

Randers Boligforening af 1940

**Velkommen til
Repræsentantskabsmøde
Mandag den 11. oktober
2021
Kl.18.00**



Dagsorden

1) Formalia:

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af forretningsorden (vedlagt)
- c. Valg af mødesekretær
- d. Nedsættelse af stemmeudvalg

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse, for det seneste forløbne år

3) Økonomi:

- a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for 2019/2020
- b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2021/2022



Dagsorden

4) Indkomne forslag

Indkomne forslag fra organisationsbestyrelsen:

Forslag 1. Køb af grund samt opførelse af nybyggeri Over Hornbæk – Overvænget

Forslag 2. Køb af grund samt opførelse af nybyggeri Assentoft – Skovvangsvej

5) Valg

a. Valg af formand (skal vælges for 2 år)

På valg:

Jan Guldmann (modtager genvalg)

b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer (skal vælges for 2 år)

På valg:

- ▶ Bent Hoe Bredgaard (modtager genvalg)
- ▶ Stig Olesen (modtager genvalg)
- ▶ Sandy Jones (modtager genvalg)



Dagsorden

5) Valg

- c. Valg af 2 suppleanter
- d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig
- e. Valg af statsautoriseret revisor

6) Eventuelt



1) Formalia

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af forretningsorden (vedlagt)
- c. Valg af mødesekretær
- d. Nedsættelse af stemmeudvalg



2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning v/ Formand - Jan Guldmann

- ▶ **RB 1940 i et nyt år med Corona**
- ▶ **Afdelingsmøder og andre møder i RB 1940 i 2021**
- ▶ **Status på RB 1940 – generelt og rent økonomisk**
- ▶ **Lejeledighed og tab ved fraflytning**
- ▶ **Vores 2 nybyggerier i RB 1940 – Kærsminde & Nyvang**
- ▶ **Nyt omkring gennemførte og kommende renoveringer**
- ▶ **Generelt nyt fra afdelinger og boligforening**
- ▶ **Møder, synlighed og personale**
- ▶ **Udfordringer og opgaver for RB 1940 i de kommende år**
- ▶ **Nyt om vores administrationsselskab RandersBolig**
- ▶ **Opsamling og status på RB 1940 og i fremtiden**



Færdig udlært ejendomsservice teknikker - Christian Grusgaard



Nybyggeri
i
Randers Boligforening af 1940
Kærsminde
Nyvang



Kærsminde

<https://vimeopro.com/almeninfomedia/nybyggerier-rb-1940>



Kærsminde afd.61









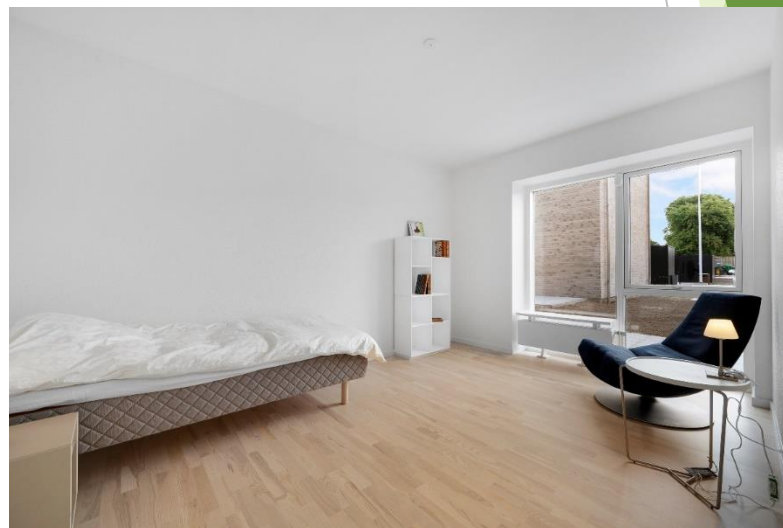
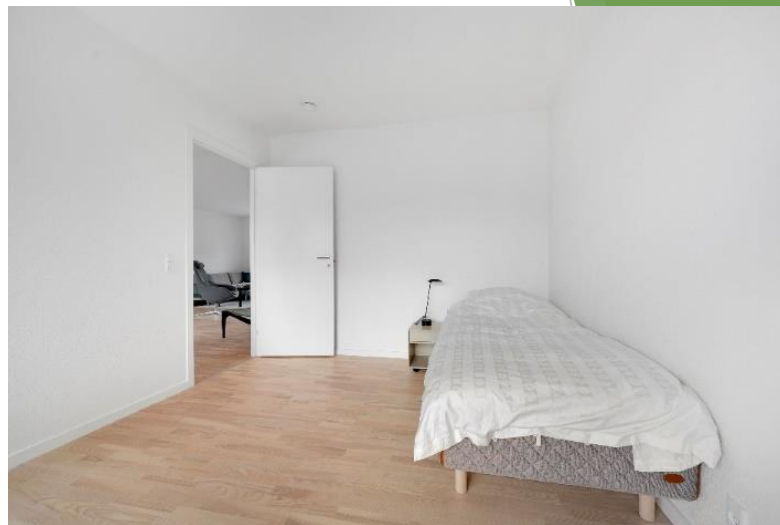




