

Møllevænget & Storgaarden

Velkommen til
Repræsentantskabsmødet

Mandag den 3. marts 2025

Dagsorden

1. Valg af:
 - a. Dirigent
 - b. Mødesekretær
 - c. Stemmeudvalg
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år
4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2023/2024
5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2025/2026
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 1. Forslag om ændring af vedtægtens §2 (se bilag A)

Dagsorden - fortsat

7. Valg:

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

På valg:

Preben Søndergaard (modtager genvalg)

Charlotte Gormsen (modtager genvalg)

Tom Jespersen (modtager genvalg)

2. Valg af 2 suppleanter

8. Valg af revisor

9. Eventuelt

VALG AF

- Dirigent
- Referent
- Stemmeudvalg



Bestyrelsesberetning 2025

boligorganisationen

Mølevænget 
& Storøaarden

- det bedste sted at bo

Styringsdialog



Tomgang og tab ved fraflytning

- Der er fortsat udfordringer med både tomgang og tab ved fraflytning.
Dog er der et lille fald, men vi holder stadig godt øje med det og arbejder for at begrænse det.
- Task Force nedlagt
- Aftale indgået med Danbolig Randers

Effektiv drift

- Indkøbsaftalen med Domea.dk som er et led i den nye effektiviseringsaftale med regeringen 2021-2026 er blevet udvidet

Domea.dk rammeaftaler

Vaskerier:

Miele, Nortec, Electrolux

Forbrugsmålere og -regnskaber:

Ista

Ventilation:

Servex, Reguvent

Hårde hvidevarer:

Bolind

Vagt- og skadeservice (ekskl. skadedyrsbek
Belfor (tidl. SSG)

Værktøj og teknikartikler:

Carl Ras, A.O., Nicobelli, Højager Belysning

RandersBoligs egne aftaler

VVS-ydelser:

Bravida, Taulborg VVS, Kaj Dahl Andersen VVS

Elektriker-ydelser

Kronjyllands El-service, FA-El, Demming De Choen

Tømrer-ydelser

Høgh & Sønberg, PN Tømrer, Vinther & Lassen, TG Byg

Trælastvarer

XL-byg Vorup-gruppen

Effektiv drift

- Handlingsplan 2025



Vintertjeneste og pleje af grønne arealer

Anslået årligt indkøb: 8-10 mio. kr.

Dybdegående analyse mhp. at afdække effektiviseringsmuligheder



Elektricitet:

Anslået årligt indkøb: + 5 mio. kr.

Indgåelse af nye aftaler, eller brug af Domea-rammeaftale til fælles el



Køkkener:

Årligt indkøb 2024: 5,3 mio. kr.

Tilkobling på nye aftaler Domea-rammeaftaler med HTH, Invita og Vordingborg-køkkenet



Elevator-service

Anslået årligt indkøb: 2-3 mio. kr. (*service, vedligehold og reparation*)

Tilkobling på fællesaftaler eller indgåelse af aftaler specifikt for RandersBolig

Året der gik

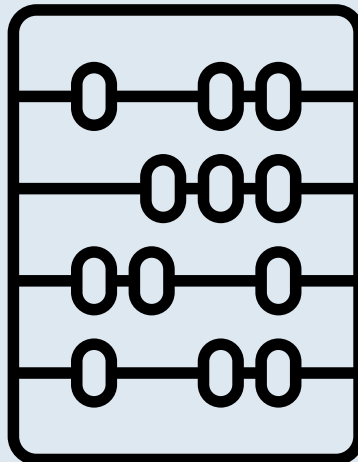
- Nyt fra Informationsudvalget



Året der gik - Byggeudvalget



FREMTIDEN FOR M/S



Byggeri

Vi arbejder videre med projektet ved:
Trangstræde (familieboliger)



Vores vision

Det bedste sted at bo

*en moderne boligorganisation
– med fokus på beboerdemokrati og
effektiv drift.*



En stor tak til...

Repræsentanter for Møllevænget & Storgaarden

Personalet

Administrationen

... for det gode samarbejde

- Det bedste sted at bo



TAK

Årsregnskab 2023/2024



Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Resultatopgørelsen

- Årets resultat er et overskud på 4.711.025 kr.
- Den primære årsag til årets overskud er, at boligorganisationen har modtaget en udlodning fra RandersBolig på 4.175.885 kr.
- Herudover er opnået et pænt afkast fra kapitalforvaltningen. Boligorganisationens andel af kursgevinst på obligationsbeholdningen udgør 416 tkr. samt en positiv forrentning af arbejdskapitalen på 274 tkr.
- Bruttoadministrationsudgifterne er 529 tkr. over budget. Overskridelsen skyldes især en stigning i administrationsbidraget til RandersBolig og en stigning i personaleudgifter.
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.129 kr. (heraf 3.062,50 kr. til RandersBolig), hvilket er 129 kr. under benchmark

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Kurstab

- De samlede henlæggelser (før regulering af kurstab) er steget med 8.402 tkr. siden sidste regnskabsår.
- I afdelingerne kan de opsparede henlæggelser dække det akkumulerede kurstab, så der skal ikke foretages en ekstra henlæggelse.
- De samlede kurstab på henlæggelserne udgør 7.822 tkr. pr. 30/9 2024. Der er et væsentligt fald i kurstabet på næsten 10 mio. kr. i forhold til sidste år.

