

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 15. april 2026
Referat udsendt den 23. april 2026

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 22. april 2026, kl. 17.00

Mødested:
Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
Michael Grava	(MG)
Ronnie Lysdal	(RL)
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)
Søren Andersen Figen	(SAF)

Indhold til dagsorden	Side
2614. Godkendelse af dagsorden	4
2615. Godkendelse af referat	4
2616. Årsregnskab 2025	4
2617. Revisionsprotokol	5
2618. Boligorganisationens budget 2027	6
2619. Boligorganisationens budgetkontrol	7
2620. Opnormering af bemanning driftspersonale. (afventer sagsfremstilling)	7
2621. Repræsentantskabsmøde 2026	7
2622. Status for tab ved tomgang	8
2623. Nyt fra formanden	9
2624. Nyt fra driften	9
2625. Orientering fra administrationen	10
2626. Mødekalender 2026	11
2627. Eventuelt	11

KTH åbnede mødet med at byde velkommen til Søren Andersen Figen, som ny inspektør i BS2014. KTH orienterede kort om omstrukturering i RandersBolig. SAF præsenterede sig efterfølgende for organisationsbestyrelsen.

2614. 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.

2615. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 4. februar 2026 blev udsendt til bestyrelsen den 5. februar 2026. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Formanden har den 11. februar 2026, underskrevet referatet via Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Godkendt referat fra bestyrelsesmøde den 4. februar 2026.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2616. Årsregnskab 2025

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 2025 for boligorganisationen og afdelingerne
- Godkender at regnskabet for 2025, sendes til underskrift via Penneo

Bilag

- Hovedorganisationens regnskab 2025 med spørgeskema
- Regnskaber for afdelingerne for 2025
- Ledelsesberetning for regnskabsåret 2025
- Forvaltningsrevision 2025

Referat:

KTH fremlagde årsregnskabet samt orienterede om ledelsesberetningen.
Årets resultat er et overskud på 900.109 kr. Heraf overføres 823.559 kr. til dispositionsfonden og 76.550 kr. til arbejdskapital.

Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag til referatet.

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

2617. 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 2025, som er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2025, via Penneo.

Bilag

- Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2025.

Referat:

LJM fremlagde revisionsrapportering til årsregnskabet for 2025.

Egenkontrol og forvaltningsrevision er gennemført og vurderingen er at boligorganisationen har udøvet en fornuftig indsats.

Dispositionsfonden har positiv udvikling. Det forventes at den disponible del at være svagt faldende de kommende år, det afhænger i høj grad af udviklingen i lejeledighed og tab ved fraflytning.

Afdelingerne benchmark hedder 500 kr. pr. m². i henlæggelser, 8 afdelinger når ikke derop.

Vedligeholdelsesplaner udarbejdes og bliver løbende udført.

Tab ved lejeledighed udgør 1.693 t.kr. i 2025, 160 t.kr. mindre end i 2024.
Tab ved fraflytning udgør 636 t.kr. i 2025, 2 t.kr. mindre en i 2024.

Konklusion:

Det bliver langsomt bedre og bedre men der er et stykke vej endnu.

Omposterings - vær opmærksom på omposterings, vi anbefaler dobbeltgodkendelse.

Løn – Kontrol udføres, en medarbejder indberetter og en anden kontrollerer.

Bogføringer – Vi tjekker om der foregår bogføringer på utraditionelle tidspunkter. Det sker ikke så alt fungerer.

Der er omtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler.

Dispositionsfonden udvikling – BS2014 ligger under grænsen, så alle afd. skal fortsat betale til dispositionsfonden.

Forretningsgang – Fungerer tilfredsstillende. Få mangler at blive ajourført.

Bestyrelse underskriver revisionsrapporteringen via Penneo, udsendes af Deloitte.

2618. Boligorganisationens budget 2027

Sagsfremstilling

Det udarbejdede budgetforslag for boligorganisationen for 2027 fremlægges og indstilles til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for 2027.

Bilag

- Budgetforslag 2027 for boligorganisationen

Referat:

KTH orienterede om budgetforslag 2027 for Boligselskabet af 2014.

Der er udsendt et fejlbehæftet budgetforslag sammen med dagsordenen, det rigtige budget fremsendes til bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte budgettet for 2027.

