



Boligforeningen Kronjylland

**Velkommen til
Repræsentantskabsmøde
13. Marts 2025**

Marsvej1,
8960 Randers SØ

Dagsorden

1. Valg af :
 - a) Dirigent
 - b) Referent
 - c) Stemmeudvalg
2. Afstemning om de inviterede medlemmer af afdelingsbestyrelserne i Boligforeningen Kronjylland , som ikke har stemmeret, må deltage i repræsentantskabsmødet.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2023/2024 med tilhørende revisionsberetning
5. Forelæggelse af budget for 2025/2026



Dagsorden- fortsat

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

1. Tilføjelse til vedtægterne vedr. Bf. Kronjylland som Non-profit organisation (bilag 1)

7. Valg

1. Valg 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg: Pia B. Nyhuus, modtager ikke genvalg

Trine Hardt, modtager genvalg

Peter Langkilde, modtager genvalg

2. Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år



Dagsorden- fortsat

Afdelingsbestyrelsernes rolle og opgave oplæg v. Direktør Kenneth T. Hansen.

8. Valg af revisor

9. Eventuelt





- **VALG AF**
 - Dirigent
 - Referent
 - Stemmeudvalg





AFSTEMNING VEDR. IKKE STEMMEBERETTIGEDES DELTAGELSE I REPRÆSENTSKABSMØDET



Bestyrelsens årsberetning



Boligorganisationens regnskab 2023/24



Boligorganisationens regnskab 2023/24

Resultatopgørelsen

Årets resultat er et overskud på 3.647.186 kr.

➤ Den primære årsag til årets overskud er:

- * Udlodning af ejerkapital fra RandersBolig på 2.911 tkr.
- Positiv forrentning af arbejdskapitalen på 3,505% - svarende til 301 tkr.
- Kursgevinst på obligationer på 5,117 % - svarende til 438 tkr.
- Reguleringer vedr. tidligere år på 4 tkr.
- Større indtægt fra administrationsbidrag på 223.000 kr.

Det modsvares af øgede bruttoadministrationsudgifter på 229.000 kr. samt ekstraordinære udgifter på 1.000 kr.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.225 kr. (heraf 3.250 kr. til RandersBolig). Administrationsbidraget ligger fortsat under benchmark på 4.258 kr., hvilket er tilfredsstillende.



Boligorganisationens regnskab 2023/24

• Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden	
Afdeling 11 tilskud til terminsydelser til finansiering af køkken og bad	574.000 kr.
Medfinansiering boligsocial helhedsplan	12.000 kr.
Tilskud afd. 14 (hjemfald)	12.391 kr.
Tilskud til istandsættelse af lejemål	<u>12.889 kr.</u>
I alt	611.280 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed	1.016.088 kr.
Tilskud til tab ved fraflytning	<u>519.538 kr.</u>
I alt	1.535.625 kr.
For lidt afsat til revision tidligere år	1.125 kr.
Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden i alt	2.148.030 kr.



Boligorganisationens regnskab 2023/24

Ekstraordinære indtægter:

- Tilskud fra dispositionsfonden	2.148.030 kr.
- Udlodning fra RandersBolig	<u>2.911.179 kr.</u>

Ekstraordinære indtægter i alt	<u>5.058.084 kr.</u>
--------------------------------	----------------------



Boligorganisationens regnskab 2023/24

Balancen

Indskud i RandersBolig	2.091.421 kr.
Indskud i Landsbyggefonden (heraf trækningsret 19.656.272 kr.)	<u>22.744.752 kr.</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.836.173 kr.</u>
Værdipapirer	158.809.608 kr.
Bankindestående	11.344.327 kr.
Øvrige omsætningsaktiver	<u>1.396.995 kr.</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>172.640.851 kr.</u>
Aktiver i alt	<u>197.477.024 kr.</u>



Boligorganisationens regnskab 23/24

Balancen

Dispositionsfonden

- Saldo pr. 30/9 2024	57.710.236 kr.
- Disponibel del	34.965.484 kr.
- Pr. lejermålsenhed	21.983 kr.

En stigning på ca. 2.355.484 kr. i den disponible saldo.

Arbejdskapitalen

- Saldo pr. 30/9 2024	14.342.058 kr.
- Disponibel del	12.250.637 kr.
- Pr. lejermålsenhed	7.702 kr.

