

Hobro, den 31. januar 2023

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 245

Mødedato:	torsdag den 26. januar 2023 fra kl. 16.00 - 19.00
Mødested:	Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro
Deltagere:	Formand Ole Bech (OB), Næstformand Dikke Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC) og Bjarne Petersen (BP), Kim Vilsted Fællid (KV). Fra administrationen direktør Anders Kjær (AK) referent.
Afbud:	Der var ingen afbud.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 244
3. Status renoveringsarbejder
4. Nyt fra BL- og politik
5. Arbejdsgangsbeskrivelse
6. Beretning fra administrationen
7. Forvaltningsrevision
8. Bosætning Mariagerfjord Kommune
9. Byggesager (Lukket punkt)
10. Tilskud fra dispositionsfonden
11. Tilskud fra arbejdskapital
12. Eventuelt

Ad. Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

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

På sidste bestyrelsesmøde den 28. november 2022 blev der foretaget ændringer i forretningsordenen for bestyrelsen. Bestyrelsen underskrev forretningsordenen.

Ad. Pkt. 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 244

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

OB orienterede om at afd. 25 var tilbudt at få etableret en varmepumpe som et supplement til gasfyret. Der blev drøftet de økonomiske fordele og ulemper ved at kunne veksle mellem gas og elopvarmning.

Indstillingen blev Godkendt.

Ad. pkt. 4 Nyt fra BL- og politik

Orientering fra 10. kreds v/DH

DH orienterede om at hun havde deltaget i BL's repræsentantskabsmøde i december 2022. DH fremviste en plakat som illustrerede kredsprocessen.

DH er en del af det udvalg i 10. kreds, som arrangerer kredsmødet, omhandlende byer i balance og grøn omstilling. Kredsmødet holdes den 4. marts.

DH er valgt ind i et arbejdsfællesskab, som skal arbejde med BL's mål for årene 2024 – 2026.

Almene Boligdage den 30. september 2023

Resume:

Almene Boligdage samler ansatte og valgte fra boligorganisationer i hele landet. I 2023 vil Almene Boligdage tage form som en række lokale events og blive afrundet med en stor afsluttende konference.

Det er besluttet at bestyrelsen og direktør deltager. Der bestilles hotel i nærheden af Tivoli med 2 overnatninger – med afgang fra Hobro den 29. september.

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen og direktør er tilmeldt Almene Boligdage 2023, og der er bestilt overnatning på hotel Wakeup Copenhagen Bernstorffsgade.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kredsmøde i 10. kreds lørdag den 4. marts 2023, kl. 9.30-15.30 på Hotel GUESTapart, Aarhus Nord

10. kreds holder kredsmøde, som tager afsæt i De Almene Mål 2022-2024 – med overskriften: Byer i balance og den grønne omstilling. På dagen vil der være oplæg om gode idéer, høstede erfaringer både i forhold til at udvikle byer i balance og sikre god grøn omstilling. I løbet af dagen vil der også være god mulighed for at netværke og dele erfaringer.

Mødet afholdes for både valgte og ansatte i boligorganisationerne. Det koster 210 kr. at deltage, som er prisen på frokosten. Tilmelding til mødet og til spisning skal ske inden den 31. januar. Et endeligt program for dagen vil blive udsendt i uge 3.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede indholdet, og var enige om at det var relevante emner. Det blev besluttet at invitere driftschef og inspektøren med til kredsmødet. Fra bestyrelsen deltager OB, DH og KV. Ligeledes deltager AK.

Ad. Pkt. 5 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 og 237 er nedenstående 22 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

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

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender forretningsgangen, Installationsretten.

Beslutning

AK gennemgik forretningsgangen, herunder at der var indgået en pris aftale med Invita-køkkencenter og Punkt1. Det blev drøftet hvorledes man kunne orientere beboerne om installationsretten. Det blev foreslået at orientere nærmere om det i årsberetningen.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad. Pkt. 6 Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Fælles el i afdelingerne. Udgiften i 2022 forøget med ca. 80% i forhold til 2021.
2. Ændring af telefonsystemet i beboerservice, således at folk kommer i kø, hvor de får oplyst deres kø-placering, samt at der gives mulighed for at lægge en besked.
3. Startbolig på Amerikavej. Tilsagn om uændret tilskud frem til 30.04.2029.
4. Samarbejde med støttepersoner fra Mariagerfjord Kommune, i tilfælde hvor en beboer har et særligt behov for hjælp.
5. Fraflytningsstatistik for år 2022.
6. Nøglering til indflyttere med vores logo.
7. Åbning af Hobro Boligforening på Facebook.
8. Tilbud fra Dania på en bestyrelsesuddannelse.
9. Forslag til åbningstider i sommerperioden.
10. Tilbud om YouSee foreningsaftale ved indflytning, hvor den enkelte lejer aktivt skal til- eller fravælge grundpakken.
11. Statistik på fogedsager i 2022, herunder sager sendt til advokat og afdragsordninger/henstand med husleje.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 7 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 | <u>Brugere 19.632.</u> |

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 gemmenføres 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 er blevet gennemført ultimo 2022.

