ret til hver 4. ledige bolig ikke alene sker ud fra et økonomisk synspunkt omkring huslejens størrelse, men også med et stort hensyn til en god geografisk fordeling af eventuelle anvisningsboliger samt god og tæt støtte til såvel beboere som afdeling.

I året 2018 benyttede Randers kommune sig af deres anvisningsret til 71 boliger, men heraf naturligvis kun et repræsentativt antal i RB 1940.

På samme måde vil vi fortsat følge hele arbejdet med at undgå udsættelser, og fortsat arbejde på bedre støttemulighed fra kommunen til hjælp med huslejen for en betrængt lejer – også selvom denne ikke er på offentlig ydelse.

I dag dækker kommunen kun 1 måneds husleje for disse borgere, men det vil vi meget gerne have udvidet til alle borgere – til fælles gavn for os alle.

Såvel boligforening som kommune.

Klagesager fyldt ofte meget på flere af vores møder og vi vil følge de nye procedurer omkring klagesager tæt og arbejde på at minimere klagesager, samtidig med at man får forståelse for sagsbehandlinger, som naturligvis skal fungere godt og effektivt. Undgå klagesager kan vi nok ikke, men så må vi sørge for, at det fungerer så godt som overhovedet muligt.

Som bekendt skal vi også bygge nyt i RB 1940 og begge byggerier er omtalt i den skriftlige del af beretningen, og trods de nævnte udfordringer er vi sikre på, at vi ender med 2 gode og attraktive boligområder.

Vi er jo ikke kommet i gang med selve byggeriet – men vil lige vise en lille film om, hvordan områderne så ud før vi nu bygger de mange nye og dejlige lejemål

Vi vil se frem til, at alle lejemål står klar og vil sikre os en åben information omkring udlejning og offentlig annoncering i god tid før udlejningen starter.

Som en aktiv boligforening vil vi hele tiden se nye veje i vores bygninger, og vil da også gerne være med i det helt nye – og opføre boliger i miljø- og klimavenlige træhuse. Noget som giver garanti for et rigtig godt indeklima.

På samme måde, som vi tidligere har sagt ja til at medvirke til bofællesskaber, seniorboliger og andre forhold, når blot vi kan se, at det bliver til samlet gavn for RB 1940.

På landsplan meldes der nu om afmatning i boligområdet – primært indenfor ejerlejligheder er salget ikke alene faldende, men det gælder så også prisen, og bl.a. Ålborg har i december måned oplevet det største prisfald de seneste 7 år.

Vi vil naturligvis med stor interesse følge også udviklingen af de mange store og dyre private byggerier her i Randers, men ser – uanset hvordan denne udvikling ender – ikke nogen tendenser, som vil belaste vores nybyggerier.

Måske endda tværtimod, da vores leje er fast og kontrolleret.

Politisk oplever vi dog nogle udfordringer, som vi i den skriftlige del kort berørte. Nogle udfordringer jeg også har nævnt i en kronik, som i løbet af den nærmeste tid bliver bragt i Randers Amtsavis, og som vil blive udsendt til Jer.

Her prøver jeg at belyse det store aktiv RB 1940 og de øvrige boligforeninger gennem årene har været og fortsat er – men også den mangel på politisk forståelse vi oplever fra Christiansborg.

Sagen med de 10 milliarder kroner man tog fra Landsbyggefonden taler sit tydelige sprog, og nu kommer så deres forslag om ændring af vores ret til at have fortrin til et ledigt lejemål.

Regeringen og Dansk Folkeparti har netop meddelt, at man vil ændre reglerne, så halvdelen af de boliger, som ikke tilbydes kommunen (som jo har ret til hver 4. ledige bolig) fremover skal tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste, og dermed vil kun under halvdelen af alle ledige boliger fremover blive tilbudt beboere på den interne venteliste.

