

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

den 15. januar 2025 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ) deltager via Teams
	Peter Langkilde	(PL)
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Trine Hardt	(TH)
	Poul Møller Larsen	(PML)
	Kristian Rahbek	(KR)

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

Gæster: Kristian Stenholm Koch, Revisor

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-24	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-24
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	725	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	941
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	682	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	927
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	664	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	910
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	642	25	Nørresundbyvej 13	4	1.127
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	940	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	691
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	946	27	Aalborggade 8A-12B	42	755
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	592	27	Løgstørvej 2-8	28	755
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	686	27	Aalborggade 6A-6H	46	755
15	Møllevej 7-111	52	952	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	755
16	Grenåvej 12	16	1.019	27	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	755
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	832	27	Nørresundbyvej 14-28	48	755

18	Rubjergparken 2-56	40	812	27	Vorup Boulevard 28-42	48	755
20	Pilevej 8-22	8	974	27	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	755
21	Centrumgården	45	876	27	Bøsbrovej 37A-43B	48	755

For alle afdelinger gælder det, at tallene er angivet som gennemsnit leje for hele afdelingen.

Dagsorden

2501	Godkendelse af dagsorden.....	5
2502	Godkendelse af referat	5
2503	Årsregnskab 2023/24.....	5
2504	Revisionsprotokol.....	6
2505	Budget 2025/26 – Boligforeningen Kronjylland	6
2506	Forvaltningsrevision	7
2507	Repræsentantskabsmøde 2025	9
2508	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	10
2509	Orientering fra byggeudvalget.....	10
2510	Orientering fra administrationen.....	11
2511	Mødekalender	12
2512	Evt.	13

2501 **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 en del af denne dagsorden. Dagsordenen er udsendt d. 9. januar 2025

Indstilling

- Det indstilles, at dagsordenen godkendes.

Beslutning/referat

Godkendt.

2502 **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 5. december 2024 er udsendt til bestyrelsen den 11. december 2024. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Referatet sendes i Penneo til godkendelse og underskrift.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning/referat

Godkendt, referatet underskrives via Penneo

2503 **Årsregnskab 2023/24**

Fremlæggelse af regnskabet for Boligforeningen Kronjylland samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2023/24.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2023/24
 - Regnskab for afdelingerne for 2023/24
 - Ledelsesberetningen for Boligforening Kronjylland for 2023/24

Beslutning/referat

Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2023/24 godkendes
Regnskab for afdelingerne for 2023/24 godkendes
Ledelsesberetningen for Boligforening Kronjylland for 2023/24 godkendes

KTH gennemgår regnskabet.

Der henvises til det med dagsordenen medsendte materiale, samt PowerPoint brugt på mødet (vedlagt referatet som bilag).

Bilag vedlagt

- Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2023/24
- Regnskab for afdelingerne for 2023/24
- Ledelsesberetning for 2023/24
- Prognose arbejdskapital 30.09.24
- Prognose dispositionsfond 30.09.24

2504 Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24, der er udsendt sammen med dagsordenen vil blive gennemgået.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24 via Penneo, samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

Revisionsprotokollen for årsregnskabet 2023/24 underskrives via Penneo/digitalt.

Revisor gennemgår revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2023/24. Der er aflagt regnskab med blanke påtegninger. Revisor giver udtryk for at Boligforeningen Kronjylland generelt har en sund økonomi og drives professionelt.

Der er ros til økonomiafd. for samarbejdet omkring revisionsgennemgangen.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2023/24 for Boligforeningen Kronjylland

2505 Budget 2025/26 – Boligforeningen Kronjylland

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2025/26. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet i marts 2025.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2025/26.

Beslutning/referat

Budgetforslag for Boligforeningen Kronjylland godkendes.

KTH gennemgår budgetforslaget.

Administrationsbidraget til RandersBolig fastholdes på 3.250 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til Boligforeningen Kronjylland stiger med 80 kr. pr. lejemålsenhed til 1.097 kr. Årsagen er primært stigende lønudgifter på baggrund af de seneste overenskomstforhandlinger.

Afdelingerne skal fortsat ikke betale bidrag til hverken Dispositionsfond eller Arbejdskapital.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale samt PowerPoint brugt på mødet.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2025/26

2506 Forvaltningsrevision

Bestyrelsen vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision. På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til august 2024. De reviderede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede boligorganisationers drift. Kontrollen er foretaget for perioden 1. oktober 2023 til 30. august 2024. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

- Beboerklager
- Byggesager
- Kontrol af priser
- udflytningssager
- Fælles formueforvaltning

Notat om forvaltningsrevision 2024 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af bestyrelsen. De udvalgte områder til revision i 2024 blev tilsvarende godkendt af bestyrelsen i juni 2024.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Testresultatet for "klager – husorden" viser at sagsbehandlingen sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en høj grad af målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger. Funktionen er flyttet fra Boligbutikken til forvaltningen uden påvirkning af kvaliteten, hvorimod effektiviteten og beboerservice er kommet i fokus for at optimere timeforbruget.