Åbent hus afdeling 61







Velkomstmøde afdeling 61





Kærsminde i dag d.11/10



Nyvang afd. 62



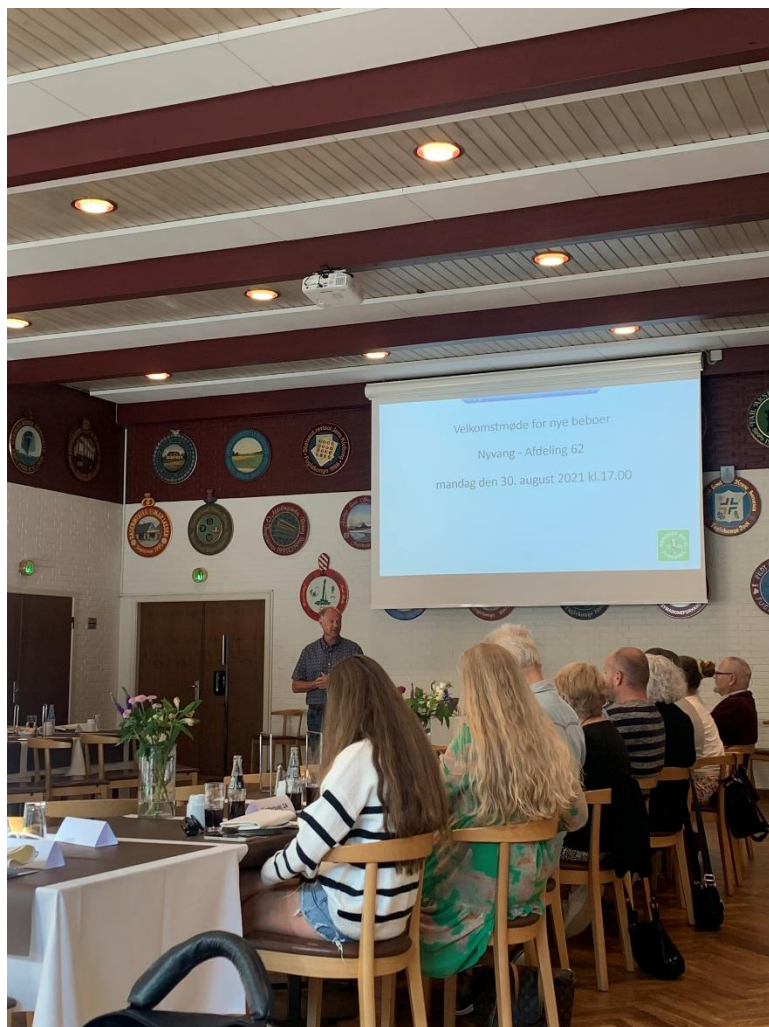


vidarsparken



Åbent hus
afdeling 62





Velkomstmøde afdeling 62

Kommende nybyggeri:

- Assentoft -
Skovvangsvej
- Over Hornbæk -
Overvænget



Over Hornbæk

SITUATIONSPLAN

PROJEKTFAKTA

Boliger Over Hornbæk

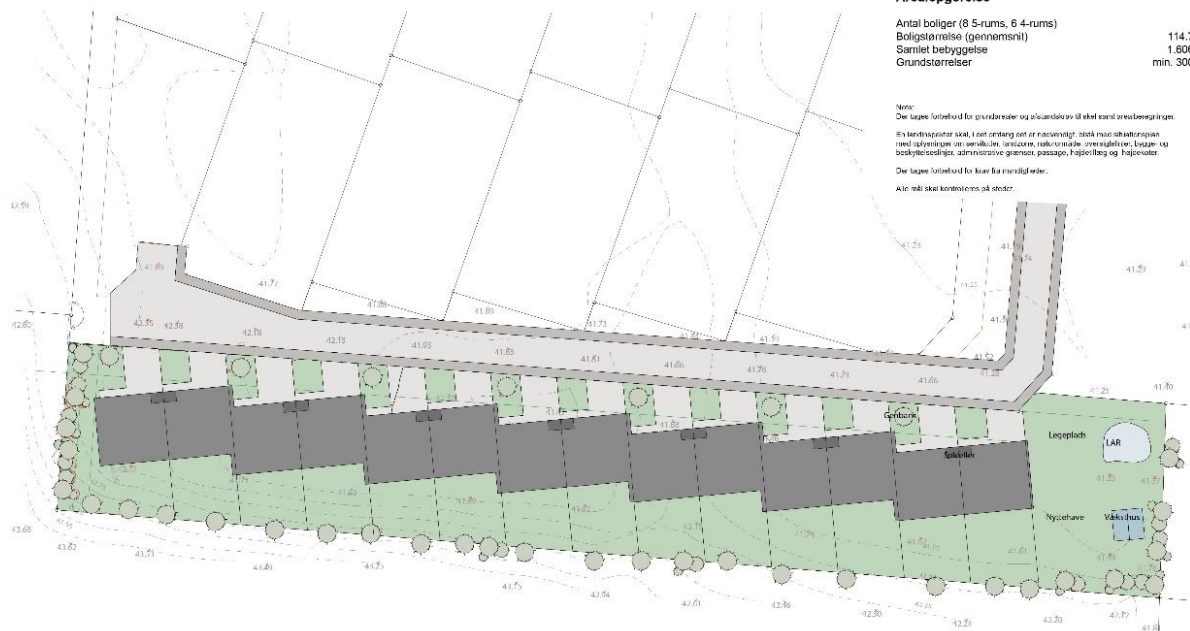
Arealopgørelse

Antal boliger (6 5-rums, 6 4-rums)	14
Boligstørrelse (gennemsnit)	114,7 m ²
Samlet bebyggelse	1.606 m ²
Grundstørrelser	min. 300 m ²

Noter:
Der laves forbehold for grundstørrelser og plandata, der skal ændres i forbindelse med projekteringen.
Der laves forbehold for, at der omkring og i nærheden af stik skal være etableret med oplysninger om vandløb, vandløb, naturvarede, overgange, lugter og beskyttelseslinjer, administrative grænser, passage, fællesarealer og højdepunkter.

Der laves forbehold for, at der kan være ændringer i planlægningen.

Alle mål skal kontrolleres på stedet.



