

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 27. september 2022
Referat udsendt den 10. oktober 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 5. oktober 2022, kl. 17.00

Mødested:

Mødelokale 1
Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
Gitte Marie Kjærgaard	(GMK)
Jan Guldmann	(JG)
Rasmus Thyboe Thorsen	(RTT)
Pia Terkelsen	(PT)
Sonja Krogh	(SK)

Administrationen

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

Indhold til dagsorden	Side
1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Godkendelse af referat.....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Boligorganisationens budgetkontrol.....	5
5. Dispositionsfond og arbejdskapital	5
6. Byggeregnskab afdeling 12	5
7. Byggeregnskab afdeling 4 – Renovering af kviste	6
8. Byggeregnskab afdeling 5 – Vinduesudskiftning	6
9. Byggeregnskab afdeling 6 – Tagudskiftning	7
10. Status for tab ved tomgang	7
11. Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne	9
12. Opfølgning på afdelingsmøderne 2022	10
13. Nyt fra formanden	11
14. Orientering fra driften	12
15. Orientering fra administrationen	12
16. Mødekalender 2022 - 2023	14
17. Eventuelt	15

1. Godkendelse af dagsorden

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

At bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte dagsordenen

2. Godkendelse af referat

Referatet fra konstituerende bestyrelsesmøde afholdt den 22. juni 2022 blev udsendt til bestyrelsen den 28. juni 2022.

Ændringer til referatet skulle indsendes til administrationen senest den 4. juli 2022.

Administrationen har ikke modtaget ændringer. Organisationsformanden har underskrevet referatet den 4. juli 2022.

Indstilling

At bestyrelsen godkender referatet.

Bilag: Referat af konstituerende bestyrelsesmøde den 22. juni 2022.

Referat:

Bestyrelsen godkendte referatet

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Der er intet nyt indført i revisionsprotokollatet.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

KTH - Der har den 16.09.2022, har der været uanmeldt beholdningseftersyn af BS2014, som ikke gav anledning til bemærkninger.

Orientering fra Deloitte modtog vi den 28.09.2022, som var efter at dagsordenen var udsendt til bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

4. Boligorganisationens budgetkontrol

Boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2022 samt dispositionsfondsprognose og arbejdskapitalprognose vil blive gennemgået på bestyrelsesmødet den 5. oktober 2022.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2022
- Saldobalance pr. 30. juni 2022

Referat:

KTH gennemgik budgetkontrollen pr. 30.06.2022.

Der henvises i øvrigt til den med dagsordenen udsendte budgetkontrol.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Dispositionsfond og arbejdskapital

Administrationen orienterer om aktuel status for udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose pr. 30. juni 2022
- Arbejdskapitalprognose pr. 30. juni 2022

Referat:

KTH gennemgik dispositionsfond og arbejdskapital prognoserne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

6. Byggeregnskab afdeling 12

Til orientering fremlægges byggeregnskab for afdeling 12 til godkendelse af Organisationsbestyrelsen.

Byggesagshonorar på 42.000,00 kr. hvoraf de 36.400,00 kr. er udbetalt til bestyrelsen i juni 2022, da ét bestyrelsesmedlem ikke ønsker at få udbetalt sin andel.

Indstilling

At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for afdeling 12.

Bilag:

- Erklæring_-_Byggeregnskab_afd._12
- Ledelsens_regnskabserklæring_-_Byggeregnskab_afd._12
- Revisionsprotokollat_-_Byggeregnskab,_afd._12
- Sammendrag byggeregnskab
- Skema C støttet
- Skema C ustøttet

Referat:

KTH orienterede om byggeregnskabet

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

7. Byggeregnskab afdeling 4 – Renovering af kviste

Til orientering fremlægges byggeregnskab for afdeling 4 – renovering af kviste på Centervej.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Byggeregnskab for afdeling 4 – renovering af kviste på Centervej

Referat:

KTH orienterede om byggeregnskabet

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

8. Byggeregnskab afdeling 5 – Vinduesudskiftning

Til orientering fremlægges byggeregnskab for afdeling 5 – vinduesudskiftning Digtervænget.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Byggeregnskab for afdeling 5 – vinduesudskiftning Digtervænget.

