

Hobro, den 14. juni 2022

# Referat fra Ordinært Repræsentantskabsmøde

---

Mødedato:                      tirsdag den 14. juni 2022 kl. 17.00  
Mødested:                      Selskabslokalet, Smedevej 28, Hobro

---

På mødet var fremmødt: 41 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

Direktør Anders Kjær, boligrådgiver Berit Brix Riske, økonomimedarbejder Gitte Kirk Jensen, ejendomsinspektør Mikkell Poulsen og økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen (referent).

**Den endelige dagsorden var som følgende:**

1. a. Valg af dirigent  
**Bestyrelsen foreslår ejendomsinspektør Mikkell Poulsen.**  
b. Valg af stemmeudvalg
2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning  
**Skriftlig årsberetning er tilgængelig på [www.hobro boligforening.dk](http://www.hobro boligforening.dk)**
3. Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2021 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2023  
**Årsregnskab med revisors påtegning samt budget er tilgængelig på [www.hobro boligforening.dk](http://www.hobro boligforening.dk)**
4. Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 31. maj)  
**Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægternes §8 stk. 4 nævnte områder.**

Anledning:

Repræsentantskabet besluttede at delegere kompetencen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. august 2020.

Da der fortsat er mange igangværende forslag til byggesager, herunder helhedsplaner, som kræver at der kan træffes "hurtige" beslutninger, foreslår bestyrelsen at man viderefører beslutningen.

Hobro Boligforenings vedtægter indeholder under kapitel 3 Boligorganisationens ledelse – Repræsentantskabet §8 Stk. 4 følgende:

Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3. Grundkøb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.
5. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. §21, stk. 2.

Stk. 5 Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de i stk. 4 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 8 Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

5. Valg af formand for 2 år.  
Ole Bech er på valg.  
**Ole Bech modtager genvalg.**
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:  
Didde Lykke Hansen og Bjarne Bugge Petersen er på valg.  
**Didde Lykke Hansen og Bjarne Bugge Petersen modtager begge genvalg.**
7. Valg af 2 suppleanter for 1 år  
Anni Skarsholt Jørgensen og Malene Mygdal Estrup er på valg.
8. Valg af revisor  
**Bestyrelsen indstiller valg af BDO som revisor for 2022**
9. Eventuelt

Formand Ole Bech startede mødet med at byde de tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til punkt 1 på dagsordenen.

## **Ad. pkt. 1 Valg af dirigent og stemmeudvalg**

### **a. Valg af dirigent**

Mikkel Poulsen blev foreslået som dirigent af bestyrelsen og blev valgt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet.

Mikkel Poulsen orienterede om, at mødet følger forretningsordenen for repræsentantskabsmødet.

Elsebeth Sejersen fra administrationen var valgt som referent.

### **b. Valg af stemmeudvalg**

Dirigenten foreslog Gitte Kirk Jensen fra administrationen og beboerrepræsentanter John Dahl Jensen fra afdeling 44 og Morten Nielsen fra afdeling 11 ønskede ligeledes at være med i stemmeudvalget og blev valgt af forsamlingen

## Ad. pkt. 2 Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning

Formand Ole Bech fremlagde bestyrelsens mundtlige årsberetning med særligt fokus på følgende punkter:

