



Boligselskabet af 2014

Velkommen til repræsentantskabsmøde
den 15. juni 2023

Dagsorden

1. Formalia

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

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år

3. Økonomi

- a. Godkendelse af boligselskabets og afdelingernes årsregnskab for 2022
- b. Forelæggelse af boligselskabets budget for 2024

4. Behandling af indkomne forslag

- Forslag om ændring af boligselskabets vedtægter (bilag vedlagt)
Godkendes vedtægtsændringerne træder disse i kraft inden dagsordenens pkt. 5 – Valg.

5. Valg:

- a. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen for 2 år

På Valg:

- Tommy E. Hansen (modtager genvalg)
- Rasmus Thyboe Thorsen (modtager genvalg)
- Ivan Engberg (modtager genvalg)
- Jan Guldmann (udpeges af administrator)

- b. Valg af 2 suppleanter
- c. Valg af statsautoriseret revisor

6. Eventuelt

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Regnskab 2022



Resultatopgørelsen

- Årets resultat er et overskud på 6.569 kr. som overføres til arbejdskapitalen.
- Bruttoadministrationsudgifterne udgør 6.225.521 kr. Overskridelser på ca. 5.500 kr. i forhold til budget.
- Overskridelserne er især relateret til bestyrelsesvederlag m.v. som skyldes byggesagshonorar, hvor vi ligger 84 tkr. over budget. Dette honorar er indtægtsført i boligorganisationen, samtidig med at det er udgiftsført i helhedsplanerne.
- Der har været en besparelse på personaleudgifter på ca. 27 tkr. samt på kontorholdsudgifter på ca. 8 tkr.
- Mødeudgifter er ca. 13 tkr. under budget og adm. bidrag til RandersBolig er 30 tkr. under budget bl.a. på grund af salg af lejemålsenheder fx Ceresvej.
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 4.140 kr. (heraf 3.062 kr. til RandersBolig). Tallet er angivet i gennemsnit grundet løbende salg af boliger i regnskabsåret. Boligorganisationen ligger under benchmark på 4.148 kr.

Regnskab 2022



Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden	
Tilskud til huslejenedsættelse i afdelinger	55 tkr.
Tilskud på grund af frasalg erhverv	274 tkr.
Dispensation til afdelinger for indbetalinger til udamort. lån	<u>3.533 tkr.</u>
I alt	3.862 tkr.
Tilskud til tab ved lejeledighed	923 tkr.
Tilskud til tab ved fraflytning	<u>228 tkr.</u>
I alt	1.151 tkr.

Ekstraordinære udgifter der dækkes af dispositionsfonden i alt 5.013 tkr.

Diverse udgifter	1 tkr.

Ekstraordinære udgifter i alt 5.014 tkr.

Regnskab 2022

Balancen

Indskud i Landsbyggefonden (heraf trækingsret 2.032 tkr.)	<u>2.587 tkr.</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.587 tkr.</u>
Bankindestående	11.580 tkr.
Øvrige omsætningsaktiver	<u>265 tkr.</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.845 tkr.</u>
Aktiver i alt	<u>14.432 tkr.</u>

Regnskab 2022

Balancen

Dispositionsfonden

- Saldo pr. ultimo	10.929.667 kr.
- Disponibel del	8.342.195 kr.
- Pr. lejemålsenhed	5.621 kr.

Stigning på ca. 178 tkr. i den disponible saldo.

Arbejdskapitalen

- Saldo pr. ultimo	2.430.243 kr.
- Disponibel del	2.430.243 kr.
- Pr. lejemålsenhed	1.638 kr.

Stigning på ca. 251 tkr. i den disponible saldo

Regnskab 2022



Balancen

Likviditet

- Likvide beholdninger ultimo	11.579.966 kr.
- Mellemregning med afdelingerne tilgode	263.883 kr.
- Mellemregning med afdelingerne skyldig	0 kr.
- Disponibel dispositionsfond	8.342.195 kr.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende og dispositionsfondens midler på balancetidspunktet.

➤ Egen trækningsret i landsbyggefonden udgør 2.032.003 kr. ultimo.

Regnskab 2022

- Tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 922.504 kr.
(en stigning på 361 tkr. i forhold til sidste regnskabsår).