Testresultatet for "Byggesager" viser, at arbejdsgangen fungerer efter hensigten. Ledelsen er i forbindelse med revisionen blevet opmærksom på gennemløbstiden, hvor det vurderes, at der kan opnås forbedringer. Synergien skal komme fra koordinations- og statusmøderne, hvor deltagerne skal have fokus på processen omkring byggesager.

Testresultatet for "kontrol af priser" anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Det af ledelsen valgte fokus har resulteret i store forbedringer på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud. Tidligere kontrol af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til øget fokus på forretningsgangen. Denne fokus vil fortsat have fokus og interesse, da området vurderes yderst vigtigt.

Testresultatet for "udflytningsager" anses af ledelsen for værende tilfredsstillende. Arbejdsgangen fungerer efter hensigten og efterlever de af ledelsen opsatte servicemål.

Testresultat for "fælles formueforvaltning" fungerer særdeles tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål. Alle boligorganisationer har uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

I 2023 blev 54 og i 2024 blev 20 forretningsgange ajourført og godkendt.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort forvaltningsrevisionens resultater.

Ift. klagesager kan man med fordel se på sagsgangen ift. om der her er et optimeringspotentiale.

Ift. kontrol af priser er der blevet strammet op omkring procedureerne for at foretage priskontrollen. Der er stadig udfordringer ift. at udgiften til et arbejde bliver større end først antaget (eks. opgaver ift. rottebekæmpelse) og dermed kommer over tærskelværdien for hvornår der skal foretages et udbud. Her er det op til inspektørerne at vurdere hvorvidt det giver mening at stoppe et allerede igangsat arbejde for at sende opgaven i udbud >< at færdiggørelse af opgaven med den valgte leverandør. Som hovedregel færdiggøres opgaven med den valgte leverandør.

Ift. flytteopgørelser skal vi være mere OBS på deadlines da det kan være dyrt, hvis formalia ift. frister m.v. ikke overholdes. Er formalia ikke overholdt afvises/tages sagen i beboerklagenævnet, og det bliver sværere at få et krav hjem.

Ift. formueplejen kan man se på hvorvidt dele af formuen med fordel kan placeres i aktier.

Sidste års stigning i administrationsbidraget til RandersBolig drøftes, ift. nødvendigheden heraf, set i lyset af den økonomiske status. Det påpeges at administrationsbidraget modsvarer nogenlunde det der ellers skulle have været betalt til dispositionsfonden. Dette også henset til momsreglerne på området (der betales moms af overskuddet).

KTH og LJ peger på at spørgsmålet har været drøftet i RandersBoligs bestyrelse, og at der her er opbakning til forsigtighedsprincippet når det kommer til budgetlægningen, så der hellere budgetteres lidt for meget end det modsatte.

Revisor deltog på mødet under punktet.

Bilag vedlagt:

- Forretningsgangen "Forvaltningsrevision"
- Notat om forvaltningsrevision 2024

2507 Repræsentantskabsmøde 2025

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes torsdag den 13.marts 2025, kl. 18.30.

Valg til organisationsbestyrelsen

Peter Langkilde, Pia Bækgaard Nyhus og Trine Hardt er på valg. Det anbefales at pågældende tilkendegiver for bestyrelsen hvorvidt de ønsker genvalg.

Valg af dirigent

Allan Rasmussen, formand for A/B Andelsbo har, på forespørgsel, accepteret at være dirigent til Kronjyllands repræsentantskabsmøde i 2025. Allan har imidlertid været syg gennem længere tid, hvorfor det anbefales at bestyrelsen indstiller en reservekandidat, for det tilfælde at Allan ikke vil være i stand til at varetage opgaven.

Formanden indstiller(aftales på formødet) som reservedirigent.

Placering af mødet

På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for Boligforeningen Kronjylland.

Formanden indstiller at mødet afholdes hos RandersBolig på Marsvej 1

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent og placering og øvrig praktik ifm. afholdelse af mødet.

Beslutning/referat

Mødet afholdes på Marsvej i mødesalen.

Dirigent: bestyrelsen indstiller Allan Rasmussen, og Kristian Rahbek som evt. backup

Peter Langkilde ønsker genvalg
Pia Bækgaard Nyhus ønsker genvalg
Trine Hardt ønsker genvalg.

Forplejning: varm ret + 1 øl/vand. Kaffe/the og vand samt en kranskage/petitfour under mødet.

Oplæg fra KTH

Bilag

- Forslag til dagsorden
- Forslag til mødeindkaldelse

2508 Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Lone orienterer om:

Der er valgt ny næstformand i BL kreds 10, det er Didde Lykke Hansen fra Hobro Boligforening.

Medlemskab af BL-klub 10.000, har været drøftet med Kredskonsulenten for kreds 10. Jf. kredskonsulenten skal RandersBolig opdaterer hjemmesiden ift. antallet af boliger, og herefter vil vi blive indvalgt i klub 10.000.

Indstilling

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

2509 Orientering fra byggeudvalget

Der orienteres kort omkring seneste byggemøder i de igangværende renoveringer.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

LJ orienterer fra byggeudvalgsmøde i afd. 13 – der er afholdt 1. byggemøde, der er fundet asbest få steder i afd. 13 – men ikke noget alarmerende.

