



Referat fra bestyrelsesmøde nr. 247

Mødedato:	torsdag den 20. april 2023 fra kl. 16.00 - 19.15
Mødested:	Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro
Deltagere:	Formand Ole Bech (OB), Næstformand Dilde Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC), Bjarne Petersen (BP), Kim Vilsted Fællid (KV). Fra administrationen direktør Anders Kjær (AK) referent.
Afbud:	Der var ingen afbud.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 246
3. Studietur med Kuben Management
4. Nyt fra BL- og politik
5. Beretning fra administrationen
6. Forvaltningsrevision
7. Status renoveringsarbejder
8. Arbejdsgangsbeskrivelse
9. Byggesager (Lukket punkt)
10. Tilskud fra dispositionsfonden
11. Tilskud fra arbejdskapital
12. Ansøgning om tilladelse til opsætning af banner, afd. 12
13. Planlægning af det ordinære repræsentantskabsmøde
14. Kommunens principper og prioriteringsplan for almene boliger og alment nybyggeri
15. Eventuelt

Ad. Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol

AK havde anmodet om at få behandlet et ekstra punkt; Mariagerfjord Kommunes principper og prioriteringsplan for almene boliger og alment nybyggeri. Dagsordenen blev herefter godkendt med det ekstra punkt.

Revisionsprotokollen blev fremlagt. Der var ikke indtruffet ændringer siden sidste bestyrelsesmøde.

Ad. Pkt. 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 246

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Ad. Pkt. 3 Studietur med Kuben Management

Sagsfremstilling

Kuben Management inviterer på studietur – turen går til Djursland, hvor boligselskaberne djursBO og B45 tager os med rundt og vise flere af de spændende boliger og funktionsdygtige plejecentre, som forhåbentlig kan give os god inspiration med hjem.

Det er muligt at hoppe på bussen fra morgenstunden i Hobro, hvortil bussen også returnerer om aftenen. Der er ikke umiddelbart udgifter for Hobro Boligforening.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At beslutte om bestyrelsen vil deltage i studieturen.
- At beslutte om evt. driftsledelsen (Lisbeth og Mikkel), skal inviteres med.

Beslutning

Bestyrelsen deltager. DH er måske forhindret, da det er en alm. hverdag.

Bestyrelsen besluttede at invitere driftsledelsen.

Ad. pkt. 4 Nyt fra BL- og politik

Orientering fra 10. kreds v/ kredsmedlem DH

DH orientere om seneste nyt fra kreds 10.

DH orienterede om:

- De kommende folkefestivaller som afholdes i Aalborg den 13. maj, Silkeborg den 3. juni og Varde den 10. juni.
- Stjerneprisen.
- At der planlægges kredsweekend oktober/november 2024.
- At der planlægges at få Landsbyggefonden til at komme på besøg, for at fortælle om hvem Landsbyggefonden er. Bestyrelsen vil blive inviteret. DH spurgte om bestyrelsen ville være interesseret i at deltage i et sådant arrangement. Bestyrelsen tilkendegav at de gerne ville deltage i et sådant arrangement.

- At der havde været en sag i Fredericia omkring tilladelse til opsætning af ladestander. En beboer havde opsat en ladestander på den fælles parkeringsplads. BL vil undersøge nærmere om det hører under råderetten eller under installationsretten.
- At DH havde deltaget i et BL-møde i Kbh., om de nye Almene mål.

OB orienterede om Kredsmødet i Aarhus den 4. marts, at han syntes det havde været et godt arrangement, med nogle gode indlæg fra bl.a. Henrik Steen fra Kuben Management og Kristian Olesen, lektor fra Aalborg Universitet. Deres indlæg stemte godt overens med de drøftelser som vi internt har haft i Hobro Boligforening. Det havde også været nogle gode workshop, hvor der havde været mulighed for at drøfte nogle udvalgte emner.

DH supplerede og fortalte at kredsen havde fået evalueret kredsmødet, og her var der en del som havde været utilfredse med tidspunktet (lørdag) for afholdelse af kredsmødet.

