

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde

**Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 17.30**

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



## Mødedeltagere

**Bestyrelsen:** Allan Rasmussen (AR)  
Dan Bruun (DB)  
Brian Rytter (BR) afbud  
Jill Rasmussen (JR) afbud  
Mette Fischer (MF) afbud

**Administrationen:** Kenneth T. Hansen (KTH)  
Susanne Linaa (SLI)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-23
1	Teglvej 20-30	24	877
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	751
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	817
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	449
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.094
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

## Dagsorden

## Side

2313. Godkendelse af dagsorden .....	4
2314. Godkendelse af referat.....	4
2315. Revisionsprotokol.....	4
2316. Budgetkontrol.....	4
2317. Afdelingernes budgetter 2023/24 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet.....	5
2318. Orientering fra formanden .....	6
2319. Orientering fra administrationen .....	6
2320. Repræsentantskabsmøde 2023 .....	8
2321. Mødekalender .....	8
2322. Eventuelt.....	8

### **2313 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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

#### **Beslutning**

Godkendt

### **2314 Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 31.01.23 er udsendt til bestyrelsen. Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til det udsendte referat. Referatet sendes til organisationsbestyrelsen til godkendelse og underskrift i Penneo.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

#### **Beslutning**

Referatet er godkendt og underskrevet via Penneo

Dan kan ikke komme ind på Penneo, SLI får IT-afd. til at kontakte Dan.

### **2315 Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Der er ikke noget nyt siden regnskabsmødet, hvor revisor fremlagde revisionsprotokollen

### **2316 Budgetkontrol**

#### **Sagsfremstilling:**

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. kvartal af regnskabsåret 2022/23. herunder orienteres om udviklingen ift. dispositionsfond og arbejdskapital.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

#### **Beslutning:**

Orienteringen tages til efterretning  
Budgetkontrol, samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes.

KTH gennemgår kort budgetkontrollen samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital.

Renteindtægten forventes fremover at være positiv. Hvis den lange rente holder sig på nogenlunde samme niveau, kan forventes en positivt afkast på ca. 3,5 % i 2023. Et eventuelt positivt afkast vil skulle gå til afvikling af de urealiserede kurstab, som er bogført på afdelingernes henlæggelser.

Den finansielle situation generelt drøftes.

Dispositionsfonden – A/B Andelsbo er formuende i en grad så driftsstøtten til helhedsplanen i Bjellerupparken dækkes af dispositionsfonden. I henhold til lovgivningen dækkes driftsstøtten enten af dispositionsfonden eller af Landsbyggefonden.

En måde at imødegå dette er ved at nedbringe formuen ved støtte fra dispositionsfonden til renoveringsprojekter i afdelingerne. Bruges tilstrækkeligt af midlerne i dispositionsfonden vil Landsbyggefonden dække driftsstøtten.

Administrationen bedes fremlægge en plan for mulige renoveringer i afdelingerne, som kan støttes fra dispositionsfonden.

#### **Bilag vedlagt:**

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

### **2317 Afdelingernes budgetter 2023/24 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet**

Der er afholdt afdelingsmøder i alle A/B Andelsbo's afdelinger.

Alle afdelinger har på afdelingsmøderne godkendt deres regnskab for 2021/22 og budget for 2023/24, samt valgt medlemmer til repræsentantskabet.

Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

Afd.		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i budget 2023/24	Leje-niveau 2023/24
1	Teglgården	Ja	Ja	1,64%	877
2	Teglvej	Ja	Ja	1,63%	641
3	Rækkehuse Teglvej	Ja	Ja	1,15%	741
4	Dobbelthuse	Ja	Ja	1,30%	614

	Klostervej				
<b>6</b>	Bjellerupparken	Ja	Ja	1,96%	817
<b>10</b>	Institutioner	Ja	Ja	0,00%	935
<b>11</b>	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	449
<b>12</b>	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	958
<b>13</b>	Jadedalen	Ja	Ja	1,46%	958
<b>14</b>	Ankerhusvej	Ja	Ja	1,91%	1.094
<b>15</b>	Egholmsvej	Ja	Ja	1,82%	968
<b>16</b>	Teglparken	Ja	Ja	1,32%	993

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2023/24.

### **Beslutning**

Afdelingernes budgetter for 2023/24 godkendes

## **2318 Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Formand Allan Rasmussen orienterer bl.a. om:

Afd. 13's afd. møde som gik ok og i rimelig god ro og orden. Der er ikke længere "fløjkrig" i afd.

Formand Allan Rasmussen er tilbage fra orlov – Tak til næstformand Dan Bruun for at træde til i situationen.

Brian Rytter har 10 års jubilæum i OB – i den anledning kan han jf. vedtægterne komme ud at spise med bestyrelsen, inkl. påhæng

## **2319 Orientering fra administrationen**

### **a) Der orienteres om nyt fra administrationen.**

#### Personalesituationen

- Ardiana Kota er stoppet som forvaltningskonsulent i RandersBolig. Ardiana havde sidste arbejdsdag d. 31. januar 2023.
- Susanne Linaa overtager pr. 1. marts 2023 opgaven som forvaltningskonsulent for A/B Andelsbo. Susanne vil således fremadrettet være forvaltningskonsulent for BF Kronjylland og A/B Andelsbo, samt

varetage rollen som direktionskonsulent ift. RandersBoligs bestyrelse og administrative ledelse.

