

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 20. januar 2026 kl. 17.30

Mødested: Driftskontoret, Bjellerupparken



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Torben Rønsted (TR)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Susanne Linaa (SLI)

Gæster: Kristian Koch, revisor

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-24
1	Teglvej 20-30	24	881
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	881
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	821
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	936
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	459
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.095
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

Dagsorden

2601	Godkendelse af dagsorden	4
2602	Godkendelse af referat	4
2603	Årsregnskab 2024/25	4
2604	Revisionsprotokol	5
2605	Forvaltningsrevision	5
2606	Budget 2026/27 – A/B Andelsbo	7
2607	Tomgang	8
2608	Repræsentantskabsmøde 2026	9
2609	Temadag for organisationsbestyrelser	9
2610	Orientering fra formanden	10
2611	Orientering fra administrationen	11
2612	Mødekalender	11
2613	Eventuelt	12

2601 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 er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Referat/beslutning

Godkendt

2602 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 11. november 2025, er udsendt til bestyrelsen 18. november 2025.

Administrationen har ikke modtaget ændringer eller rettelser til referatet.

Bestyrelsen har godkendt og underskrevet referatet i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2603 Årsregnskab 2024/25

Fremlæggelse af regnskabet for A/B Andelsbo samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2024/25.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for A/B Andelsbo inkl. spørgeskema for 2024/25
 - Regnskab for afdelingerne for 2024/25
 - Ledelsesberetningen for A/B Andelsbo for 2024/25

Referat/beslutning

KTH gennemgår årsregnskabet for 2024/25.

- Overskud på ca. 60 tkr. som er overført til arbejdskapitalen.
- Likviditeten er steget med 6.757 tkr. siden sidste regnskabsår.

- Der betales ikke bidrag fra afdelingerne til hverken dispositionsfond eller arbejdskapital.
- Årsregnskabet er revideret af selskabets revisor RI uden påtegninger.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for både afdelingernes og boligorganisationens midler.

Der henvises i øvrigt til slides brugt på mødet og materiale udsendt sammen med dagsordenen.

Beslutning

Regnskab for A/B Andelsbo inkl. spørgeskema for 2024/25 godkendes og underskrives via Penneo

Regnskab for afdelingerne for 2024/25 godkendes

Ledelsesberetning for 2024/25 godkendes

2604 Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor revisionsprotokollen for årsregnskabet 2024/25, der er udsendt sammen med dagsordenen vil blive gennemgået.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2024/25 via Penneo, samt tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Revisor Kristian Kock gennemgår revisionsprotokollen.

Det overordnede billede er at A/B Andelsbo har en solid og sund økonomi, og at der er styr på tingene fra administrationens side.

Der henvises i øvrigt til materiale medsendt dagsordenen.

Beslutning

Revisionsprotokol for årsregnskabet 2024/25 for A/B Andelsbo godkendes og underskrives via Penneo

2605 Forvaltningsrevision

Bestyrelsen vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision. På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtegne denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis

sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til august 2025. De reviderede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede boligorganisationers drift. Kontrollen er foretaget for perioden 1. oktober 2024 til 30. august 2025. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

1. Forretningsgang for Forvaltningsrevision
2. §54 og 59 afregninger
3. Månedlig lønudbetaling og ansættelseskontrakter
4. Udarbejdelse af projektbeskrivelse og forkalkulation

Notat om forvaltningsrevision 2025 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af bestyrelsen. De udvalgte områder til revision i 2025 blev tilsvarende godkendt af bestyrelsen i maj 2025.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Det er ledelsen vurdering at de udvalgte forretningsgange fremmer sparsommelighed, produktivitet og effektivitet på de respektive områder.

I tre ud af de fire udvalgte områder er der en vigtig økonomistyring som skal efterleves. På området omkring væsentlige forretningsgange, har det mere karakter af ledelsesmæssig værdi. På områderne "månedlig lønudbetaling og ansættelseskontrakter" og "§54 og 59 afregninger" fungerer den økonomiske styring efter hensigten. For at vi opnår den bedste økonomistyring på området for "udarbejdelse af projektbeskrivelser og forkalkulationen", skal tjeklisterne have større bevågenhed.

Forvaltningsrevisionen viser at der ved drift af boligorganisationerne udvises skyldige økonomiske hensyn. Det vurderes at organisationerne drives sparsommeligt, produktivt og effektivt. Dette ses ved "§54 og 59 afregninger" og "månedlig lønudbetaling".

