

Hobro, den 2. februar 2024

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 253

Mødedato:	tirsdag den 30. januar 2024 kl. 16.00 – 19.30
Mødested:	Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro
Deltagere:	Fra bestyrelsen Formand Ole Bech (OB), Næstformand Didde Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC), Kim Vilsted Fællend (KV), Poul Boye (PB). Fra administrationen Direktør Anders Kjær (AK) referent.

Dagsorden:

1.	Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol	2371
2.	Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 252	2371
3.	Beretning fra administrationen.....	2371
4.	Forvaltningsrevision	2372
5.	Status renoveringsarbejder	2374
6.	Byggesager (Lukket punkt)	2375
7.	Arbejdsgangsbeskrivelse	2375
8.	Tilskud fra dispositionsfonden	2376
9.	Tilskud fra arbejdskapital	2376
10.	Nyt fra BL- og politik.....	2377
11.	Ny hjemmeside	2378
12.	Salg af aktier i Bolind A/S	2379
13.	Status Kapitalforvaltning	2379
14.	Eventuelt	2380

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol

Anledning

Godkendelse af dagsorden.

Orienterer om evt. indtruffen ændringer i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen at godkende dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Der var ikke indtruffen ændringer i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 252

Anledning

På hvert bestyrelsesmøde underskrives referatet fra det foregående møde af den samlede bestyrelse. Ifølge forretningsorden for bestyrelsen §9 stk. 4 betragtes referatet som godkendt 8 dage efter, at referatet er udsendt pr. e-mail, hvis der ikke er indkommet bemærkninger.

Beslutning

Referatet blev underskrevet af den samlede bestyrelse.

3. Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Der var blevet ansat en ny ejendomsfunktionær til boligsyn.
2. Lukket punkt
3. Flyttestatistik for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023
4. Samarbejde med Mariagerfjordposten om artikler vedr. vores byggesager.
5. At der har været afholdt fælles kursus for alle medarbejderne om GDPR i samarbejde med revisionshuset EY.
6. At der i samarbejde med revisionshuset EY udarbejdes artikel 30 fortegnelse (GDPR) for vores organisation.
7. Samarbejdet med nordlys fibernet. Der har været udfordringer med etablering af fibernet ude i afdelingerne, administrationen har haft svært ved at få ordentlig information om status på arbejdet, herunder hvornår nordlys planlægger at etablere fibernet.
8. Beboerservice har haft en hård start på 2024, da der har været snestorm og meget hårdt vintervejr. Det har været nødvendigt at flytte rundt på større snemængder ude i afdelingerne, og det har bl.a. derfor været nødvendigt at hyre ekstern entreprenør. Ligeledes har der flere steder været fygesne på loftet i boligerne, som skulle fjernes i den udstrækning det har kunnet lade sig gøre. Medarbejderne har kæmpet hårdt, og gjort alt hvad de kunne med de ressourcer de havde til rådighed.

9. Kuben management har udmeldt at egenbetalingen for studieturen til Göteborg forventes at blive cirka 6000 kr. pr. deltager. Driftschef og ejendomsinspektør vil gerne deltage, det vil sige at fra Hobro boligforening deltager i alt 8 stk.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. 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. (Hobro Malerfirma).
- 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
- **År 2023 Brugere 21.600**

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 = 2,24 pct.

Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør **1,58 pct.** i årene 2021 – 2024 (4 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.***



Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

5. Status renoveringsarbejder

Anledning

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

Indstilling:

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Vedr. tagrenoveringen i afd. 2 Jernbanegade, her blev kontrakt med teknisk rådgiver godkendt og underskrevet. Ligeledes blev ansøgningen om brug af trækingsretsmidler i Landsbyggefonden underskrevet.

Vedr. helhedsplan i afd. 11 Wilh. Jensensvej og Højdevej, her orienterede DH om at afdelingsbestyrelsen havde haft et opstartsmøde med bygherrerådgiveren.

Den samlede oversigt over helhedsplaner og renoveringer blev taget til efterretning.

6. Byggesager (Lukket punkt)

7. Arbejdsgangsbeskrivelse

Anledning

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.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmøderne nr. 210, 215, 217, 221, 222, 226, 231, 232, 233, 237, 245, 247 og 250 er nedenstående 25 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
23. Installationsretten
24. Bankafstemning
25. Oprettelse af nye kreditorer

Ledelse og medarbejdere har sammen udarbejdet forslag til arbejdsgangsbeskrivelse nr. 26 Sikkerhedsforanstaltning mod svig og svindel ved reoveringssager.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At bestyrelsen godkender forretningsgang nr. 26 sikkerhedsforanstaltning mod svig og svindel ved reoveringssager.

Beslutning

Godkendt.

8. Tilskud fra dispositionsfonden

Anledning

I forbindelse med den løbende anvendelse af kollektiv råderet til nye køkkener mv., jf. arbejdsgangsbeskrivelse nr. 6, optages der lån ude i de enkelte afdelinger. Lånene bevilges typisk af dispositionsfonden til en fast rente på 1 pct. Ved sager hvor løbetiden er under 10 år, selvfinansiere afdelingen lånet.