Referat:

KTH orienterede om byggeregnskabet

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

9. Byggeregnskab afdeling 6 – Tagudskiftning

Til orientering fremlægges byggeregnskab for afdeling 6 – Tagudskiftning på Bjerg Thomsensvej.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Byggeregnskab for afdeling 6 – tagudskiftning på Bjerg Thomsensvej i Rønde

Referat:

KTH orienterede om byggeregnskabet

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

10. Status for tab ved tomgang

Administrationen har udarbejdet en ny tomgangsanalyse, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. januar 2022 og frem til den 31. august 2022 er påført. Igangværende tomgang er markeret med gul linje.

Aktuel status, analyse og/eller handling på nedenstående afdelinger eller lejemål.
Alle tomgangslejemål markedsføres på de sociale medier.

Der er 4 tomgangslejemål pr. 31.08.2022:

Afdeling 5:

Lærkevej 3

Boligen trænger til oprydning/opfriskning. Der er fældet træer, murværk og udvendig trappe skal repareres, kælderen skal friskes op, lofter skal hvidtes samt elinstallationer skal eftergås.

Spurvevej 22

Boligen er et fint rækkehus som efter 31.08.2022 er blevet udlejet pr. 1.10.2022.

Afdeling 13:

Gl. Viborgvej 212A

Pænt rækkehus på 107 m² med egen carport. Huset står rigtig flot og velholdt. Der er taget billeder inde i boligen til markedsføring. Huslejen er høj i forhold til beliggenheden. Det opvarmes med naturgas.

Hvidstenvej 52

Forsikringssag pga. sprængt fjernvarmerør. Boligen er under renovering og forventes klar til udlejning ca. 1. november 2022. Tomgangen dækkes af forsikringen.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr. 31. august 2022

Referat:

TEH – Det går lidt den forkerte vej med tab på tomgang i forhold til samme tid sidste år. Er bange for at det kommer til at gå galt pga. prisstigninger på bl.a. varme- og el udgifter.

JG – Muligheden for indefrysning af ekstraudgifter vil kun hjælpe på nuværende tidspunkt, men på sigt skal pengene betales og så vil mange være udfordret.

KTH – Jeg bliver pt. kontaktet af pressen som vil have en udtalelse, ift. prisstigningerne.

JG – Vi skal måske fremover se på de enkelte tomgangslejemål om det kan svare sig at udskifte varmekilden straks, for ikke at generere tomgangsleje.

RTT – Risikerer vi så ikke af flere ønsker at flytte til disse lejemål, hvor udskiftning er sket?

JG – I de tilfælde vil der ske en normal fraflytningsproces med istandsættelse og nyt indskud, så det vil have en udgift at flytte til et andet lejemål.

KTH – Jeg er blevet kontaktet af en arbejdsgruppe, som ønsker at etablere fjernvarme i Assentoft hvilket er positivt. Hvis det bliver til noget, kan først stå færdig ved udgangen af 2023, så skal vi skifte varmekilde nu eller skal vi vente? Vi er interessante for Assentoft da vi kommer med mange boliger på én gang.

JG – En arbejdsgruppe i Spentrup og Verdo arbejder på muligheden at føre fjernvarme til Spentrup, der undersøges hvordan det kan gøres billigst muligt. I Assentoft er det overskudsvarme fra DAKA, men hvordan bliver ejerforholdet i henhold til etableringsomkostningerne. Omkostningerne kan risikere at blive meget store fordi det ikke er et stort fjernvarmeværk.

RTT – Enig med JG i at prisen kan være meget dyr, det er set i andre små byer.

IE – Det kan ikke sammenlignes med Uggelhuse, det er spildvarme fra DAKA altså overskudsvarme.

PT – Hvem træffer beslutning om hvor langt de fører fjernvarme ud.

JG – Verdo ved godt at mange er interesseret, men de har begrænsning på hvor langt de kan føre ledningerne for ikke at miste energitab. Man kunne også tænke jordvarme som et alternativ men er dyrt at etablere.

TEH – Gl. Viborgvej 212A står stadig tom, vi skal nok se på om der kan sættes lidt ned i f.eks. husleje, men det kræver nedsættelse i samtlige 9 boliger – ændre indskuddet eller skifte varmekilde. Driften kan svare på hvad der er bedst at gøre for at få boligen udlejet.