En stigning på ca. 3.647.186 kr. i den disponible saldo, svarende til årets overskud.



Boligorganisationens regnskab 23/24

Balancen

Likviditet

- Likvide beholdninger pr. 30/9 2024	170.153.935 kr.
- Mellemregning med afdelingerne	121.838.669 kr.
- Disponibel dispositionsfond	34.965.484 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler. De likvide beholdninger er steget med ca. 5,4 mio. kr. i forhold til sidste år som følge af kursgevinst i regnskabsåret og kapitaludlodning fra RandersBolig til ejerkredsen.

➤ Egen trækningsret i landsbyggefonden udgør 19.656.272 kr. pr. 30/09 2024



Boligorganisationens regnskab 2023/24

- Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 1.016.088 kr. (ca. 46 tkr. mere end sidste regnskabsår)
- Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 519.638 kr. (ca. 227 tkr. mere end sidste regnskabsår)



Afdelingernes regnskab 2023/24

- 20 afdelinger har overskud (18 i 2022/23)
- 0 afdelinger har underskud (2 i 2022/23)
- 0 afdelinger har 0 resultat
- Kurstab på obligationsbeholdningen fra sidste regnskabsår er iht. ny lovgivning, fratrukket de opsparede henlæggelser til PPV. Pr. 30.09.24 er der fratrukket et akkumuleret kurstab på 5.453.007 kr. på de opsparede henlæggelser. Det akk. kurstab er nedbragt med 6,5 mio. kr.
- Alle afdelinger, med undtagelse af afd. 14, kan dog dække kurstabet af de opsparede henlæggelser. Afd. 14 skal henlægge ekstra 102.812 kr. til PPV.



Regnskab 2023/2024

Konklusion

- ✓ Årets resultat er et overskud på 3.647.186 kr. Overskuddet skyldes kursgevinst på obligationsbeholdningen, udlodning af ejerkapital fra RandersBolig samt positiv forrentning af arbejdskapitalen. Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.
- ✓ Både den disponible dispositionsfond og arbejdskapitalen er steget i regnskabsåret. Saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag til hverken dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.
- ✓ Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler. Likviditeten er steget med ca. 5,4 mio. kr.
- ✓ Afdelingernes resultat var et overskud i 20 afd. og et underskud i 0 afd. Overskuddet skyldes en positiv rente af afdelingernes mellemregning, hvor der var budgetteret med en rente på 0,5%.
- ✓ De samlede henlæggelser (før regulering af kurstab) er steget med 2,8 mio. kr. siden sidste regnskabsår.
- ✓ Boligorganisationens 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



Budgetforslag 2025/26

Boligforeningen Kronjylland

Administrationsbidraget

	2025/26	2024/25
RandersBolig (inkl. moms)	3.250	3.250
Boligforeningen Kronjylland	1.097	1.017
I alt	4.347	4.267
Bidrag til dispositionsfond	0	0
Bidrag til arbejdskapital	0	0
I alt pr. lejemål	4.347	4.267



Budgetforslag 2025/26

- Stigning i bruttoadministrationsudgifter på ca. 128.000 kr. i forhold til budget 2024/25. Dette skyldes især en stigning i personaleudgifter på 124.000 kr.
- Renteindtægter er budgetteret til 7.900.000 kr. til fordeling.
- Der ydes fortsat ikke bidrag fra afdelingerne til hverken arbejdskapitalen eller dispositionsfonden, da grænsen er nået.

Budgetforslag 2025/26

Tilskud fra dispositionsfonden i budget 2025/26:

- Budgetteret tab ved lejeledighed og fraflytning 1.500.000 kr.
- Øvrige tilskud 505.000 kr.

Tilskud fra dispositionsfonden i alt 2.005.000 kr.

Behandling af indkomne forslag

- Forslag om ændring af vedtægtens § 2, så det fremgår at Bf. Kronjylland er en Non-profit organisation.



➤ Vedtægtens § 2, tilføjes følgende ordlyd *og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag*

➤ Vedtægtens § 2 vil herefter lyde som følger:

"§ 2 Boligselskabet er organiseret uden medlemsindskud, og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag".

