

Ordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 24. maj 2016 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark, Mette Juul-Nyholm, Ole Bech, Didde Lykke Hansen og Henrik Kruse.

Fra administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen, driftschef Lisbeth Pind, Jette Christensen, Britt Espensen og Karina Karlsen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til dagsordenens punkt 1.

Punkt 1, a – Valg af dirigent

Ole Bech blev foreslået og valgt til dirigent uden modkandidater i forsamlingen.

Dirigenten takkede for valget, konstaterede at mødet var lovligt indkaldt senest 4 uger inden mødet, og at beretningen var udsendt mindst en uge før mødet. Mødet er dermed beslutningsdygtig.

Punkt 1, b – Valg af stemmeudvalg

Som stemmeudvalg blev valgt Vita Ekelund, Anne Grethe Jørgensen, Eigil Petersen.

Punkt 2 – Mundtlig beretning for 2015 v/formanden

Formanden startede sin beretning med at ligge vægt på nogle generelle punkter:

- Gode resultater i 2015
- OK aktivitet
- Fint samarbejde på tværs
- Gode udsigter for 2016

Punkterne blev nærmere gennemgået i løbet af beretningen.

Formanden berettede om gode resultater i 2015:

- for 3. år i træk mindre lejetab. 347tkr. Mod 1, 5 mio i 2012
- Tab ved fraflytning 512 tkr. I 2014 mod 430 tkr. I 2015
- Svagt faldende administrationsbidrag f.eks. 2013 kr. 3.662 til 3.474 i 2015
- Tæt på fordobling af dispositionsfonden fra 2013 til 2015 – nu 16.4 mio
- Stadig nye medlemmer – 629 i 2015, mod 448 i 2013
- Faldende fraflytninger – kun 251 i 2015 mod 307 i 2013
- Og mange andre fine daglige resultater – og tak for det til de ansatte

Der blev i beretningen lagt vægt på det formindskede lejetab, og formanden forklarede lidt omkring de tiltag der er blevet lavet, for at mindske udlejningsproblemer.

Der blev ligeledes forklaret lidt omkring ældreboliger i Oue som har stået tomme i en længere periode. I disse boliger bliver lejen dækket af kommunen, så foreningen lider ikke under, at de står tomme.

Der blev lagt vægt på det lave administrationsbidrag, som igen i 2015 er faldet. Dog blev der gjort opmærksomt på, at det muligvis kunne stige lidt i 2016 pga fx øgede it udgifter.

Bestyrelsen har deres opmærksom rettet mod foreningens dispositionsfond, som er stigende, hvilket er en god udvikling, idet det vores fælles opsparing, som kan bruges til at hjælpe i afdelingerne.

Formanden fremhævede nogle af de vigtigste aktiviteter for året:

Indvielse af Hvilhøjvej med 20 nye huse.....
Forlængelse af startboligprojektet til 15 år☺
18 mio. investeret i vedligeholdelse af vores lejligheder
Og ny inspektør
Forberedelse af ny beboerservice
Når jeg nu kun skriver OK så er det fordi vi har måtte være meget tålmodige med
f.eks. Texaco grunden og jeg ved der er opgaver mange gerne så løst som vi ikke
helt har nået.....men bestyrelsen er tilfredse alt i alt.

Formanden lagde vægt på vores 20 nye huse på Hvilhøjvej, hvor byggeriet stort set har overholdt budgettet, og der har ikke været udlejningsproblemer overhovedet. Boligforeningen er ikke nervøse for at bygge yderligere boliger i samme område, hvis vi får mulighed herfor. Startboligprojektet på Amerikavej er i god gænge og har netop fået en forlængelse på 15 år, hvilket er til stor glæde for både afdelingen og boligforeningen.

Formanden præsenterede vores nye driftschef Lisbeth Pind, som mange har rost for sin opstart i foreningen.