Omkring forretningsgangene, der skal sikre tilvejebringelse af relevant ledelsesinformation vurderes det, at der skal laves en ekstra indsats på at få de sidste forretningsgange udfærdiget i 2026.

På området for "§54 og 59 afregninger" vil der blive indført grundig oplæring og introduktion til nye medarbejdere. Tillige vil området have fokus på team-møde afholdt i tredje kvartal 2025. Området vil blive løbende kontrolleret i det kommende år med henblik på en hurtig reaktionstid.

Kontrollen af Månedlig lønudbetaling og ansættelseskontrakter har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen.

Med henblik på at opnå større sikkerhed på dokumentation i projekterne, der gennemføres, vil der blive indført øget fokus på området. Dette værende på projekt-, drifts- og andre møder.

I 2024 blev 20 og 2025 blev 3 forretningsgange ajourførte og godkendt.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

KTH gennemgår punktet.

Forretningsgangene på §54 og 59 afregninger, lønudbetaling og ansættelseskontrakter samt forretningsgang for forvaltningsrevision fungerer som de skal. Dog skal det tydeliggøres bedre i forretningsgangene hvor de interne kontroller er.

Her hvor der er lidt at bemærke er i forhold til byggeafdelingen, hvor det halter lidt med udarbejdelsen af forretningsgange. Medarbejderne ved hvad de skal gøre og hvordan – det ligger blot ikke i "kulturen" at få det skrevet ned i en forretningsgang. Det sættes der fokus på fremadrettet.

Beslutning

Tages til efterretning

2606 Budget 2026/27 – A/B Andelsbo

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2026/27. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabsmødet i marts 2026.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2026/27.

Referat/beslutning

KTH gennemgår kort budgettet.

Administrationsbidraget til RandersBolig falder fra 3.250 kr. til 2.300 kr. Det modsvarer af en stigning i administrationsbidraget til boligorganisationen, som stiger fra 1.343 kr. til 2.092 kr. Det medfører et samlet fald i administrationsbidraget på 201 kr. svarende til 4,4 %.

Det samlede administrationsbidrag i 2026/27 bliver dermed 4.392 kr. pr lejemålsenhed.

Årsagen er den ændrede ansættelsesforhold hos visse medarbejdergrupper (medarbejdere i Boligbutikken, samt forvaltningssekretærer), som fremadrettet (split)ansættes direkte i de enkelte boligorganisationer.

Beslutning

Budgetforslag for boligorganisationen for 2026/27 godkendes

2607 Tomgang

Der er i A/B Andelsbo pr. 05.01.26 ingen tomgang.

I alt 2 boliger er opsagt, i perioden 01.12.25 – 05.01.26 og 1 bolig har været annonceret som ledig via RandersBoligs hjemmeside. Aktuelt er pr. 06.01.26 1 bolig annonceret ledig via hjemmesiden – en bolig annonceres via hjemmesiden, når der ikke er venteliste til boligen.

Andelsbo													
2026	1. jan.	1. febr.	1. marts	1. april	1. maj	1. juni	1. juli	1. aug.	1. sept.	1. okt.	1. nov.	1. dec.	I alt
Tomgang m. tab	0												0
Ledige boliger på hj.siden	1												1
Opsagte boliger	2												2

Opsagte lejemål i perioden 01.12. 25 – 05.01.26

Afdeling	Adresse
11	Hjortholmvej 24
13	Jadedalen 48.

Lejemål annonceret ledig via hjemmesiden pr. 06.01.26

Afd. 6	Bjellerupparken	5E 2. tv.
--------	-----------------	-----------

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2608 Repræsentantskabsmøde 2026

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 24. marts 2026 kl. 19.00.

Valg til organisationsbestyrelsen

Fra bestyrelsen er følgende medlemmer på valg:

- Formand Allan Rasmussen
- Bestyrelsesmedlem og næstformand Dan Bruun
- Bestyrelsesmedlem Brian Rytter

Det anbefales at pågældende tilkendegiver for bestyrelsen hvorvidt de ønsker genvalg

Valg af dirigent

Det anbefales, at bestyrelsen indstiller en kandidat til at varetage rollen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Placering af mødet

På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for A/B Andelsbo.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, mødested, samt valg til organisationsbestyrelsen og valg af dirigent.

Referat/beslutning

Dirigent: bestyrelsen indstiller Dan Bruun som dirigent.