- Corona har fyldt meget de sidste par år. Vi er kommet godt igennem krisen, selv om det har ikke kunne undgås, at vores lejere har kunne mærke nogle begrænsninger, men det har været nødvendigt for at beskytte både lejere og ansatte. Det har også betydet, at aktivitetsniveauet har været lavt, da mange ting ikke har kunnet lade sig gøre.
- Forvaltningsrevision er noget, vi konstant bliver målt og kontrolleret på. Vi har opsat nogle målerpunkter, f.eks. nåede vi så rigelig målet med besøgende på vores hjemmeside i 2021. I 2023 gennemføres beboertilfredshedsundersøgelse og i 2022 medarbejdertilfredshedsundersøgelse. Det er et mål at holde huslejen i ro, samtidig skal den afspejle en fornuftig drift.
- Vi havde i 2021 et rekordantal fraflytninger på 276.
- Udlejningssituationen har været tilfredsstillende, dog kører udlejning af ungdomsboligerne lidt op og ned.
- Der er nu gennemført granskning af 38 afdelinger og man har været inde i 250 lejemål. Vi afventer granskningsrapporter til efteråret, og vi vil dermed kunne se, om vores vedligeholdelsesplaner er fornuftige.
- For mange beboere er der nu mulighed for at følge eget forbrug hver måned via Ista. Det virker som om folk er meget tilfredse med det.
- Til afdelingsmøderne har antallet af deltagere været stabil i 2019 og 2020. Vi så en dykning af deltagere i 2021, som må tilskrives Corona. I år håber vi at nå op på normalt niveau igen.
- Til det ordinære repræsentantskabsmøde kunne vi godt ønske os lidt flere deltagere, så måske skal man som beboerrepræsentant prikke lidt til sine kolleger.
- Boligselskabernes Landsforening (BL), som vi er en del af, udbyder en del arrangementer, hvoraf vi som boligforening deltager i nogle af dem. I forår 2022 blev Didde Lykke Hansen valgt ind som kredsrepræsentant og Kim Vilsted blev valgt ind som suppleant.
- I Beboerklagenævnet er Kim Vilsted blevet valgt ind, og sidder kommunevalgsperioden ud.
- Bestyrelsen har deltaget i BL kredsweekend i efteråret 2021.
- Der blev afholdt et fællesarrangement her på Smedevej også i efteråret 2021, hvor en ekstern konsulent var hyret ind til en snak om værdisæt. Vi har fået tilrettet og finpudset vores værdisæt, så det giver mening både for lejere, ansatte og bestyrelse. Vi signalerer, at vi gerne vil være udviklingsorienterede og samtidig effektive.
- Afdeling 6 Brogården har været pakket helt ind, da de skulle have nyt tag. Det har vist sig meget fordelagtigt rent vejrmæssigt.
- I afd. 32 er trinetterne udskiftet med komfurer og der er indsat køle/fryseskab, så det fremstår mere som et regulært køkken.

- I selskabslokalet på Smedevej 28, har man valgt at sætte renoveringsplanerne i bero, da det blev for dyrt.
- I Morellgade afdeling 9 har Helhedsplanen har været i gang i flere år. Nu arbejder vi på en nedrenovering, da eksperter har vurderet, at bygningen ikke kan holde til en renovering. Vi afventer prisudviklingen i samfundet, så vi ultimo 2022 forhåbentlig kan sende den i licitation igen, uden at resultatet overskrider rammebeløbet.
- Horsøparken står foran en vinduesudskiftning, og vi har fået et meget positivt licitationsresultat. Der forventes opstart efter sommerferien 2022.
- Fortunaparken står også foran en vinduesudskiftning og vi forventer opstart 2023.
- Nordlys har tilbudt at lægge fiber i alle boliger. Alle afdelinger, som indtil nu har været til møde herom, har takket ja til at få det lagt ind. Den enkelte er ikke tvangsindlagt til at bruge det, selv om man har fået det langt ind i boligen. Det erfarer dog, at fiberen er mere stabil og er upåvirket af antal brugere, så det kan klart anbefales.
- Afdeling 44 Arden rummer en del boliger med elvarme. De er blevet tilbudt installation af varmepumper, og der er pt installeret 36 varmepumper luft til luft.
- Elpriserne er generelt steget rigtig meget.
- Gaspriserne er også steget rigtig meget. Noget indikerer, at de er faldet til ro pt, men vi ved ikke, hvordan det udvikler sig i forhold til krigen i Ukraine. Man kan ikke lave fastprisaftale som det er nu.
- Tidsplan fremvist i forhold til afdelinger, som kan overgå fra gas til fjernvarme. Vi har pt. 484 kollektive gasfyr. Dels gasfyr til blokke og dels individuelle i rækkehuse. Vi kommer til at diskutere, hvad vi gør med disse. Der kommer forhåbentlig mange afdelinger over på fjernvarme i de næste par år.
- Først på året bad Mariagerfjord Kommune os meddele, hvad vi påtænker af nybyggerier på sigt. Det har vi gjort, og der er flere projekter, som Boligforeningen kunne være interesseret i at opføre.
- Ole Bech sluttede med at takke medarbejderne i Boligforeningen og kollegerne i bestyrelsen.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til årsberetningen. Det var ikke tilfældet.

