

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 25. april 2023

Referat udsendt den 8. maj 2023

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 3. maj 2023, 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)	Afbud
	Jan Guldmann	(JG)	Afbud
	Rasmus T. Thorsen	(RTT)	
	Pia Terkelsen	(PT)	
	Sonja Krogh	(SK)	Afbud
Gæster	Lars Jørgen Madsen, Deloitte	(LJM)	
Administrationen	Kenneth Taylor Hansen	(KTH)	
	Laila Lykke Winther – Referent	(LLW)	

Indhold til dagsorden	Side
2318. Godkendelse af dagsorden	4
2319. Godkendelse af referat.....	4
2320. Årsregnskab 2022.....	4
2321. Revisionsprotokol.....	5
2322. Boligorganisationens budget 2024	6
2323. Boligorganisationens budgetkontrol	7
2324. Status for tab ved tomgang	7
2325. Repræsentantskabsmøde 2023	9
2326. Oplæg til gaveregulativ for Boligselskabet af 2014	10
2327. Nyt fra formanden	11
2328. Nyt fra driften	11
2329. Orientering fra administrationen	12
2330. Mødekalender 2023	13
2331. Eventuelt.....	14

2318. 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:

Der var afbud fra:

JG pga. bestyrelsens tidligere beslutning om flytning af mødedato desværre ikke var blevet indarbejdet i mødekalenderen.

GMK pga. sygdom.

SK var blevet forhindret.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen

2319. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 2. februar 2023 blev udsendt til bestyrelsen den 6. februar 2023.

Ændringer til referatet skulle indsendes til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Referat er underskrevet af formanden den 16. februar 2023.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Bilag

- Referat fra bestyrelsesmøde den 2. februar 2023

Referat:

Bestyrelsen godkendte referatet.

2320. Årsregnskab 2022

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 2022 for boligorganisationen og afdelingerne
- Underskriver regnskabet for 2022 (sendes ud via penneo til underskrift)

Bilag

- Hovedorganisationens regnskab 2022 med spørgeskema
- Regnskaber for afdelingerne for 2022
- Ledelsesberetning for regnskabsåret 2022
- Forvaltningsrevision 2022

Referat:

KTH fremlagde årsregnskabet og orienterede om ledelsesberetningen.

Årets resultat er et overskud på 6.569,00 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne.

Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag til referatet.

Årsregnskaber sendes til underskrift via penneo.

2321. 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 2022, som er udsendt sammen med dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2022.

Bilag

- Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2022

Referat:

LJM – Orienterede om revisionsrapportering til årsregnskabet for 2022.

Det er et barsk marked at konkurrere med, flere udlejere tilbyder f.eks. boliger med 3 mdr. gratis husleje, hvilket ikke er en mulighed som Alment boligselskab.

Henlæggelserne foretages i henhold til vedligeholdelsesplanerne.

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

Rapporter fra ekstern granskning afventes.

Vi begynder at kunne se fremad, reguleringskonti er bortset fra 2 afd. kommet ud med godkendelse af brug af midlerne.

Dispositionsfonden er stigende de kommende år, der er fortsat usikkerhed om denne opbygges tilstrækkeligt, kan hurtig bruges af lejeledighed, tab ved

fraflytning.

Forretningsgange er godt undervejs, der følges op på at de svarer til de faktiske forhold.

Lejeledighed er på et acceptabelt niveau men højere sammenlignet med tidligere år.

Regnskab gives påtegning uden forbehold. Der er fremhævelse på regnskaberne for afd. 5 & 6 om anvendelse af reguleringskontomidlerne.

Regnskaberne ser godt ud, der er ryddet godt op.

KTH og TEH skriver under på en erklæring, er der nogle som har indvendinger ind en der skrives under. Ingen har indvendinger hertil.

Ledelsesberetning er meget informativ og man får et indtryk af både afdelingerne og boligorganisationen.

Balanceleje skal man se på om der er underskud og overskud. Der er store opsamlende overskud i 3 afd. pga. reguleringskonti.

Forretningsgange – vi samler op i flere boligselskaber og sammenligner, husleje og lønadministration og begge ser rigtig fine ud.

Betalingsfiler det er vigtigt at denne opbevares rigtigt indtil denne overføres til betaling, for at der ikke kan ændres i denne. Det fungerer hos RandersBolit.

Der har været store overskud i reguleringskonti i afd. 6, 12 og 13.

Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser – Årlige henlæggelser svarer til 20 sammenlignelige boligorganisationer. Når man ser på kto. 401 opsparede henlæggelser ligger BS2014, et godt stykke under.

Tab ved fraflytninger og lejeledighed er højere end sidste år, det er et mønster som ses alle steder i år.

Økonomistyring ser rigtig godt ud.

Når vi ser på BS2014, så er vi på den anden side det ser godt ud og vi kan se fremad.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Revisionsrapportering sendes til underskrift via penneo.

2322. Boligorganisationens budget 2024

Sagsfremstilling

Det udarbejdede budgetforslag for boligorganisationen for 2024 fremlægges og indstilles til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for 2024.

Bilag

- Budgetforslag 2024 for boligorganisationen

Referat:

KTH orienterede om at der skal udarbejdes et nyt budgetforslag for boligorganisationen for 2024. Det skyldes at RandersBoligs administrationsbidrag stiger med 187,00 kr. pr. 1.01.2024, hvilket skyldes lønstigninger, administrationsbidraget stiger til 3.250,00 kr.

Godkendelse af budgetforslag for 2024, udsendes derfor til godkendelse hos bestyrelsens inden repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023.

2323. Boligorganisationens budgetkontrol

Sagsfremstilling

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2023 for organisationsbestyrelsen.

Endvidere vedlægges dispositionsfondsprognose samt arbejdskapitalprognose.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2023
- Saldobalance pr. 31. marts 2023
- Dispositionsfondsprognose pr. 31. december 2022
- Arbejdskapitalprognose pr. 31. marts 2023

Referat:

KTH – fremlagde budgetkontrol pr. 31. marts 2023, herunder blev prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital gennemgået

Der forventes betragtelig renteindtægt af bankindestående i 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2324. Status for tab ved tomgang

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet en ny tomgangsanalyse, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. januar 2023 og frem til den 31. december 2023 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 11 tomgangslejemål pr. 31.03.2023:

Afdeling 1

Husarvej 80:

Forsikringssag – husleje er dækket fra 8.01.2023 pga. af brand i køkkenet. Boligen er efterfølgende blevet opsagt pga. dødsfald og dement ægtefælle kan ikke bo alene i boligen)

Afdeling 4

Hestehaven 4B og 12A.:

Pæne boliger i god stand, dejligt område. Få fremvisninger – huslejen er reguleret pr. 1.03.2023. (*Hestehaven 12A er blevet udlejet pr. 1.06.2023*)

Afdeling 12

Grønvangen 6:

Pæn bolig – stor. Ingen henvendelser for fremvisning.

Nedre Vej 24O, Vestrup:

Pæn bolig i hyggelige omgivelser. Er pt. taget af hjemmesiden pga. gulv i entre har sluppet, der lægges nyt gulv og laves få andre forbedringer. Der tages billeder inde efter udbedring.

Syvager 13, 17 og 21, th.:

Pæne moderne lejligheder, udfordringer med udlejning, få fremvisninger. Huslejen er reguleret i flere af lejemålene pr. 1.03.2023. Naturgas.

Afdeling 13

Hobrovej 2, st. th. & 1. th.:

Undersøger pris for udskiftning af bla. Mere lys og vaskeskab på badeværelse. Opsætning af garderober i entre. Evt. opfriskning af køkkenlåger (maling hvis det er muligt) Gentagne udlejningsproblemer på adressen. Ingen henvendelser for fremvisning. Naturgas.

Afdeling 14

Langdalen 57:

Flot nutidigt rækkehus – huslejen er reguleret pr. 1.03.2023 hvilket har resulteret i flere henvendelser og fremvisninger. Lejekontrakt var sendt ud til ny lejer, som valgte at springe fra inden underskrift på lejekontrakt. Naturgas.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgangsregistrering pr. 31. marts 2023

Referat:

TEH – Orienterede om tomgangslisten.

Der er adresser hvor det er alvorligt, men der er især et problem i afd. 12 på Syvager, hvor der er givet huslejenedsættelse. Afd. 13 har et problem med Hobrovej 2, den koster mange penge. Hvad mulighed er der med denne ejendom?

RTT- Der er konstant udlejningsproblemer, men skal vi have mulighed for at sælge den kræver det at de sidste lejligheder står tomme.

