

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 7. juni 2021

Referat udsendt den 21. juni 2021

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag den 16. juni 2021, kl. 17.00

Mødested:

Marsvej 1, mødelokale 4, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Indbudt 28 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

17 repræsentantskabsmedlemmer

6 bestyrelsesmedlemmer

I alt 23 stemmeberettigede

Øvrige 2 ansatte fra administrationen

Antal deltager i alt: 25

Referent: Marianne Frimer

Dagsorden

Side

Velkomst.....	3
1. Formalia.....	3
a. Valg af dirigent	3
b. Godkendelse af forretningsorden	3
c. Valg af mødesekretær	3
d. Nedsættelse af stemmeudvalg	3
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat om denne.....	3
3. Økonomi.....	4
a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2020	4
b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2022	6
4. Behandling af indkomne forslag	7
4.1 Salg af afdeling 11	7
4.2 Salg af erhvervslejemål Ceresvej, Rønde.....	7
5. Valg.....	8
a. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)	8
b. Valg af 2 suppleanter	8
c. Valg af statsautoriseret revisor	8
6. Eventuelt	9

Velkomst

Tommy E. Hansen bød alle fremmødte velkommen, hvorefter mødet gik i gang.

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Referat/beslutning:
Bestyrelsen indstillede Jan Guldmann som dirigent.

Jan Guldmann blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede efterfølgende at indkaldelsen var udsendt rettidigt.
Dagsordenen blev godkendt.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:
Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:
Bestyrelsen indstillede Marianne Frimer fra administrationen som mødesekretær.

Marianne Frimer blev valgt som mødereferent.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Referat/beslutning:
Dirigenten havde følgende forslag til stemmeudvalg:

Dirigenten foreslog håndsoprækning. Undtagen ved valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, der foregår som skriftlig afstemning.

Forslaget blev godkendt.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat om denne

Referat/beslutning:
Formand Tommy E. Hansen fremlagde på vegne af bestyrelsen den skriftlige årsberetning, som er vedlagt som bilag.

Hovedpunkter i beretningen:

- Helhedsplan
- Gode debatter på afdelingsmøderne i 2020
- Corona-situationens begrænsning på afvikling af møder og fremmøde i RandersBolig
- Gå-fællesskaber for beboerne i Randers Kommune

Tak til Tommy. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2020

Referat/beslutning:

Direktør Kenneth T. Hansen for RandersBolig, fremlagde boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2020. KTH startede med at forklare omkring ledelsesberetningen.

Hovedforeningens regnskab inkluderede følgende hovedtal:

Resultatopgørelsen:

- Ledelsesberetningen består af 40 sider. Den længste ledelsesberetning vi endnu har haft i RandersBolig
- Årets resultat er et underskud på 84.343 kr.
- Overskridelserne er især relateret til lønninger, hvor vi ligger 274.000 kr. over budget. Der er dog modtaget tilskud fra RandersBolig på 130.000 kr. + 120.000 kr. Overskridelserne skyldes feriepenge for overgangsåret og omkostninger ved fratrædelse. Der er desuden en væsentlig overskridelse på kontorhold (84.000 kr.), som skyldes annonceudgifter
- Mødeudgifter er 36.000 kr. under budget og adm. Bidrag til RandersBolig er 130.000 kr. under budget på grund af den aftalte nedsættelse
- Administrationsbidrag pr lejemålsenhed udgør i gennemsnit 4.201 kr. (heraf 3.056 kr. til RandersBolig). Tallet er angivet i gennemsnit grundet løbende salg af boliger i regnskabsåret. Boligorganisationen ligger over benchmark på 4.123 kr.
- Ekstraordinære udgifter indeholder huslejenedsættelser på enkelte lejemål i få afdelinger 136 tkr.
- 16 tkr er returneret fra renteomkostninger.

Likviditet

- Likvide beholdninger pr. 31/12 2020 5.372.686 kr.
- Mellemregning med afdelingerne 1.110.201 kr.
- Disponibel dispositionsfond 3.375.389 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler. Egen trækingsret i landsbyggefonden udgør 1.946.609 kr. pr. 31. december 2020.

Balancen:

Indskud i Landsbyggefonden udgør i alt 2.502 tkr. Den største del er egen trækingsret på 1.947 tkr.

Dispositionsfonden

Saldo pr. 31/12 2020 5.877 tkr.

- Disponibel del 3.375 tkr.
- Pr. lejemålsenhed 2.259 kr.

Arbejdskapitalen

- Saldo pr. 31/12 2020

1.879 tkr.

- Pr. lejemålsenhed

1.258 kr.