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Ekstraordinære udgifter:

Udgift til nybyggeri i Trangstræde	327.016 kr.
Medfinansiering boligsocial helhedsplan 2021-2025	198.000 kr.
Afd. 13 tilskud til dispensation LBF lån til egen dispositionsfond	9.759 kr.
Afd. 42 tilskud til dispensation LBF lån til egen dispositionsfond	11.726 kr.
Afd. 40 tilskud til huslejenedsættelse	26.040 kr.
Afd. 69 tilskud til huslejenedsættelse og resultatafvikling	195.096 kr.
Afd. 69 driftstilskud	177.000 kr.
Afd. 43 tilskud til hjemfald	44.549 kr.
Afd. 44 tilskud til hjemfald	<u>92.201 kr.</u>
	1.081.385 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed	2.110.719 kr.
Tilskud til tab ved fraflytning	<u>1.052.158 kr.</u>
Dækket af dispositionsfonden	4.244.262 kr.
Diverse udgifter dækket af arbejdskapitalen	<u>13.750 kr.</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>4.258.012 kr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

➤ Ekstraordinære indtægter:

- Udlodning fra RandersBolig	4.175.885 kr.
- Tilskud fra dispositionsfonden	4.244.262 kr.
 Ekstraordinære indtægter i alt	 <u>8.420.147 kr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Balancen

Kapitalindskud, sideaktiviteter	3.000 tkr.
Indskud i Landsbyggefonden	<u>55.611 tkr.</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>58.611 tkr.</u>
Andre tilgodehavender	5.480 tkr.
Tilgodehavende renter m.v.	2.067 tkr.
Værdipapirer	234.731 tkr.
Bankindestående	36.146 tkr.
Øvrige omsætningsaktiver	<u>39 tkr.</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>278.463 tkr.</u>
Aktiver i alt	<u>337.074 tkr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Balancen

Dispositionsfonden	
- Saldo pr. 30/9 2024	73.822.852 kr.
- Disponibel del	18.211.314 kr.
- Pr. lejemålsenhed	6.618 kr.

Den disponible saldo er steget med 73 tkr. siden sidste år. Dispositionsfonden er hårdt belastet af tab ved lejeledighed og fraflytning.

Arbejdskapitalen	
- Saldo pr. 30/9 2024	17.093.691 kr.
- Disponibel del	14.093.691 kr.
- Pr. lejemålsenhed	5.122 kr.

Arbejdskapitalen er steget med 4.511 tkr. som følge af årets overskud, som skyldes en udlodning fra egenkapitalen i RandersBolig, samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen.

Boligorganisationens regnskab 2023/2024

Balancen

➤ **Likviditet**

- Likvide beholdninger pr. 30/9 2024	270.876.794 kr.
- Mellemregning med afdelingerne	239.133.879 kr.
- Disponibel dispositionsfond	18.211.314 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

➤ Egen trækningsret i landsbyggefonden udgør 48.428.862 kr. pr. 30. september 2024.

Boligforeningens regnskab 2023/2024

- Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 2.110.719 kr. (ca. 372 tkr. mere end sidste regnskabsår).
- Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 1052.158 kr. (ca. 216 tkr. mindre end sidste regnskabsår).

Afdelingernes regnskaber 2023/2024

- 47 afdelinger har overskud (48 i 2022/23)
- 5 afdelinger har underskud (4 i 2022/23)
- 47 afdelinger har overskud og 5 afdelinger har underskud i regnskabsåret. Overskud skyldes, at vi har budgetteret med 0,5% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 2,861%.
- Afdelingernes opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 8.402 tkr., før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

Konklusion på årsregnskabet 2023/2024

- ✓ Årets resultat er et overskud på 4.711 tkr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.
- ✓ Overskuddet skyldes en udlodning fra egenkapitalen i RandersBolig, samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen.
- ✓ Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler, og likviditeten er steget med 26.184 tkr. siden sidste regnskabsår.
- ✓ 47 afdelinger har overskud og 5 afdelinger har underskud i regnskabsåret. Overskud skyldes at vi har budgetteret med 0,5% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 2,861%.
- ✓ Både dispositionsfond og arbejdskapital er steget, men dispositionsfonden er hårdt presset af tab ved lejeledighed og fraflytning.
- ✓ Der betales ikke bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond og arbejdskapital.
- ✓ Boligorganisationens resultat og økonomiske stilling anses som tilfredsstillende.

Hovedpunkter fra revisionen

- ✓ Årsregnskabet er forsynet med en erklæring uden forbehold
- ✓ Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler
- ✓ Revisionen har gennemgået RandersBoligs forvaltningsrevision

Budgetforslag 2025/26



Budget for 2025/26

Administrationsbidraget

	2024/25	2025/26
RandersBolig (inkl. moms)	3.250	3.250
Møllevænget & Storgaarden	902	923
I alt (stigning på 0,5%)	4.152	4.173
Bidrag til dispositionsfond	0	0
Bidrag til arbejdskapital	0	0
I alt pr. lejemål	4.152	4.173

Budgetudkast 2025/26

- Stigning i bruttoadministrationsudgifter på ca. 61 tkr. i forhold til budget 2024/2025.
- Der ydes ikke bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond og arbejdskapital, da grænsen er nået.

Budgetudkast 2025/26

➤ Tilskud fra dispositionsfonden i budget 2025/26:

- Budgetteret tab ved lejeledighed	2.100.000 kr.
- Budgetteret tab ved fraflytninger	1.050.000 kr.
- Tilskud til afdelinger	<u>228.523 kr.</u>
 Tilskud fra dispositionsfonden i alt	 <u>3.378.523 kr.</u>

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

6.1 Forslag om ændring af vedtægters §2

Organisationsbestyrelsen foreslår en ændring af boligorganisationens vedtægter §2, så det præciseres, at boligorganisationen drives på en non-profit basis.

Foreslås ændret til:

Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.

7. Valg

7. Valg:

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

På valg:

Preben Søndergaard (modtager genvalg)

Charlotte Gormsen (modtager genvalg)

Tom Jespersen (modtager genvalg)

2. Valg af 2 suppleanter

8. Valg af revisor



9. Eventuelt