Næste møde er d. 30. januar 2025.

Der har denne gang været sammenfald mellem møderne i afd. 13 og afd. 27. da flere bestyrelsesmedlemmer er repræsenteret i begge udvalg var det en udfordring. Fremadrettet sikres at der ikke er sammenfald mellem møderne i afd. 13 hhv. 27.

KR orienterer fra afd. 27. Der er bl.a. valgt udendørslamper. Der er fundet asbest, så flere beboere skal genhuses. I relation hertil tales bl.a. om at benytte pavilloner til dett.

Skurvognen som skal fungere som et mobilt kontor for projektleder og genhusningskonsulent, er endnu ikke på plads – projektafd. og bygherren drøfter hvilke funktioner der skal være i vognen. Den sættes op hurtigst muligt.

Der bliver opstillet en vogn med udstillingskøkkener m.v. som beboerne kan se og herefter vælge imellem. Vælger man ikke et køkken inden fristens udløb, indsættes et standardkøkken i lejemålet.

Antallet af spartlinger på væggene blev drøftet ift. om der skal være flere end oprindeligt tiltænkt.. Byggeudvalget tager ud og ser på hvordan det oprindeligt valgte niveau ser ud, i næste uge.

Byggemødet var mere struktureret denne gang – det forløb godt. Ros til projektleder for det.

2510 Orientering fra administrationen Nyt fra RandersBolig

Personale

Mogens Clingman, har valgt at fratræde som administrationschef i RandersBolig. Mogens, skal i stedet arbejde med administrative opgaver, og er pr. 01.12.24 blevet tilknyttet forvaltningsteamet som seniorkonsulent. Mogens vil bl.a. få ansvaret for opgaven med de kommunale ældreboliger.

Proces for godkendelse af boligsociale helhedsplan 2025 - 29

Det er tidligere meldt ud at den kommende boligsociale helhedsplan for 2025 -29 skal godkendes at de relevante afdelinger på en række ekstraordinære afdelingsmøder.

Der er siden besluttet en ny proces. Det indebærer at de enkelte afdelinger ikke skal godkende deltagelse i den boligsociale helhedsplan, hvorfor der ikke afholdes ekstraordinære afdelingsmøder. I stedet afholdes 2 informationsmøder d. 21. og 23. januar i mødesalen på Marsvej.

LHK vil holde et oplæg og medarbejdere fra det Boligsociale Team vil være til rådighed på mødet mhp. besvarelse af spørgsmål m.v.

Udbud – Rameaftale for teknisk totalrådgivning

RandersBolig har afholdt et udbud vedr. teknisk totalrådgivning. Udbuddet blev igangsat, for at imødegå kravene i Udbudsloven. Dette da RandersBolig i forbindelse med valg af Totalrådgivere, ofte har været over tærskelværdien for "Varer & Tjenesteydelser" – noget som kræver udbud efter Udbudsloven samt, ved større opgaver, et EU Udbud.

Dahl Advokater har varetaget udbudsprocessen iht. lovgivningen for området.

Pr. 1. januar 2025 har RandersBolig således indgået rammeaftale for teknisk Totalrådgivning for en 4-årig periode.

20 Totalrådgivere bød ind på at blive prækvalificerede, hvoraf de 19 levede op til kravene.

Blandt de 19 blev udvalgt 8 Totalrådgivere i prækvalifikation og efter endnu en omgang, blev der endeligt udvalgt 5 Totalrådgivere.

Udbuddet medfører, at RandersBolig selv kan udarbejde et miniudbud blandt nedenstående tekniske totalrådgivere og således kan tildele rådgivningsopgaver uden at skulle opfylde betingelserne i Udbudsloven.

Fra 1. januar 2025 kan der således alene indgås aftaler for teknisk totalrådgivning med flg. Totalrådgivere:

- Ramböll - Aarhus
- Sweco - Aarhus
- DAI - Aarhus
- Erik Arkitekter – Viborg
- Norconsult – Aalborg

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

KTH gennemgår kort punktet

Kommunale ældreboliger

Der har der været lidt problemer med datakonvertering mellem Lejerbo og RandersBolig, som har givet lidt opstartsproblemer, men det skulle køre efter planen nu.

2511 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Torsdag 13. marts 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde inden rep.møde
Torsdag 13. marts 2025	Konstituerende bestyrelsesmøde
Torsdag 8. maj 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 25. september 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 27. november 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2025	
Torsdag 13. marts 2025 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde Bf Kronjylland
Mandag 2. juni 2025 kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen tages til efterretning

Beslutning/referat

Mødekalenderen tages til efterretning

Ift. afd. 20 i Laurbjerg er det flyttet, Trine kan ikke deltage den pågældende dag, så Lone tager mødet.

Afd. 18 har møde samme dag, her er en del punkter, og konfliktpunkter. Det drøftes hvorvidt der skal være en yderligere repræsentant med til mødet. SLI er stand-by hvis behovet opstår.

2512 Evt.

Ift. Afd. 27 skal afdelingen samles til en afdeling med én adresse på hjemmesiden, ii regnskabet og i diverse oversigter.

