

Møllevænget & Storgaarden

Velkommen til
Repræsentantskabsmødet

Den 2. marts 2026

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 2024/2025

Dagsorden - forsat

5. Fremlæggelse og godkendelse af boligorganisationens budget for 2026/2027
6. Tilkendegivelse fra repræsentantskabet om at arbejde videre med fusion med andre boligorganisationer (se bilag A)
7. Indkomne forslag
8. Valg:
 1. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)
På valg: Grethe Andersen (modtager genvalg)
Jette Christiansen (modtager genvalg)
Knud Rothmann (modtager genvalg)
Vibeke Randa Leensbak (modtager **ikke** genvalg)
 2. Valg af 2 suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af

- Dirigent
- Referent
- Stemmeudvalg

Bestyrelsesberetning 2026



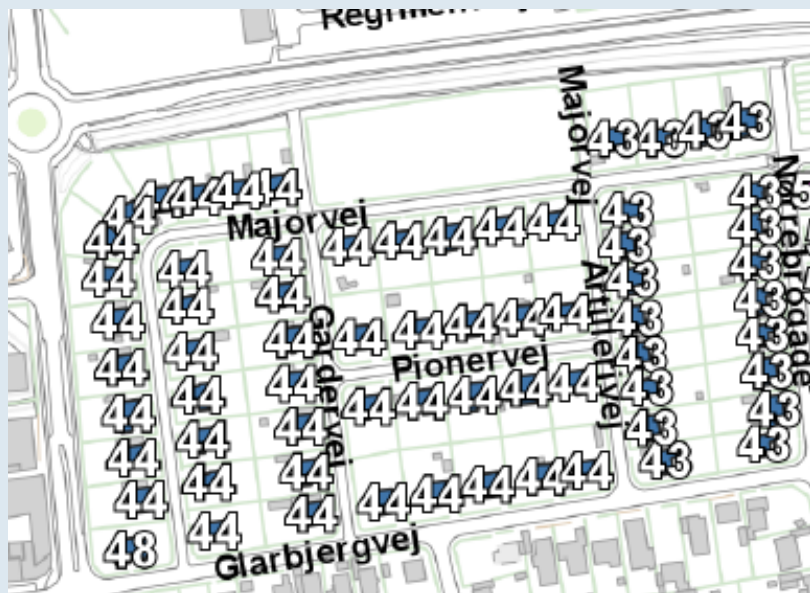
Indledning

- 1. repræsentantskabsmøde
- Som alment boligorganisation er vores hovedformål at skabe gode, trygge og økonomisk tilgængelige rammer for alle
- Vi vil for alt i verden på bedste vis forsøge at leve op til vores Motto:
 - Det bedste sted at bo

Økonomi

- ✓ Tilfredsstillende resultat for året et plus på ca. 225 tkr.
- ✓ Den 1. januar 2026 havde boligorganisationen 15 tomgange. 4 boliger heraf genudlejet, så reelt er der 11 tomgangsboliger. 8 ud af de 15 tomgangsboliger er boliger under renovering.
- ✓ Sidste år den 1. januar 2025 havde boligorganisationen 21 tomgangsboliger.
- ✓ Kapitalforvaltning langsigtede investeringer i aktier på op til 30 %

