

Hobro, den 23. maj 2024

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 256

Mødedato:	tirsdag den 21. maj 2024 kl. 16.00 – 19.30
Mødested:	Smedevej 28, 9500 Hobro.
Indkaldt:	Fra bestyrelsen Formand Ole Bech (OB), Næstformand Didde Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC), Kim Vilsted Fælled (KV), Poul Boye (PB). Fra administrationen Direktør Anders Kjær (AK) referent.
Deltog under pkt. 10	Fra BDO Statsaut. Revisor Claus Muhlig og Marc L. Kongerslev.
Deltog under pkt. 10	Fra administrationen Økonomimedarbejder Gitte Jensen.

Dagsorden:

1.	Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol	2415
2.	Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 255	2415
3.	Forvaltningsrevision	2415
4.	Beretning fra administrationen.....	2418
5.	Status renoveringsarbejder	2419
6.	Takstblad for administrative ydelser år 2025.....	2419
7.	Markedsføringsbudget 2025.....	2420
8.	Boligforeningens budget år 2025	2420
9.	Planlægning ordinært repræsentantskabsmøde den 19. juni 2024.....	2420
10.	Årsregnskab for boligorganisation og afdelinger	2421
11.	Nyt fra BL- og politik.....	2422
12.	Eventuelt	2422

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol

Anledning

Bestyrelsen anmodes om at godkende dagsorden, samt revisionsprotokollen som er fremlagt til gennemsyn.

Sagsfremstilling

Dagsordenen er udsendt pr. mail til bestyrelsesmedlemmerne den 13. maj 2024. Der er ikke foretaget ændringer i revisionsprotokollen vedrørende årsregnskabet 2022.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen,

- At godkende dagsordenen, samt at revisionsprotokollen var fremlagt.

Beslutning

Godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 255

Anledning

På hvert bestyrelsesmøde underskrives referatet fra det foregående møde af den samlede bestyrelse.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen,

- At bestyrelsen underskriver referat nr. 255.

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3. Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

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

Sagsfremstilling

Der blev gennemført budgetkontrol efter 2. og 3. kvartal 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 samarbejdsaftale på følgende:

- Istandsættelse ved fraflytning maling, rengøring mv.
- Køb af El- og VVS-produkter
- El service
- Akut skadeservice
- Serviceeftersyn firmabiler beboerservice
- Elevatorservice mv.
- Forbrugsregnskaber
- Kontorartikler
- Byggemarked diverse
- Rengøringsartikler mv.
- Firmatøj
- Køb af el til fællesarealer og administration
- Køb af gas til administration + tilbud til beboerne
- Antennepakke grundpakke
- Køkken og badinventar
- Hårde hvidevare

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 |
| • 01.01.2024 – 07.04.2024 | Brugere 8.500 |

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Beboertilfredshed

Anledning

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

Sagsfremstilling

Den næste beboertilfredshedsundersøgelse skal gennemføres år 2026.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Medarbejdertilfredshed

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

Sagsfremstilling

Den næste medarbejdertilfredshedsundersøgelse 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 = 1,42 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2022 = 0,19 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2023 = 2,48 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2024 = 2,18 pct.

Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,56 pct. i årene 2021 – 2024 (4 år), hvilket er under målsætningen på 2,0 pct.