Situationsplan 1: 500

VISUALISERING





Visualisering er vejledende

15

VISUALISERING

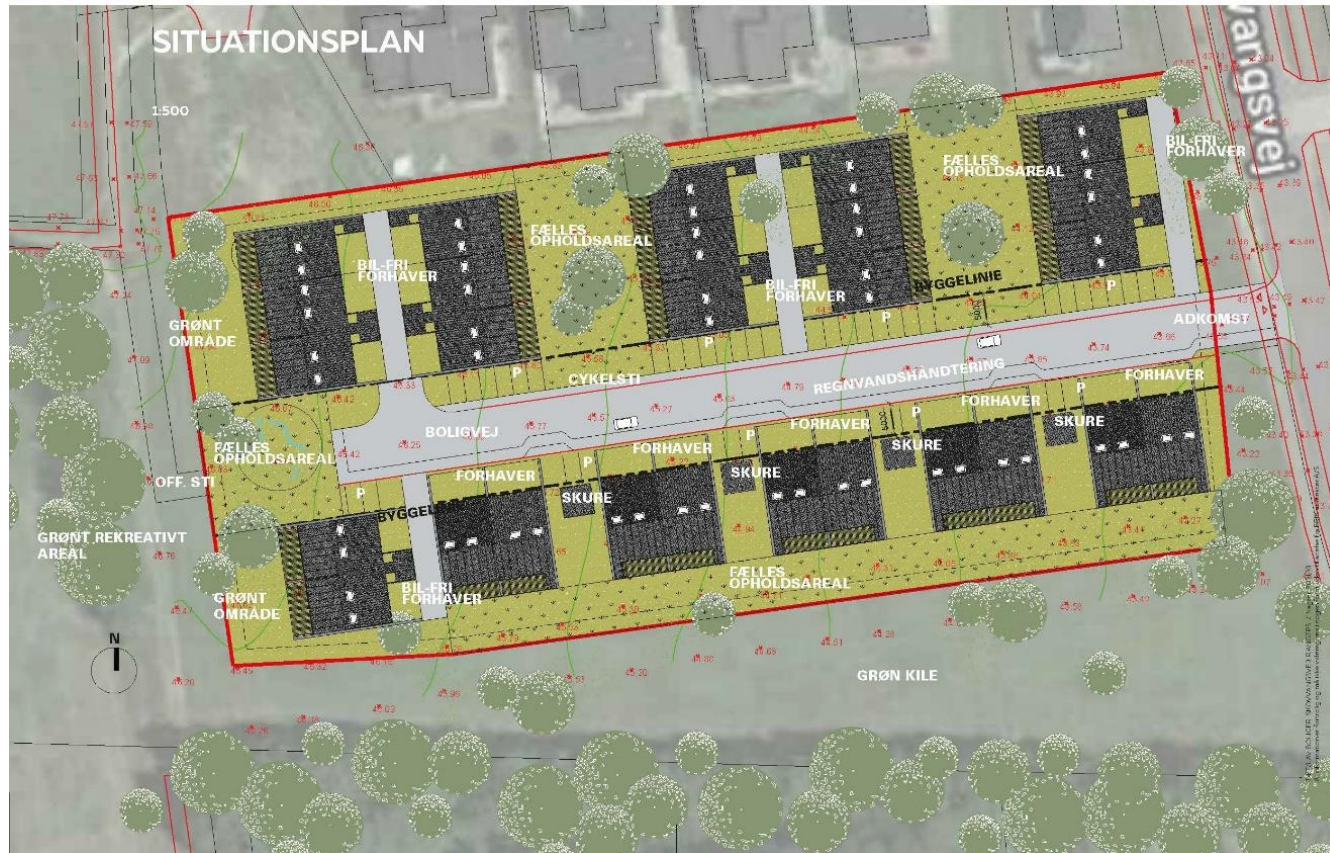




Visualisering er vejledende

Assentoft

ERIKarkitekt





Projekt "Sammen igen" v/ Sammy Elshikh

Det er en bred inddragelsesindsats, som tager hånd om isolerede og ensomhedsramte beboere i RandersBolig.

Her inddrages beboerne i gåfællesskaber og inviteres til sociale aktiviteter, der bidrager til det lokale fællesskab, med en mission om at bekæmpe en af coronaens bivirkninger; ensomhed.

