

Hobro, den 7. oktober 2022

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 243

Mødedato:	mandag den 3. oktober 2022 fra kl. 16.00 - 18.30
Mødested:	Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro
Deltagere:	Fra Næstformand Dilde Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC), Kim Vilsted Fællid (KV) og Bjarne Petersen (BP). Fra administrationen direktør Anders Kjær (AK) referent
Afbud:	Formand Ole Bech (OB)

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 242
3. Status renoveringsarbejder
4. Evaluering af BL-konference for organisationsbestyrelser
5. Evaluering af afdelingsmøderne
6. Beretning fra administrationen
7. Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune
8. Forvaltningsrevision
9. Byggesager (Lukket punkt)
10. Tilskud fra dispositionsfonden
11. Tilskud fra arbejdskapital

12. Præmieforhøjelse forsikring 2023
13. Nyt fra BL- og politik
14. Bankmøde og kapitalforvaltning
15. Eventuelt

Ad. Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Ad. Pkt. 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 242

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Ad. Pkt. 3 Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling:

Ejendomsinspektøren havde udarbejdet en samlet status over afdelingernes renoveringsopgaver.

Indstilling:

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Ad. pkt. 4 Evaluering af BL-konference for organisationsbestyrelser

EC og KV havde begge ønsket et punkt med evaluering af BL-konferencen for organisationsbestyrelser.

EC syntes at det havde været en god konference, med spændene emner / gruppearbejde mv. KV og DH som også havde deltaget på konferencen var enig med EC. KV fortalte desuden om at AAB Silkeborg har et udviklingsprogram for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne med fokus på kompetenceudvikling af de frivillige, udviklingsprogrammet hedder "Talent i bestyrelsen". DH fortalte, at hun i forbindelse med kredsarbejdet, har fået yderligere kendskab til AAB Silkeborgs udviklingsprogram, og muligvis får mulighed for at afprøve det.

Det blev drøftet hvorvidt organisationsbestyrelsesmedlemmerne kan deltage i afdelingsmøderne. AK orienterede om at organisationsbestyrelsen har adgang til at deltage – men uden stemmeret. Såfremt afdelingen ikke har valgt en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen der varetager de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

KV foreslog at boligforeningen får udarbejdet nogle retningslinjer for hvilke udgifter bestyrelsesmedlemmerne kan få dækket, når de deltager på eksterne konference og lignende. Det blev besluttet at sætte det på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde.

Ad. Pkt. 5 Evaluering af afdelingsmøderne

Sagsfremstilling

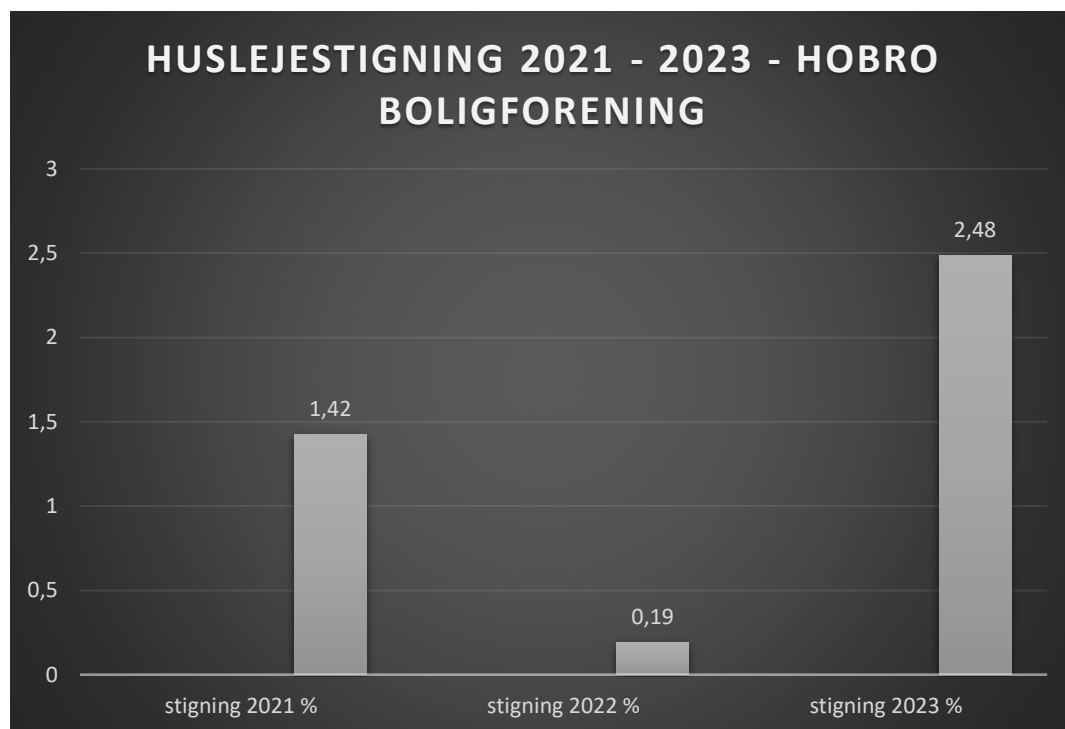
Der var afholdt 35 afdelingsmøder i løbet af september måned.