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad. Pkt. 3 Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab 2021 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2023**

Direktør Anders Kjær fik ordet.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab for 2021.

Anders Kjær gennemgik herefter Hovedforeningens budget for 2023, som er godkendt af Hovedbestyrelsen.

Der er godkendt en stigning på 2,5% på administrationsbidraget svarende til 95 kr. pr. år pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget vil ligge på kr. 3.880,- pr. lejemålsenhed.

Der var ingen spørgsmål hertil.

**Årsregnskab for 2021 blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Ad. Pkt. 4 Behandling af evt. indkomne forslag**

**Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægterne §8 stk. 4 nævnte områder.**

Ole Bech forklarer, at for 2 år siden blev forslaget godkendt første gang. Med alle de mange mulige nybyggerier, er det nødvendigt for bestyrelsen at kunne handle hurtigt og effektivt.

Punktet vil komme til afstemning hvert andet år, i lige år. Beslutningen kan altid trækkes tilbage.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. Pkt. 5. Valg af formand for 2 år**

**Ole Bech er på valg.**

**Ole Bech modtager genvalg.**

Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at opstille.

Didde Lykke Hansen ønskede at stille op.

Ole Bech og Didde Lykke Hansen motiverede for deres kandidatur.

Der var skriftlig afstemning og resultatet blev som følger:

Ole Bech, afd. 25 fik 27 stemmer og blev valgt som formand til 2024.

Didde Lykke Hansen, afd. 11 fik 13 stemmer og blev således ikke valgt.

1 blank stemme

#### **Ad Pkt. 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

**Didde Lykke Hansen og Bjarne Bugge Petersen er på valg.**

**Didde Lykke Hansen og Bjarne Bugge Petersen modtager begge genvalg.**

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ønskede at opstille.

Det var der ikke, og Didde Lykke Hansen, afd. 11 og Bjarne Bugge Petersen, afd. 35 blev genvalgt til 2024.

#### **Ad. Pkt. 7. Valg af 2 suppleanter for 1 år**

Lillian Knudsen, afd. 28 stillede op og blev valgt som 1. suppleant.

Viktor Fjelsted afd. 33 stillede også op og blev valgt som suppleant.

## **Ad. Pkt. 8. Valg af revisor**

### **Bestyrelsen indstiller BDO som revisor for 2022.**

Ole Bech (OB) forklarede, at normalt indgår man aftale med revisor på 3-5 år, med mulighed for at forlænge aftalen. Af og til er det sundt at få andre øjne på virksomheden, og BDO har brancheerfaring.

*Spørgsmål: hvordan er BDO prismæssigt i forhold til Beierholm?*

*OB: De ligger på samme niveau*

*Spørgsmål: Hvorfor skifte, når bestyrelsen har været tilfredse i 7 år?*

*OB: Det er sundt at ryste posen en gang imellem og dermed få nye øjne på vores virksomhed.*

**Forslaget blev vedtaget enstemmigt.**

## **Ad. Pkt. 9 Eventuelt**

*Spørgsmål: Er det udelukket at Hohøje får fjernvarme?*

Anders Kjær svarede, at fjernvarmen har meldt ud, at de kommer til det område i 2024.

*Spørgsmål: Hvornår kommer Fiber til Hohøje?*

Anders Kjær svarede, at punktet vil være til afstemning på de kommende afdelingsmøder. Hvis det bliver stemt igennem, bliver det bestilt umiddelbart herefter.

*Spørgsmål: Bliver muligheden for kabeltv fjernet, hvis Fiber bliver lagt ind?*

Anders Kjær svarede, at man kan sagtens beholde det man har i dag, det bestemmer man selv, selv om der er indlagt fiber i boligen.

*Spørgsmål: Hvis Norlys kommer ind, bliver der så indgået aftale med tv?*

Anders Kjær svarede, at det gør der ikke, man kan frit vælge udbyder. Man kan sagtens få internet fra én udbyder og tv fra en anden.

*Spørgsmål: Slipper vi for grundpakken?*

Anders Kjær svarede, at det kan man også i dag, blot man henvender sig til udlejningen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Ole Bech takkede for mødet og genvalget.

Mødet sluttede klokken 18.33.

---

Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen  
Dirigent

---

Ole Bech  
Formand for Hobro Boligforening

---

Økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen  
referent