Rapporterne (beboerservice delrapport og administration delrapport) er efterfølgende blevet behandlet af den nærmeste ledelse (Lisbeth og Anders). De har sammen prioriteret nogle væsentlige punkter, og udarbejdet handlingsplaner for hvert punkt. Meningen med handlingsplanerne er, at der i et samarbejde mellem medarbejderne og ledelsen skal findes løsninger på de udfordringer der er i virksomheden – det kan fx være relationerne mellem kollegaerne, den nærmeste leder, arbejdsmiljøet osv.

Rapporten og handlingsplanerne er gennemgået på et personalemøde den 12. december 2022.

AK vil gennemgå rapporten og handlingsplanerne på bestyrelsesmødet.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At drøfte rapporten.
- At evaluere medarbejdertilfredshedsundersøgelsen.

Beslutning

AK orienterede nærmere om processen som beskrevet i sagsfremstillingen, samt gennemgik de valgte handlingsplaner. Herefter drøftede bestyrelsen det samlede resultat samt handlingsplanerne.

DH roste ledelsen for allerede at havde taget initiativ til at udarbejde og behandle handlingsplaner sammen med medarbejderne.

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. 8 Bosætning Mariagerfjord Kommune

Anledning

MFK's vision omkring bosætning, har afstedkommet et projekt med fokus på bosætning og branding af MFK. Politikerne behandler pt. emnet i økonomiudvalget, og i den forbindelse er der blevet udarbejdet noget spændene materiale, som også kan have relevans for boligforeningen.

Sagsfremstilling

MFK arbejder med bosætning og branding af Kommunen, og i den forbindelse har konsulenthuset STRAN analyseret tendenserne i MFK.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At drøfte hvordan Hobro Boligforening kan bidrage til bosætningen i MFK.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede de mange kvoteansøgninger som Hobro Boligforening har haft sendt til Kommunen, herunder de udfordringer der havde været med at få behandlet de konkrete ansøgninger.

MFK har orienteret om at der arbejdes på en ny strategi for udvikling af almene boliger. Strategien skal sikre større gennemsigtighed omkring MFK's fremtidige prioritering og tildeling af midler til nybyggeri.

Bestyrelsen var enige om at deltage i det kommende fællesmøde som MFK afholder den 4. maj, hvor alle boligforeningerne i Kommunen vil blive præsenteret for Kommunens nye strategi for udvikling af de almene boliger.

Ad. pkt. 9 Byggesager (Lukket punkt)

Ad. pkt. 10 Tilskud fra dispositionsfond

Der er ikke ansøgning om støtte.

Ad. pkt. 11 Tilskud fra arbejdskapital

Der var ikke ansøgning om støtte.

Ad. pkt. 12 Eventuelt

Det blev besluttet at købe et køleskab med glaslåge til selskabslokalet.

DH spurgte om lejerne får udleveret en beboermappe med husorden, samt om der findes en husorden for hver afdeling. AK svarede at der ikke udleveres en beboermappe, men at alle informationerne i stedet findes på boligforeningens hjemmeside, hvor de løbende opdateres. Den enkelte afdeling har principielt sin egen husorden, dog anvender de fleste afdelinger Hobro Boligforenings overordnede husorden. Husordenen kan for den enkelte afdeling ændres på et afdelingsmøde.

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech
Formand

Didde Lykke Hansen
Næstformand

Kim Vilsted Fællid

Egon Christensen

Bjarne Petersen

Referent, Anders Kjær

Bestyrelsens årshjul år 2023

Mødedato	Emner der behandles på mødet	Mødested
Januar Torsdag 26.01.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 245	- Evaluering - Medarbejdertilfredshedsundersøgelse	Smedevej 28, Hobro
Marts Mandag 06.03.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 246	- Igangsætning - Beboertilfredshedsundersøgelse	Smedevej 28, Hobro
April Torsdag 20.04.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 247	- Planlægning - repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
Maj Mandag 22.05.2023 kl. 16 - 19 Bestyrelsesmøde nr. 248	- Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat, revisor deltager - Godkendelse af hovedforeningens budget - Bestyrelsens årsberetning - Opstillingsliste til bestyrelsen (genvalg) - Dirigent til repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
Juni Onsdag 21.06.2023 kl. 17 - 20 Ordinært repræsentantskabsmøde	- Årsberetning (skriftlig og mundtlig) - Godkendelse af foreningens årsregnskab - Forelæggelse af foreningens budget - Valg af bestyrelsesmedlemmer og formand - Valg af suppleanter - Valg af revisor	Smedevej 28, Hobro
Juni Onsdag 21.06.2023 kl. 20 - 21 Bestyrelsesmøde nr. 249	- Bestyrelsens konstituering (Næstformand)	Smedevej 28, Hobro
August Mandag 21.08.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 250	- Planlægning - afdelingsmøderne - Budgetkontrol 2. kvartal - Evaluering - repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
September Fredag 29.09 - søndag 01.10.2023 Almene bolig dage	Temaet er beboerengagement	København
Oktober Onsdag 11.10.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 251	- Evaluering - afdelingsmøderne - Budgetkontrol 3. kvartal	Smedevej 28, Hobro
December Mandag 11.12.2023 kl. 16 - 18.30 Bestyrelsesmøde nr. 252	- Bestyrelsens årshjul - Evaluering - Beboertilfredshedsundersøgelse - Opdatering - Bestyrelsens forretningsorden	Smedevej 28, Hobro
December Lørdag 16.12.2023 kl. 19 - 23 Bestyrelsens julefrokost		Ude af huset