IE – Der snakkes om at renovere en eller flere af lejlighederne, men der er ingen

fremvisninger så det vil være spild at koste penge i den.
TEH – Vi kan ikke bare sælge når der er udlejningsproblemer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2325. Repræsentantskabsmøde 2023

Sagsfremstilling

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde er planlagt til onsdag den 15. juni 2023 i RandersBolig's store mødesal, Marsvej 1, 8960 Randers SØ.
Efter repræsentantskabsmødet er der konstituerende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen skal drøfte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet, herunder

- Hvem de vil foreslå som dirigent
- Indhold til bestyrelsens beretning
- Status på kandidater til valg
- Eventuelle forslag til dagsorden

Fra bestyrelsen er følgende på valg:

- Tommy E. Hansen
- Ivan Engberg
- Rasmus Thyboe Thorsen
- Jan Guldmann

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmødet.
Indkaldelsen skal udsendes til samtlige repræsentantskabsmedlemmer på mail
senest torsdag den 18. maj 2023.

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 2023
- Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

Referat:

TEH – endelig fastsættelse af dato for repræsentantskabsmødet, skal det ændres til den 14. juni eller fastholder vi den 15. juni 2023.

Bestyrelsen besluttede at mødet afholdes den 15. juni 2023.

Dirigent: Bestyrelsen foreslår Jan Guldmann.

Punkter til bestyrelsens beretning: Nye biler, helhedsplaner, fokus på tomme lejemål, fjernvarme i Spentrup, Ø. Bjerregrav, Assentoft. Effektiv drift – sammenlægning RandersBolig - Fokus på miljøet og Verdensmål.

Forslag til dagsorden: Vedtægtsændringer ang. Valg af bestyrelsesmedlemmer og tilpasning til normalvedtægterne. Det kræver fremmøde af 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne for at kunne godkende vedtægtsændringer.

Gæst: Inspektør Flemming Lienhøft vil gerne deltage. Bestyrelsen er enige om at Flemming inviteres til repræsentantskabsmødet.

Valg: Tommy, Ivan og Rasmus modtager genvalg.
Jan Guldmann – Administrator udpeger iht. BS2014's vedtægter 1 medlem til BS2014's bestyrelse.

KTH - Hvordan griber vi vedtægtsændringerne an på mødet

TEH – Udkast af vedtægtsændringer sendes til bestyrelsen pr. mail og evt. kommentarer sendes til LLW.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

2326. Oplæg til gaveregulativ for Boligselskabet af 2014

Sagsfremstilling:

Administrationen har iflg. aftale med formanden, udarbejdet et udkast til gaveregulativ for Boligselskabet af 2014. Gaveregulativet opdateres ved behov eller efter ønske fra bestyrelsen.

Hensigten med et sådant gaveregulativ er, at administrationen kan sørge for at indkøbe gaver til godkendte lejligheder.

Udkast til gavereglement er vedlagt dagsordenen, til bestyrelsens drøftelse og beslutning.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender gaveregulativet og at dette vil være gældende, indtil der eventuelt kommer forslag til ændringer, fra organisationsbestyrelsen eller administrationen

Bilag

- Udkast til gaveregulativ BS2014

Referat:

TEH – fremlagde udkast af gaveregulativ.

Tekst i forbindelse med dødsfald ændres til:

Fastansatte medarbejdere - Kondolencebuket/gave ca. 1000 kr. til efterladte.

Organisationsbestyrelsesmedlemmer - Kondolencebuket/gave ca. 1000 kr. til efterladte.

Bestyrelsen godkender gaveregulativet med ændring.

2327. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

TEH – Orienterede om at den sidste bil er modtaget og der tages nye billeder med bilerne, kommer i nyhedsbrevet i juni.

Der har været møde i RandersBolig's bestyrelse, hvor der er drøftet holdningen til sammenlægningen. BS2014 bestyrelse er ikke interesseret i sammenlægning. Der er nyt møde i RandesBolig i juni hvor medlemmerne skal komme med synspunkter til dette.

Bestyrelsen skal samles så vi kan få nogle synspunkter at bringe med videre til RandersBolig's næste bestyrelsesmøde.

KTH – Det er vigtigt at finde ud af om det er noget der skal arbejdes videre med eller ej. Den enkelte beboer vil ikke mærke forskel på en fusion, alt kører videre medarbejdere er stadig de samme. Det er et afklaringsmøde I skal holde så der er enighed i bestyrelsen om hvad går vi videre med.

TEH – Jeg har behov for at vide hvor vi står inden jeg skal på mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2328. Nyt fra driften

Fra driften er der følgende til orientering.

