

Boligforeningen Kronjylland

Dagsorden udsendt, den 03.marts 2022

Referat udsendt, den 14. marts 2022

ARK

Referat til bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde

Torsdag den 10. marts 2022 kl. 17:00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – Formand (LJ)
Frank Jonsen – Næstformand (FJ)
Lillian Strangholt (LS)
Peter Langkilde (PL)
Pia B. Nyhus (PN)
Poul Erik Jensen (PJ) - afbud
Ulrik Pedersen (UP) - afbud

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Ardiana Kota (ARK)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	728	17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	752
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	18	Rubjergparken 2-56	40	725
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	650	20	Pilevej 8-22	8	936
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	638	21	Centrumgården	45	876
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	673	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	895
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	903	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	872
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	577	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	909
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	25	Nørresundbyvej 13	4	1.115
15	Møllevvej 7-111	52	929	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
16	Grenåvej 12	16	993	27-35	Aalborggade 8A-12B mm	436	789

Dagsorden

Side

208.	Godkendelse af dagsorden	4
209.	Godkendelse af referat	4
210.	Revisionsprotokol	4
211.	Finansiering af renovering af Vennelystvej 56 b	5
212.	Afdelingernes budgetter 2022/23	6
213.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	8
214.	Orientering fra byggeudvalgsmøderne	8
215.	Orientering fra administrationen	9
216.	Repræsentantskabsmøde 2022	10
217.	Mødekalender	10

208. Godkendelse af dagsorden

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

Der er kommet et ændringsforslag til pkt. 211, som vil blive indsat i referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

209. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. januar 2022 er udsendt til bestyrelsen den 21. januar 2022. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Referatet på mødet er sendt til godkendelse og underskrift i PENNEO.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og underskriver i PENNEO

210. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

211. Finansiering af renovering af Vennelystvej 56 b

Organisationsbestyrelsen har på ekstraordinært bestyrelsesmøde af 20-12-2021 godkendt renoveringen og ombygning af erhvervslejemålet på GF Forsikrings vilkår.

På selve mødet blev der drøftet og besluttet at finansiere renoveringen ved at gøre brug af dispositionsfonden og endvidere optage et lån fra dispositionsfonden.

Siden har andre muligheder for finansiering af den ovennævnte projekt været drøftet.

Med henvisning til referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 20. december 2021 har administrationen udfærdiget et nyt finansieringsforslag.

Nyt løsningsforslag:

Udgifter til ombygning i alt	5.666 t.kr.
Overskridelse af budget efter licitation	1.085 t.kr.
Finansieres ved trækningsret 2/3	- 4.500 t.kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	- 0 t.kr.
Refinansieres ved realkreditlån	2.251 t.kr.

Ved beregning af huslejestigningen forudsættes en **uopsigelighed på 15 år**.

Nuværende husleje 19.506,63 kr.

Fremtidige husleje 28.700,00 kr.

Der forudsættes således en huslejestigning på 9.193 kr. om måneden. Dette giver afdelingen en årlig stigning i indtægterne på 110 t.kr. pr. år.

Disse midler foreslås anvendt til ydelser på et realkreditlån over 30 år. Ydelsen vil blive ca. 105 t.kr. pr. år.

I løsningsforslaget har vi fortsat en forhåbning om, at GF Forsikring vil blive i lejemålet i mere end 15 år, alternativt at lejemålet kan udlejes som kontor til anden side.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender finansieringsforslaget.

Bilag

- Referat af ekstraordinært bestyrelsesmøde den 20. december 2021

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for pkt.

Det tidligere finansieringsforslag var baseret på lån og tilskud fra dispositionsfonden samt brug af afdelingens henlæggelser.

Det nye finansieringsforslag bringer trækning retten i spil.

Trækning retten kan kun finansiere 2/3 af projektet. Den sidste 1/3 skal finansieres ved eksternt lånoptagelse.

FJ spørger om forskellen om at bruge dispositionsfonden og bruge trækning retten.

KTH oplyser at trækning retten kan kun bruges til forbedrings og opretningsarbejder, mens med dispositionsfonden er der flere muligheder.

Boligforeningen har en del midler i trækning retten, således at det kan bruges i dette tilfælde. LBF vil kunne give tilsagn til anvendelse af trækning retsmidler.

BF Kronjyllands trækning ret er stor og vokser støt og vi kan disponere midlerne nu, da ellers kan der, i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 27, stilles krav fra LBF om, at anvende trækning retsmidlerne til at finansiere helhedsplanen.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender det nye finansieringsforslag og sender en ansøgning til LBF før man går i gang med renoveringsprojektet.

Der var enighed i organisationsbestyrelsen om at godkende det nye finansieringsforslag.

212. Afdelingernes budgetter 2022/23

Der er afholdt afdelingsmøder i alle boligorganisationens afdelinger i januar og februar 2022. Alle afdelinger har godkendt deres regnskab for 2020/21 og alle afdelinger – på nær afdeling 16 – har godkendt deres budget for 2022/23.

Godkendelse af budget for 2022/23 i afdeling 16

Til afdelingsmødet i afdeling 16 mødte ingen lejere op. Afdelingens budget for 2022/23 blev derfor fremlagt i stedet for organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse.

Da afdelingen ikke har valgt en afdelingsbestyrelse, er budgetforslaget allerede godkendt af organisationsbestyrelsen.

Budgetforslaget, der var offentliggjort til lejerne, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Af budgetforslaget fremgår det, at det nuværende huslejeniveau øges med 1,75% i det nye budgetår 22/23, således at huslejeniveauet er 1.010,12 kr. per m2 per år.