Det betyder med rene ord, at de af vores lejere, som grundet mange års anciennitet har set frem til på sigt at søge et nyt rækkehus eller andet attraktivt lejemål, hvor de måske grundet dårligt benthøj eller andet bedre kan bo, nu må vinke farvel til måske netop den bolig de ellers kunne have fået, da boligen i stedet skal tilbydes en udefrakommende lejer.

Som boligminister Ole Birk Olesen siger, "Den almene sektor skal ikke være et lukket system, som man kun kan blive en del af, hvis man har stået på venteliste i mange år"

Og såvel regering som Dansk Folkeparti håber at kunne skaffe flertal for forslag

BL tager skarpt afstand fra forslaget, og det samme gør vi.

Forslaget er rendyrket liberal politik, og jeg ser det som et angreb på hele den almene sektor og den gode måde den har fungeret på gennem årene. Forslaget viser i den grad, hvordan politikerne – som generelt alle bor i ejerlejligheder - overhovedet ikke interesserer sig for vores opbygning med demokrati og fællesskab, og jeg ser klart forslaget som et angreb på hele begrebet "den almene boligsektor".

Og fordi man i København jo altid har haft en stor boligmangel, med betaling af penge under bordet i andelsboligerne, som de har langt flest af og derfor ikke så mange almene boliger – og måske derfor har årelange ventelister til en almen bolig, skal man da ikke fremsætte et forslag, som vil skam vride hele boligpolitikken i resten af landet.

Jeg vil tage initiativ til, at vi vil i fællesskab i RB og andre steder klart tager afstand fra deres forslag og må få andre politikere til at gøre det samme.

Nå – så kom jeg da af med lidt luft, men håber I kan være enige i de fremlagte synspunkter.

Men ellers vil vi se frem til et godt og travlt år – afdelingsmøderne står snart for døren, og vi vil som lovet udsende en opfordring til alle lejere om at tilmelde sig og samtidig kan vi få udsendt ny information af generel karakter.

I de seneste nummer af Boligen kan I læse om muligheden for at få en gratis hjertestarter i jeres afdeling eller område – I skal blot samle et antal som indsamlere til gavn for hjerteforeningen. Måske kan man gå sammen i Sjællandsgadekvarteret, Kodammen, Nørrebrogade-området og andre steder.

Dette er blot et forslag.

BL markerer sit 100 års jubilæum her i 2019 og uddeler diverse (kaffekopper m.v.), hvis man den 15. juni ønsker at afholde kaffebord for beboerne.

Også en ulighed I kan overveje i afdelingen, og vi vil da også vende begge emner i organisationsbestyrelsen på vores møde i starten af april måned.

Ellers ser vi frem til vores eget 80 års jubilæum i 2020, og vil lave lidt reklame for RB 1940 når det sker.

Hal 4 i Arena Randers åbner jo til årsskiftet og selvom vi har været trætte af beslutningen, som medfører mere kaotiske trafikale og p-mæssige forhold, må vi jo konstatere, at hallen er ved at blive opført, og vores afdelinger i området vil jo fortsat være naboer, og så må vi jo følge udviklingen.

Et godt naboskab kan dog også give nogle fordele, og jeg har derfor aftalt med Arena Randers af vores berørte lejere i RB 1940 kan komme på rundvisning i den nye hal med kaffe og kage, så det vil I komme til at høre nærmere om senere på året.

Og som bestyrelse ser vi jo frem til selv at komme til kaffe ude i vores afdelinger – og vi tager jo selv kagen med.

Og så blev den mundtlige beretning måske alligevel længere end jeg havde planlagt, men alt er nævnt af et godt hjerte og ønsket om en bred information.

Jeg vil slutte med at sige en kæmpe tak til Jer alle, som i dagligdagen gør en stor og uvurderlig indsats for RB 1940.

Vores mange ansatte i afdelingerne, på lokalkontoret og i RB 1940 Boligservice.

De ansatte på Marsvej, som er direkte tilknyttet os i RB 1940 – og herunder en ekstra stor tak til Trine, Lone, Hanne og Laila i forvaltningen, som samtidig er bindeleddet til Jer i afdelingsbestyrelserne.