- Boligerne på Falkevej har fået etableret vand til luftvarmepumper som erstatning for de gamle gasfyr.
- Afdeling 6 – Brug af reguleringskontomidler, udskiftning af vinduer / døre på 4 adresser er sendt i udbud, licitationen er afholdt og accepteret. Raunstrup vandt licitationen.
- Afdeling 5 – Brug af reguleringskontomidler, tagrenovering Bryggerhaven, er udbudsrunder sendt ud og resultatet foreligger den 17. maj 2023 efter kl. 12.00.
- Granskning og energimærkning står på nu, hvilket kræver mange resurser fra driften.
- Markvandringerne er gennemført og opfølgning herpå er sendt ud til afdelingsbestyrelserne.
- Den sidste firmabil er modtaget, der bliver taget nye billeder til nyhedsbrevet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

IE – Orienterede om nyt for driften.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2329. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

- Louise Justesen der har været barselsvikar for kommunikationskonsulent Pia Carmin, er blevet fastansat som boligrådgiver i BoligButikken.
- Ardiana Kota er pr. 31. marts 2023 fratrådt sin stilling som forvaltningskonsulent.
- Signe Xenia Pedersen er pr. 1. maj 2023 ansat for forvaltningssekretær for Mølløvænget & Storgaarden.
- Inge Bahn har søgt nye udfordringer og er pr. 1. marts 2023 fratrådt sin stilling som projektleder i team byggeri.
- Jeanet Hauschildt er pr. 1. maj 2023 ansat som projektleder i team byggeri.
- Danmarksindsamling februar 2023.
- Klagesager håndteres af Forvaltningen.
- Forvaltningskonsulenterne varetager beboerklagenævnssager.
- Status på salg afdeling 11 - Randers Kommune har meddelt, at byrådet godkendte ansøgning om salg af boligerne, på byrådsmødet den 27. marts 2023. Vi afventer nu svar fra Landsbyggefonden.

Bilag

- Afdeling 11 - Byrådets godkendelse af frasalg af ejendomme

B. Status på klagesager

Fra den 1. januar 2023 til og med den 31. marts 2023 har der været 2 klager i Boligselskabet af 2014, begge fra beboerne.

Sels.	Afd.	Klage modtaget fra	Type	Startdato
50	04	Beboer	Musik gener	27-03-2023
50	06	Beboer	Støj fra husdyr	25-01-2023

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat:

Salg afd. 11 – Landsbyggefonden er vendt tilbage og ansøgningen om slag er sendt til ministeriet som er sidste instans inden et salg kan udføres.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

2330. Mødekalender 2023

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 3. maj 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde	Godkendt
Torsdag den 15. juni 2023, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde/ konstituering	Godkendt
Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Andre møder	Mødetype	Noter
Onsdag den 24. maj 2023	Budgetcafé	
Onsdag den 20. september 2023	Styringsdialogmøde Randers Kommune	

Afdelingsmøder 2023				
Dato	Tid	Afd.	Sted / lokale	Deltager fra organisationsbestyrelsen
04.09.2023	13-15	1	Fælleshuset Husarvej	TEH
	17-19	13	Asferg forsamlingshus	TEH, JG, IE
05.09.2023	13-15	11	Marsvej 1, mødelokale 1	
	17-19	4	Multihal, Idrætscentret, Auning	TEH, JG
06.09.2023	13-15	3	Marsvej 1, mødelokale 1	TEH
	17-19	6	Egegård, Birkevej 39, Rønde	TEH, JG, GMK
07.09.2023	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	TEH
11.09.2023	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	TEH
	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
14.09.2023	17-19	7	Marsvej 1, mødelokale 4	
		10		

Budgetcafé flyttes fra den 23. maj til den 24. maj 2023, pga. mødesalen var optaget til andet møde.

Afdelingsmøde i afdeling 7 er flyttet til den 14. september 2023.
Formand var forhindret i at deltage den 7. september 2023.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat:

Repræsentantskabsmøde fastholdes til den 15. juni 2023.

Fremover indkalder LLW til møderne via kalendersystemet Outlook, så alle har samme dato i kalenderen.

KTH – Jeg er blevet opmærksom på at der er bekymrende høje huslejestigninger, på en del budgetforslagene for 2024. MTC og jeg ser om der kan gøres noget, inden der afholdes budgetcafé.

2331. Eventuelt

PT – Jeg modtager ikke tilbagemelding fra driften, når jeg skriver til dem.

RTT – Vi oplever også i afd. 13, at vi ikke hører noget fra driften.

KTH – Send en mail til LLW så snakker vi med driften og Inspektøren herom.

15/5-2023.