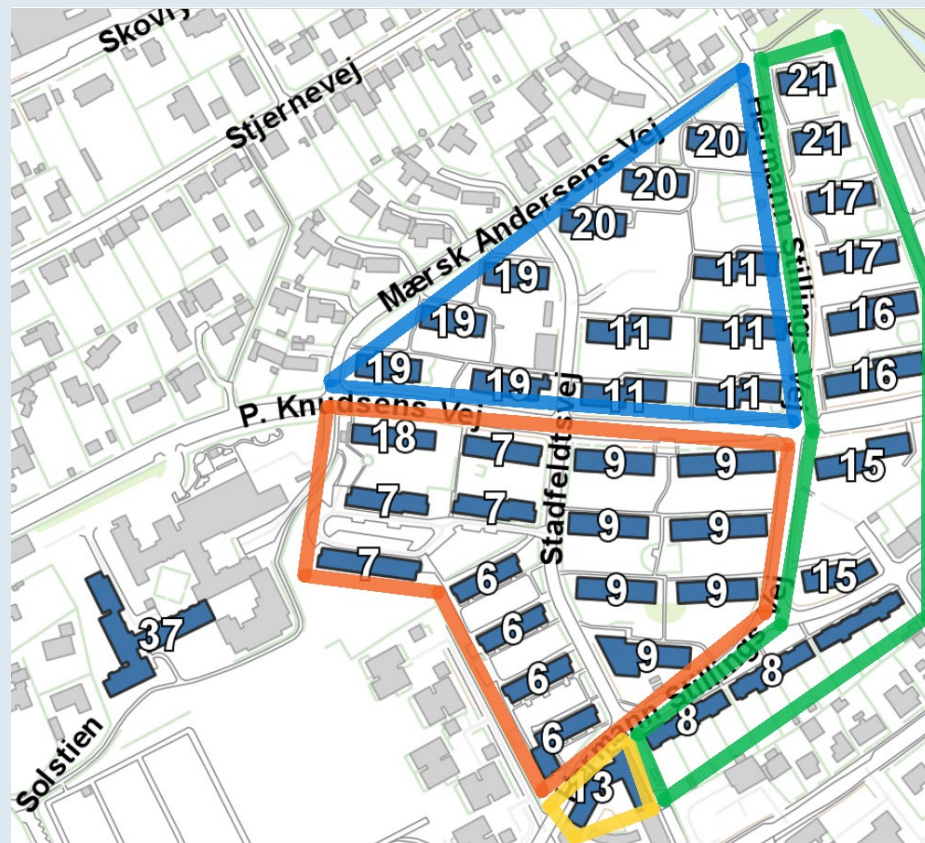
Villabyen



Fuglebakken



Østbyen



Styringsdialog med Randers Kommune



Byggeudvalget

Afdeling 12 Møllehuset

Flintebjerg Allé 11-13
Gl. Hadsundvej 5A,
B & C

55 lejligheder



Byggeudvalget

Afdeling 19
Østervænget
Stadfeldtsvej 41-45
M. Andersensvej 2-18

86 lejligheder



Byggeudvalget

Afdeling 24
Ungskuepladsen
Falkevej 9-41
Glarbjergvej 124-146

181 lejligheder



Byggeudvalget

Afdeling 57
Spindervej
Spindervej 8

24 lejligheder



Bæredygtighed

- ✓ Miljømæssig bæredygtighed: Reduktion af CO₂-aftryk via energirenovering og affaldssortering.
- ✓ Social bæredygtighed: Fokus på trivsel, tryghed og inklusion i beboerfællesskaberne.
- ✓ Økonomisk bæredygtighed: Langsigtet investering og ansvarlig kapitalforvaltning.

Fremtidsperspektiver

I 2026 planlægges blandt andet:

- ✓ Et pilotprojekt med: Det grønne som katalysator for deltagelse og sammenhængskraft.
- ✓ Modernisering af flere ældre lejemål med fokus på tilgængelighed og komfort.
- ✓ Implementering og udvikling af beboerportalen og øget digital adgang til oplysninger.
- ✓ Forsat arbejdet med sammenlægninger af afdelinger, hvor det giver mening.
- ✓ Fokus på fusion af boligforeningen med andre under Randers Bolig
I 2027
- ✓ Flodbyen projektet er udskudt til efteråret 2027 pga. restriktioner på støv og støj

Tak til Vibeke for tro tjeneste

- 15 år i egen afdelingsbestyrelse
- 13 år i organisationsbestyrelsen
- 24 som beboer i Møllevænget & Storgaarden
- Deltaget i BL kreds arbejdet

Møllevænget & Storgaarden

Årsregnskab
2024/2025

Boligorganisationens regnskab 2024/2025

Resultatopgørelsen

- Årets resultat er et overskud på 225.965 kr.
- Årets overskud skyldes primært at forrentning af boligorganisationens arbejdskapital overstiger budget med 409 tkr. og kursgevinst på obligationer på 8 tkr.
- Bruttoadministrationsudgifterne er 169 tkr. over budget. Overskridelsen på bruttoadministrationsomkostninger skyldes primært juridisk assistance, øgede markedsføringsomkostninger samt merudgifter til gaver og kursusdeltagelse. Disse overskridelser modsvares delvist af en besparelse på personaleomkostninger
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.212 kr. (heraf 3.250 kr. til RandersBolig), hvilket er 157 kr. under benchmark.