Mødested: Fjordgården

Forplejning: Smørrebrød øl/vand, kaffe/te og kage

- Formand Allan Rasmussen, modtager genvalg
- Bestyrelsesmedlem og næstformand Dan Bruun, modtager genvalg
- Bestyrelsesmedlem Brian Rytter, modtager genvalg

2609 Temadag for organisationsbestyrelser

Der var d. 8. november 2025 planlagt et temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer i RandersBolig. Da der kun var tilslutning til temadagen fra knapt 40% af alle organisationsbestyrelsesmedlemmerne blev dagen aflyst.

RandersBoligs bestyrelse har efterfølgende evalueret temadagen og mulige årsager til den manglende tilslutning.

Med henblik på at skabe større klarhed over ønsker til, og behov for, afholdelse af en temadag en anden gang indstiller RandersBoligs bestyrelse at de enkelte organisationsbestyrelser drøfter:

- Mulige årsager til den manglende tilslutning
- Hvorvidt man har ønske om/behov for at der afholdes en temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer. I relation hertil, og med udgangspunkt i nedenstående spørgsmål, hvilket format en temadag i givet fald, skal have.
 - Hvornår på året skal den ligge?
 - Skal det være på en hverdag eller en weekend?
 - Skal den vare én dag eller strække sig over 2?
 - Skal en temadag ligge i forlængelse af et andet møde/arrangement ?
 - Skal der i stedet for en temadag/-weekend være et ”temapunkt” ifm. repræsentantskabsmødet?
 - Hvad skal målet/formålet med en temadag være?
 - Andre forslag?

Indstilling

- At bestyrelsen drøfter mulige årsager til den manglende tilslutning til temadagen.
- At bestyrelsen drøfter behov for og ønsker til en evt. fremtidig temadag.

Referat/beslutning

Punktet drøftes. Forskellige forhold spiller ind ift. deltagelsen i tilbudte aktiviteter. Eksempelvis øvrig mødeaktivitet, indhold/tema for dagen m.v. Ift. tema er det vigtigt at det er aktuelt ift. de udfordringer som RandersBolig/de enkelte boligorganisationer står i på tidspunktet for dagen. Placeringen på året og hvorvidt det skal være hverdag eller weekend spiller også en rolle. Hvad der er godt for den ene passer ikke den anden.

Spørgsmålet om deltagelse af afdelingsbestyrelsesformænd/-medlemmer drøftes. DA der er stor forskel på både ansvar og opgaver mellem organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser vurderes at det ikke vil være relevant for afdelingsbestyrelser at deltage.

Bestyrelsen er positiv ift. ideen om en temadag , men der peges på at formål og struktur for dagen kan gentænkes.

Eksempelvis kunne det være en god ide at gå tilbage til den oprindelige tanke med temadagen, som var en form for bestyrelsesuddannelse til organisationsbestyrelsesmedlemmer. Evt. med fokus på 1-2 specifikke områder. I relation hertil også vigtigt at huske på den sociale del og muligheden for at sparre med andre Organisationsbestyrelser ifm. en temadag/forløb.

2610 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen.

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Formanden orienterer om debatten vedr. fusion af boligorganisationerne under RandersBolig og hvad de enkelte boligorganisationer hidtil har givet udtryk for i relation hertil.

2611 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Personale

Christina Dam er startet som ny HR manager i RandersBolig d. 05.01.26. Christina har erfaring med at arbejde i en medlemsejet virksomhed fra tidligere arbejde, og kommer fra en stilling som HR-ansvarlig hos Viking Danmark.

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Kth orienterer ud over ovenstående om den kommende opdatering af servicestrategien for RandersBolig. Der skal igangsættes et arbejde med at udvikle servicestrategi 2.0. Dette med henblik på at sikre at virksomheden kan imødegå de ændrede konkurrencevilkår i markedet

2612 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2026	
Tirsdag d. 20. januar Kl. 17.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag d. 24. marts kl. 17.30	Bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet.
Tirsdag d. 24. marts ca. kl. 20.00	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag d. 12. maj kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag d. 20. august kl. 17.30	Bestyrelsesmøde Teamsmøde
Tirsdag d. 17. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2026	
Tirsdag 24. marts kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde A/B Andelsbo
Mandag d. 1. juni 2026	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2026	
Mandag d. 27.01.26	Budgetcafé
Lørdag d. 25. april	Kursus for byggeudvalgsmedlemmer

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen for 2026 tages til efterretning.

Beslutning referat

Mødekalenderen tages til efterretning.

Repræsentation på afdelingsmøderne fordeles mellem bestyrelsens medlemmer.

2613

Eventuelt

Intet under eventuelt.