

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde

den 25. marts 2025 kl. 17.30

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Torben Rønsted (TR)

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

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-24
1	Teglvej 20-30	24	881
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	882
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	821
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	459
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.095
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	983
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	998

Dagsorden

Side

2513	Godkendelse af dagsorden.....	4
2514	Godkendelse af referat.....	4
2515	Revisionsprotokol	4
2516	Budgetkontrol.....	4
2517	Afdelingernes budgetter 2025/26	5
2518	Orientering fra formanden	6
2519	Orientering fra administrationen.....	6
2520	Repræsentantskabsmøde 2025	8
2521	Mødekalender	8
2522	Eventuelt	9

2513 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.

Referat/beslutning

Godkendt

2514 Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 21.01.25 er udsendt til bestyrelsen d. 31.01.25. 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.

Referat/beslutning

Godkendt

2515 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde. Evt. tilføjelser til protokollen fremsendes direkte til bestyrelsen via Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2516 Budgetkontrol

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. december 2024. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

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

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol samt prognose for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes.

Budgetkontrol

KTH gennemgår kort budgetkontrollen, som dækker 1. kvartal af regnskabsåret.

Der forventes et overskud på 146.000 kr. som primært stammer fra renteindtægter og kursgevinst.

Dispositionsfondsprognose

Andelsbo har en forholdsvis stor formue på dispositionsfonden. Det bør derfor overvejes om der er grundlag for at sætte gang i renoveringer o.a. forbedringer i afdelingerne.

Eksempelvis ift. afd. 2, 11 og 13.

Administrationen fremlægger forslag til mulige tiltag til kommende bestyrelsesmøde.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Bilag vedlagt:

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

2517

Afdelingernes budgetter 2025/26

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

Alle afdelinger, har ved udsendelse af dagsordenen, godkendt deres regnskab for 2023/24 og budget for 2025/26, samt valgt medlemmer til repræsentantskabet.

Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

Afd.		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i budget 2025/26	Leje- niveau 2025/26
1	Teglgården	Ja	Ja	0,00%	881
2	Teglvej	Ja	Ja	0,00%	641
3	Rækkehuse Teglvej	Ja	Ja	0,00%	882
4	Dobbelthuse Klostervej	Ja	Ja	0,00%	614
6	Bjellerupparken	Ja	Ja	0,00%	821
10	Institutioner	Ja	Ja	0,00%	935
11	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	459
12	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	958

13	Jadedalen	Ja	Ja	0,00%	901
14	Ankerhusvej	Ja	Ja	0,00%	1.095
15	Egholmsvej	Ja	Ja	1,56%	983
16	Teglparken	Ja	Ja	0,56%	998

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2025/26.

Referat/beslutning

Afdelingernes budgetter for 2025/26 godkendes.

KTH gennemgår kort punktet.

2518 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Formanden orienterer om arbejdet ift. effektiviseringer.

Bestyrelsen besluttede på sidste møde at tage spørgsmålet om effektiviseringer op til drøftelse. Bestyrelsen vil på den baggrund holde et møde uden deltagelse fra administrationen mhp. at finde ud af hvilke områder man gerne vil have belyst nærmere.

Disse vil herefter blive fremsendt til administrationen.

Søren Figen deltager på det ordinære bestyrelsesmøde hvor punktet behandles.

2519 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt.

Personale

Økonomichef, Jette Halkjær har opsagt sin stilling med virkning fra 1. marts 2025. Jette ønsker mere tid til familien, og har også haft et ønske om at prøve noget andet efter mere end 40 år i RandersBolig. Det medfører at der skal rekrutteres en ny Økonomichef. I den mellemliggende periode er Maria Poulsen konstitueret regnskabschef.

Benjamin Madsen er ansat som ny boligrådgiver pr. 01.06.25. Benjamin har været i et praktikforløb i Boligbutikken og vil fortsætte med de opgaver han hidtil har varetaget ("salg" og fremvisning af ledige boliger), og vil derfor ikke få en selvstændig portefølge.

Rekrutteringer til HR-manager og udlejningschef.

HR-chef: Fra 10. marts byder vi velkommen til Lars Kamstrup Lyngsbo. Lars kommer med en stærk baggrund, og har flere gange bygget en HR-funktion op fra bunden. Han kommer fra tidligere stillinger som HR Manager/-chef hos virksomheder som Lego, Rema1000 og senest som HR Chef i Good food Group.

Udlejningschef: Fra 14. april 2025 starter Anita Skarregaard Dideriksen som ny udlejningschef. Anita har lang erfaring fra lignende stillinger, senest fra Boligkontoret Danmark.

Nedlæggelse af Taskforce for Tomgang

Task-force har ikke resulteret i den succes vi havde håbet.

Blandt de centrale erfaringer fra 2024 er, at tomgangsudfordringerne bedst løses, hvis de integreres i "normalsystemet", så ansvaret for opgaverne ligger i de etablerede teams. I den nye handleplan 2025 for løsning af tomgangsudfordringerne, er opgaverne således inddelt efter teams. Når opgaven er forankret, der hvor de udføres, følger ansvaret for opgavens udførelse med.

RandersBoligs bestyrelse besluttede derfor d. 3.februar 2025 at opgaverne i handleplanen varetages under ansvar af den enkelte teamchef, og at task-force derfor nedlægges.

Det bystrategiske spor forankres i det oprettede samarbejde mellem chefen for Bystrategisk udvikling, drifts- og byggechefen og direktøren, under afdelingen Bystrategisk udvikling.

Boligrådgiveren, der er tilknyttet task-force flyttes til Boligbutikken og stillingen som specialkonsulent nedlægges.

b) Tomgang mv. pr. 28. februar 2025

Der pr. 28.02.25 ingen lejemål i tomgang i A/B Andelsbo. Tilsvarende har selskabet ingen ledige boliger udbudt på RandersBoligs hjemmeside pr. 04.03.25.

En bolig udbydes på RandersBoligs hjemmeside, når der ikke er venteliste til boligen.

Andelsbo har i seneste regnskabsår haft tomgang i 6 boliger i alt i perioder på 1-2 måneder. Det er 4 boliger mere end sidste regnskabsår og har medført en tomgangsudgift på i alt 124.000 kr. svarende til en stigning på ca. 52,5 % set ift. regnskabsåret 22/23.

Andelsbo har i 2024 gennemsnitligt haft 4 fraflytninger/opsagte boliger pr. måned. I januar 2025 blev i alt 6 boliger opsagt. Antallet af opsagte boliger kan være med til at indikere risikoen for tomgang.

Tab ved fraflytning udgjorde i seneste regnskabsår 14.000 kr., hvilket er ca. 113.000 kr. mindre end forrige regnskabsår. Svarende til et fald på 89%

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort punktet.

2520 Repræsentantskabsmøde 2025

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.

Referat/beslutning

Punktet drøftes

2521 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Tirsdag d. 13. maj kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag d. 21. august kl. 17.30	Bestyrelsesmøde Teamsmøde
Tirsdag d. 11. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2025	
Tirsdag 25. marts kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde A/B Andelsbo
Mandag d. 2. juni 2025	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2025	
Kredsmøde BL 10. kreds	10. juni kl. 17.00/18.00 – 21.00 Årslev Kro
Styringsdialog med Randers kommune	12. juni kl. 11.00 – 13.00 kun formandskabet deltager
BL-konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer	13.-14. september
Boligkonference	Dato endnu ikke fastsat.
Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	8. november kl. 9.00 – ca. 16.00

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning

2522**Eventuelt**

Spørgsmålet om frivillighed og rekruttering til afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen drøftes.