Boligorganisationens regnskab 2024/2025

Kurstab

- De samlede henlæggelser (før regulering af kurstab) er steget med 16.741 tkr 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 7.684 tkr. pr. 30/9 2025.

Boligorganisationens regnskab 2024/2025

Ekstraordinære udgifter:

Udgift til nybyggeri i Trangstræde	119.588 kr.
Medfinansiering boligsocial helhedsplan 2021-2025	239.428 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	20.040 kr.
Afd. 69 tilskud til huslejenedsættelse og resultatafvikling	309.644 kr.
Afd. 43 tilskud til hjemfald	53.387 kr.
Afd. 44 tilskud til hjemfald	112.782 kr.
Afd. 13 andel af kapitaltilførsel helhedsplan	50.000 kr.
Afd. 40 tilskud til parkering i midtbyen	6.250 kr.
Afd. 42 tilskud til helhedsplan	<u>3.500.000 kr.</u>
	<u>4.432.603 kr.</u>
Tilskud til tab ved lejeledighed	1.495.637 kr.
Tilskud til tab ved fraflytning	<u>899.115 kr.</u>
	<u>2.394.752 kr.</u>
Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden	6.827.355 kr.
Diverse udgifter ekstra tilskud til boligsocial helhedsplan	<u>28.024 kr.</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>6.855.379 kr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2024/25

➤ Ekstraordinære indtægter:

- Salg af PC	3.001 kr.
- Tilskud fra dispositionsfonden	<u>6.827.355 kr.</u>
Ekstraordinære indtægter i alt	<u>6.830.356 kr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2024/25

Balancen

Kapitalindskud, sideaktiviteter	3.000 tkr.
Indskud i Landsbyggefonden	<u>57.703 tkr.</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>60.703 tkr.</u>
Værdipapirer	241.585 tkr.
Bankindestående	48.416 tkr.
Øvrige tilgodehavender	<u>2.082 tkr.</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>292.083 tkr.</u>
Aktiver i alt	<u>352.786 tkr.</u>

Boligorganisationens regnskab 2024/25

Balancen

Dispositionsfonden

- Saldo pr. 30/9 2025	72.200.196 kr.
- Disponibel del	14.497.050 kr.
- Pr. lejemålsenhed	5.268 kr.

Den disponible saldo er faldet med 3.714 tkr. siden sidste år. Faldet skyldes primært tilskud til helhedsplanen i afd. 42 (3.500 tkr.) samt store tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning. Da den disponible saldo er under grænsen, skal der betales bidrag fra afdelingerne på 685 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen

- Saldo pr. 30/9 2025	17.319.656 kr.
- Disponibel del	14.319.656 kr.
- Pr. lejemålsenhed	5.203 kr.

Arbejdskapitalen er steget med 226 tkr. i forhold til sidste regnskabsår, svarende til årets overskud.

Boligorganisationens regnskab 2024/25

Balancen

➤ **Likviditet**

- Likvide beholdninger pr. 30/9 2025	290.001.346 kr.
- Mellemregning med afdelingerne	255.610.153 kr.
- Disponibel dispositionsfond	<u>14.497.050 kr.</u>

Overskydende likviditet 19.894.143 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

➤ Egen trækningsret i landsbygefonden udgør 50.520.469 kr. pr. 30. september 2025.

Boligforeningens regnskab 2024/25

- Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 1.495.637 kr. (ca. 615 tkr. mindre end sidste regnskabsår). Vi har ”knækket” kurven.
- Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 899.115 kr. (ca. 153 tkr. mindre end sidste regnskabsår).