Tak til Kenneth, Kim, Flemming og medarbejderne i boligbutikken og i regnskabsafdelingen, og som I snart vil kunne møde til budgetmøderne.

Sidst – men ikke mindst – skal lyde en stor tak til alle Jer valgte beboerdemokrater rundt om i vores afdelinger samt i organisationsbestyrelsen

Og som nævnt tidligere – I er alle, og hver især, med til at gøre RB 1940 til byens bedste boligforening – og som i et puslespil er i hver især den brik, som kun samlet og i fællesskab gør puslespillet til det færdige og flotte resultat.

Og med en gentagelse af de afsluttede ord fra den skriftlige beretning

Randers Boligforening af 1940 –
Vi gør det i fællesskab til et godt sted at bo

På bestyrelsens vegne vil jeg hermed overlade begge beretninger til debat i repræsentantskabet og Jeres forhåbentlige opbakning hertil.

Jan Guldmann, formand for RB 1940
Randers den 12. marts 2019

Spørgsmål og debat:

Pia Madsen afd. 27: Det fremgår af den skriftlige beretning, at der har været 1 års eftersyn i afd. 27. Dette kan man ikke genkende i afdelingen.

Svar fra Jan Guldmann/Henrik Andersen: 1 års eftersyn er en proces. Der er udtaget 5 lejemål til stikprøve. Disse er gennemgået og man afventer nu rapport på disse. Efterfølgende vil der blive sendt "fejl og mangler" henvendelse til alle lejemål. Man forventer at rapporten er afsluttet sidst i marts.

Erling Nielsen afd. 2: Det virker urealistisk at Boliggruppen (nu Boligservice), kan gå fra et underskud på 1,7 mio. til et overskud på 0,5 mio.

Svar fra Jan Guldmann/Kenneth T. Hansen: Underskud på 1,7 mio. er fra regnskabsåret 2016/17. Overskud på 0,5 mio. er fra 2017/18. – Men det er et meget flot resultat på så kort tid. Det skyldes primært, at man er blevet rigtig god til at afstemme arbejdsopgaver ift. personale. Når man tog større projekter ind, så krævede det ekstra folk, som man ikke havde opgaver til efterfølgende. Boligservice skal ikke have så store projekter at det giver udsving i personalebehovet. Boligservices opgave er løbende servicerende opgaver. Stor ros til Boligservice for at have vendt udviklingen og tilpasset opgaver til medarbejderstab.

Beslutningsreferat: Beretningen blev godkendt.

3. Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2017/2018

Boligorganisationens regnskab for 2017/18 fremlægges af Kenneth Taylor Hansen

Hovedtal for regnskab

- Årets resultat er et overskud på 2.555.769 kr.
- Bruttoadministrationsudgifterne udgør 10.453.685 kr.
Besparelser på 272 t.kr. i forhold til budget.
- Besparelserne er især realiseret på kontorholdsudgifter og administrationsbidrag til RandersBolig (på grund af en reduktion i antal lejemålsenheder)
- Administrationbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.347 kr. (heraf 3.788 kr. til RandersBolig). En lille stigning på 20 kr. i forhold til sidste år.
- Årsagen til at besparelsen i bruttoadministrationsudgifterne ikke giver et laver bidrag er et fald i antal lejemålsenheder.

Ekstraordinære udgifter

Negativt provenue ved salg af ejendom	3.087 t.kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed	281 t.kr.
Tilskud til tab ved fraflytning	300 t.kr.
Indgået på tidl. afskrevne fordringer	<u>237 t.kr.</u>
Tilskud til boligsocial helhedsplan	69 t.kr.
Tilskud til boligsocial medarbejder	92 t.kr.
Tilskud til afdelinger	123 t.kr.

Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden	3.715 t.kr.
Øvrige ekstraord. udgifter, der dækkes af arbejdskapitalen	13 t.kr.