Beslutning

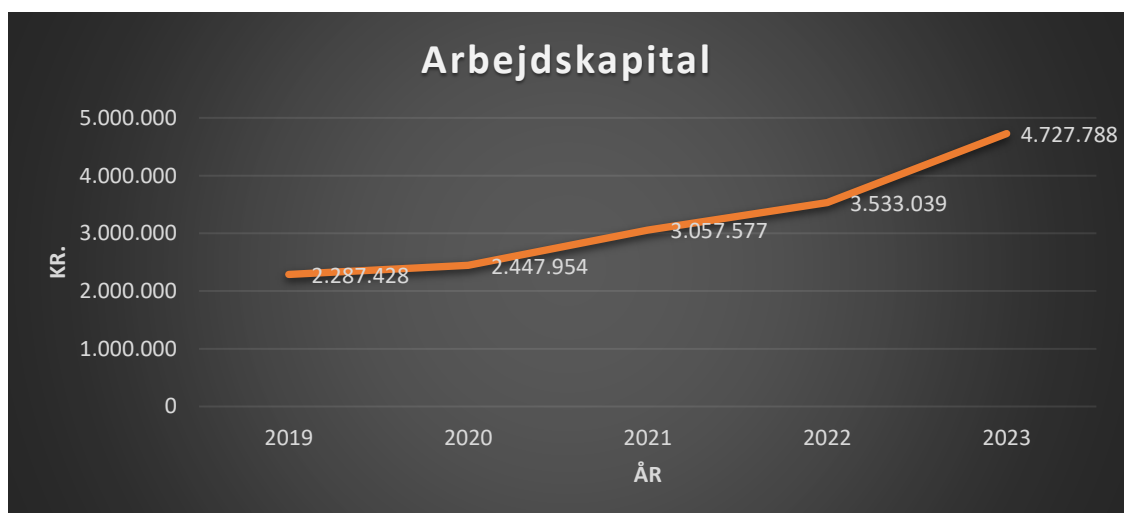
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

Bestyrelsen besluttede i 2019 en målsætning om at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 skal udgøre tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen. Det årlige bidrag til arbejdskapital udgør år 2023 DKK 187 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.613 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.970.043.

Sagsfremstilling

Der er opsparet DKK 4.727.788 svarende til DKK 3.437 pr. lejemålsenhed ultimo 2023.



Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

4. Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Helhedsplan afd. 12 og 13: Der holdes opstartsmøde med Himmerland Boligforening den 17. juni. Fra Hobro Boligforening deltager afdelingsbestyrelserne fra afd. 12 og 13, samt direktør, driftschef og ejendomsfunktionær.
2. Kundemøde hos KTP: Administrationen deltager i kundemøde hos vores IT-leverandør "KTP" torsdag den 13. juni fra kl. 9.00 til 15.00, hvorfor kontoret holder lukket denne dag.
3. Forsikrings sag vedr. plæneroboter: Som nævnt på et tidligere bestyrelsesmøde, har vi haft et uheld hvor flere plæneroboter gik i stykker, mens de var opmagasineret i kælderen i Stoldal. Uheldet skete i forbindelse med at Mariagerfjord Vand havde hyret Vils Entreprenørforretning A/S til at udføre et ledningsarbejde i marts 2023. Kraftigt regnvejr kombineret med at der er mange "fremmedlegemer" i kloakken gør, at sugespidsen tilstopper, og ydelsen derfor nedsættes. Konsekvensen heraf blev, at kloakvand trængte op af gulv afløb i kælderen i Stoldal hvor robotplæneklipperne var opmagasineret, og ødelægger løsøre for ca. DKK 500.000. Forsikrings selskabet afviser under henvisning til betingelsernes undtagelse om "opstigning af kloakvand". Derefter retter vi kravet mod bygherren Mariagerfjord Vand og dennes forsikring (Gjensidige). De afviser under henvisning til at det ikke er bevist at skaden skyldes forhold som bygherren er ansvarlig for. Derefter henvender vi os til Entreprenøren og deres forsikrings selskab (Topdanmark). De afviser under henvisning til, at de ikke var oplyst om, der var engangsvaskeklude og vådservietter (fra sygehuset) i spildevandet. Herefter rettede vi igen henvendelse til Gjensidige, der nu afviste under henvisning til "aftalegrundlaget" med entreprenøren. Endelig fik vi vores forsikringsmægler North, til at gennemgå sagen med deres jurister – De er efterfølgende vendt tilbage med at de mener vi har en dårlig sag, som vil falde på "påregnelighed", hvilket betyder, at det ikke var påregneligt at der både var engangsvaskeklude og voldsomt skybrud. Vi synes ikke (Lisbeth Pind og undertegnede), at det kan passe at vi ikke er forsikret, derfor har vi nu henvendt os til vores advokat for at få dem til at kigge på sagen, og vi overvejer evt. at køre en retssag mod forsikrings selskabet.
4. Ladestandere: Vi har den seneste tid haft flere henvendelser vedr. ladestandere til elbiler. Nogle enkelte har uden at ansøge, opsat ladestandere, hvilket har givet nogle konflikter. I forhold til ladestandere på fællesområderne, så arbejder vi på at få udarbejdet forslag til de kommende afdelingsmøder, i de afdelinger hvor det giver mening i forhold til den tilskudsløsning vi tidligere har besluttet i bestyrelsen.
5. Samarbejdet med Himmerland Boligforening: AK har orienteret alle medarbejderne samt MFK om vores samarbejde med Himmerland Boligforening. Ligeledes deltager alle medarbejderne på en rundvisning i Aalborg, hvor de ser deres helhedsplan i Aalborg Vest. Himmerland Boligforening vil få udarbejdet et forslag til en artikel, hvor vi fortæller om vores samarbejde.
6. Afdelingsbestyrelserne: Driftschefen afholder kvartalsmøde med afdelingsbestyrelsen. Dette koncept er efterhånden ved at fungere rigtig godt, og der er en god dialog. Ligeledes holder Ejendomsinspektøren årligt en markvandring, hvor drifts- og vedligeholdelsesplanen gennemgås. Som noget nyt, forsøger vi nu med at der indkaldes til et økonomimøde, hvor afdelingsbestyrelsen får en gennemgang af regnskab og budget, herunder kan bestyrelsen være med til at beslutte budgetforudsætningerne. På sigt vil afdelingsbestyrelsen selv kunne gennemføre et afdelingsmøde, selvfølgelig med opbakning og støtte fra administrationen.

