

Mølevænget & Storgaarden

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

tirsdag den 18. marts 2014 kl. 17.30

Mødested: Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C

boligorganisationen
Mølevænget & Storgaarden 

Mødedeltagere:

Indbudt: 155 Repræsentantskabsmedlemmer

Tilmeldt: 116 Repræsentantskabsmedlemmer + 5 personale + Søren Madsen, BL

Referent: Karin Jensen

Velkomst.....	4
1. Valg af	4
a. Dirigent.....	4
b. Mødesekretær.....	4
c. Stemmeudvalg	4
2. Godkendelse af forretningsorden	4
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år	5
4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2012/2013	6
5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2014/2015	8
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:.....	9
1. Forslag til ændring af budget 2013/2014, således at der opkræves et særligt	9
bidrag i afdelingerne til advokathjælp og at det opkrævede beløb i afdelingerne	9
svarer til 50,00 kr. pr. lejemålsenhed.	9
2. Forslag til at pålægge organisationsbestyrelsen at arbejde positivt og konstruktivt.....	9
med Tilsynet, da det tjener Møllevænget & Storgaarden's interesser bedst.....	9
3. Forslag til repræsentantskabet om at stemme for, at boligorganisationen	9
Møllevænget & Storgaarden forbliver medejer af RandersBolig og at RandersBolig fortsætter	9
som administration for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden.	9
7. Valg:	9
1. Valg af formand (skal vælges for 2 år).....	9
2. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	9
3. Valg af 2 suppleanter	10
8. Valg af revisor	11
9. Eventuelt.....	11

Velkomst

Organisationsbestyrelsens formand Thorkild Westergaard Andersen bød velkommen til det ordinære repræsentantskabsmøde. Han præsenterede Søren Madsen som kredskonsulent for BL og forklarede kort at BL var en interesse- og brancheorganisation i den almene sektor.

På bestyrelsens vegne foreslog han Søren Madsen som dirigent.

1. Valg af

a. Dirigent

Referat/beslutning:

Søren Madsen fra BL blev valgt som dirigent.

Søren Madsen takkede for valget og fastslog at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, at stemmesedler var uddelt og orienterede om at mødet blev optaget på lydfil.

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

b. Mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Karin Jensen fra administrationen som mødesekretær.

Karin Jensen blev valgt som mødesekretær.

c. Stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde 4 forslag til stemmeudvalg:

Helle Røhling afdeling 9, Karin Larsen afdeling 11, Esther Pedersen afdeling 24 og Line Jensen afdeling 27.

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 supplerede med den mundtlige beretning.

Den nye bestyrelse havde nu fungeret i 5 måneder, det havde været en spændende periode, hvor de økonomiske vanskeligheder havde vist sig at være langt større og langt dybere end de havde forestillet sig.

Dispositionsfonden havde ved skæring et minus på -31 mio. kr., dette beløb ville blive mindsket til -10 mio. kr. når hjemtagelse af eksterne lån i 22 afdelinger var gennemført.

Dette forventede han ville ske i de nærmeste måneder.

Dispositionsfonden var ment som en buffer til at støtte økonomisk trængte afdelinger, så et underskud på -10 mio. kr. var meget skidt.

Arbejdskapitalen havde et plus på 500.000 kr.

Han mente det ville tage mere end 10 år at få boligforeningen i økonomisk balance.

Som konsekvens ville der i mange år kun blive gennemført mindre renoveringsopgaver og finansieringen af disse skulle være på plads inden igangsættelse. Man ville i den periode ikke have mulighed for at påbegynde nybyggerier i boligforeningen.

Lejeledighed, her må nogle afdelinger forvente selv at skulle afholde udgiften allerede fra indeværende år.

De tidligere organisationsbestyrelser i MS havde ødelagt økonomien. Den nye bestyrelse har påtaget sig at bringe MS ud af de økonomiske problemer.

Han orienterede om at bestyrelsen havde truffet valget at forblive i RandersBolig på bedre betingelser. Der var lavet en aftale, hvor Møllevenget & Storgaarden ville få 1 mio. kr. af lånet på 5 mio. kr. tilbage i indeværende år. RandersBolig har fået en væsentlig bedre økonomi, så ved at blive i RandersBolig var der nu udsigt til at Møllevenget & Storgaarden kunne få udlånet på 5 mio. kr. tilbage over en årrække.

