

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 14. april 2025
Referat udsendt den 5. maj 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde

Tirsdag den 29. april 2025, kl. 17.00

Mødested:
Fælleslokale på Thors bakke, 8900 Randers C

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
Arne Larsen	(AL)
Ronnie Lysdal	(RL) - afbud
Rasmus T. Thorsen	(RTT)
Pia Terkelsen	(PT)
Sonja Krogh	(SK)

Gæster

Lars Jørgen Madsen, Deloitte	(LJM)
------------------------------	-------

Administrationen

Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
Laila Lykke Winther – Referent	(LLW)

Indhold til dagsorden	Side
2516. Godkendelse af dagsorden	4
2517. Godkendelse af referat	4
2518. Årsregnskab 2024	4
2519. Revisionsprotokol	5
2520. Boligorganisationens budget 2026	6
2521. Boligorganisationens budgetkontrol	6
2522. Fælles forvaltning i BS2014	7
2523. Status for tab ved tomgang	9
2524. Nyt fra formanden	10
2525. Nyt fra driften	10
2526. Orientering fra administrationen	11
2527. Mødekalendar 2025	12
2528. Eventuelt	13

2516. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

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 bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2517. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 5. februar 2025 blev udsendt til bestyrelsen den 6. februar 2025. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Formanden har den 13. februar 2025, underskrevet referatet via Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Godkendt referat fra bestyrelsesmøde den 5. februar 2025.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2518. Årsregnskab 2024

Sagsfremstilling

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for Boligselskabet af 2014 samt afdelingerne.

Administrationen gennemgår regnskaberne og ledelsesberetningen på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen

- Godkender regnskabet for 2024 for boligorganisationen og afdelingerne
- Godkender at regnskabet for 2024, sendes til underskrift via Penneo

Bilag

- Hovedorganisationens regnskab 2024 med spørgeskema
- Regnskaber for afdelingerne for 2024
- Ledelsesberetning for regnskabsåret 2024
- Forvaltningsrevision 2024

Referat:

KTH fremlagde årsregnskabet samt orienterede om ledelsesberetningen.

Årets resultat er et overskud på 1.815.393 kr. Heraf overføres 1.648.812 kr. til dispositionsfonden og 166.581 kr. til arbejdskapitalen.

Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag til referatet.

Debat om tab ved fraflytning.

Bestyrelsen godkendte årsregnskab for boligorganisationen og afdelingerne.
Årsregnskaberne sendes til underskrift via Penneo.

2519. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor der orienteres om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2024, som er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2024, via Penneo.

Bilag

- Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2024

Referat:

LJM fremlagde revisionsrapportering til årsregnskabet for 2024.

Egenkontrollen og forvaltningsrevision er gennemført og ser rigtig fint ud og er vel-dokumenteret.

Dispositionsfonden er svagt faldende, tilskud til afd. 4 er under debat men ikke besluttet endnu. Økonomien er sårbar, men vi er et helt andet sted en tidligere.

Vedligeholdelsesplaner kører og der bliver henlagt i henhold til disse.

Forretningsgangene er der 3 småting, det er ikke alarmerende og kommer på plads.

Kommentar omkring afd. 11: salget af de 2 boliger er ved at blive gjort op, der forventes at blive et overskud på ca. 223 tkr., som overføres til dispositionsfonden.

Opsamlede overskud i 5 afdelinger.

Opsamlet underskud i 1 afdeling som er afdeling 4.

Tab ved lejeledighed udgør 1.853 tkr. i 2024 mod 1.456 tkr. i 2023. Det er næsten dobbelt så meget som i 2020.

Tab ved fraflytning udgør 1.224 tkr. i 2024 mod 638 tkr. i 2023. Det er også meget højt i forhold til de tidligere år.

Konklusion:

Der er styr på forretningen det går væsentligt bedre end de tidligere år. De store udfordringer er tab ved lejeledighed og ved fraflytning.

Bestyrelsen underskriver revisionsrapporteringen via Penneo, som Deloitte sender ud til underskrift.

2520. Boligorganisationens budget 2026

Sagsfremstilling

Det udarbejdede budgetforslag for boligorganisationen for 2026 fremlægges og indstilles til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for 2026.

Bilag

- Budgetforslag 2026 for boligorganisationen

Referat:

KTH orienterede om budgetforslag 2026 for boligselskabet af 2014.

Uændret administrationsbidrag til RandersBolig, eget bidrag stiger lidt.

Der er små stigninger over hele linjen, derfor stiger administrationsbidraget. Der er lidt tilbage af perioden med rabat fra RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte budgettet for 2026.

2521. Boligorganisationens budgetkontrol

Sagsfremstilling

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2025 for organisationsbestyrelsen.

