

møde nr. 3

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, Ringkøbing
 Dato	24. april 2025 Kl. 16:00
 Deltagere	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen
 Fremmødte	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter dels hvorvidt udgifter vedr. asbest i råderetssager skal afholdes af afdelingens henlæggelser eller af den pågældende råderetssag og dels om foreningen skal være medlem af bevaringsforeningen

3. Foreningens budget 2026

- a. Indstilling: at bestyrelsen anbefaler budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 22. maj 2025

4. Afdelingernes resultater 2024

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber og tager orienteringen til efterretning.

5. Budgetlægning for afdelingerne for 2026

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de forudsætninger, der vil blive lagt til grund ved udarbejdelsen af afdelingernes budget for 2026.

6. Beretning til repræsentantskabsmødet

- a. Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til beretningen.

7. Dispositionsfonden

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og overfører 4 mio. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

8. Revisionens bemærkninger til regnskab 2024 for foreningen og afdelingerne

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. yderligere emner her.

1. Godkende referat

Referat af møde den 19. marts underskrevet af alle den 27. marts 2025.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

A) Råderetssager med asbest

De skærpede krav i forhold til at håndtere materialer med asbest kan medføre markant større udgifter eksempelvis ved renovering af bad, bryggers eller køkken. Det er anslået, at det vil fordyre et badeværelsesprojekt i størrelsesordenen 30.000 kr. Hvis beboerne afholder udgiften som en del af deres råderetssag, bliver den en hel del dyrere - med risiko for at færre vil renovere deres badeværelse. Alternativt kan vi begynde at henlægge til udgiften - dette vil så først have effekt fra 2026, når de nye afdelingsbudgetter er vedtaget.

B) Bevaringsforeningen for Ringkøbing

RS Bolig har hidtil været medlem af bevaringsforeningen, men grundet vores flytning har vi først nu modtaget opkrævning fra dem vedr. 2025. De ser gerne, at vi fastholder vores medlemskab. Kontingentet er på 250 kr. for 2025.

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter dels hvorvidt udgifter vedr. asbest i råderetssager skal afholdes af afdelingens henlæggelser eller af den pågældende råderetssag og dels om foreningen skal være medlem af bevaringsforeningen

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte, at en del af udgiften til at forny køkken og badeværelse fremadrettet afholdes over henlæggelserne. Dermed vil det være en mindre del af en fornyelse, der skal afholdes som en råderetssag. Foreningen fortsætter medlemskabet af bevaringsforeningen.

3. Foreningens budget 2026

Forslag til foreningens budget for 2026 er lavet ved at fremskrive regnskabet for 2024. Regnskab 2024 udviser et overskud på godt 1 mio. kr. De samlede udgifter i 2024 har været ca. 85.000 kr. lavere end budgetteret, mens indtægterne har været knap 1 mio. kr. højere. Indtægter vedr. byggeadministration og byggehonorar har været 400.000 kr. højere end budgetteret, mens 375.000 kr. skyldes større renteindtægter end renteudgifter og de resterende 185.000 kr. øgede administrationsindtægter.

Budgettet for 2026 er udarbejdet med henblik på, at det balancerer. Administrationsbidraget stiger med 70 kr. til 5.095 kr./lejemål, mens indtægter vedr. byggesager stiger med . Stigningen skyldes primært højere personaleomkostninger, da vi ansætter en inspektør mere i 2025.

Bilaget "Forslag til budget 2026" viser budgetterne for 2024-2026 og regnskaberne for 2022-2024.

- a. Indstilling: at bestyrelsen anbefaler budgettet godkendt på repræsentantskabsmødet den 22. maj 2025

Punktet er: Godkendt

4. Afdelingernes resultater 2024

Sammenlagt kom afdelingerne ud af 2024 med et ret stort underskud på godt 1,1 mio. kr. Primært på grund af større underskud i afd. 1 (-269.000 kr.), afd. 5 (-305.000 kr.), afd. 8 (-394.000 kr.) og afd. 54 (-462.000 kr.).

Underskuddene skyldes overvejende flg.:

* afd. 1: etablering af brandsikker adskillelse på loftet + udskiftning af altaner,

Referat

* afd. 5: ejendomsskat og molokker og

* afd. 8 og 54: molokker.