Bestyrelsen i Hobro Boligforening syntes modsat, at det var et godt tidspunkt at afholde kredsmødet en lørdag.

Ad. Pkt. 5 Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Der havde været et uanmeldt besøg fra Arbejdstilsynet den 28. marts 2023. Arbejdstilsynet har efterfølgende tildelt Hobro Boligforening en grøn smiley.
2. Registrering over flytteårsager fra 1. kvartal 2023.
3. Mette Hjort havde valgt at opsig sin stilling som administrativ medarbejder i Hobro Boligforening ved udgangen af april måned 2023.
4. Hobro Boligforening deltager i Dansk Idrætsforbund "Tæl skridt kampagne". Den næste kampagne er fra den 24. april til 7. maj.
5. Der er særskilt orienteret om råderet og installationsret på Hobro Boligforenings hjemmeside.
6. Der er lavet en aftale med HIK vedr. Musik i Østerskoven, og AMBU vedr. AMBU-festen, at de må opsætte banner på gavlen af Brogade.
7. Skattestyrelsen har valgt at tilbagekalde Hobro Boligforenings udbyttefrikort. AK har bedt BL om at gå ind i sagen, og har desuden orienteret om det på BL direktørmøde.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 6 Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

Det er en målsætning, at der hvert 2. og 3. kvartal gennemføres budgetkontrol for hovedforeningen.

Sagsfremstilling

Budgetkontrol gennemføres næste gang på bestyrelsesmøde nr. 250 den 21. august 2023.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bedste pris på håndværksopgaver

Det er en målsætning, at der årligt indhentes den bedste pris på malerarbejdet ifm. fraflytningssyn (rammeaftale), og køb af el- og VVS-produkter.

Sagsfremstilling

Administrationen har indgået følgende aftaler:

- Rameaftale på istandsættelse ved fraflytning.
- Indkøbsaftale om køb af El- og VVS-produkter.
- Serviceaftale om El service.
- Akut skadeservice.
- Serviceaftale om elevatorservice mv.
- Aftale om forbrugsregnskaber.
- Aftale om køkkeninventar (kollektiv råderet).
- Aftale om hårde hvidevare (Installationsretten).

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Brug af hjemmeside

Det er en målsætning, at hjemmesiden www.hobroboligforening.dk kan fastholde ca. 15.000 brugere pr. år.

Sagsfremstilling

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| • År 2020 | Brugere 19.006. |
| • År 2021 | Brugere 21.025. |
| • År 2022 | Brugere 19.632. |
| • 01.01.2023-11.04.2023 | Brugere 5.668. |

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Beboertilfredshed

Det er en målsætning, at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed.

Anledning

Der skal gennemføres en beboertilfredshedsundersøgelse i år 2023.

Sagsfremstilling

Lau Bisgaard Laursen fra Sermo Analyse deltog på bestyrelsesmøde nr. 246. Lau gav en kort information om firmaet Sermo Analyse, herunder eksempler på tilfredshedsundersøgelser udført fra diverse almene boligorganisationer. Lau fortalte om de forskellige praktiske muligheder for gennemførelse af beboertilfredshedsundersøgelse, herunder om muligheden for en digital løsning, eller en kombination af digitalt og papirform. Den digitale løsning foregår i praksis ved, at Sermo Analyse udsender en mail til beboerne, med et link til beboertilfredshedsundersøgelsen. Det anbefales at boligforeningen orienterer beboerne, om at der vil blive gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse, herunder at de vil modtage en mail fra Sermo Analyse. Lau fortalte at nogle boligforeninger havde en konkurrence,

blandt dem som besvarede undersøgelsen, fx et gavekort eller lignende. Hvis man vælger at gennemføre undersøgelsen digitalt, vil der være mulighed for at dem som ikke har en computer/mail, vil kunne få udleveret en kode, så de vil kunne gennemføre undersøgelsen på en computer, fx opstillet i administrationen.