Afdelingernes regnskaber 2024/25

- 39 afdelinger har overskud (47 i 2023/24)
- 13 afdelinger har underskud (5 i 2023/24)
- 39 afdelinger har overskud og 13 afdelinger har underskud i regnskabsåret. Overskud skyldes, at vi har budgetteret med 2% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 2,903%.
- Afdelingernes opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 16.741 tkr., før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

Konklusion på årsregnskabet 2024/25

- ✓ Boligorganisationens resultat er et overskud på 225.965 kr., der er overført til arbejdskapitalen.
- ✓ Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil.
- ✓ Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er mindre end fastsat maksimum, hvorfor der i det kommende regnskabsår skal betales bidrag hertil.
- ✓ Likviditeten er steget med 19.125 tkr. siden sidste regnskabsår.
- ✓ 39 afdelinger har overskud og 13 afdelinger har underskud i regnskabsåret. Overskud skyldes, at vi har budgetteret med 2% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 2,903%.
- ✓ Afdelingernes opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 16.741 tkr., før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.
- ✓ Ledelsen anser årets resultat og boligorganisationens økonomiske stilling som tilfredsstillende - dog er der fokus på dispositionsfondens saldo.

Hovedpunkter fra revisionen

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

Budget for 2026/27

Administrationsbidraget

	2025/26	2026/27
RandersBolig (inkl. moms)	3.250	2.300
Møllevænget & Storgaarden	923	1.699
I alt (fald på 4,17%)	4.173	3.999
Bidrag til dispositionsfond	0	685
Bidrag til arbejdskapital	0	0
I alt pr. lejemål	4.173	4.684

Budgetudkast 2026/27

- Fald i bruttoadministrationsudgifter på ca. 478 t.kr. i forhold til budget 2025/2026.
- Der ydes bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond.
- Der ydes ikke bidrag til arbejdskapital, da grænsen er nået.

Budgetudkast 2026/27

➤ Tilskud fra dispositionsfonden i budget 2026/27:

- Budgetteret tab ved lejeledighed	1.600.000 kr.
- Budgetteret tab ved fraflytninger	900.000 kr.
- Tilskud til afdelinger	<u>597.000 kr.</u>

Tilskud fra dispositionsfonden i alt	<u>3.097.000 kr.</u>
--------------------------------------	----------------------

6. Tilkendegivelse fra repræsentantskabet

Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

På bestyrelsesmødet i RandersBolig den 15. september 2025 fremsatte næstformand Tom Jespersen forslag om, at de boligorganisationer under RandersBolig, som måtte ønske det, arbejder hen imod en fusion til én samlet boligorganisation under et nyt navn.

Baggrund for forslaget

Forslaget udspringer dels af et ønske om at sikre de bedst mulige driftsmæssige og økonomiske vilkår for RandersBolig – og dermed for de lejere, som bor i organisationens boliger.

Dels bygger forslaget på en tilbagevenden til den oprindelige tanke bag etableringen af administrationsselskabet RandersBolig. Det var på oprettelsestidspunktet de involverede parter fælles forståelse, at administrationsselskabet skulle være første skridt på vejen mod en samlet fusion i én stor boligorganisation.

Hvad kan opnås ved en fusion?

En fusion af interesserede boligorganisationer vurderes at kunne medføre en række væsentlige fordele:

- **Ingen momsbetaling**
Som administrationsselskab er de administrative omkostninger ved driften af RandersBolig højere, end de ville være i én samlet boligorganisation, blandt andet på grund af momsbetaling. En fusion vil derfor kunne medføre betydelige besparelser alene som følge af bortfald af moms.
- **Større kapitalgrundlag**
Arbejdskapital og dispositionsfonde samles, hvilket styrker den samlede økonomi.
- **Øget økonomisk sikkerhed og råderum**
En større og samlet boligorganisation vil have bedre mulighed for at håndtere udsving og fremtidige investeringer.
- **Forenklet beboerdemokratisk struktur**
Antallet af bestyrelser og repræsentantskaber reduceres, hvilket kan give en mere overskuelig og effektiv beslutningsstruktur.
- **Forebyggelse af boligshopping**
En almen boligorganisation har pligt til at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor (lov om almene boliger § 5 b). En boligansøger kan kun afvises med gyldig grund, herunder tidligere misligholdelse af lejemål (bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 27). Da misligholdelse i dag ikke kan overføres mellem selvstændige boligorganisationer, giver den nuværende struktur mulighed for såkaldt boligshopping mellem organisationer, hvilket kan medføre betydelige fraflyttemkostninger. En fusion vil eliminere denne problematik.
- **Driftsmæssige fordele og synergier**
En samlet organisation vil give bedre mulighed for effektiv ressourceudnyttelse, herunder også i forhold til medarbejdere. Ved én fælles arbejdsgiver bortfalder incitamentet til såkaldt "medarbejdershopping" mellem boligorganisationerne.