- Tab ved fraflytning dækket af dispositionsfonden 228.417 kr.
(ca. 222 tkr. mere end sidste regnskabsår, som dog var ekstraordinært lavt)

Afdelingernes regnskaber 2022

- 7 afdelinger har overskud (5 afdelinger i sidste regnskabsår)
- 6 afdelinger har underskud (8 afdelinger i sidste regnskabsår)
- 0 afdeling har 0 resultat
- 5 afdelinger har akkumuleret underskud (5 afdelinger i sidste regnskabsår)
- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne er samlet set øget med 1.697 tkr. og 12 ud af 13 afdelinger har i året kunne dække forbrug af opsparede henlæggelser.

Regnskab 2022

Konklusion

- ✓ Det har været et økonomisk godt år for boligorganisationen sammenlignet med tidligere år. Fokus vil fortsat være på tab ved lejeledighed.
- ✓ Den disponible dispositionsfond er steget med 178 tkr.
- ✓ Tab ved fraflytning og lejeledighed, som belaster dispositionsfonden hårdt, er steget i regnskabsåret med 583 tkr.
- ✓ Overskud for året på 7 tkr., som er overført til arbejdskapitalen
- ✓ Selskabets økonomiske stilling er forbedret i året
- ✓ Der er likviditetsmæssig dækning for afdelingernes og boligorganisationens midler

Budgetforslag 2024



Administrationsbidraget

	2023	2024
RandersBolig (inkl. moms)	3.063	3.250
Boligselskabet af 2014	1.158	1.193
I alt	4.221	4.443
Bidrag til dispositionsfond	588	630
Bidrag til arbejdskapital	167	180
I alt pr. lejemål	4.976	5.253

Budgetforslag 2024

- Stigning i bruttoadministrationsudgifter på ca. 335 tkr. i forhold til budget 2023
- Stigningen skyldes især forhøjelse af administrationsbidraget til RandersBolig.
- Der ydes fortsat bidrag fra afdelingerne til både arbejdskapitalen og dispositionsfonden

Budgetforslag 2024

Tilskud fra dispositionsfonden i budget:

- Fritagelse for indbet. af udamort. lån	3.533.000 kr.
- Tilskud til huslejenedsættelser	76.000 kr.
- Budgetteret tab ved lejeledighed	900.000 kr.
- Budgetteret tab ved fraflytninger	<u>300.000 kr.</u>

Tilskud fra dispositionsfonden i alt	<u>4.809.000 kr.</u>
--------------------------------------	----------------------

4. Behandling af indkomne forslag



a) Forslag om ændring af boligselskabets vedtægter (se bilag)

Godkendes vedtægtsændringerne træder disse i kraft inden dagsordenens pkt. 5 – valg.

Forslag til vedtægtsændringer i Boligselskabet af 2014

	Nuværende vedtægter	Nye vedtægter	Ændring
§ 3	Boligselskabets kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Boligselskabet er etableret med det specifikke formål at fortsætte driften af 13 afdelinger i Randersegnens Boligforening under konkurs.	Boligselskabets kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.	Rød markering = tekst som slettes
§ 5 stk. 2	Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og de valgte repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 11 og 14, jf. § 9. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for selskabets bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.	Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og de valgte repræsentanter for hver afdeling, jf. § 9 og §§ 11 og 14, stk. 6. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for selskabets bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.	Rød markering = tekst som ændres Grøn markering = ændret tekst
5 stk. 3	Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold: 1) Hvorvidt selskabet helt eller delvist skal administreres af en administrator, herunder af en almen administrationsorganisation. 2) Valg af revisor 3) Selskabets byggepolitik 4) Grundkøb 5) Iværksættelse af nyt byggeri 6) Erhvervelse eller salg af selskabets ejendomme. 7) Ændringer af vedtægterne	Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold: 1) Valg af revisor 2) Hvorvidt selskabet helt eller delvist skal administreres af en administrator, herunder af en almen administrationsorganisation. 3) Selskabets byggepolitik 4) Erhvervelse eller salg af selskabets ejendomme. 5) Væsentlig forandring af selskabets ejendomme. 6) Grundkøb 7) Iværksættelse af nyt byggeri 8) Nedlæggelse af en afdeling 9) Ændringer af vedtægterne 10) Opløsning af selskabet	Grøn markering = tilføjet tekst i henhold til normalvedtægterne
5 stk. 5	Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne: 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme 2) Grundkøb 3) Iværksættelse af nyt byggeri. 4) Nedlæggelse af en afdeling 5) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 19, stk. 2	Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne: 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme. 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme 5) Grundkøb. 6) Iværksættelse af nyt byggeri. 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme. 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger	Rød markering = tekst som slettes Grøn markering = tilføjet tekst i henhold til normalvedtægterne