Funktionen som forvaltningskonsulent for Randers Arbejderes Boligforening (RAB) vil pr. 1. marts 2023 varetages af Mathilde Gyldenbergs.

- Der ansættes snarest muligt en forvaltningssekretær, mhp. betjening af Boligforeningen Møllevænget & Storgaarden.
- Inge Bahn har opsagt sin stilling som projektleder i RandersBolig med virkning fra 01.03.23. Inge Bahn vil have sidste arbejdsdag d. 31.03.23

### Vores Bidrag

Det er to år siden RandersBolig/Andelsbo sidst deltog i BLs indsamling af oplysninger omkring de almene boligers bidrag til opfyldelse af FN's verdensmål. Dette da hyppigheden for hvor ofte undersøgelsen laves er ændret. Fra hvert år, til nu at være hvert 2. år. Det er nu på tide igen.

*Undersøgelsen følger udviklingen i de almene boligers bidrag til verdensmålene – som samlet branche og som enkelt organisation. Det sker ved besvarelse af et spørgeskema vedr. aktiviteter indenfor specifikke områder. Konkret besvares et spørgeskema pr. boligorganisation ift. indsatsen indenfor den samfundsmæssige-, miljømæssige- og sociale bæredygtighed. BL udgiver efterfølgende en organisationspecifik rapport, samt en samlet rapport/overblik over den almene sektors bidrag ift. verdensmålene. Rapporterne forelægges bestyrelsen til orientering efter udgivelsen.*

Spørgeskemaet besvares af boligorganisationens inspektør og forvaltningskonsulent. Mere info om årets undersøgelse kan findes [her](#)

### **b) Tomgang mv. pr. 28. februar 2023**

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2021 og frem til den 31. januar 2023 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Der er for indeværende ingen igangværende tomgang i A/B Andelsbos afdelinger. Selskabet har pr. 23.02.23, 2 ledige boliger på RandersBoligs hjemmeside. Svarende til 0,4 % af alle selskabets boliger. En bolig udbydes på RandersBoligs hjemmeside, når der ikke er venteliste til boligen.

De pågældende lejemål er Tegllevej 20 st. tv. og Bjellerupparken 11 D, 1. Mf.

Tegllevej 20 vil gå i tomgang pr. 01.05.23, hvis ikke boligen udlejes inden da. Lejemålet er opsagt da nuværende lejer flytter til Isselburg, Tyskland.

Bjellerupparken 11 vil gå i tomgang pr. 01.05.23, hvis ikke boligen udlejes inden da. Flytteårsag er ikke angivet.

### Andet ift. tomgang

Mængden af ledige boliger i RandersBolig generelt, er stigende. Mhp. at imødegå den stigende mængde af ledige boliger er udviklingsafdelingen i samarbejde med forvaltningskonsulenterne samt repr. fra IT og Boligbutikken kommissioneret til at se på hvilke indsatser der kan gøres på kort hhv. langt sigte.

Der arbejdes med 2 "spor" – et indadrettet hhv. udadrettet.

"Salgsarbejdet" og et øget kendskab til RandersBolig er et fokuspunkt – således arbejdes med en kampagne rettet mod bl.a. studerende, unge familier o.a. som leder efter deres første bolig/en større bolig. Dette dels mhp. at få flere medlemmer til RandersBolig (og derved flere på venteliste -> risiko for at boliger går i tomgang). Dels for at udbrede kendskabet til RandersBolig generelt. Endvidere arbejdes med idéer om en mere tilgængelig og brugervenlig hjemmeside, med en bedre præsentation af vores boliger og RandersBolig generelt.

På den indadrettede side arbejdes med en "motivationsindsats" ift. egne medarbejdere mhp. at vi skal blive (endnu) bedre til at "sælge" boligerne. Endvidere ift. hvordan vi bliver bedre til at få og bruge feedback fra potentielle lejere ift. hvorfor man siger nej til en bolig. Dette mhp. at se om årsagen er noget vi (relativt nemt) kan gøre noget ved.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Der er opbakning til indsatserne ift. at nedbringe tomgangen/lejeledighed i RandersBolig under ét.

### **Bilag**

- Oversigt over tomgang mv. pr. 31. januar 2023

## **2320 Repræsentantskabsmøde 2023**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde. Næstformand Dan Bruun er af organisationsbestyrelsen indstillet til dirigent for repræsentantskabsmødet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

### **Beslutning**

Drøftet

Dan Bruun foreslås som dirigent.

Jill Rasmussen genopstiller

Mette Fischer genopstiller ikke – der skal derfor vælges en ny repr. til OB på aftenens repræsentantskabsmøde

Bestyrelsen har ikke en kandidat på forhånd til den ledige post, men ser gerne at der er bred repræsentation.

Allan gennemgår kort bestyrelsens beretning



## 2321 Mødekalender

Tirsdag den 14. marts 2023 Efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde
Mandag den 15. maj 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 29. august 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde afholdes som Teams møde
Tirsdag den 24. oktober 2023 Kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

### Beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning.

Mødet tirsdag d. 9. maj flyttes til d. 15. maj i stedet

## 2322 Eventuelt