Ekstraordinære udgifter i alt 3.728 t.kr

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfonden	3.371 t.kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning	344 t.kr.
Til dækning af ekstraordinære udgifter	3.715 t.kr.
Tilbagebetaling af adm. bidrag fra RandersBolig	2.529 t.kr.

Ekstraordinære indtægter i alt 6.244 t.kr.

Balancen

Dispositionsfonden:	
Saldo pr. 30/9 2018	58.845.139 kr.
Disponibel del	18.639.622 kr.
Pr. lejemålsenhed	7.751 kr.
Stigning på 3.868 t.kr. i forhold til sidste år.	
Arbejdskapitalen:	
Saldo pr. 30/9 2018	18.922.987 kr.
Disponibel del	12.453.362 kr.
pr. lejemålsenhed	5.179 kr.
Stigning på 2.805 t.kr. ift. sidste år, skyldes primært årets overskud	
Egen trækningsret pr. 30/9 2018	22.552.486 kr.

Likviditet

Likvide midler i RB 1940	219.360.055 kr.
Afdelingernes indestående	184.530.715 kr.
Disponibel dispositionsfond	18.639.622 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

Tab ved lejeledighed 2017/18

Ingen afdelinger har lejetab på mere end 2 % af årslejen. Lejetab dækket af dispositionsfonden var i 2017/18 på 280.696 kr.

Tab ved fraflytning 2017/18

Afdelingerne dækker jf. lovgivning op til 326 kr. pr. lejemålsenhed. Resten dækkes af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytning i RB1940	698.984 kr.
Dækket af afdelingerne	398.462 kr.
Inddrevet Intrum Justitia	237.176 kr.
Dækket af dispositionsfonden	63.646 kr.
3 afdelinger har tab ved fraflytning på mere end 2%	

Afdelingernes regnskab 2017/18

46 afdelinger har overskud, 7 afdelinger har underskud, 2 afdelinger har et nulresultat
36 afdelinger har akkumuleret overskud, 5 afdelinger har akkumuleret underskud, 14
afdelinger har nulsaldo.

RB 1940 Boligservice

Markant forbedring af driftsresultatet

Årets resultat er et overskud på 541 t.kr.

Egenkapitalen udgør -1.856 t.kr. (forbedring på 541 t.kr.)

Der er betalt afdrag på lånet fra RB 1940 med 250 t.kr.

Restgæld på lånet er 3.445 t.kr. pr. 30/9 2018

Konklusion

- Stort overskud for året
- Der er tilbagebetalt 2.529 t.kr. fra RandersBolig, som er indtægtsført
- Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler

Det har igen været et økonomisk godt år for boligorganisationen. Formuen er vokset – både dispositionsfonden og arbejdskapitalen er steget.

Hovedpunkter fra revision

- Årsregnskaberne er forsynet med erklæring uden forbehold
- Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler
- Forvaltningsrevisionen sikrer skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen

Spørgsmål og debat:

Hans Jørgen Jensen afd. 58: Afdelingen skal have lavet kloakseparering og undre sig over hvorfor de ikke må bruge det akkumulerede overskud til at dække disse udgifter.

Svar fra Kenneth T. Hansen: Overskud i afdelingerne indregnes som indtægt fordelt på de efterfølgende tre år og er dermed med til at holde huslejen i ro.

Se desuden spørgsmål og svar under beretningspunkt.

Beslutningsreferat: Regnskabet blev godkendt.

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2019/2020

Kenneth Tayler Hansen orienterede om:

Hovedtal for boligorganisationens budget

- Administrationsbidrag til RandersBolig pr. lejemål: 3.788 kr.
- Administrationsbidrag til Randers Boligforening af 1940 pr. lejemål: 505 kr.
- Administrationsbidrag samlet: 4.293 kr.

Der opkræves ikke bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond og arbejdskapital.

Spørgsmål og debat: Ingen

Beslutningsreferat: Orientering om budget blev taget til efterretning

4. Indkomne forslag

1. Forslag: Bemyndigelse af bestyrelsen til at forestå salg af ejendommen Vestervold 17B

Spørgsmål og debat:

Inge afd. 22: EDC nævnes i indstillingen. Indhentes der ikke mere end et tilbud?