Der er udarbejdet en samlet oversigt over alle forslagene fra afdelingsmøderne, i alt 90 stk. Den fulde ordlyd fremgår af referaterne, som findes på boligforeningens hjemmeside.

Der var en afdeling (nr. 33) der ikke kunne godkende budgettet for år 2023.

Den samlede gennemsnitlige huslejestigning for år 2023 udgør 2,48 pct.

Nedenstående figur viser den samlede gennemsnitlige huslejestigning i procent for de seneste 3 år.



Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

1. At beslutte hvad der skal ske med den afdeling, som ikke kunne godkende budgettet for år 2023.
2. At drøfte og evaluere afdelingsmøderne

Beslutning

1. Det blev besluttet at ændre budgettet for år 2023, til en huslejestigning på 0% for afdeling 33 Onsildgade.
2. DH og KV var enige om at det havde været et rigtigt godt afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelserne / beboerdemokraterne følte sig godt klædt på af ejendomsinspektøren og driftschefen forud for mødet. Det fungerede godt at det var et afdelingsbestyrelsesmedlem der bød velkommen til mødet. DH syntes desuden at det fungerede godt at AK forlod mødet efter at beretningen og budgettet var blevet godkendt.

BP fortalte om en konkret problemstilling, som handler om når afdelingsbestyrelsen stiller et forslag som ikke er ordentligt bearbejdet, herunder den økonomiske konsekvens mv.

Ad. Pkt. 6 Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Indhentning af pris på udskiftning af indgangsdøren og vinduerne i selskabslokalet Smedevej 28. *Bestyrelsen syntes det var en god ide.*
2. Statistik fra udlejningsafdelingen på flytteårsager.
3. Partneraftale med HIK, bl.a. deltagelse i erhvervsnetværk.
4. Ejendomsservicetekniker Dariz Alispahic havde *opsagt* sin stilling. Der er lavet aftale med rekrutteringsfirmaet Komplex – om ansøgning efter en ny ”synsmedarbejder”.
5. Ejendomsserviceteknikerelev Anders Leth fastansættes efter endt læretid.
6. Forhøjelse nr. 2 af aconto gasvarme for lejemål med kollektive gasfyr. Den første forhøjelse var på 50% umiddelbart efter udløb af fastprisaftale, april måned 2022. Næste forhøjelse var ligeledes på 50% med virkning fra november 2022.
7. Orientering om udrulningen af fjernvarme i vores afdelinger.
8. Ny hjemmeside – www.uddannelsesbyhobro.dk – boligforeningen har fået et link til hjemmesiden med ungdomsboliger.
9. Rema1000 butikken er lukket på Mariagervej for at åbne i Brogade.
10. Trustpilot projekt – hvor boligforeningen er proaktive og anmoder vores nye lejere om at bedømme os.
11. Ændring af fejl i BBR, som blev opdaget i forbindelse med udbetaling af varmechecken. Konkret drejer det sig om afd. 3, afd. 16 og afd. 36.
12. Der er lagt 3 spareråd på boligforeningens hjemmeside.
13. Medarbejderne i økonomi og udlejningsafdelingen deltager i LBF/BL-kursus den 7. december (hele dagen), hvorfor kontoret holder lukket på Smedevej.
14. Åbningstid mellem jul og nytår. Administrationen foreslår i lighed med tidligere år at der holdes lukket i administrationen mellem jul og nytår (tirsdag - fredag), samt at der holdes delvis åben i beboerservice med telefontid fra kl. 9 - 12.
15. Orientering om AMU konflikthåndtering for alle medarbejderne. Planlægges til afholdelse omkring marts måned 2023.

Ad. Pkt. 7 Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune

Sagsfremstilling

Der blev afholdt den årlige styringsdialog med Mariagerfjord Kommune den 12. september 2022.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At drøfte styringsdialogen med MFK.

Beslutning

DH orienterede om at hun havde deltaget i mødet, og efter hendes vurdering var mødet forløbet godt. Kommunen havde ansat en ny tilsynsførende, da den tidligere havde besluttet at fratræde stillingen for at gå på pension.

AK havde inden mødet omdelt referat fra styringsdialogen, og orienterede kort om de enkelte punkter. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 8 Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

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

Sagsfremstilling

Grundet bestyrelsesmødet var fremrykket fra den 13. oktober til den 3. oktober, var budgetkontrol for 3. kvartal ikke blevet færdigbehandlet, men vil blive fremsendt forud for næste bestyrelsesmøde.