Bestyrelsen har besluttet:

- At undersøgelsen skal gennemføres digitalt, via mail fra Sermo Analyse direkte til beboerne.
- At spørgeskemaet skal udformes således resultatet kan sammenlignes med beboertilfredshedsundersøgelsen fra 2020.
- At undersøgelsen ønskes gennemført i efteråret 2023, umiddelbart efter afdelingsmøderne.

Medarbejdertilfredshed

Det er en målsætning, at der hver 3. år indhentes måling på medarbejdertilfredshed.

- Blev gennemført ultimo 2022. Næste undersøgelse skal gennemføres år 2025.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter

Det er et mål at afdelingernes husleje for den kommende 4 års periode ikke årligt må overstige 2 pct. (med opstart år 2021).

Sagsfremstilling

- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2021 var 1,42 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2022 var 0,19 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2023 er 2,48 pct.
- Gennemsnitlig huslejestigning udgør 1,36 pct. i årene 2021 – 2023 (3 år).

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

Det er en målsætning, at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 udgør tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen. Det årlige bidrag til arbejdskapital udgør år 2020 DKK 163 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.160 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.346.896.

Sagsfremstilling

- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2019 DKK 2.287.428, -
- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2020 DKK 2.447.954, -

- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2021 DKK 3.057.578,-

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 7 Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling:

Ejendomsinspektøren havde udarbejdet en samlet oversigt over helhedsplaner, renoveringer som var godkendt på afdelingsmøderne, samt alle planlagte vedligeholdelsesarbejder over DKK 100.000,- som var under udførelse.

Indstilling:

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

KV spurgte om vinduesudskiftningen i Horsøparken betragtes som afsluttet, da den ikke fremgår af oversigten. AK mener at byggesagen er afsluttet i forhold til renoveringsoversigten, men at der foregår udbedring af fejl og mangler, samt at der er tilbageholdt et beløb til udbedring af fejl og mangler.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 8 Arbejdsgangsbeskrivelse

Sagsfremstilling

I henhold til §13, stk. 5 i bekendtgørelse om drift af almene boliger, skal bestyrelsen påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

På bestyrelsesmøderne nr. 210, 215, 217, 221, 222, 226, 231, 232, 233, 237 og 245 er nedenstående 23 forretningsgange blevet besluttet:

1. Rekvirering og styring af håndværkere
2. Rekvirering på kredit, samt varekøb kontant
3. Markvandring
4. Administrativ bygherrerådgivning
5. Rykkerprocedure – debitorer (fraflytter)
6. Kollektiv Råderet
7. Boligsyn
8. Forbrugsregnskab
9. Ansøgning om lønrefusion
10. Forsikringssager
11. Budgetlægning
12. Huslejekørsel
13. Afdragsordning på fraflyttere
14. Afdragsordning med lejere
15. Genhusning
16. Antenneregnskab
17. Beboerklage forbrugsregnskab

18. Beboerklage overtrædelse af husorden
19. Beboerservice påtale overtrædelse af husorden
20. Regnskabsafslutning
21. Flytteafregning
22. Fakturabehandling
23. Installationsretten

Ledelse og medarbejdere har sammen udarbejdet forslag til arbejdsgangsbeskrivelse for bankafstemning.

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender forretningsgang nr. 24 bankafstemning.

Beslutning

AK gennemgik forretningsgang nr. 24 bankafstemning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad. pkt. 9 Byggesager (Lukket punkt)

Ad. pkt. 10 Tilskud fra dispositionsfond

Bestyrelsen besluttede at afholde udgifter til ekstraordinær undersøgelse og evt. tilretning af helhedsplan i afd. 13 Mariagervej. Den samlede udgift udgør DKK 212.280.

Ad. pkt. 11 Tilskud fra arbejdskapital

Der var ikke ansøgning om støtte.