Der bliver etableret lokalkontor på Stadfeldtsvej (det nuværende Driftscenter Øst), med det formål at kunne servicere lejerne så tæt som muligt på deres bopæl – max. 3 km. afstand med undtagelse af afdelingerne 33, 41 og 53. Lokalkontoret vil få lang åbningstid og vil fungere som kommandocentral for ejendomsfunktionærerne.

I regi af RandersBolig er der nedsat en arbejdsgruppe, der udarbejder en ny administrationsaftale, nye vedtægter og nyt design af RandersBoligs hjemmeside, hvor MS's egen hjemmeside vil blive linket til og markedsføringen vil blive styrket bl.a. for at nedbringe lejeledigheden.

Han ønskede et aktivt beboerdemokrati i afdelingerne.

Han ønskede et godt og positivt samarbejde med Tilsynet i Randers Kommune. Bestyrelsen har arbejdet hårdt og der er benyttet advokat til rådgivning i udvalgte problemsager og den nye revision har ligeledes gjort en stor indsats. Det er ikke længere nødvendigt med sådanne tiltag.

Dirigenten spurgte herefter om der var spørgsmål til beretningen.

Der var herefter kommentarer til, at man ønskede at afdelingerne selv skulle afholde tab ved lejeledighed. Dette kunne medføre at nogle afdelinger ville gå fallit og den almene tanke var at man bakker op om afdelingerne.

Formanden forklarede, at man skulle være solidariske i boligforeningen, men at kombinationen af høj husleje, ingen hensættelser og dårlig stand i afdelinger var en farlig kombination.

Herefter blev der spurt til forbruget af advokatbistand, som der ikke var afsat midler til i budgettet.

Formanden forklarede at der var brugt 50.000 kr. til advokat, udover det der var brugt på rapporter om udtræden af RandersBolig på henholdsvis 25.000 kr. og 20.000 kr.. Revisor er også benyttet til udredning af en række sager udover til standardydelsen regnskab og budget. Han mente alle pengene var givet godt ud og forventede ikke, at der blev behov for mere bistand.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2012/2013

Referat/beslutning:

Kontorchef Dennis Larsen orienterede om at Deloitte var ny revisor for Møllevænget & Storgaarden. Det havde været et stort arbejde at udfærdige regnskaberne og Deloitte havde haft deres sag for.

Resultatet i hovedforeningen viste et overskud på 29.000 kr. pga. kostægte opkrævning af administrationsbidrag. Fremover vil bidraget fortsat blive opkrævet kostægte.

Revisionen havde taget forbehold for tidligere opgørelser af dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen var positiv pga. at man på det ordinære repræsentantskabsmøde i 2013 havde besluttet at opkræve 154 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen i 2012/13.

Man har nu små 9 mio. kr. i trækingsretten til at støtte arbejder i afdelingerne.

Dispositionsfonden havde en negativ kapital på -31 mio. kr. pr. 30.09.2013. Der er i regnskabsåret 2012/13 ændret opgørelsesmetode af dispositionsfonden i forhold til 2011/12.

Hjemtagelsen af ekstern belåning i 22 afdelinger forventedes tilendebragt i løbet af sommeren. Processen havde taget længere tid end ventet, realkreditinstitutterne har strammet op på godkendelsesprocedurerne og de var blevet mere forsigtige med udlånene. Når lånene på ca. 22 mio. kr. er hjemtaget, mangler der ca. 10 mio. kr. i dispositionsfonden. Disse midler var især placeret i mandskabsbygningen i Østbyen med 3,5 mio. kr. og nybyggeriet i afdeling 57 med 5,1 mio. kr.

Boligforeningens likviditet var d.d. på 75 mio. kr., hvilket er tilfredsstillende.

Afdelingernes økonomi blev gennemgået i oversigtsform, her var der 2 afdelinger (2 og 40) som endnu ikke havde godkendt regnskabet. Administrationen ville søge at løse dette med afdelingerne inden indsendelse til Randers Kommune.

Henlæggelser i afdelingerne viste umiddelbart et fornuftigt leje for de fleste afdelinger. 12 afdelinger har dog stigende budgetterede henlæggelser over de næste år og nogle afdelinger har store fremtidige arbejder.

Tab ved lejeledighed var 1,7 mio. kr. fordelt på 40 afdelinger, dette svarede til 1,38% af alle lejemål, heraf havde 9 afdelinger lejetab på mere end 2%. Tabet dækkes af dispositionsfonden.