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:

- Rammeaftale 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.

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.
- Perioden 01.01.2022 - 25.09.2022 Brugere 15.162.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Beboertilfredshed

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

- Blev gennemført i 2020.

Sagsfremstilling

Næste måling skal gennemføres i 2023.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Medarbejdertilfredshed

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

- Blev gennemført i 2019.

Sagsfremstilling

Medarbejdertilfredshedsundersøgelsen gennemføres i perioden uge 45 - 48.

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.

Den samlede gennemsnitlige 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. 9 Byggesager (Lukket punkt)

Ad. pkt. 10 Tilskud fra dispositionsfond

Anledning

I forbindelse med budgetlægning i afd. 32 Ungbo Hobro, fremkom en uhensigtsmæssig stor huslejestigning, hvorfor økonomiafdelingen anbefaler at dispositionsfonden giver et yderligere tilskud til nedsættelse af husleje.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmøde nr. 240 blev det besluttet at yde afd. 32 Ungbo Hobro støtte på samlet DKK 107.000 til hjælp til afvikling af opsamlet underskud, samt til at kunne nedsætte huslejen med det formål at fremme udlejningen.

I forbindelse med budgetlægningen for år 2023 har det vist sig at der kræves et yderligere tilskud på DKK 74.640, hvis vi skal kunne holde huslejen under 4 %, som efter administrationens anbefaling pt. er smertegrænsen. Dette skal også ses i sammenhæng med at afdelingen i løbet af vinteren/foråret 2023 skal konvertere fra gas til fjernvarme, hvilket også vil afstedkomme en huslejestigning.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At godkende et samlet driftstilskud i år 2023 til afd. 32 Ungbo Hobro, på DKK 181.640.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen mod at tilskuddet udfases over de kommende 10 år, med 1/10 del pr. år.

Ad. pkt. 11 Tilskud fra arbejdskapital

Der var ikke ansøgning om støtte.

Ad. pkt. 12 Præmieforhøjelse forsikring 2023

Anledning

Hobro Boligforenings bygninger er forsikret gennem firmaet Gjensidige. De har netop varslet en præmieforhøjelse, der træder i kraft 1. januar 2023 på 54 %. Stigningen skyldes bl.a. stigende priser på materialer og arbejdsløn. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til om Hobro Boligforening skal godkende denne forhøjelse af bygningsforsikringen eller gå i udbud.

Sagsfremstilling

Bækmark & Kvist – der er Hobro Boligforenings forsikringsmægler – fortæller at stort set alle almene boligorganisationer er blevet varslet stigning 1. januar 2023. Den generelle tendens de kan se, viser at varslingerne ligger omkring 50 %.

Økonomi

Da det er en meget voldsom stigning, bør der afholdes et udbud, og under normale omstændigheder ville man også automatisk gøre dette. Men i den nuværende usikre verdenssituation bør det overvejes om der ønskes et udbud, da prisen kan risikere at stige endnu mere end de allerede varslet 54 %. Dette skyldes bl.a. vores høje skades procent i forbindelse med de forskellige brande de seneste år.

Hobro Boligforenings præmie for bygningsforsikring udgør netto DKK ca. 800.000 år 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboernes husleje vil blive direkte påvirket af forhøjelsen med virkning fra årsskiftet. Da alle vores afdelinger har godkendt deres budget for år 2023, vil afdelingerne opleve en budgetoverskridelse, der vil påvirke resultatet for året negativt.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At beslutte om den varslede præmieforhøjelse kan godkendes, eller om boligforeningen skal få gennemført et nyt udbud.

Beslutning

Det blev besluttet at godkende den varslede præmieforhøjelse.

Ad. pkt. 13 Nyt fra BL- og politik

Orientering fra 10. kreds v/DH

Resumé fra bestyrelsesmøde nr. 242: Bestyrelsen var enige om at drøfte omvendt urbanisering på deres næste bestyrelsesmøde.

DH har sendt følgende materiale vedr. omvendt Urbanisering. Hvordan den almene sektor og de almene boligforeninger kan indgå i det strategiske arbejde med at tiltrække unge og børnefamilier til de mindre byer/satellitbyer i kommunerne.

1. Hvilke muligheder er der i din kommune ift. bosætning i yderområder/satellitbyer?
2. Hvilke muligheder har din boligorganisation for at få indflydelse på kommunens evt. bosætningsstrategi?
3. Hvad kan din boligorganisation gøre for at maksimerer sine muligheder for at få indflydelse?
4. Hvilke (andre) interessenter kunne være relevante at samarbejde med for din boligorganisation ift. en bosætningsstrategi? også hvis man tænker blandet by ind.