7. Retssag mod lejer: Vi har pt. en retssag kørende mod en lejer, som vedrører erstatning for misligholdelse af lejemålet. Vi har nedlagt påstand om betaling af DKK 143.642. Uagtet sagens udfald vurderes skyldner at have en dårlig betalingssevne. Der har deltaget 3 medarbejdere fra boligforeningen i retssagen, som desværre blev udsat, da lejer ikke mødte op. Det afstedkom at retssagen blev udsat til marts 2025.
8. Klagesager: Vi har den seneste tid haft relativt mange klagesager, som for de flestes tilfælde kan kaldes nabostridigheder. Det er ressourcekrævende og kan selvfølgelig være konfliktfyldt. Bl.a. derfor har vi valgt at Berit, som typisk sidder med sagerne, tilmeldes et BL-kursus i klagesager.
9. Vinkelparken (byggesag): Vi har markedsført Vinkelparken i Mariagerfjord Posten med en artikel om byggeriet. Ligeledes har vi lavet udlejningsmateriale, som er udsendt til alle på interesselisten, samt sat på hjemmesiden og facebook.
10. Morellgade (helhedsplan): Vi har udarbejdet udlejningsmateriale samt indbudt til rejsegilde og åben byggeplads. Det er alt sammen udsendt til alle på interesselisten/ventelisten, samt sat på hjemmesiden og facebook. Ligeledes har vi kontaktet genhusningsbeboerne, og tilbudt dem at flytte tilbage til Morellgade.
11. Nyt kontor til ejendomsinspektøren: Vi har nu fået afsluttet det nye kontor til ejendomsinspektøren. Den samlede pris forventes mellem DKK 50.000 – 75.000.
12. Forsikringsmægler: Vores forsikringsmægler Bækmark & Kvist er blevet opkøbt af North. North er et stort finansielt rådgivningshus, med forsikringer og pension mv.

Beslutning

Orienteringspunkterne blev drøftet. Efterfølgende blev orienteringen taget til efterretning.

5. Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling

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

Beslutning:

Oversigten blev drøftet, efterfølgende blev orienteringen taget til efterretning.