Tab på fraflytning ud over 313 kr. pr. lejemål flyttes fra og med regnskabsåret 2012/13 til dispositionsfonden. Afdelingerne skulle derfor i året indbetale ekstra 157 kr. til dispositionsfonden udover de 231 kr. der allerede skulle indbetales. I alt er der derfor indbetalt 388 kr. pr. lejemålsenhed fra afdelingerne i året.

17 afdelinger havde tab ved fraflytning på mere end 2%, gennemsnittet i BF var 2,38%.

Tab ved fraflytning i boligforeningen var på ca. 3 mio. kr., heraf dækkede afdelingerne 0,66 mio. kr. og dispositionsfonden dækkede 2,3 mio. kr.

Både tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning vil der blive kigget intenst på i det kommende år.

Dennis Larsen gennemgik herefter hovedpunkterne fra revisionen, der var taget forbehold for.

Afdelinger:

- Afdeling 56, kompleks afdelingssammenlægning, der endnu ikke var endelig på plads
- Afdeling 57, standard forbehold da byggeregnskab ikke var afsluttet
- Afdeling 9, 10, 24, 31 og 49, supplerende oplysninger om ulovlige lån og finansielle instrumenter
- Afdeling 27, 28 og 51, forbehold for manglende opkrævning af udamortiserede ydelser i tidligere år

Hovedforeningen:

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

Alle revisors forbehold afspejles i ledelsesberetningen og spørgeskemaet til regnskabet.

I afdeling 9, 10, 24, 31, og 49 drejer det sig om SWAP-lån, disse kan det p.t. ikke betale sig for afdelingerne at indfri. Administrationen holder et vågent øje med, hvornår det kan betale sig at omlægge disse lån.

Afdelingerne 27, 28 og 51 med særstøttelån har ikke tidligere sparet op til den senere tilbagebetaling til LBF, dette iværksættes straks.

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

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

Lars Kofoed, afdeling 7 spurgte til konto 513 annonceudgift på 70.000 kr.

Dennis Larsen besvarede spørgsmålet efter at have undersøgt sagen. Udgiften var til ejendomsmægler for udlejning af den tidligere administrationsbygning Reberbanevej 8.

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

5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2014/2015

Referat/beslutning:

Dennis Larsen orienterede om fastsættelsen af administrationsbidraget i 2014/15.

RandersBolig (inkl. moms)	3 663
BF Møllevangen & Storgaarden	475
Bidrag til dispositionsfond	554
Bidrag til arbejdskapital	158
I alt pr. lejemål	4.138

Bidraget til RandersBolig steg med 100 kr. + moms svarende til 3,5 %

Bidraget til Møllevangen & Storgaarden steg med 202 kr. svarende til 67,8%, pga.

budgetterede udgifter til markedsføring og advokathjælp samt et øget fokus på at der skal budgetteres kostægte.

På konto 513 var der afsat 250.000 kr. til markedsføringsinitiativer samt 100.000 kr. til juridisk assistance, hvilket ikke var usædvanligt.

Konto 541, ekstraordinære udgifter, her var der budgetteret med 4.054.000 kr. til tab på lejeledighed samt tab ved fraflytning. Konto 611 her indtægtføres tilskuddet på 4.054.000 kr. fra dispositionsfonden. Han håbede disse udgifter ville blive minimeret.

Thorkild Westergaard Andersen kommenterede, at det var unormalt at repræsentantskabet skulle godkende budgettet. Dette var en beslutning der tidligere var vedtaget. Det var nu første år afstemningen blev gennemført som et selvstændigt punkt på dagsordenen. Han understregede vigtigheden af markedsføringen af boligforeningen.

Herluf Jakobsen, afdeling 52 spurgte til den budgetterede udgift til markedsføring og juridisk assistance på konto 513.

Dennis Larsen: Beløbet på 100.000 kr. var oprindeligt sat på som udgift til ekstern advokathjælp. Hvis ikke de bruges til dette, kan de bruges på andre poster.

Thorkild Westergaard Andersen: Hvis der bliver overskud på budgettet, vil dette blive overført til arbejdskapitalen.

Repræsentantskabet godkendte budget 2014/15.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

1. Forslag til ændring af budget 2013/2014, således at der opkræves et særligt bidrag i afdelingerne til advokathjælp og at det opkrævede beløb i afdelingerne svarer til 50,00 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat/beslutning:

Thorkild Westergaard Andersen trak forslaget, da der ikke længere var behov for ekstern advokathjælp, grundet den nye aftale med RandersBolig, og som det fremgik af beretningen at bestyrelsen arbejder for at få et godt og positivt samarbejde med Tilsynet.