Henset til afdelingens beboere anbefaler administrationen, at organisationsbestyrelsen fremover står for godkendelse af budget og regnskab således, at der ikke afholdes afdelingsmøde med afdeling 16's beboere.

Administrationen sender en ansøgning til Tilsynet, når organisationsbestyrelsen har taget stilling hertil.

Oversigt over regnskaber og budgetter i afdelingerne 2022

Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi efter de afholdte afdelingsmøder i 2022.

Afdeling		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Ændring i % i budget 2022/23	Lejeniveau 2022/2023 i kr./m ² /år
Afd. 1	Hans Bojes Allé Valdemarsvej R. Hougårdsvej	Ja	Ja	0,99	725
Afd. 6	R. Hougårdsvej Skolegade	Ja	Ja	0,00	653
Afd. 7	Klyngehusene	Ja	Ja	1,33	659
Afd. 9	Vennelystvej	Ja	Ja	0,31	646
Afd. 11	Drosselhaven	Ja	Ja	3,41	660
Afd. 12	Nålemagervej	Ja	Ja	3,17	923
Afd. 13	Fabershus	Ja	Ja	1,28	580
Afd. 14	Ungskuepladsen	Ja	Ja	0,75	710
Afd. 15	Møllevej	Ja	Ja	2,38	951
Afd. 16	Tronholmgaard	Ja	Ja	1,75	1.010
Afd. 17	Villavej Tværgade Bakkehusene Vestergade	Ja	Ja	0,80	781
Afd. 18	Rubjergparken	Ja	Ja	0,00	725
Afd. 20	Pilevej	Ja	Ja	2,57	959
Afd. 21	Centrumgården	Ja	Ja	0,00	876
Afd. 22	Blomsterparken	Ja	Ja	3,81	929
Afd. 23	Dalumvej	Ja	Ja	3,28	901
Afd. 24	Athenevej	Ja	Ja	3,00	936
Afd. 25	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	0,00	1.115
Afd. 26	Institutioner	Ja	Ja	-2,07	787
Afd. 27	Aalborggade m.fl	Ja	Ja	0,00	685

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Budgetforslaget for afdeling 16 for 2022/23
- Budgetterne for alle afdelingerne for 2022/23

Bilag

- Budgetforslag til afdeling 16 for 2022/23

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2022/23 for alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen drøftede situationen i afdeling 16 og besluttede, at der fremadrettet kun er organisationsbestyrelsen, der godkender budget og regnskab på vegne af afdelingen.

Beboerne kan aftale et møde, hvis de har et ønske om det.

ARK sender ansøgning til kommunen, således at denne fremgangsmåde bliver effektueret for fremtiden.

213. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Kun en enkelt bemærkning om, at der er lidt usikkerhed omkring spisning til repræsentantskabsmødet, da det ikke fremgik af dagsordenen.

Administrationen er opmærksom på det fremover.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

214. Orientering fra byggeudvalgsmøderne

Der orienteres kort om byggeudvalgsmøderne og status på renoveringssagerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Formanden orienterede om sidste nyt fra byggeudvalgsmøderne i de to renoveringer i hhv. afdeling 11 og 18.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

215. Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

b) Budgetkontrol pr. 31. december 2021

Der orienteres budgetkontrollen for boligorganisationen pr. 31. december 2021. Budgetkontrollen er vedlagt som bilag.

c) Status tomgang og tab ved fraflytning

Der orienteres om status for tomgang og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 28. februar 2022
- Budgetkontrol pr. 31. december 2021

Referat/Beslutning

(a) Intet nyt siden sidst.

(b) KTH redegjorde for budgetkontrollen

Forventet underskud, da bestyrelseshonorar har været underbudgetteret.

Der er et positivt afkast på kapitalforvaltningen i 1. kvartal. Desværre vil der i 2. kvartal igen blive et væsentligt negativt afkast på grund af den kraftigt stigende rente.

For nuværende er vi midt i en uforudsigelig økonomisk situation med både eftervirkninger fra nedlukning pga. pandemien og krig i Europa.

Kort debat i bestyrelsen omkring henlæggelser, trækingsret og evt. lån i egne midler.

LS spørger, om hvorfor trækingsretten ikke blev taget i betragtning i forbindelse med renovering i afdeling 6.

KTH oplyser, at renoveringen af organisationsbestyrelsen blev vurderet ikke at leve op til politikken for tildeling af trækingsret eller tilskud fra dispositionsfonden.

(c) ARK redegjorde for tomgangen.

Organisationsbestyrelsen har et ønske om at tomgangen skal fremlægges periodisk og kun hvis der sker betydelige ændringer.

Der var enighed om, at tomgangsrapporten fortsat vedlægges som bilag, men kun gennemgås hvis bestyrelsen har spørgsmål.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.en

216. Repræsentantskabsmøde 2022

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens formøde.

Bestyrelsen besluttede på sidste møde at indstille Lillian Strangholt fra organisationsbestyrelsen til dirigent for repræsentantskabsmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde i Boligforeningen Kronjylland.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde.

LS indstilles som dirigent. Der skal vælges et stemmeudvalg.

217. Mødekalender

Bestyrelsesmøder	
Torsdag 10. marts 2022 kl. 17.00	Formøde/konstituering
Torsdag 19. maj 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Torsdag 29. september 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Torsdag 1. december 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde i Langå
Andre møder i boligorganisationen	
Torsdag den 10. marts 2022 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

218. Eventuelt

PL spørger omkring de afdelinger, som bliver opvarmet med naturgas.

LJ oplyser, at afdeling 15 og 22 har naturgas. Der er gjort overvejelser om at skifte til fjernvarme i forhold til afd. 15.