6. Takstblad for administrative ydelser år 2025

Sagsfremstilling

Administrationen havde udarbejdet et udkast til takstblad for administrative ydelser år 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At takstblad for administrative ydelser år 2025 besluttet og godkendes.

Beslutning

Godkendt.

7. Markedsføringsbudget 2025

Sagsfremstilling

Administrationen havde udarbejdet forslag til markedsføringsbudget for 2025.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At markedsføringsbudget år 2025 beslattes og godkendes.

Beslutning

Godkendt.

8. Boligforeningens budget år 2025

Sagsfremstilling

Administrationen havde udarbejdet budget for hovedforeningen år 2025.

Budgettet udviser et administrationsbidrag på DKK 5.529.440 svarende til en stigning på 0,9 pct. i forhold til år 2024.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At boligforeningens budget år 2025 beslattes og godkendes.

Beslutning

Godkendt.

9. Planlægning ordinært repræsentantskabsmøde den 19. juni 2024

Anledning

I henhold til bestyrelsens årshjul 2024, skal det kommende repræsentantskabsmøde planlægges.

Der er desuden udarbejdet en forretningsorden, forretningsorden for repræsentantskabsmøde.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmøde nr. 255 blev der besluttet flere praktiske ting

Bestyrelsen skal foreslå valg af revisor på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Det blev besluttet at indstille genvalg af BDO som revisor til repræsentantskabsmødet.

OB meddelte at han ikke ønskede at genopstille som formand. Efterfølgende blev det besluttet at AK ikke skulle deltage i yderligere drøftelse af dette punkt. AK forlod mødet, og blev hentet tilbage til mødet da punktet var uddebatteret.

PB genopstiller ikke, da han fraflytter boligforeningen pr. 31.05.2024. I den forbindelse modtog PB en gave i henhold til gaveregulativet.

Dermed kan følgende sammenfattes:

1. Valg af dirigent:
Bestyrelsen foreslår ejendomsinspektør Mikkel Poulsen.
2. Aflæggelse årsberetning:
AK udarbejder skriftlig årsberetning og sørger for at den bliver tilgængelig på hjemmesiden. OB aflægger årsberetningen på mødet.
3. Årsregnskab samt forelæggelse af budget:
AK forelægger regnskab og budget. Årsregnskab mv. bliver tilgængeligt på hjemmesiden.
4. Indkomne forslag
Bestyrelsen foreslår, at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægternes §8 stk. 4 nævnte områder.
Øvrige forslag som måtte indkomme rettidigt, vil blive skrevet på den endelige dagsorden, som udsendes pr. mail til repræsentantskabet, samt bliver tilgængelig på hjemmesiden.
5. Valg af formand:
Ole Bech modtager ikke genvalg.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:
Didde Lykke Hansen modtager genvalg.
Poul Boye modtager ikke genvalg, da han fraflytter boligforeningen pr. 31.05.2024.
Bestyrelsen foreslår Anni Skarsholt Jørgensen til bestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter:
Ingen bemærkning.
8. Valg af revisor:
Bestyrelsen indstiller genvalg af BDO.

10. Årsregnskab for boligorganisation og afdelinger

Sagsfremstilling

Statsaut. revisor Claus Muhlig vil gennemgå regnskab og revisionsprotokol vedrørende årsregnskabet 2023.

Revisionsprotokol udsendes pr. mail direkte fra revisor til bestyrelsesmedlemmerne inden bestyrelsesmødet.

Regnskab for hovedforeningen og afdelingerne udsendes ligeledes pr. mail direkte fra revisor til bestyrelsesmedlemmerne.

MIT ID bruges i forbindelse med underskrivning af regnskabsmaterialet.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At godkende boligorganisationens regnskab med tilhørende revisionsprotokollat.
- At godkende regnskab for samtlige af boligforeningens 37 afdelinger.

Beslutning

Statsaut. Revisor Claus Muhlig og Marc L. Kongerslev gennemgik alt regnskabsmaterialet for år 2023.