KTH – Nedsættelse af indskud er blevet en konkurrencefaktor, andre private udlejere vælger at tilbyde bolig uden indskud. Så måske kan nedsættelse af indskud have en positiv effekt.

JG – Det koster ikke naboerne noget at en beboer flytter ind uden indskud, udgiften vil være ved fraflytning af denne beboer, så kan vi muligvis stå med større flytteregning.

LLW undersøger om vi har modtaget tilbagemeldinger i forbindelse med fremvisning af boligen.

Bestyrelsen beslutter at hvis nogle er interesseret i at leje Gl. Viborgvej 212A, kan vi tilbyde at skifte til anden varmekilde nu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

11. Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol for afdelingerne. Budgetkontrollerne er sendt til afdelingsbestyrelserne.

I afdelingerne 3, 10 og 11 er der ingen afdelingsbestyrelse. Det er derfor kun organisationsbestyrelsen, der modtager disse.

	lfølge kontrol	Ordinær drift	Overført fra re-guleringskonto
Afdeling 1	- 47.000	- 47.000	-
Afdeling 2	11.000	11.000	-
Afdeling 3	- 98.000	- 98.000	-
Afdeling 4	945.000	- 242.000	1.187.000
Afdeling 5	347.000	- 386.000	733.000
Afdeling 6	13.468.000	- 479.000	13.947.000
Afdeling 7	- 16.000	- 16.000	-
Afdeling 9	8.000	8.000	-
Afdeling 10	- 111.000	- 111.000	-
Afdeling 11	- 22.000	- 22.000	-
Afdeling 12	8.334.000	- 311.000	8.645.000
Afdeling 13	4.990.340	- 464.160	5.454.500
Afdeling 14	2.242.700	- 224.800	2.467.500

Som det fremgår af ovenstående skema, har alle afdelinger underskud på den ordinære drift. (undtagen afdeling 2 og 9)

De fleste afdelinger har udfordringer mht. stigende ejendomsskatter, renovation, forsikringer og opstart af afvikling af O-lån, tidligere en forventet. O-lån er lån Landsbyggefonden ydede i forbindelse med reetableringen af afdelingernes likviditet.

Reguleringskontiene blev godkendt af Landsbyggefonden i juli – august 2022, hvilket igen resulterede i reguleringer og overførelse af midler til driften. (En indtægt for de berørte afdelinger.)

Det er administrationens anbefaling at de forventede overskud anvendes til:

1. Underskudsafvikling (lovgivning)
2. Underfinansiering af forbedringsarbejder (lovgivning)
3. Udskiftning af varmekilder
4. Klimaskærme hos de boliger, der ikke fik udført arbejder i forbindelse med helhedsplanerne

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 14

Referat:

Alle afdelinger har underskud på den ordinære drift. (undtagen afdeling 2 og 9)
Underskuddet skyldes udfordringer med stigende forsikringer, renovation, ejendoms-
skatter og afvikling af O-lån.

Med hensyn til de stigende forsikringer tyder på at der har været noget galt med for-
delingsnøglen ved de tidligere forsikringsaftaler. De forsikringer var meget lave hos
BS2014.

RTT – Betyder det at der ikke bliver lavet noget, hvis man ikke har gasfyr?

KTH – Nej, men det er så vigtigt at få udskiftet gasfyrene at det prioriteres højt.

IE – Er O-lån og kapitaltilførsel det samme?

KTH – Ja, det er det samme. Nu er afdelingernes økonomi stabiliseret og derfor be-
gynder Landsbyggefonden at opkræve O-lån.

IE – Har de en løbetid inden de skal være betalt?

KTH – Løbetiden er når lånet er betalt ud, det er Landsbyggefonden som bestemmer
hvad afdragene skal være, de kan også stoppe afdrag igen hvis økonomien ikke er til
det.

JG – Elprisen er sat højere i afdelingernes budget, hvordan hænger det sammen når
vi har en fast pris.

KTH – Hvis det er alle afdelinger som har en stigning, må de have været underbudget-
teret.