Dernæst blev den nye beboerservice præsenteret, hvilket betyder nogle omlægninger omkring de måder, der i fremtiden vil blive lavet aftaler, når viceværterne skal besøge og servicere lejerne. Vi arbejder på omlægningen i øjeblikket, og der bliver lavet forskellige team fx et grønt team, som skal forestå vedligeholdelse af de grønne områder.

Der kommer til at sidde én enkelt person, som skal tage imod telefonopkald, og dernæst booke aftaler i kalenderen til de forskellige team.

Der vil komme mere information omkring projektet i fremtiden på vores hjemmeside. Vi forventer, at den nye beboerservice er implementeret i starten af 2017.

Vi venter stadig på en afklaring omkring Texaco grunden, men er stadig optimistiske.

Formanden fortalte lidt om Lejerbo's "indtog" i Hobro. De skal bygge ca. 60 boliger i det nordlige Hobro. Et tiltag, som ikke passer os rigtig godt, men som vi desværre intet kunne gøre ved.

Vi har uden tvivl nogle udfordringer i fremtiden:

Stor opgave økonomisk med renoveringer af den gamle bygningsmasse

Ny konkurrence på det almene område i byen

Fortsat billig drift er en nødvendighed – det skal gå hånd i hånd med høj service. Vi har bare gode nøgletal!

Vi skal holde øje med de rigtige samarbejdspartnere.....

Vi har nogle gamle ejendomme i vores regi, som i nærmeste fremtid trænger til en modernisering for at være attraktive. Vi har ingen udlejningsproblemer endnu, men vi skal have kigget på den ældre boligmasse.

Vi må også forvente konkurrence på boligområdet, så det er vigtigt, at vi hele tiden er med helt fremme på både service og boligstandard.

Vores nøgletal er meget fine, når man sammenligner os med andre tilsvarende boligforeninger. Det gælder både vores administrationsbidrag, mødeomkostninger og kontorholdsudgifter.

Vi kigger hele tiden efter en mulig samarbejdspartner, uden at vi mister vores selvstændighed. Vi kunne forestille os en partner, hvor man kunne dele fx it eller maskinpark.

Formanden er meget tilfreds med den gode gænge, som foreningen er inde i, og mener generelt, at der er gode udsigter for 2016:

- 3000 kvm i midtbyen
- 1500 kvm erhverv i midtbyen
- Den nye beboerservice kommer i gang....
- Vedligeholdelsesplanerne tager fart – om 3 år er vi ajour!
- Vi tror på mere byggeri i 2016 og 2017

Boligforeningen er blevet godkendt til byggeri på Texaco grunden, hvilket bliver en kombination af boliger og erhverv. Der bliver ca. 30 boliger samt et erhvervsareal på 1500 kvm.

Vi håber på endnu mere nybyggeri, bl.a. boliger til flygtninge, hvilket der kan blive åbnet op for gennem en ny tilskudsordning til kommunerne til opførelse af flygtningeboliger, eller flere boliger på Hvilhøj.

Til slut fortalte formanden, at vores forening fylder 75 år i 2017, hvor der planlægges et lidt større arrangement.

Beretningen blev godkendt uden yderligere kommentarer.

Punkt 3 – Godkendelse af årsregnskab for 2015 med revisors påtegning. Fremlæggelse af budget for året 2016

Dirigenten giver ordet til direktør Kenneth T. Hansen, som fremlægger hovedforeningens regnskab summarisk, og lægger vægt på nogle enkelte hovedtal.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør godt 5 mio., hvoraf langt den største del udgør lønningerne, som er ca. 3,5 mio. Der har været en besparelse på mødeomkostningerne i 2015 på ca. 112.000 kr. i forhold til 2014, ligeledes har der været en besparelse på lokaleomkostningerne på knap 100.000 kr.

Kenneth T. Hansen forklarede lidt omkring de negative renter, som har betydet en renteudgift for afdelingerne af den opsparede kapital.

Vores henlæggelser til dispositionsfonden er steget en del, hvilket skyldes flere udamortiserede lån.