Endvidere vedlægges dispositionsfondsprognose samt arbejdskapitalprognose.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2025
- Saldobalance pr. 31. marts 2025
- Dispositionsfondsprognose pr. 31. marts 2025
- Arbejdskapitalprognose pr. 31. marts 2025

Referat:

KTH orienterede om budgetkontrol pr. 31. marts 2025, herunder blev prognoserne for dispositionsfonden og arbejdskapitalen gennemgået.

Budgetkontrol – Den største afvigelse er rabatten fra RandersBolig.

Dispositionsfonden – Disponibelsaldo pr. lejemålsenhed er rimelig stabil, og hvis vi gør noget ved lejetab, kan den hurtig komme op igen.

Arbejdskapital – Vi når op på grænsen ca. i 2033.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2522. Fælles forvaltning i BS2014

Sagsfremstilling:

Boligorganisationen BS2014 har i dag separat forvaltning, som blev etableret i forbindelse med rekonstruktionsplanen, der blev iværksat efter konkursen.

Ledelsen vurderer nu, at både boligorganisation og afdelingerne har opnået en grad af robusthed, som berettiger, at beslutningen om separat forvaltning genovervejes.

Det forventes at boligorganisationen kan opnå en større forrentning ved investering i obligationer m.v. Dette ses typisk over en flerårig periode.

Her forklaring af fælles forvaltning i "Håndbog om almene boliger årgang 2011":

Kapitalforvaltning

Boligorganisationen har endvidere udgifter og indtægter i forbindelse med kapitalforvaltning. Boligorganisationen varetager forvaltningen af egne midler, herunder dispositionsfondens midler, men også boligafdelingernes midler. Boligafdelingernes midler består først og fremmest af henlagte beløb til planlagt vedligeholdelse.

Separat eller fælles forvaltning

Boligorganisationen beslutter, om midlerne skal være i separat eller fælles forvaltning. Fælles forvaltning indebærer, at forvaltningen sker samlet i en fælles bankbeholdning.

Ved separat forvaltning sørger boligorganisationen for separate bank- og depotbeholdninger.

På trods af en eventuel fælles forvaltning er afdelingernes og boligorganisationens økonomi stadigvæk adskilt. Der kan endvidere godt oprettes fælles forvaltning for en del af boligafdelingerne i boligorganisationen, mens de resterende afdelingers penge forvaltes separat. Afdelinger, der ikke er solvente, må dog ikke indgå i fælles forvaltning. Baggrunden for, at man i en boligorganisation kan ønske fælles forvaltning, kan være, at man så kan opnå en bedre samlet forrentning.

Der er fastsat særlige regler om forrentning i forbindelse med boligorganisationernes kapitalforvaltning.

Midler, der tilhører boligorganisationens dispositionsfond, skal forrentes med en mindstere, der er fastsat som Nationalbankens diskonto minus 2%-point. Boligorganisationen kan dog godt beslutte en højere forrentning.

Midler, der tilhører boligafdelingerne i fælles forvaltning, skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.

Boligorganisationen kan endvidere godt låne ud til boligafdelingerne både af midler i dispositionsfonden og andre afdelingsmidler. Er der tale om afdelingsmidler, indestår boligorganisationen for sikkerheden og for forrentningen. I givet fald tilfalder der ligeledes boligorganisationen en renteindtægt, do maksimalt diskontoen plus 1%.point.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sagsfremstillingen og træffer beslutning om de kan godkende at Boligselskabet af 2014 skal have fælles forvaltning.

Referat:

KTH forklarede betydningen af fælles kapitalforvaltning.

I dag har hver afdeling egen bankkonto hvilket blev oprettet i forbindelse rekonstruktionsplanen efter konkursen, normalt ville der være fælles kapitalforvaltning.

Vi syntes at tiden er kommet til at få fælles kapitalforvaltning, der er ikke længere nogen risiko ved at indgå fælles kapitalforvaltning. Randers Kommune støtter op om dette.

TEH – Der er ikke noget problem at indgå i fælles forvaltning, men som tiden i verden er hvad er risikoen så. Der er stærke afdelinger og svage afdelinger. Min holdning er at vente med dette.

RTT – Det er risikoen på kurserne vi skal passe på.

KTH – Ja det er rigtig at der var en stor risiko i 2022, men der kan forventes en rente på ca. 4%. Hvis I har det godt med at fortsætte med den forsigtige fremgang som nu, respekteres dette selvfølgelig.

RTT – Kunne det som i 2022 resultere i en huslejestigning?

KTH – Ja, det kunne blive til huslejestigning. Men man løste det ved at parkere det som negativt kurstab, hvilke vi arbejder med at afvikle nu.

På bagkant af 2022 har samtlige afdelinger i de øvrige boligorganisationer under RandersBolig haft overskud, pga. renteindtægter.

IE – Finansmarkedet er usikker pt.

KTH – Ja det er rigtigt, men når der investeres, skal man ikke tænke på i morgen men på lang sigt.