Arbejdskapitalen er steget med 159 tkr. siden sidste år, men er stadig på et lavt niveau. Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler

Egen trækingsret i landsbyggefonden udgør 1.946.609 kr. pr. 31. december 2020.

Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 929.872 kr. (et fald på 443 tkr. i forhold til sidste regnskabsår).

Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 463.517 kr. (ca. 212 tkr. mere end sidste regnskabsår)

Sammenfattende kan det konkluderes, at det har været et økonomisk bedre år for boligorganisationen sammenlignet med tidligere år.

Den disponible dispositionsfond er steget med 1.225 tkr.

Tab ved lejeledighed, som belaster dispositionsfonden hårdt, er faldet i regnskabsåret

Dog underskud for året på 84 tkr., som er overført til arbejdskapitalen

Selskabets økonomiske stilling er forbedret i året, men stadig truet på længere sigt

Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler

Spørgsmål til gennemgang af regnskab 2020:

Hvordan kan det være, der er tab ved fraflytning?

- Selv om beboeren får en opkrævning ved fraflytning, er det ikke ensbetydende med, at beboeren har midler til at betale
- Dødsbo kan ende med et tab

Hor vil midler der kommer ind ved f.eks. inkassosag?

- Dette beløb vil ses under ekstraordinære indtægter

Går den manglende indbetaling videre til de andre beboer?

- Ja, det gør det indirekte i det indeværende regnskab
- Administrationen

Hvordan forestiller man sig, at BS2014 overhovedet kan få en formue?

- Der vil i hvert fald gå lang tid, hvis det er muligt.

Er det realistisk at BS2014 får en formue?

- Som aftalen er med Landsbyggefonden på nuværende tidspunkt, vil svaret være nej.

KTH informerede om at man i første omgang støtter hver enkelt afdeling i boligselskabet. Landsbyggefonden kan støtte afdelingerne.

Herefter vil administrationen tage fat på boligselskabets økonomi.

Det går godt i de fleste afdelinger. Helhedsplanerne er færdige i størstedelen af afdelingerne. Der kommer nogle væsentlige huslejstigninger som følge af helhedsplanen.

For regnskab 2020 ser det bedre ud i alle afdelingerne end det har gjort de seneste år under BS2014.

KTH gennemgik herefter afdelingernes resultater.

- 3 afdelinger har overskud (11 afdelinger i 2019)
- 10 afdelinger har underskud (2 afdelinger i 2019)
- 0 afdeling har 0 resultat
- 4 afdelinger har akkumuleret underskud (3 afdelinger i 2019)
- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne er samlet set øget med 2.547 tkr. og alle afdelinger har i året kunne dække forbrug af opsparede henlæggelser.

JG informerede om, at på de kommende afdelingsmøder vil der fremlægges en gennemgang, der er mere detaljeret for hver enkel afdeling.

Spørgsmål til gennemgangen af afdelingernes regnskaber 2020:
En kort drøftelse af nogle enkle afdelingers omposterings og resultat.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, som herefter blev sendt til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2022

Referat/beslutning:

Budget for 2022 blev gennemgået af KTH

- Stigning i bruttoadministrationsudgifter på ca. 91 tkr. i forhold til budget 2021
- Stigningen skyldes især lønninger
- Der ydes fortsat bidrag fra afdelingerne til både arbejdskapitalen og dispositionsfonden

Tilskud fra dispositionsfonden i budget 2021:

- Tilskud til huslejenedsættelser	55.000 kr.
- Budgetteret tab ved lejeledighed	930.000 kr.
- Budgetteret tab ved fraflytninger	<u>470.000 kr.</u>

Tilskud fra dispositionsfonden i alt 1.455.000 kr.

Herunder hovedelementerne i administrationsbidraget:

- Administrationsbidraget til RandersBolig pr. lejemål
- Administrationsbidraget til Boligselskabet af 2014 pr. lejemål
- Administrationsbidrag samlet

Budgettet blev herefter taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Der er stillet følgende to forslag af organisationsbestyrelsen

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

4.1 Salg af afdeling 11

Referat:

Forslaget blev drøftet.

Der blev spurgt til en værdiansættelse af de to boliger. Og denne findes endnu ikke, da repræsentantskabet først skal godkende et eventuelt salg, før administrationen kan indhente vurdering fra ejendomsmægler.

Afdelingen skal sælges ud fra en vurdering.

Der er ingen afdelingsbestyrelse, derfor er organisationsbestyrelsen beslutningstager.

De lån der ligger i afdeling 11, har man en forventning om bliver indfriet.