7 stk. 1	Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.	Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel skriftligt til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.	Rød markering = tekst som ændres Grøn markering = ændret tekst i helhold til normalvedtægterne
10	Stk. 2 Stk. 3	Stk. 1 Stk. 2	Rød markering = tekst som ændres Grøn markering = ændret tekst
11 stk. 1	Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligselskabets boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af administrator. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.	Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligselskabets boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse. Kan der på repræsentantskabsmødet ikke vælges 7 bestyrelsesmedlemmer, tillades det at bestyrelsen reduceres til 5 medlemmer.	Rød markering = tekst som slettes Grøn markering = ændret og tilføjet tekst
11 stk. 3	Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.	Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt den pågældende.	Rød markering = tekst som slettes såfremt ændring af § 11 stk. 1 godkendes.
11 stk. 4	Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.	Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter.	Rød markering = tekst som slettes såfremt ændring af § 11, stk. 1 godkendes

12 stk. 1	<p>Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligselskabet og dets afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafregning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Derudover varetager bestyrelsen de opgaver, som repræsentantskabet har delegeret til bestyrelsen jf. § 5 stk. 6. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.</p> <p>Desuden har repræsentantskabet tildelt bestyrelsen følgende kompetencer:</p> <p>1) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme 2) Låneoptagelse og pantsætning af afdelingens ejendomme.</p>	<p>Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligselskabet og dets afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafregning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Derudover varetager bestyrelsen de opgaver, som repræsentantskabet har delegeret til bestyrelsen jf. § 5 stk. 6. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.</p>	<p>Rød markering = tekst som slettes fremgår under § 5, stk. 5.</p>
14 stk. 1	<p>Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. Afdelingens bestyrelse indkalder til afdelingsmøder. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel, ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.</p>	<p>Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligselskabets bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel, skriftligt til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.</p>	<p>Rød markering = tekst som slettes eller ændres Grøn markering = ny / ændret tekst i henhold til normalvedtægterne</p>
15	<p>Boligselskabet er etableret i efteråret 2014 med det formål at videreføre alle afdelinger i Randersegnens Boligforening under konkurs. Selskabet er etableret med Landsbyggefondens samt alle beliggenhedskommunernes godkendelse.</p>	<p>§ 15 - Udgår De efterfølgende § rettes til ny § nr. (f.eks. §16 rettes til §15 o.s.v.)</p>	<p>Rød markering = § 15 udgår Grøn markering = info. om ændring af §§ nr.</p>
16 stk. 1 15 stk. 1	<p>Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.</p>	<p>Budget for det kommende år for vedkommende afdeling offentliggøres senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, offentliggøres desuden det sidst godkendte årsregnskab.</p>	<p>Rød markering = tekst som slettes og/eller ændres Grøn markering = ny tekst</p>
16 stk. 2 15 stk. 2	<p>Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.</p>	<p>Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, offentliggøres regnskabet for vedkommende afdeling senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.</p>	<p>Rød markering = tekst som slettes og/eller ændres Grøn markering = ny tekst</p>

<p>16 stk. 3 15 stk. 3</p>	<p>Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.</p>	<p>Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes offentliggøres senest 1 uge før afdelingsmødet.</p>	<p>Rød markering = tekst som slettes og/eller ændres Grøn markering = ny tekst</p>
<p>18 stk. 1 17 stk. 1</p>	<p>Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligselskabets bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.</p>	<p>Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligselskabets bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.</p>	<p>Grøn markering = ny tekst i helhold til normalvedtægterne</p>

5. Valg

a. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen for 2 år

På valg:

- Tommy Hansen (modtager genvalg)
- Rasmus Thyboe Thorsen (modtager genvalg)
- Ivan Engberg (modtager genvalg)
- Jan Guldmann (udpeges af administrator)

b. Valg af 2 suppleanter

c. Valg af statsautoriseret revisor

6. Eventuelt

Tak for i aften