RTT – Hvordan løser vi problemet med afdelinger med underskudssaldo?

KTH – Jeg håber at der vil blive økonomisk mulighed for at hjælpe dem.

Bestyrelsen besluttede at drøfte emnet senere.

2523. Status for tab ved tomgang

Redegørelse for tomgang i Boligselskabet af 2014 pr. 1. januar 2025

Den 10. april 2025 havde boligorganisationen 13 boliger i tomgang.

Boligerne på Glesborg Bygade 20A, der har været i tomgang siden 1. september 2023 og Gl. Rimsøvej 2, st. tv. der har været i tomgang siden 15. juni 2024, er begge udlejet pr. 1. maj 2025. Hvilket er resultatet af, at bestyrelsen på mødet i februar, besluttede at de kunne udlejes uden indskud.

Nedenfor er en oversigt over boliger i tomgang i boligorganisationen den 10. april 2025

Afdeling 4:

Borggyden 1E tomgang pr. 01.04.2025

Pæne rækkehuse, ofte tomgang pga. beliggenhed (langt til alting)

Glesborg Bygade 20A, 1 tomgang pr. 01.09.2023 udlejet pr. 01.05.2025

Gl. Rimsøvej 2, st. tv. tomgang pr. 15.06.2024 udlejet pr. 01.05.2025

Begge boliger har haft en lang tomgangsperiode. De er udlejet uden indskud. Der er foretaget forskønnelse af udearealerne med tilskud fra dispositionsfonden.

Afdeling 5:

Bryggerhaven 35, Mariager tomgang pr. 01.02.2025 udlejet pr. 01.06.2025

Boligen er oprindeligt med kørestolsvenligt køkken, den nye lejer har valgt at stige i husleje, så der bliver etableret et nyt køkken.

Spurvevej 14, Assens tomgang pr. 01.04.2025

Spurvevej 18, Assens tomgang pr. 01.02.2025

Spurvevej 26, Assens tomgang pr. 01.11.2024

Spurvevej 30, Assens tomgang pr. 01.03.2025

Spurvevej 34, Assens tomgang pr. 01.06.2024

Der er store udfordringer med genudlejning i området – Mariager/Assens blev markedsført i december hvilket desværre ikke resulterede i den store efterspørgsel på Spurvevej. Driften vurderer løsningsforslag til opdatering af boliger og området.

Afdeling 12:

Nedre Vej 24G, Vestrup tomgang pr. 01.09.2023

Nedre Vej 24H, Vestrup tomgang pr. 01.11.2024

24G – Der er installeret nyt køkken med tilskud fra dispositionsfonden.

24H – Der bliver skiftet bordplade og låger på køkkenskabene.

Begge boliger er hos ejendomsmægler samt er opslået som ledig bolig på RandersBolig hjemmeside.

Afdelingen er ved at få skiftet varmekilde fra oliefyr til luft/vand varme pumpe. Hvilket giver en besparelse på varmeudgiften.

<u>Syvager 19, Lem</u>	<u>tomgang pr. 01.03.2025</u>
<u>Syvager 23, tv., Lem</u>	<u>tomgang pr. 01.08.2024</u>
<u>Syvager 23, th., Lem</u>	<u>tomgang pr. 01.04.2024</u>

Generelt udfordringer med udlejning, der er få henvendelser på boligerne. Der er med tilskud fra dispositionsfonden lavet forskønnelse af på gårdspladsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter muligheder og ideer for udlejning, samt tager orienteringen til efterretning.

Referat:

TEH orienterede kort om tomgangslisten.

Spurvevej, Assens boligerne trænger til udvendig vedligeholdelse, muligt forslag kunne være at hvidpudse/vand skure husene og forskønne området, f.eks. ens vedligeholdelsesfri hegn og flisebelægning.

KTH – Der kunne evt. bruges nogle midler fra trækningsretten.

Bestyrelsen besluttede at driften skal indhente tilbud på hvidpudsning/vandskuring af facade samt forskønnelse af området, samt tog orienteringen til efterretning.

2524. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

TEH – Ingen emner til orientering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2525. Nyt fra driften

Fra driften er der følgende til orientering.

- Ny traktor med hækklipper er ankommet
- Fokus på optimering af boligområder i forhold til tomgang
- Markvandingsopgørelser er gjort op og sendes til afdelingsbestyrelser
- 3 stk. luft/vand pumpeanlæg fra Purager, etableres hos de 3 boliger på Udbyhøjvej 491 i afd. 12.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

IE – orienterede om nyt fra driften.

IE – Vedr. den ny traktor – bør så økonomisk stort et indkøb ikke godkendes af organisationsbestyrelsen inden det foretages? Det er en stor post for afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2526. Orientering fra administrationen

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Personale

Benjamin Madsen er pr. 01.06.2025 fastansat som boligrådgiver i Boligbutikken. Benjamin skal primært have fokus på de ledige boliger, udlejning og fremvisning af disse.