Fem afdelinger har underskud større end 10.000 kr./lejemål. Det er afd. 54 med 14.000 kr./lejemål, afd. 47 med 13.500 kr., afd. 88 med 11.000 kr. samt afd. 14 og 66: begge med 10.000 kr.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber og tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

5. Budgetlægning for afdelingerne for 2026

Bilaget til dette punkt viser de forudsætninger, der som udgangspunkt vil blive lagt til grund ved budgetlægningen for afdelingerne. Hver afdeling vil blive vurderet konkret i forhold til, om der er grundlag for at justere afdelingens budget i forhold til de generelle forudsætninger.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de forudsætninger, der vil blive lagt til grund ved udarbejdelsen af afdelingernes budget for 2026.

Punktet er: Godkendt

6. Beretning til repræsentantskabsmødet

Bestyrelsen skal på repræsentantskabsmødet fremlægge beretning for det forgangne år. Udkast til beretning er fremsendt sammen med denne dagsorden. Enkelte dele af beretningen er markeret med gult, idet der kan / skal ske justeringer her.

- a. Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til beretningen.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte det fremsendte udkast til beretning.

7. Dispositionsfonden

Dispositionsfondens udvikling er opdateret og fremgår af bilaget til dette punkt. Dispositionsfondens frie midler forventes i årene frem til 2030 at ligge under det lovbestemte niveau på ca. 11½ mio. kr. Det er særligt galt i år og de kommende 2 år, hvor dispositionsfonden er i minus.

Dispositionsfonden har lagt ud for udgifterne til at opføre kontorbygningen på Thorsvej 6, idet vi fortsat afventer at en autoriseret statiker for indsendt det afsluttende materiale til kommunen, så den kan udstede en endelig ibrugtagningstilladelse. Når det er sket, kan Nykredit optage realkreditlån. Vi forventer, at dette sker i indeværende år. Den samlede udgift for Thorsvej 6 er på 8,9 mio. kr.

Foreningens regnskab for 2024 udviser et overskud på 1 mio. kr., der tilføres arbejdskapitalen. Herved kan der overføres 4 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Det reelle lånebehov ved Nykredit er derved reduceret til 4,9 mio. kr.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og overfører 4 mio. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen drøftede dispositionsfondens udvikling, herunder de usikkerheder der er vedr. at anslå fremtidige lejetab. Bestyrelsen drøftede størrelsen på indskud i det nyere byggeri, herunder om indskud skulle reduceres i kraft af tilskud fra dispositionsfonden. Bestyrelsen forventer at afholde et heldagsseminar om boligforeningens og afdelingernes økonomi primo juni.

8. Revisionens bemærkninger til regnskab 2024 for foreningen og

afdelingerne

Partner Revision orienterer om deres gennemgang af regnskaberne for afdelingen og for boligforeningen. Foreningens regnskab samt revisionens protokol forventes fremsendt inden mødet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

9. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. yderligere emner her.

Punktet er: Afvist

Der var ikke punkter under evt. på dette møde.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

Serienummer: 31f117b3-3d8f-44b3-bba0-8c2b2c9b1928

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-28 13:12:34 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

Serienummer: 74b17239-1552-4854-ac4a-aadec09ee8a2

IP: 85.203.xxx.xxx

2025-04-28 13:17:28 UTC



Leif Fich Kastner

Deltog

Serienummer: a2bff1a3-acc5-406a-bb78-fe5b87db7939

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-28 13:22:28 UTC



Sabrina Dybdahl Jensen

Deltog

Serienummer: cc721dc2-834f-44e2-8020-cef5bae71389

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-04-29 12:51:06 UTC



Per Kragh-Thomsen

Deltog ikke

Serienummer: c0a22a6f-8999-42f2-8b97-53efb5d3217d

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-30 14:53:20 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

Serienummer: 40674012-71af-40ae-93d2-b01f0f267f75

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-04 19:33:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skovhuus Håkonsen

Deltog

Serienummer: b2d5b32c-cd04-4de2-8170-87ced0ba6c5d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-06 04:54:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6PDUS-OSTDX-DELMV-T180S-YJ4RF-LILXI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.