Ekstraordinære udgifter skyldes tab på fraflytninger, lejetab, og tilskud fra dispositionsfonden.

Vores dispositionsfond er blevet ca. tre dobbelt i løbet af de sidste 3 år, hvilket er en positiv udvikling, så vi har noget at kunne hjælpe trængende afdelinger med.

Kenneth T. Hansen forklarede nærmere omkring en kælderrenovering i afd. 35, et huslejetilskud i afd. 44 samt en hjertestarter i afd. 43 som alle havde fået tilskud fra dispositionsfonden.

Der er ingen ændringer i antallet af lejemålsenheder, men i 2016 stiger antallet med 20 på grund af de nye boliger på Hvilhøjvej.

Vores arbejdskapital er ligeledes vokset de seneste 3 år, men der skal investeres i vores nye beboerservice, så vi forventer et fald i 2016.

Vi har i alt brugt ca. 18 mio. på vedligeholdelse i 2015. Vi har stadig mange vedligeholdelsesprojekter, som skal udføres, så vi har brug for mange penge på vores henlæggelser.

Vores afdelinger har generelt en fornuftig økonomi, men vi har et par enkelte afdelinger med økonomiske udfordringer.

Regnskabet godkendes herefter af repræsentantskabet.

Kenneth T. Hansen fremlægger i forlængelse heraf hovedforeningens budget for 2016, som er godkendt på bestyrelsesmødet i august 2016.

Vi forventer uændrede bruttoadministrationsudgifter i 2016, en lille stigning på renterne og et lidt højere administrationsbidrag på 3.550 kr.

Der er ingen spørgsmål og budgettet er allerede godkendt.

Kenneth T. Hansen fortæller at budgetter for 2016 for de enkelte afdelinger allerede er godkendt på afdelingsmøderne.

Punkt 4 – Indkomne forslag

Ingen forslag indkommet.

Punkt 5 – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg er Didde Hansen og Henrik Kruse som begge modtager genvalg. Dirigenten spørger om der er andre kandidater. Der er ingen modkandidater i forsamlingen så Didde Hansen og Henrik Kruse er således genvalgt

Punkt 6 – Valg af 2 suppleanter

De to nuværende suppleanter er John Jensen og Sten Munkholm Kristensen. John Jensen ønsker genvalg.

Sten Munkholm Kristensen er ikke tilstede og kan således ikke modtage genvalg. Anette Ravn fra afd. 25 opstiller som suppleant og der er ikke øvrige kandidater. John Jensen og Anette Ravn er således valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Punkt 7 – Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2016. Der er ikke i forsamlingen andre forslag. Beierholm er således valgt til revisor for regnskabsåret 2016.

Punkt 8 – Eventuelt.

Der var spørgsmål til fjernvarme i den sydlige bydel. Formanden forklarede, at der stadig ikke er nok tilslutninger, men man kan endnu ikke skrinlægge projektet. Tidspunktet for lancering af fjernvarme i den sydlige bydel var nok bare på et forkert tidspunkt. Vi regner med at koble os på fjernvarmen i takt med, at vores gasfyr bliver slidt op.

Der var spørgsmål til, hvem der har opsynet med større renoveringsarbejder, i dette tilfælde udskiftning af tage i en afdeling. Hertil blev svaret, at der er et rådgivende firma på opgaven. Ved små renoveringsarbejder klarer vi selv tilsynet, men ved store opgaver hyrer vi en rådgiver, som står for hele projektet.

Der var spørgsmål til renovationen og de nye containere. Hertil svarede Lisbeth Pind, at containere skal hegnes ind, men vi skal først finde ud af, hvor mange vi reelt har brug for i de forskellige afdelinger. På en enkelt adresse var de meget interesserede i, at få det ordnet inden sommeren på grund af lugten.

Der var ikke yderligere til eventuelt og dirigenten takkede for god ro og orden og hævede repræsentantskabsmødet kl. 18.30


Britt Espensen
Referent


Mads Gammelmark
Formand