2619. Boligorganisationens budgetkontrol

Sagsfremstilling

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2026 for organisationsbestyrelsen.

Endvidere vedlægges dispositionsfundsprognose samt arbejdskapitalprognose.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2026
- Dispositionsfundsprognose pr. 31. marts 2026
- Arbejdskapitalprognose pr. 31. marts 2026

Referat:

KTH orienterede om budgetkontrol pr. 31. marts 2026, herunder blev prognoserne for dispositionsfonden og arbejdskapitalen gennemgået. Vi bør overveje fællesforvaltning igen for at få mere afkast af midlerne.

Budgetkontrol – Stor afvigelser på kto. 511 og 512 – personaleomkostninger er steget det skyldes at der er flyttet lønninger ud til boligselskabet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2620. Opnormering af bemanning driftspersonale. (afventer sagsfremstilling)

Referat: KTH orienterer kort om baggrunden til punktet.

Punktet udgår.

2621. Repræsentantskabsmøde 2026

Sagsfremstilling

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde er planlagt til onsdag den 17. juni 2026 i RandersBolig's store mødesal, Marsvej 1, 8960 Randers SØ.

Efter repræsentantskabsmødet er der konstituerende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen skal drøfte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet, herunder

- Hvem der indstilles til dirigent
- Indhold til bestyrelsens beretning
- Status på kandidater til valg
- Eventuelle forslag til dagsorden

Fra bestyrelsen er følgende på valg:

- Sonja Krogh
- Pia Terkelsen
- Michael Grava

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmødet. Indkaldelsen skal udsendes til samtlige repræsentantskabsmedlemmer på mail **senest onsdag den 20. maj 2026.**

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder valg til organisationsbestyrelsen, hvem bestyrelsen vil foreslå som dirigent og evt. andre forhold ved afholdelse af mødet.

Bilag

- Udkast af indkaldelse til repræsentantskabsmøde 2026
- Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

Referat:

TEH fremlagde punktet og bestyrelsen drøftede mulige punkter til beretningen.

Dirigent - Næstformand Ivan Engberg.

**Sonja Krogh – ønsker genvalg
Pia Terkelsen – ønsker genvalg
Michael Grava – ønsker genvalg**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2622. Status for tab ved tomgang

Redegørelse for tomgang i Boligselskabet af 2014 pr. 1. april 2026

På bestyrelsesmødet den 4. februar 2026 besluttede bestyrelsen at nedsætte huslejen for boligen Søndergade 26, 3. med 1.500 kr. pr. mdr., med optrapning over 5 år, boligen er herefter blevet udlejet pr. 1.04.2026.

Nedenfor er oversigt over de 10 boliger i tomgang den 4. april 2026

Afdeling 4:

Gl. Rimsøvej 4 tomgang pr. 01.11.2025 **Udlejet pr. 1.05.2026**
Flyer omdelt i nærområdet. Markedsføres 31.03.2026. Meget få henvendelser.

H. C. Ørsted Parkvej 11 tomgang pr. 01.02.2026
Kontrakt sendt ud, lejer er sprunget fra før underskrift. Markedsføres i april.

Vestervænge 11, Ørsted tomgang pr. 01.03.2026 **Afventer lejekontrakt retur**
Vestervænge 29, Ørsted tomgang pr. 15.03.2026
Begge boliger har fået nyt køkken og der er interesse for boligerne.

Dystrupvej 2 B, Ørum Djurs tomgang pr. 01.02.2024
Dystrupvej 2 C, Ørum Djurs tomgang pr. 01.10.2023
Begge boliger har fået nyt køkken. Dystrupvej 2 B er markedsført den 12.03.2026, hvor der er lavet billeder med digital indretning.

Afdeling 12:

Østerled 18 C, Havndal tomgang pr. 01.01.2026 Udlejet pr. 1.05.2026

Afdeling 13:

Gl. Viborgvej 212 E tomgang pr. 01.04.2026 Afventer lejekontrakt retur

Hobrovej 2, 1. th., Fårup tomgang pr. 01.09.2025

Hobrovej 2, 1. tv., Fårup tomgang pr. 01.10.2025

Generelt udfordringer med udlejning, der er få henvendelser på boligerne.