Ad. Pkt. 12 Ansøgning om tilladelse til opsættelse af banner, afd. 12

Anledning

Himmerlands låse & sikring ApS, som bor til leje i vores afdeling 12 Skovvej, ansøger om tilladelse til opsætning af banner.

Sagsfremstilling

Himmerland låse & sikring ApS forespørger om lov til at nedtage deres ur på gavlen, og erstatte det med et banner på ca. 5m x 3m. De skriver at det er svært at vedligeholde uret, og at de godt kunne tænke sig at reklamere ud mod Brogade.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At drøfte ansøgningen, og træffe beslutning om der kan gives tilladelse til opsætning af banner på gavlen Skovvej 4.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at der ikke må opsættes et banner, da det i blæsevejr kan klapre mod facaden og genere beboerne. Ligeledes vil det have betydning for det samlede æstetiske bygningsudtryk. I stedet foreslås at der opsættes et fast facadeskilt, efter samme princip som Hobro Boligforenings logo på bygningen Trianglen.

Beslutningen om at ændre facadeudtrykket skal dog først vedtages på et afdelingsmøde, i afd. 12 Skovgaarden inden det kan igangsættes. Lejeren opfordres til at indsende forslaget til det ordinære afdelingsmøde i september måned.

Ad. Pkt. 13 Planlægning af det ordinære repræsentantskabsmøde

Anledning

Det ordinære repræsentantskabsmøde afholdes onsdag den 21. juni kl. 17.00.

Sagsfremstilling

Der er forskellige emner der skal tages stilling til forud for repræsentantskabsmødet, bl.a.:

- Opstillingsliste til bestyrelsen, følgende er på valg for 2 år:
 - Medlem Egon Christensen
 - Medlem Kim Vilsted Fællad
- Medlem Bjarne Bugge Petersen har meddelt, at han ønsker at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med det ordinære repræsentantskabsmøde. Der skal derfor vælges et medlem for 1 år.
- Valg af dirigent.
- Valg af stemmeudvalg.
- Traktement.
- Bordopstilling.
- Bestyrelsens årsberetning:

Udkast til bestyrelsens beretning

Den endelige beretning til regnskaberne, udarbejdes først når revisoren har gennemgået alle regnskaberne, derfor er nedenstående et foreløbigt udkast.

Bestyrelsen har godkendt årsregnskaberne for boligorganisationen og de 37 afdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen viser et overskud på DKK 248.487, som overføres til arbejdskapitalen. Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Der er flere afdelinger, der kommer ud med et underskud som følge af stigende energi og forbrugspriser. Det samlede resultat anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2022 udgjort DKK 3.785 pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på DKK 5.206.646.

Der har i år 2022 samlet set været en stigning i bruttoadministrationsudgifterne på DKK 304.741 i forhold til år 2021. Stigningen i bruttoadministrationsudgifterne skyldes primært højere lønudgift og stigende energipriser.

Renoveringsarbejder har i år 2022 genereret en indtægt på byggesagshonorarer på DKK 330.342 mod DKK 737.299 i år 2021.

Forvaltningsrevision:

Hobro Boligforening har gennemført forvaltningsrevision, og opstillet 4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Det er et mål, at for den kommende 4 års periode må afdelingernes husleje ikke årligt stige med mere end 2 pct., startende fra år 2021. Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning for år 2022 var 0,19 pct., og for år 2023 2,48 pct. Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,36 pct. i årene 2021 – 2023. Målsætningen er opnået til fulde.

Forventninger til år 2023:

Boligforeningens budget for år 2023 på grundydelsen er godkendt med en stigning på 2,5 % i forhold til år 2022, svarende til en stigning på DKK 95 pr. lejemålsenhed. Således bliver administrationsbidragets grundydelse i år 2023 DKK 3.880 pr. lejemålsenhed. Der er i år 2023 på tillægsydelseerne budgetteret med en indtægt på DKK 233.000 og et byggesagshonorar på DKK 252.500.

Beslutning

Egon Christensen og Kim Vilsted Fællede ønsker genvalg.