Beslutning

DH orienterede nærmere om ovenstående. Bestyrelsen drøftede punkterne, herunder at MFK er en relativ stor kommune med få indbyggere, samt at vores boligforening er repræsenteret i mange af de mindre landsbyer, herunder specielt i gammel Arden kommune. Det kan til tider være en udfordring at udleje boligerne i de tyndt befolkede områder, men vi vil gerne gøre en indsats for at have et bredt udvalg af boliger over hele Kommunen. Der har i de seneste år været en fokusering på private udlejningsboliger i Kommunen, men den nuværende økonomiske krise i samfundet forventes at gøre de almene boliger attraktive igen. Hobro Boligforening har sendt mange forslag til udviklingsprojekter til Kommunen, og har bl.a. via styringsdialogen forsøgt at gøre opmærksom på vores udviklingsprojekter. Desuden har vi opfordret Kommunen til at udmelde hvor de ønsker at vi kommer med projekter, så vi ikke fægter i blinde.

Boligdirektørforeningen

AK orienterede om at han deltager i boligdirektørforeningens generalforsamlingen i Nykøbing F. d. 3.-4. november 2022. AK fortalte nærmere om hvad boligdirektørforeningen er, herunder at han sidder med i bestyrelsen.

Regnskabsindberetning - ændringer i kontoplan (kursreguleringer)

AK orienterede om at Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Kurstab og kursgevinster videreføres – sædvanligvis via mellemregningerne - fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. allerede gældende regler. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Ændringerne træder i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

Ad. pkt. 14 Bankmøde og kapitalforvaltning

Sagsfremstilling

AK har afholdt møde med Spar Nord vedr. bankforretning og kapitalforvaltningen.

Vores bankforretning vil fortsætte med uændrede vilkår.

I forhold til kapitalforvaltningen, så har vi haft en dialog om hvordan vi kan få plejet vores formue bedst muligt.

Der er mulighed for at ændre vores strategi i forhold til varighed (risiko) på porteføljen. Det begrundes i at den lange rente forventes at falde lidt tilbage igen over de kommende år – hvis det sker, vil vi kunne opnå et bedre afkast hvis vi vælger en varighed 3-7, men omvendt vil afkastet også falde lidt mere, hvis renterne fortsætter op.

I samme forbindelse skal vi beslutte vores bæredygtighedspræference.

Beslutning

Det blev besluttet at ændre risikoprofil til varighed 3-7, samt at bæredygtighed ikke skal indgå som element i investeringerne.

Ad. pkt. 15 Eventuelt

DH spurgte om boligforeningen indberetter sager til Kommunen, når der var større udfordringer med enkeltpersoner. AK orienterede om at det kun skete i helt særlige tilfælde.

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech
Formand

Didde Lykke Hansen
Næstformand

Kim Vilsted Fællø

Egon Christensen

Bjarne Petersen

Bestyrelsens årshjul år 2022

Mødedato	Emner der behandles på mødet	Mødested
Januar		Smedevej 28, Hobro
Mandag 17.01.2022 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 237		
Februar		Smedevej 28, Hobro
Mandag 28.02.2022 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 238		
Marts	- Udbud revision	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 29.03.2022 kl. 16 - 18.30		
Bestyrelsesmøde nr. 239		
Maj	- Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat, revisor deltager	Smedevej 28, Hobro
Torsdag 19.05.2022 kl. 16 - 19		
Bestyrelsesmøde nr. 240	- Godkendelse af hovedforeningens budget	
	- Bestyrelsens årsberetning	
	- Opstillingsliste til bestyrelsen (genvalg)	
	- Dirigent til repræsentantskabsmøde	
Juni	- Årsberetning (skriftlig og mundtlig)	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 14.06.2022 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
Tirsdag 14.06.2022 kl. 20 - 21		
Bestyrelsesmøde nr. 241		
August	- Godkendelse afdelingernes budget	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 16.08.2022 kl. 16 - 18.30	- Budgetkontrol 2. kvartal	
Bestyrelsesmøde nr. 242		
Oktober	- Evaluering af afdelingsmøderne	Smedevej 28, Hobro
Mandag 03.10.2022 kl. 16 - 18.30	- Budgetkontrol 3. kvartal	
Bestyrelsesmøde nr. 243		
November	- Bestyrelsens årshjul	Smedevej 28, Hobro
Mandag 28.11.2022 kl. 16 - 18.30	- Evaluering af forvaltningsrevison	
Bestyrelsesmøde nr. 244	- Medarbejdertilfredshedsundersøgelse	
December		Ude af huset
Lørdag 17.12.2022 kl. 19 - 23		
Bestyrelsens julefrokost		
		Revideret 14.06.2022