Svar fra Jan Guldmann: Foreløbig har vi blot en vurdering og har endnu ikke taget stilling til, hvad der skal ske med ejendommen. Når vi stiller forslag om salg her, er det for at være på forkant, fordi repræsentantskabet skal spørges *hvis* vi beslutter at sælge. Vi har desuden en interesse i at få nogle klausuler på salget, men det bliver nok svært. Vi ønsker selvfølgelig at sælge til den højest mulige pris og vil bede om flere mægleres vurdering.

Birte Sonne afd. 22: Det må være en rød klud foran øjnene på lejerne i naboejendommen, da den ejendom der skal sælges, for nylig har vundet hævde på de to P-pladser der vender over mod dem.

Svar fra Jan Guldmann: Jeg tror ikke det er en rød klud. Vi skal selvfølgelig have afklaret forholdene omkring P-pladser. Hvis vi lejer P-pladser ud, vil vores egne lejere forlods blive tilbudt dem.

Beslutningsreferat: Repræsentantskabet godkendte forslaget og bemyndiger dermed bestyrelsen til at forestå salg af ejendommen Vestervold 17B.

5. Valg

a. Valg af formand (skal vælges for 2 år)

På valg:

- Jan Guldmann (modtager genvalg)

Beslutningsreferat: Jan Guldmann er genvalgt som formand

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

På valg:

- Bent Hoe Bredgaard (modtager genvalg)
- Knud E. Ø. Sørensen (modtager ikke genvalg)
- Stig Olesen (modtager genvalg)

Nye kandidater:

- Sandy Jones afd. 1

Beslutningsreferat: Følgende er valgt til bestyrelsen:

- Bent Hoe Bredgaard afd. 23
- Stig Olesen afd. 35
- Sandy Jones afd. 1

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Guldmann	(På valg 2021)
Hans Kristiansen	(På valg 2020)
Bent Hoe Bredgaard	(På valg 2021)
Margrethe Stenbæk	(På valg 2020)
Stig Olesen	(på valg 2021)
Henning Laursen	(På valg 2020)
Sandy Jones	(På valg 2021)

c. Valg af 2 suppleanter

Beslutningsreferat:

Lone Hansen afd. 12, blev valgt som 1. suppleant.
Efkar Acar afd. 14, blev valgt som 2. suppleant.

d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

JG oplyste, at praksis har været, at den person der vælges som 1. suppleant, automatisk vælges til repræsentantskabet i RandersBolig.

Beslutningsreferat:

Lone Hansen afd. 12, blev valgt som medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

e. Valg af statsautoriseret revisor

Indstilling:

Dirigenten indstillede på bestyrelsens vegne Revisionsinstituttet til genvalg.

Beslutningsreferat: Revisionsinstituttet blev genvalgt.

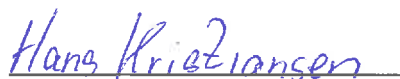
6. Eventuelt

Birte Sonne kommenterer, at det er ærgerligt at deltagerantallet falder.

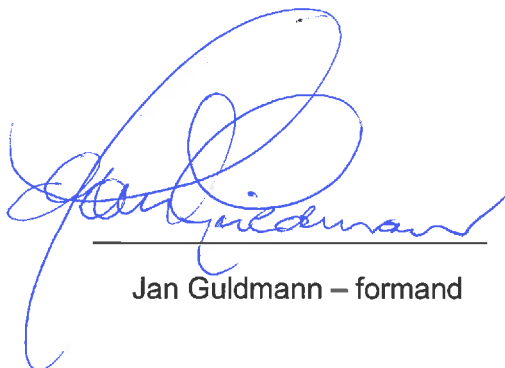
Randers den 12.03.2019



Lone Degn – mødesekretær



Hans Kristiansen – dirigent



Jan Guldmann – formand