Hobrovej 2, 1. th. er markedsført den 22.03.2026.

Indstilling

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

Referat:

TEH fremlagde punktet til orientering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2623. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Kredsmøde samtlige 7 opstillede fra RandersBolig blev valgt ind til BL's repræsentantskab.

Temadag for byggeudvalg afholdes lørdag den 25. april 2026.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2624. Nyt fra driften

Fra driften er der intet nyt til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2625. Orientering fra administrationen

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Personale

Carina Würtz H. Petersen er pr. 18.02.2026 stoppet i sin stilling som boligrådgiver

Isabell Ries er pr. 20.03.2026 stoppet i stillingen som økonomimedarbejder.

Maria Nylander Bach Paulsen stopper til efteråret i stillingen som økonomimedarbejder.

IT-supporter Jacek Skierski har valgt at søge nye udfordringer. Jacek har sidste arbejdsdag den 30/4-2026.

Hanne Højlund Kristensen er pr. 02.03.2026, startet hos RandersBolig som servicemedarbejder. Hanne har i 8 år. Arbejdet hos FOA i en lignende stilling.

Amalie Brandt Aidel er pr. 09.03.2026, startet hos RandersBolig i et barselsvikariat i kommunikation. Amalie skal være hos RandersBolig i ét år, mens Pia er på barsel.

Zino Halvorsen blev udlært den 13.03.2026, som elev i Boligbutikken. Zino er blevet ansat i et vikariat i Boligbutikken som boligrådgiver frem til september 2026.

Helle Povlsen er pr. 7.04.2026, startet hos RandersBolig i en stilling i Boligbutikken hvor hun arbejder som boligformidler sammen med Benjamin. Helle har tidligere arbejdet som butikschef i 20 år og med kundeservice i 5 år.

Peter Lundtofte Hansen er pr. 1.05.2026 ansat hos RandersBolig som drifts- og byggechef. Peter kommer fra en stilling som driftschef hos Boligforeningen Ringgården i Århus og har stor erfaring fra almene boligorganisationer og har en uddannelsesmæssig baggrund som bygningskonstruktør.

Dorthe Buus Fisker er pr. 4.05.2026 ansat som barselsvikar i Team økonomi, hvor hun skal overtage Emmas opgaver i hendes barselsperiode. Dorthe har tidligere arbejdet som bogholder og regnskabsassistent, og kommer med en solid erfaring indenfor økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat:

KTH orienterede.

Vi har modtaget en henvendelse med et tilbud om et byggeprojekt i Allingåbro. Andre boligforeninger har fået det tilbudt, men har også takket nej. Vi risikerer at stå med tomgangsboliger hvis vi byder ind på dette, da Allingåbro ikke er så attraktivt et område.

Der skal bygges i fremtiden hvis det rigtige byder sig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2626. Mødekalender 2026

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 22. april 2026, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde	Godkendt 05.11.25
Onsdag den 17. juni 2026, kl. 17.00	Repræsentantskabs- møde/ konstituering	Godkendt 05.11.25
Onsdag den 4. november 2026, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt 05.11.25

Andre møder	Mødetype	Noter
Onsdag den 3. juni 2026	Budgetcafé	Godkendt 05.11.25

Afdelingsmøder 2026 – Godkendt 05.11.2025				
Dato	Tid	Afd	Sted / lokale	Deltager fra organisations- bestyrelsen
02.09.2026	17-19	12	Hos Anne Marie	
03.09.2026	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	
07.09.2026	17-19	5	Idrætshallen Mariager	
08.09.2026	17-19	6	Egegård, Rønde	
09.09.2026	17-19	13	Asferg Forsamlingshus	
10.09.2026	17-19	4	Ørum Aktiv Center?	
14.09.2026	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	
14.09.2026	17-19	2	Hos Anne Marie	
15.09.2026	17-19	7	Hos Anne Marie	
16.09.2026	13-15	1	Fælleshuset Husarvej	
16.09.2026	17-19	3	Marsvej 1, mødelokale 1	
Dato afvent		10		

Mødekalenderen er godkendt den 05.11.2025, der er ingen ændringer.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

TEH orienterede, ingen ændringer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2627. 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: 212.10.xxx.xxx

2026-04-30 08:12:55 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.