2. Forslag til at pålægge organisationsbestyrelsen at arbejde positivt og konstruktivt med Tilsynet, da det tjener Møllevænget & Storgaarden's interesser bedst.

Referat/beslutning:

Thorkild Westergaard Andersen ønskede på organisationsbestyrelsens vegne et godt samarbejde med Tilsynet i Randers Kommune.

Repræsentantskabet vedtog at organisationsbestyrelsen skal arbejde positivt og konstruktivt med Tilsynet i Randers Kommune.

3. Forslag til repræsentantskabet om at stemme for, at boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden forbliver medejder af RandersBolig og at RandersBolig fortsætter som administration for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden.

Referat/beslutning:

Repræsentantskabet vedtog at boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden forbliver medejder af RandersBolig og at RandersBolig fortsætter som administration for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden.

7. Valg:

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

På valg: Thorkild Westergaard Andersen (modtager genvalg)

Referat/beslutning:

Thorkild Westergaard Andersen blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

2. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen

a. 3 medlemmer for 2 år

På valg: Elsebeth Andersen (modtager genvalg)

Kaj Herholdt Madsen (modtager genvalg)

Vibeke Leensbak (modtager genvalg)

b. 1 medlem for 1 år

(Heine Bertelsen fraflytter boligorganisationen 30. april 2014)

Referat/beslutning:

Der var udsendt kandidatliste med nedennævnte personer i alfabetisk orden:

**Elsebeth Andersen
Vibeke Leensbak
Kaj Herholdt Madsen
Rasmus Molbo
Tino Richard Nielsen
John Holse Pedersen
Preben Søndergaard**

Herudover blev Lars Kofoed fra afdeling 7 tilføjet kandidatlisten.

Kandidaterne præsenterede sig og der var indlæg med anbefalinger.

Skriftlig afstemning der fordelte sig således:

Elsebeth Andersen	76 stemmer
Vibeke Leensbak	81 - -
Kaj Herholdt Madsen	72 - -
Rasmus Molbo	45 - -
Tino Richard Nielsen	46 - -
John Holse Pedersen	50 - -
Preben Søndergaard	45 - -
Lars Kofoed	41 - -

Dirigenten konstaterede, at Vibeke Leensbak, Elsebeth Andersen og Kaj Herholdt Madsen var genvalgte til bestyrelsen for 2 år.

John Holse Pedersen var nyvalgt til bestyrelsen for 1 år.

3. Valg af 2 suppleanter

Referat/beslutning:

Der blev afholdt skriftlig afstemning der fordelte sig således:

Preben Søndergaard	71 stemmer
Lars Kofoed	53 - -
Rasmus Molbo	43 - -
Tino Richard Nielsen	53 - -

Der var lodtrækning mellem Lars Kofoed og Tino Richard Nielsen om pladsen som 2. suppleant.

Lars Kofoed blev 2. suppleant.

De valgte suppleanter til organisationsbestyrelsen blev:

1. suppleant: Preben Søndergaard for 1 år.

2. suppleant: Lars Kofoed for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af Thorkild Westergaard Andersen, Vibeke Leensbak, Elsebeth Andersen, Kaj Herholdt Madsen, Kristina Poser, Peter Rosborg og John Holse Pedersen. Suppleanterne er Preben Søndergaard og Lars Kofoed.

8. Valg af revisor

Referat/beslutning:

Repræsentantskabet genvalgte Deloitte.

9. Eventuelt

Referat/beslutning:

Brita Fredskov Bek roste på vegne af afdeling 6, 9 og 13 bestyrelsen for beslutningen om at ville samarbejde med RandersBolig og se fremad. Hun ønskede desuden et godt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen.

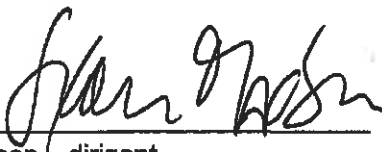
Kaj Herholdt Madsen takkede for valget og glædede sig til et nyt og bedre samarbejde.

Thorkild Westergaard Andersen takkede alle inklusive dirigenten.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Randers den 18. marts 2014


Karin Jensen – mødesekretær


Søren Madsen – dirigent


Thorkild Westergaard Andersen – formand