Kontaktoplysninger:

Sammy Elshikh

Tlf. 24 61 33 48

E-mail: sae@msbolig.dk



3) Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for 2019/2020

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2021/2022



Randers Boligforening af 1940

Årsregnskab 2019/2020



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Resultatopgørelsen

- ▶ Årets resultat er et underskud på 2.600 kr.
- ▶ Bruttoadministrationsudgifterne udgør 10.217 tkr. Besparelser på 106 tkr. i forhold til budget.
- ▶ Besparelserne er især realiseret på adm. bidrag til RandersBolig (1.556 tkr.), men personaleudgifterne er dog steget med 1.373 tkr. som følge af løn til forvaltningskonsulent og inspektør. Nettobesparelsen udgør 183 tkr.
- ▶ Mødeudgifter er 89 tkr. under budget
- ▶ Kontorholdsudgifter er 116 tkr. over budget.



Boligorganisationens regnskab 2019/20

- ▶ Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.249 kr. heraf gennemsnitligt 3.141 kr. til RandersBolig og 1.108 kr. til egen boligorganisation.
- ▶ Administrationsbidraget til RandersBolig er yderligere nedsat til 3.125 kr. årligt pr. lejemålsenhed pr. 1/1-2020. En nedsættelse på 63 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Bidraget er igen nedsat pr. 1/1 2021 til 3.062,50 kr. pr. lejemålsenhed.
- ▶ Resultatudlodning 2019 fra RandersBolig 134 t.kr.



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Ekstraordinære udgifter:

- Tilskud til boligsocial helhedsplan	69.118 kr.
- Tilskud til boligsocial rådgiver	84.818 kr.
- Tilskud til afdelinger	78.033 kr.
- Driftsstøtte til afdeling 27	532.000 kr.
- Fritagelse for udamortiserede ydelser i afd. 27	45.419 kr.
- Driftsstøtte til afdeling 33	1.276.000 kr.
- Driftsstøtte til afdeling 43	<u>487.000 kr.</u>
	2.572.388 kr.
- Tilskud til tab ved lejeledighed	586.924 kr.
- Tilskud til tab ved fraflytning	<u>476.760 kr.</u>
Ekstraordinære udgifter dækkes af disp. fonden	3.636.072 kr.
- Diverse udgifter som dækkes af arb. kapitalen	<u>28.229 kr.</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>3.664.301 kr.</u>



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Ekstraordinære indtægter:

- Tilskud fra dispositionsfonden	3.636.072 kr.
- Resultatudlodning RandersBolig 2019	134.000 kr.
- For meget afsat revision 2018/2019	11.250 kr.

Ekstraordinære indtægter i alt	<u>3.781.322 kr.</u>
--------------------------------	----------------------



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Balancen

Lån til afdelinger	1.274.605 kr.
Kapitalindskud	5.969.624 kr.
Indskud i LBF (heraf trækningsret 13.922.956 tkr.)	<u>22.678.401 kr.</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.922.630 kr.</u>
Værdipapirer	212.664.786 kr.
Bankindestående	34.585.127 kr.
Øvrige omsætningsaktiver	<u>3.627.064 kr.</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>250.876.977 kr.</u>
Aktiver i alt	<u>280.799.607 kr.</u>



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Balancen

Dispositionsfonden

- Saldo pr. 30/9 2020	53.188.631 kr.
- Disponibel del	29.235.625 kr.
- Pr. lejemålsenhed	12.158 kr.

Stigning på ca. 9.281 t.kr. i den disponible saldo.

Stigning på 3.860 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen

- Saldo pr. 30/9 2020	20.695.282 kr.
- Disponibel del	14.725.658 kr.
- Pr. lejemålsenhed	6.124 kr.

Stigning på ca. 248 tkr. pga. afdrag på lån til RB1940 Boligservice.



Boligorganisationens regnskab 2019/20

Balancen

► Likviditet

- Likvide beholdninger pr. 30/9 2020	247.249.913 kr.
- Mellemregning med afdelingerne	196.475.693 kr.
- Disponibel dispositionsfond	29.235.625 kr.

- Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler, da likviditeten er større end afdelingernes og dispositionsfondens tilgodehavender.
- Egen trækingsret i landsbyggefonden udgør 13.922.956 kr. pr. 30. september 2020.



Boligforeningens regnskab 2019/20

- ▶ Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 586.924 kr. (ca. 101 tkr. mere end sidste regnskabsår).
- ▶ Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 476.760 kr. (ca. 149 tkr. mindre end sidste regnskabsår).