TEH – Alle afdelinger i BS2014 har fået store stigninger på forsikringerne. Jeg har un-
dersøgt det i afdeling 9, vi ligger på ca. 9 – 10 kr. pr. m², så det er fornuftigt nok.

RTT – Er fordelingsnøglen forkert i forhold til m², er det så rimeligt?

KTH – Præmien fordeles efter standartvilkår hos Willis, som de har gennemgået igen.
Willis har nu svaret på dette, og der er lavet en fordeling som er lig den gamle forde-
lingsnøgle. Vi kan ikke forsvare at gøre brug af den, så sender vi regningen videre til
de øvrige boligselskaber.

TEH – Det vi betalte tidligere, var ikke realistisk når vi ser tilbage på det.

IE – Vi kunne have valgt at sige nej til at gå med i tilbuddet, og selv have undersøgt
markedet. Men så var vi udelukket fra at komme med i denne forsikringsaftale.

JG – Ved indgåelse af aftalen var der tale om en forventet besparelse på forsikring.

KTH – I har sparet en risiko forsikring pga. småskader, det er dem som BS2014 har
flest af og det vil være dyrt på sigt.

RTT – Budget afvigelser på omkostninger, jeg forstår ikke at der altid er afvigelser.

KTH – Der er svaghed omkring paralyseringer og skæringsposter. Udgiftsposter fra
det offentlige er dem der stiger mest, hvilket er uforståeligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

12. Opfølgning på afdelingsmøderne 2022

Alle afdelingsmøderne er afholdt i perioden den 5. september til 15. september 2022.

På mødet vil der være en kort gennemgang af afviklingen af møderne, som Tommy, Ivan,
Jan G og administrationen har deltaget i på skift. Der har været deltagelse fra driften på
samtlige afdelingsmøder i 2022.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Opsamling på afdelingsmøderne 2022

Referat:

TEH – Har deltaget i 9 afdelingsmøder i 2022, det har været gode møder men der er stadig kritik, det kommer vi nok ikke udenom.

Ros til skemaet "evaluering efter afdelingsmøder", det er et overskueligt arbejdsredskab, giver godt overblik.

JG – Er positiv over fremmøde hos BS2014's lejere, når afdelingerne ligger i så store områder. Det er vigtigt at der bliver skrevet et godt beslutningsreferat som der følges op på inden næste års afdelingsmøde.

PT – På Syvager i Lem har beboerne ikke modtaget varmechecken, pga. manglende ændringer i BBR efter renoveringen hvor der blev monteret gasfyr.

JG – Der blev sagt at vi ville være behjælpelig med at søge næste gang der er mulighed for at søge varmecheck igen.

GMK – Der er ikke tid til at få underskrevet beslutningsreferat på mødet, kan man få det med og returnere det senere?

LLW – Der kan evt. det underskrives digitalt med Penneo, muligheden undersøges. Vi skal sikre at få referaterne retur, hvilket kan være en udfordring.

JG – Der skal mere styr på om forslagene kan gennemføres inden de kommer på dagsordenen. Det er bedre at afvise dem før dagsordenen udsendes, i stedet for det sker på mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

13. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

- Styringsdialogmøder

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der har været styringsdialogmøder i Mariagerfjord Kommune og Randers Kommune. Næste møde er på mandag i Syddjurs Kommune.

KTH – Vil drøfte dagsordenen til BS2014's styringsdialogmøder med Randers Kommune.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

14. Orientering fra driften

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

IE – Toyota har meddelt, at de ikke kan levere de nye firmabiler den 1. oktober som aftalt, de bliver forsinket ca. 2 - 3 måneder. Det er for dyrt at forlænge leasingaftalen derfor kører personalet pt. i private biler.