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Som erstatning for Bjarne Bugge Petersen, foreslår bestyrelsen en kandidat. OB kontakter kandidaten inden repræsentantskabsmødet.
- At Mikkel Poulsen spørges om han vil være dirigent.
- At dirigenten foreslår et stemmeudvalg.
- At traktementet skal være tapas. DH, BP og KV er ansvarlig for at bestille mad. AK for drikkevarer.
- At bordene opstilles på langs i lokalet, som langborde. At der opsættes et bestyrelsesbord i det ene hjørne, og et bord til referenten i det modsatte hjørne.
- At godkende udkastet til Bestyrelsens årsberetning.

Ad. Pkt. 14 Kommunens principper og prioriteringsplan for almene boliger og alment nybyggeri

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet principper og prioriteringsplan for almene boliger og alment nybyggeri. I den forbindelse har MFK inviteret alle boligorganisationerne til et fællesmøde, som afholdes torsdag den 4. maj. Bestyrelsen deltager i mødet med OB, DH, KV og AK.

Bestyrelsen drøftede MFK forslag til principper og prioriteringsplan.

Ad. Pkt. 15 Eventuelt

KV ønskede at drøfte en henvendelse fra en beboer i Horsøparken, som havde klaget over vinduesudskiftningen, herunder prioriteringen af hvilke vinduer der skulle udskiftes.

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech
Formand

Didde Lykke Hansen
Næstformand

Kim Vilsted Fællø

Egon Christensen

Bjarne Petersen

Referent, Anders Kjær

Bestyrelsens årshjul år 2023		
Mødedato	Emner der behandles på mødet	Mødested
Januar	- Evaluering - Medarbejdertilfredshedsundersøgelse	Smedevej 28, Hobro
Torsdag 26.01.2023 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 245		
Marts	- Igangsætning - Beboertilfredshedsundersøgelse	Smedevej 28, Hobro
Torsdag 02.03.2023 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 246		
April	- Planlægning - repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
Torsdag 20.04.2023 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 247		
Maj	- Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat, revisor deltager	Smedevej 28, Hobro
Mandag 22.05.2023 kl. 16 - 19	- Godkendelse af hovedforeningens budget	
Bestyrelsesmøde nr. 248	- Bestyrelsens årsberetning	
	- Opstillingsliste til bestyrelsen (genvalg)	
	- Dirigent til repræsentantskabsmøde	
Juni	- Årsberetning (skriftlig og mundtlig)	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 21.06.2023 kl. 17 - 20	- Godkendelse af foreningens årsregnskab	
Ordinært repræsentantskabsmøde	- Forelæggelse af foreningens budget	
	- Valg af bestyrelsesmedlemmer og formand	
	- Valg af suppleanter	
	- Valg af revisor	
Juni	- Bestyrelsens konstituering (Næstformand)	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 21.06.2023 kl. 20 - 21		
Bestyrelsesmøde nr. 249		
August	- Planlægning - afdelingsmøderne	Smedevej 28, Hobro
Mandag 21.08.2023 kl. 16 - 18.30	- Budgetkontrol 2. kvartal	
Bestyrelsesmøde nr. 250	- Evaluering - repræsentantskabsmøde	
September	Temaet er beboerengagement	København
Fredag 29.09 - søndag 01.10.2023		
Almene bolig dage		
Oktober	- Evaluering - afdelingsmøderne	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 11.10.2023 kl. 16 - 18.30	- Budgetkontrol 3. kvartal	
Bestyrelsesmøde nr. 251		
December	- Bestyrelsens årshjul	Smedevej 28, Hobro
Mandag 11.12.2023 kl. 16 - 18.30	- Evaluering - Beboertilfredshedsundersøgelse	
Bestyrelsesmøde nr. 252	- Opdatering - Bestyrelsens forretningsorden	
December		Ude af huset
Lørdag 16.12.2023 kl. 19 - 23		
Bestyrelsens julefrokost		