Indstillingen blev godkendt, og alt regnskabsmateriale blev herefter underskrevet.

11. Nyt fra BL- og politik

Nedenstående et udpluk af nyt fra BL- og politik, som vurderes at kunne have interesse for bestyrelsen.

BL afholder konference for organisationsbestyrelser 2024 den 21.09.2024 – 22.09.2024 på Hotel Nyborg Strand. Deltagerpris er 4.950,- Beslutningen om evt. deltagelse besluttet efter repræsentantskabsmødet.

AK deltager på BL Topledertræf 20.08.2024 – 21.08.2024.

Orientering fra 10. kreds v/kredsrepræsentant DH

DH orienterede om følgende:

- DH og KV blev valgt som BL kredsrepræsentanter for en 2-årig periode, og deltager i arbejdsweekend den 7. og 8. juni 2024.
- Der planlægges kredsweekend den 8. og 9. november 2024.
- BL har fokus på affaldshåndtering og gebyr i Kommunerne.
- BL arbejder for flere solceller på tagene af de almene boliger.
- BL har udarbejdet velfærd 2.0 nærhed i sundhed.
- BL har fokus på tomgangsproblematikken rundt om i landet.
- Der forventes snart et nyt kontanthjælpssystem.
- DH har kontaktet AAB Silkeborg vedr. en kontaktperson som kan hjælpe os med at få lavet filmen "om at bo til leje i Hobro Boligforening". DH vender tilbage når der er nyt i sagen.

12. Eventuelt

OB meddelte at han har meldt afbud til studieturen til Gøteborg.

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech
Formand

Didde Lykke Hansen
Næstformand

Kim Vilsted Fællø

Egon Christensen

Poul Boye

Anders Kjær
Referent

Bestyrelsens årshjul år 2024		
Mødedato	Emner der behandles på mødet	Mødested
Januar	-	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 30.01.2024 kl. 16 - 19.00		
Bestyrelsesmøde nr. 253		
Marts	-	Smedevej 28, Hobro
Torsdag 14.03.2024 kl. 16 - 19.00		
Bestyrelsesmøde nr. 254		
April		
Torsdag 11.04.2024 kl. 17 - 19	Himmerland Boligforening	Aalborg
Strategisk samarbejds møde		
April	- Planlægning - repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 17.04.2024 kl. 16 - 19.00	- Dirigent til repræsentantskabsmøde	
Bestyrelsesmøde nr. 255		
Maj	- Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat, revisor deltager fra kl. 17.00	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 21.05.2024 kl. 16 - 20.00	- Godkendelse af hovedforeningens budget	
Bestyrelsesmøde nr. 256	- Bestyrelsens årsberetning	
	- Opstillingsliste til bestyrelsen (genvalg)	
	- Indstilling af revisor til rep. Mødet	
Juni	- Årsberetning (skriftlig og mundtlig)	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 19.06.2024 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 19.06.2024 kl. 20 - 21.00	- Forretningsorden for bestyrelsen	
Bestyrelsesmøde nr. 257	- Mærkedage for medlemmer i bestyrelsen	
	- Samtykkeerklæring bestyrelsen GDPR	
August	- Planlægning - afdelingsmøderne	Smedevej 28, Hobro
Mandag 26.08.2024 kl. 16 - 19.00	- Budgetkontrol 2. kvartal	
Bestyrelsesmøde nr. 258		
Oktober	- Budgetkontrol 3. kvartal	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 09.10.2024 kl. 16 - 19.00		
Bestyrelsesmøde nr. 259		
November	- Bestyrelsens årshjul	Smedevej 28, Hobro
Onsdag 27.11.2024 kl. 16 - 19.00	- Åbningstider hovedferien	
Bestyrelsesmøde nr. 260		
December		
Lørdag 14.12.2024 kl. 18.30 - 22.00		
Bestyrelsens julefrokost		
	Bestyrelsesmøde	
	Repræsentantskabsmøde	
	Bestyrelsens julefrokost	