Driften begynder med markvandringerne i oktober måned, sådan at der stadig er lidt dagslys.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

15. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

- Fjernvarme i Assentoft
- Årsrapport 2021 – Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
- Jette Halkjær, teamleder i Økonomi havde 40-års jubilæum den 1. august 2022. Det blev fejret hos RandersBolig den 26. august 2022.
- Zino Taher startede den 1.09.2022 som kontorelev i RandersBolig.
- Hanne Pedersen, forvaltningssekretær i RandersBolig er gået på efterløn den 1.09.2022.
- Susanne Linæa startede den 15.8.2022 som direktionskonsulent.
- Jeanet Hauschildt team leder i BoligButikken har fået nyt job og fratræder den 30.09.2022.
- Christina Lund, genhusningskonsulent fratræder den 30.11.2022. Genhusning uddeles på 5 boligrådgivere.
- Lis Solsbæk, som har været vikar i Boligbutikken, er pr. den 1.09.2022 fastansat som Boligrådgiver.
- Den 22. 08.2022 blev der afholdt debattmøde for samtlige organisationsbestyrelser vedrørende sammenlægning af boligforeningerne.
- Den 4.10.2022 afholdes der temamøde omkring el-ladestandere til biler.

B. Status på klagesager

Fra den 1. april til den 31. august 2022 har der været 12 klager i Boligselskabet af 2014, heraf samtlige fra beboere.

Sels.	Afd.	Klage modtaget fra	Type	Startdato
50	06	Beboer	Adfærd + parkering	23-05-2022
50	06	Beboer	Adfærd	31-05-2022
50	12	Beboer	Husdyr (adfærd)	31-05-2022
50	04	Beboer	Husdyr og adfærd	21-07-2022
50	06	Beboer	Adfærd	26-07-2022
50	06	Naboer	Adfærd/gæster	18-08-2022
50	06	Naboer	Adfærd	18-08-2022
50	06	Nabo	Hund gør	24-08-2022
50	06	Nabo	Parkering	24-08-2022
50	06	Naboer	Støj	25-08-2022
50	13	Beboer	Adfærd – støj	22.08.2022
50	14	Beboer	Hund gør	24-08-2022

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Bilag:

- Årsrapport 2021

Referat:

KTH – Orienterede om årsrapport 2021 – som var et rigtig fint resultat. Vi vil se en stigning i 2022, hvor vi er tilbage til 2018-2020.

Mette Christoffersen er ansat som ny boligrådgiver og starter den 1. november 2022.

Karina Broberg Simonsen er ansat som udlejningschef, pr. 1. oktober 2022. Karina kommer fra Boligbutikken, hvor hun var ansat som boligrådgiver.

Der er blevet afholdt debatmøde om sammenlægninger og temamøde om el-ladestander.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning

16. Mødekalender 2022 - 2023

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 5. oktober 2022, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 25. januar 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Onsdag den 3. maj 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde	
Onsdag den 15. juni 2023, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde / konstituerende bestyrelsesmøde	
Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Dato	Mødetype	Org. bestyrelsen deltager
19. september 2022	Styringsdialogmøde Mariagerfjord Kommune	TEH
21. september 2022	Styringsdialogmøde Randers Kommune	TEH, IE, JG
10. oktober 2022	Styringsdialogmøde Syddjurs Kommune	TEH
23. maj 2023	Budgetcafé	

Afdelingsmøder 2023					
Dato	Tid	Afd	Sted / lokale	Org. bestyrelsen deltager	Noter
04.09.2023	13-15	1	Fælleshuset	TEH	
	17-19	4	Multihallen Auning	TEH, JG	
05.09.2023	13-15	11	Marsvej 1, mødelokale 1		
	17-19	13	Asferg Forsamlingshus	TEH, JG, IE	
06.09.2023	13-15	3	Marsvej 1, mødelokale 1	TEH	
	17-19	6	Byens Hus, Rønde	THE, JG, GMK	
07.09.2023	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	TEH, JG	
	17-19	7	Marsvej 1, mødelokale 1(4)		
11.09.2023	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	TEH, JG	
	17-19	5	Idrætshallen Mariager	TEH, JG, SK	
12.09.2023	17-19	2	Hos Anne Marie	IE	
13.09.2023	17-19	12	Heidis Kro, Harridslev	TEH, JG, PT	
		10			

Indstilling

At bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat:

Bestyrelsesmødet onsdag den 3. maj flyttes til tirsdag den 2. maj 2023 samt mødet den 15. juni er rettet til den 14. juni 2023.

JG – slettes fra deltagelse i afdelingsmøde hos afd. 9 og 14.

Bestyrelsen godkendte mødekalenderne

17. Eventuelt

Referat:
Intet til punktet eventuelt

Dato:

17.10.2022.



Formand Tommy E. Hansen