Indstilling:

På baggrund af ovenstående indstiller bestyrelsen til repræsentantskabet, at der gives tilkendegivelse om, at Mølevænget & Storgaarden kan arbejdes videre med henblik på en fusion, **der kan omfatte én eller flere boligorganisationer under RandersBolig, som måtte ønske at deltage.**

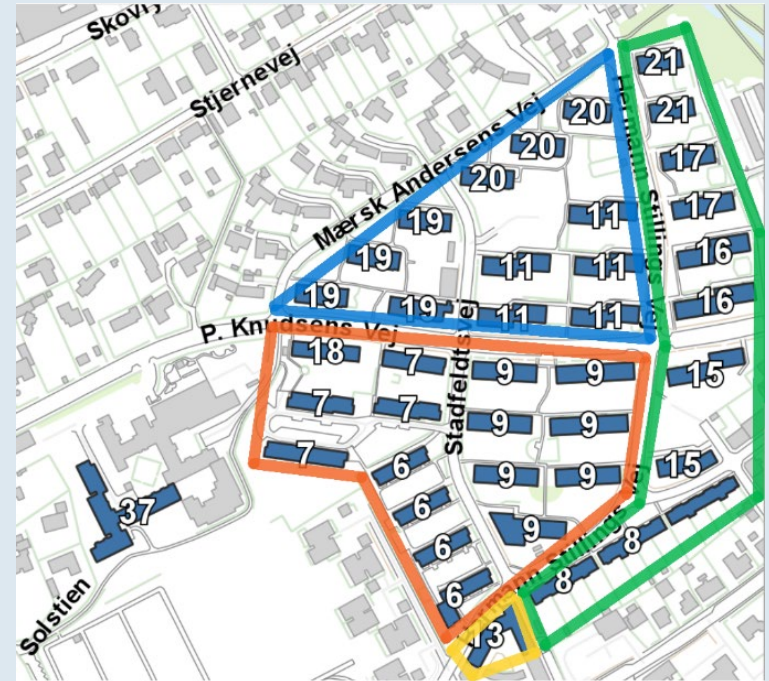
7. Indkomne forslag

Forslag om sammenlægning i Østbyen

Sagsfremstilling:

Organisationsbestyrelsen Møllevænget & Storgaarden stiller forslag om sammenlægning af nedenstående afdelinger i Østbyen til 3 hele afdelinger.

- Afdeling 8, 15, 16, 17 og 21 lægges sammen til én afdeling.
- Afdeling 11, 19 og 20 lægges sammen til én afdeling.
- Afdeling 6, 7, 9, og 18 lægges sammen til én afdeling.



Indstilling:

Det indstilles at repræsentantskabet godkender sammenlægning i Østbyen, at afdeling 8, 15, 16, 17 og 21 lægges sammen til én afdeling, at afdeling 11, 19 og 20 lægges sammen til én afdeling, og at afdeling 6, 7, 9, og 18 lægges sammen til én afdeling.

8. Valg

8. Valg:

- 1. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)

På valg: Grethe Andersen (modtager genvalg)

Jette Christiansen (modtager genvalg)

Knud Rothmann (modtager genvalg)

Vibeke Randa Leensbak (modtager **ikke** genvalg)

2. Valg af 2 suppleanter

9. Valg af revisor

10. Eventuelt

RandersBolig

Administrationsselskabet



FØLG OS PÅ DE SOCIALE MEDIER

Spred budskabet om Randersbolig
Vi deler ledige lejemål – så i får nye naboer
Følg med i renoveringer, nyheder og konkurrencer

TAG OS #randersbolig