Repræsentantskabet stemte enstemmigt for at sælge afdeling 11.

4.2 Salg af erhvervslejemål Ceresvej, Rønde

Forslaget blev drøftet.

Det er fremsat som ønske fra afdelingsformanden i afdeling 6, at der kun er 13 parkeringspladser, som der er rift om blandt beboerne og flere er skrevet op.

På styringsdialogmødet er afdelingen blevet pålagt at erhvervslejemålene skal sælges. Dette er meget væsentligt uanset hvilke møder der har været afholdt med henblik på at bibeholde erhvervslejemålene under afdeling 6.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give 274.000 kr. pr år i to år til afd. 6, som kompensation for mistede midler ved frasalg.

Spørgsmål til, hvad problematikken er at dele det op i to afdelingerne – en boligdel og en erhvervsdel?

- Afdelingen har ikke midler til at lave denne opdeling.

Fordele og ulemper ved at beholde det som et selvstændig erhvervslejemål?

- Der er ikke midler i afdelingen til denne opdeling
- Erhvervslejemål er ikke boligorganisationens spidskompetence

Er der gæld i erhvervslejemålene?

- Realkredit Danmark har noteret en gæld på 29,2 mio kr i hele bebyggelsen. Der er ikke noteret særskilt gæld i erhvervslejemålene.

Repræsentantskabet stemte enstemmigt for at:

- sælge Ceresvej 4-18 i Rønde til højest mulig pris
- parkeringspladserne ikke sælges med til erhvervslejemålene
- afdeling 6 modtager 274.000 kr. pr. år over 2 år fra organisationsbestyrelsen som kompensation for mistede midler ved frasalg. Det årlige tilskuddet vil være under forudsætning af, at dispositionsfonden har midlerne til rådighed.

5. Valg

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

På valg:

- Bestyrelsesformand Tommy E. Hansen (modtager genvalg)
- Næstformand Ivan Engberg (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Klaus Pedersen (modtager genvalg)
- Jan Guldmann udpeget af administrator og fra Randers Boligforening af 1940 (modtager genvalg)

Referat/beslutning:

Kandidater der blev valgt for 2 år:

Tommy E. Hansen, afdeling 9, blev genvalgt (på valg 2023)

Ivan Engberg, afdeling 2, blev genvalgt (på valg 2023)

Klaus Pedersen, afdeling 13, blev genvalgt (på valg 2023)

Jan Guldmann, Randers Boligforening af 1940 genvalgt af administrator (på valg 2023)

Bestyrelsen består herefter af:

Tommy E. Hansen	(på valg 2021)
Ivan Engberg	(på valg 2021)
Klaus Pedersen	(på valg 2021)
Jan Guldmann	(på valg 2021)
Gitte Marie Kjærgaard	(på valg 2022)
Sonja Krogh	(på valg 2022)
Pia Terkelsen	(på valg 2022)

b. Valg af 2 suppleanter

Referat/beslutning:

Rasmus Torsen, afdeling 13, blev valgt som første suppleant. Der var ikke en kandidat til anden suppleant

c. Valg af statsautoriseret revisor

Referat/beslutning:

TEH indstillede revisionsfirmaet Deloitte til genvalg.

Revisionsfirmaet Deloitte blev enstemmigt genvalgt.

Formanden Tommy E. Hansen opfordrede til, der løbende meldes ind til forvaltningssekretær Marianne Frimer, hvem der træder ind eller ud af repræsentantskabet.

6. Eventuelt

Referat/beslutning:

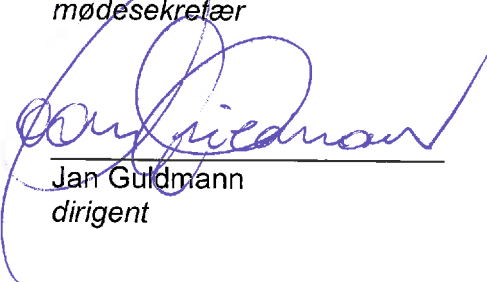
Intet at referere.

Mødet blev herefter afsluttet.

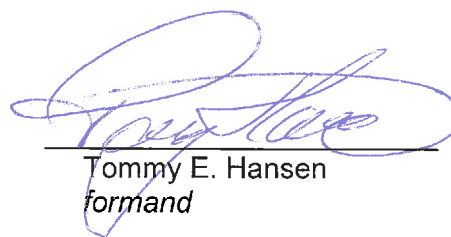
Randers den 16.06.2021



Marianne Frimer
mødesekretær



Jan Guldmann
dirigent



Tommy E. Hansen
formand