Afdelingernes regnskaber 2019/20

- 44 afdelinger har overskud (51 i 2018/19)
- 10 afdelinger har underskud (3 i 2018/19)
- 1 afdeling har 0 resultat (1 i 2018/19)
- 6 afdelinger har akkumuleret underskud (6 i 2018/2019)
- Der var forventet en rente på 0% i afdelingerne, og der blev realiseret en positiv forrentning på 0,175 %
- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne er samlet set øget med 8.542.376 kr. og alle afdelinger har i året kunne dække forbrug af opsparede henlæggelser.



Konklusion på årsregnskabet 2019/20

- Det har igen været et økonomisk godt år for boligorganisationen.
- Der er realiseret et mindre underskud på 2.600 kr.
- Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler.
- Formuen er vokset. Den disponible del af dispositionsfonden er steget meget væsentligt med mere end 9 mio. kr. Arbejdskapitalen er også steget som følge af afdrag fra Boligservice på 250 tkr.



RB 1940 Boligservice 2019/20

- Der er realiseret et underskud på 131 tkr. (Sidste regnskabsår et underskud på 335 tkr.)
- Utilfredsstillende udvikling i likviditeten. Der er for store likviditetsbindinger i igangværende arbejder, lager og tilgodehavender
- Egenkapitalen er negativ med 2.321 tkr. pr. 30. september 2020 (sidste år negativ med 2.191 tkr.)
- Langsigtet plan for RB1940 Boligservice er under implementering



Hovedpunkter fra revisionen

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



Budgetforslag 2021/22

Administrationsbidraget

	2020/21	2021/22
RandersBolig (inkl. moms)	3.125	3.063
Randers Boligforening af 1940	1.059	1.090
I alt	4.184	4.153
Bidrag til dispositionsfond	0	0
Bidrag til arbejdskapital	0	0
I alt pr. lejemål	4.184	4.153



Budgetudkast 2021/22

- Stigning i bruttoadministrationsudgifter på ca. 255 t.kr. i forhold til budget 2020/21. Dette skyldes dog til dels en stigning i antal lejemålsenheder (2 byggerier afsluttet)
- Der ydes fortsat ikke bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond og arbejdskapitalen, da grænsen er nået.



Budgetudkast 2021/22

Tilskud fra dispositionsfonden i budget 2021/22:

- Opstart E-syn etableringsudgifter	3.900.000 kr.
- Tilskud til boligsocial helhedsplan	134.000 kr.
- Budgetteret tab ved lejeledighed	587.000 kr.
- Budgetteret tab ved fraflytninger	477.000 kr.
- Tilskud til afdelinger	<u>3.038.000 kr.</u>
Tilskud fra dispositionsfonden i alt	<u>8.136.000 kr.</u>

4) Indkomne forslag

1.

Forslag fra organisationsbestyrelsen om køb af grund i Over Hornbæk på Overvænget, samt opførelse af op til 14 almene boliger på grunden

Indstilling:

- Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af byggegrunden Overvænget i Over Hornbæk, samt opførelse af op til 14 almene boliger på grunden.

4) Indkomne forslag

2.

Forslag fra organisationsbestyrelsen om køb af grund i Assentoft på Skovvangsvej, samt opførelse af op til 27 almene boliger på grunden

Indstilling:

- Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af byggegrunden Skovvangsvej i Assentoft, samt opførelse af op til 27 almene boliger på grunden.

5) Valg

a. Valg af formand (skal vælges for 2 år)

På valg:

Jan Guldmann (modtager genvalg)

b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer (skal vælges for 2 år)

På valg:

- Bent Hoe Bredgaard (modtager genvalg)
- Sandy Jones (modtager genvalg)
- Stig Olesen (modtager genvalg)



5) Valg

c. Valg af 2 suppleanter

d. Valg af 1 medlem til
repræsentantskabet i RandersBolig

e. Valg af statsautoriseret revisor



6) Eventuelt



Tusind tak
for i dag 😊



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