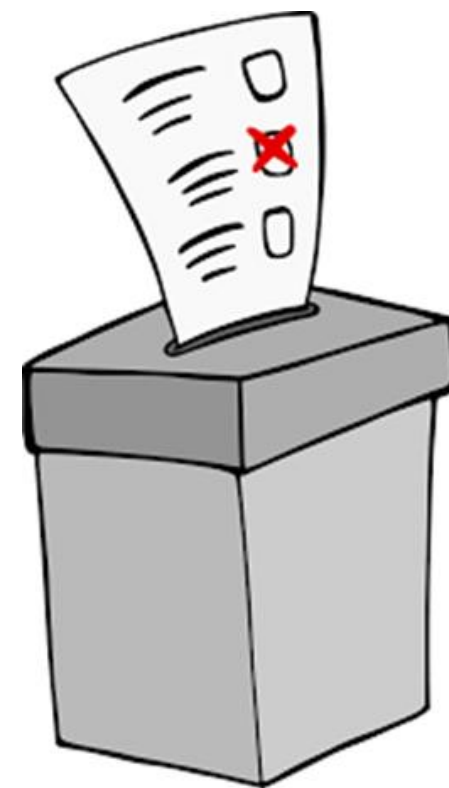


Valg af:

1) Valg 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg: Pia B. Nyhuus Rahbek, modtager ikke
genvalg
Trine Hardt, modtager genvalg
Peter Langkilde, modtager genvalg

2) Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen for 1 år





Afdelingsbestyrelsen
v. Direktør Kenneth T.
Hansen



Boligorganisationens ledelsesstruktur

Repræsentantskabet (vedtægternes §6)

- Overordnede politikker og retningslinjer for organisationsbestyrelsen
- Repræsentantskabet er øverste myndighed
- Vælger organisationsbestyrelsen
- Vælger administrator
- Godkender køb, salg, byggeri mv.
- Nedlæggelse af afdelinger
- Godkender regnskaber for organisationen og afdelingerne
- Ændring af vedtægterne
- Og en række andre overordnede forhold



Boligorganisationens ledelsesstruktur

Organisationsbestyrelsen (vedtægternes §12-14)

- Bestyrelsen har den **overordnede** ledelse af boligorganisationen **og dens afdelinger** (§13)
- Bestyrelsen godkender regnskab for organisationen og afdelingerne.
- Ansætter og fører tilsyn med direktøren.
- Bestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre at driften organiseres og tilrettelægges effektivt (almenboliglovens § 14 og driftsbekendtgørelsen § 12)
- Administrator tilrettelægger og udfører arbejdet i henhold til beslutningerne truffet af organisationsbestyrelsen.



Afdelingsbestyrelsen

- Afdelingsbestyrelsen er bindeled mellem afdelingen, organisationsbestyrelsen og administrator.
- Afdelingsbestyrelsen skal påse, at de beslutninger, som afdelingsmødet træffer gennemføres.
Beslutningerne gennemføres af driftspersonalet.
- Bestyrelsen skal arbejde indenfor de regler som afdelingsmødet fastsætter.
- Afdelingsbestyrelsen er valgte tillidsfolk, for beboerne i afdelingen.



Boligorganisationens ledelsesstruktur

Administrator

- Administrator tilrettelægger og udfører arbejdet i henhold til beslutningerne truffet af organisationsbestyrelsen.
- Personalet agerer indenfor rammerne af et godkendt budget.
- Sikrer en effektiv og for organisationen passende organisationsstruktur.
- Den administrative ledelse ansætter personale og personalet er underlagt den administrative ledelse.
- Bestyrelsen har ikke personaleansvar.



Boligorganisationens ledelsesstruktur

Administrator

- Administrator forestår indkøb, rekvisition af varer og ydelser i overensstemmelse med de fastlagte politikker og indenfor rammerne af de godkendte budgetter.
- Administrator forhandler med leverandører og andre interessenter på vegne af organisationsbestyrelsen og under organisationsbestyrelsens tilsyn. Administrator forestår således valg af leverandører.



Afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen

- (vedtægernes § 15-19)
- Afdelingsmødet er den øverste myndighed i afdelingen.
- Afdelingsmødet vælger afdelingsbestyrelsen.
- Afdelingsmødet fastsætter blandt andet husordenen for afdelingen, vedligeholdelsesreglementet og kollektiv råderet.
- Afdelingsmødet godkender afdelingens budget. Driftspersonalet disponerer indenfor rammerne af budgettet.



Driften af afdelingen

- Afdelingsmødet beslutter ydelsesniveauet i afdelingen (for eksempel hvor ofte plænen skal klippes m.m.)
- Organisationsbestyrelsen vedtager hvordan.
- Administrator gennemfører i praksis.
- Organisationsbestyrelsen beslutter efter rådgivning fra administrator, hvordan driftsopgaverne udføres (for eksempel ved insourcing eller outsourcing)



Driften af afdelingen

- Afdelingsbestyrelsen kan ikke rekvirere opgaver, idet denne opgave varetages af administrator under organisationsbestyrelsens tilsyn.
- Afdelingsbestyrelsen forestår ikke valg af leverandør.
- Afdelingsbestyrelsen varetager ikke en arbejdsgiverfunktion. Personaleforhold varetages af inspektøren og ejendomsmesteren.





Afdelingsbestyrelsen

- Bestyrelsernes adgang til bilag
- Afdelingsbestyrelsen har ret til at få indsigt i bilagsmateriale
- RandersBolig ønsker gennemsigtighed og åbenhed
- RandersBolig tilbyder online adgang til kontoposteringer
- RandersBolig tilbyder kiggeadgang til bilag på kontoret, Marsvej 1
- RandersBolig udvikler løbende forbedringer af rapporteringen til ledelse, organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser



Beboer- arrangementer og forplejning til møder

- Udgifter til arrangementer skal holdes indenfor afdelingens budget.
- Afdelingsbestyrelsen kan disponere udgifter til forplejning m.m. fra konto 119 (diverse udgifter)
- Til afdelingsmødet er der normalt forplejning efter afdelingsbestyrelsens valg.

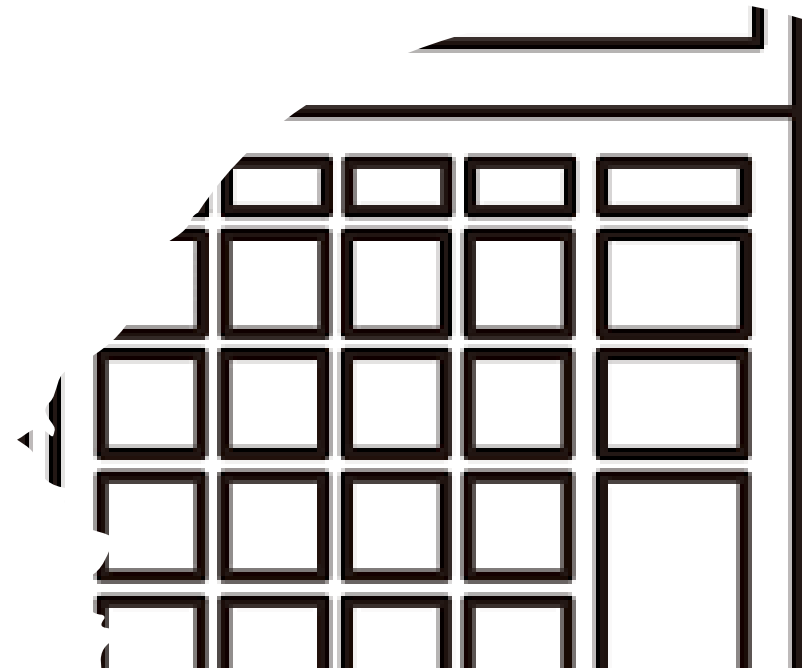


Afdelingsbestyrelsens roller opsummering

- Nyhedsbreve og beboeraktiviteter i afdelingen
- Bestyrelsens rolle ved afvikling af afdelingsmødet
- Et fyldestgørende referat fra afdelingsmødet
- Referat fra bestyrelsesmøderne og ajourføring af protokollen
- Opgaver/udfordringer for bestyrelsen: Forebyggelse af lejeledighed, sikring af forbedringsarbejder



Valg af revisor



Eventuelt



Boligforeningen Kronjylland

Farvel og tak

Vel mødt næste år