Lars Lyngsbo er pr. 10.03.2025, ansat hos RandersBolig i en nyoprettet stilling, som HR Manager.

Anita Skarregaard Dideriksen er pr. 14.04.2025, ansat hos RandersBolig som Udlejningschef.

Taskforce

RandersBolig bestyrelse besluttede den 3. februar 2025 at nedlægge taskforce. Bestyrelsen tiltrådte samtidig en handleplan for 2025, der er blevet implementeret i vores forskellige teams.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat:

KTH orienterede om pkt. i nyt fra RandersBolig.

Byggeafdelingen

Bestyrelsesmødet i RandersBolig har vurderet, at der pga. færre byggeprojekter i fremtiden er en overbemanding i byggeafdelingen, derfor er én medarbejder blevet opsagt.

Anvisningsboliger §59

På de seneste årlige styringsdialogmøder i Norddjurs Kommune er anvisningsboliger (§59 boliger) blevet drøftet.

Norddjurs Kommune har nu meddelt RandersBolig, at de ønsker at opsiges samarbejdsaftalen på anvisningsboligerne, på henholdsvis Dystrupvej og Vestervænge, hvilket Kommunen har ret til at gøre.

Men det kræver istandsættelse af boligerne før de kan udlejes som almindelige familieboliger, da køkkener og badeværelser er opført som handicapvenlige. Derfor skal der findes en rimelig fordeling mellem Kommunen og Boligselskabet, af disse udgifter.

RandersBolig har inviteret Norddjurs Kommune til et dialogmøde for at få en aftale om fordeling på plads. Det har Kommunen desværre afvist, med begrundelsen at

de er i sin ret til at opsige aftalen og ikke mener at de skal dække udgifter til istandsættelse, medmindre vi kan dokumentere at boligerne er opført som handicapvenlige efter Kommunens ønske.

Vi er ved at udarbejde et brev til Kommunen, med dokumentation som bl.a. gamle dokumenter der beskriver at boligerne, er opført så borgere med handicap kan bo dem og billeder taget ved besigtigelse af tomgangsboligerne, for at indhente tilbud på istandsættelse.

Får vi ikke en aftale på plads, kan det blive meget dyrt for afdelingen, hvilket ikke er rimeligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2527. Mødekalender 2025

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Tirsdag den 29. april 2025, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde	Godkendt 30.10.24
Onsdag den 18. juni 2025, kl. 17.00	Repræsentantskabs- møde/ konstituering	Godkendt 30.10.24
Onsdag den 05. november 2025, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt 30.10.24

Andre møder	Mødetype	Noter
Tirsdag den 3. juni 2025	Budgetcafé	Godkendt 30.10.24

Afdelingsmøder 2025 – Godkendt 30.10.2024				
Dato	Tid	Afd	Sted / lokale	Deltager fra organisationsbestyrelsen
03.09.2025	17-19	6	Egegård, Rønde	
04.09.2025	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	
08.09.2025	17-19	5	Idrætshallen Mariager	
09.09.2025	17-19	12	Heidis Kro, Harridslev	
10.09.2025	17-19	13	Asferg Forsamlingshus	
11.09.2025	17-19	4	Ørum Aktiv Center,	
15.09.2025	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	
15.09.2025	17-19	2	Hos Anne Marie	
16.09.2025	17-19	7	Hos Anne Marie	
17.09.2025	17-19	3	Marsvej 1, mødelokale 1	
18.09.2025	13-15	1	Fælleshuset Husarvej	
Dato afvent		10		

Mødekalenderen er godkendt den 30.10.2024, der er en ændring, som er adresse for afholdelse af afdelingsmøde i afdeling 50-04.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen aftaler hvem der deltager i dirigentrollen på afdelingsmøderne i 2025. Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat:

TEH – ønskede at bestyrelsen fordeler møderne mellem sig og deltager som dirigent på afdelingsmøderne (ikke på egen afdelings møde)

TEH deltager på møderne i afd. 3 - 5 - 6 - 9 - 12 - 13 - 14

Dirigent på møderne blev:

Afd. 01 - TEH

Afd. 02 - IE

Afd. 03 - PT

Afd. 04 - RTT

Afd. 05 - IE

Afd. 06 - TEH

Afd. 12 - IE

Afd. 13 - TEH

Afd. 14 - TEH

RL skal høres om han ønsker at være dirigent på nogle af afdelingsmøderne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2528. Eventuelt

Referat:

Intet til punktet

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tommy Emil Hansen

Underskriver

På vegne af: Boligselskabet af 2014, formand

Serienummer: 9bbb58b8-437e-49fd-9bcb-73eabcc0c70a

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-05-12 09:17:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.