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen gennemgår hvert år ved regnskabsafslutning status på råderetssagerne. Der var i den forbindelse udarbejdet en samlet oversigt over råderetssagerne som var finansieret af dispositionsfonden.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At godkende finansieringen af råderetssagerne via dispositionsfonden.

Beslutning

AK gennemgik oversigten over råderetssagerne som havde finansiering via dispositionsfonden. Hovedstolen var på DKK 8.575.190 og ultimo saldo 2023 var på DKK 6.160.155.

Bestyrelsen havde spørgsmål til måden oversigten var udarbejdet på, samt spørgsmål til enkelte poster i oversigten. AK svarede på spørgsmålene.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

9. Tilskud fra arbejdskapital

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at den samlede udgift anslået DKK 256.050 til ny hjemmeside jf. pkt. 11, skal afholdes af arbejdskapitalen.

10. Nyt fra BL- og politik

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

Sagsfremstilling

Valgmøde i 10. kreds

Der afholdes valgmøde i 10. kreds den 24. april 2024 kl. 19.00. Mødet afholdes på Scandic Aarhus Vest, Rytoften 3, 8210 Aarhus V. Deltagelse i kredsvalget er gratis. Der er mulighed for at tilmelde sig spisning kl. 18.00 til en pris af DKK 230 for en ret inkl. 1 sodavand/øl. Af hensyn til det praktiske og forplejningen skal vi bede om tilmelding til kredsvalgmødet. Fristen for tilmelding til BL er senest den 10. april 2024. Tilmeldingen er åben og foregår gennem boligorganisationen (AK). AK har videreformidlet **BL's** Indkaldelse og information om kredsvalget i 10. kreds 2024, til bestyrelsesmedlemmerne **via mail** den 19.01.2024.

Nedenstående er udpluk fra BL's mail:

- Adgangskort: Som ved sidste valg udsendes adgangskort på mail senest 2 uger før kredsvalgmødet, efter følgende metode:

Adgangskort sendes i en mail enkeltvis. Boligorganisationen modtager dermed det antal mails, som der er delegerede. Disse mails kan videresendes til de kredsdelegerede. Dagsorden, forretningsorden, mandatfordeling mv. vil blive lagt på kredsvalgsiden under 10. kreds senest 4 uger før mødet.

Der kan opstilles kandidater til kredsformand, kreds næstformand, kredsrepræsentanter og suppleanter på www.kredsvalg.dk

Boligorganisationen skal forinden godkende opstillingen, og dokumentation herfor skal uploades i den online opstillingsformular. Dokumentation er fx referat fra det organisationsbestyrelsesmøde, hvor kandidaturet blev godkendt.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At opstille kandidater til kredsformand, kreds næstformand, kredsrepræsentant eller suppleant.

Beslutning

Det blev besluttet at opstille Didde Lykke Hansen og Kim Vilsted Fællend som kredsrepræsentant.

Orientering fra 10. kreds v/ kredsmedlem DH

Beslutning

Der var ikke noget at berette fra 10. kreds.

11. Ny hjemmeside

Anledning

Der er bestilt ny hjemmeside hos vores it-samarbejdspartner KTP Data A/S den 11. december 2023.

Sagsfremstilling

Den nye hjemmeside forventes ibrugtaget ultimo 2024. Der er estimeret følgende tidsplan for implementering af ny hjemmeside:

1. Februar – designeren (KTP) begynder design af ny hjemmeside.
2. Marts – Det første oplæg sendes til kommentering hos Hobro Boligforening.
3. April – Design godkendes endeligt. Hobro Boligforening skal skrive tekster mv. ind i systemet. Dette er en tidskrævende opgave, som udlejningsmedarbejder Karina Karlsen vil håndtere. Der indkøbes en bærbar computer, således arbejdet også kan udføres på hjemmekontor hvor der vil være ro til opgaven.
4. Juni – august – Etablering af server, hjemmeside skabelon, tilretning af design og integration til WebBolig.
5. september – Hobro Boligforening kan påbegynde at lægge dokumenter ind i systemet.
6. november – forventet overgang til ny hjemmeside.

Som det fremgår af ovenstående, er det en lang og tidskrævende opgave, specielt for udlejningsafdelingen, som er boligforeningens drivkraft bag opgaven.

Den nye hjemmeside designes så beboere der har registreret deres e-mail i vores system, ved hjælp af en adgangskode får 2 valgmuligheder i "webapps":

1. **Afdelingsdokumenter**, vil kunne se afdelingsdokumenter som "kun" er for afdelingens beboere, såsom referater, indkaldelser, husorden, kollektiv råderet mv.
2. **Beboerdokumenter**, vil kunne se individuelle dokumenter, såsom lejekontrakten, forbrugsregnskab mv.

Økonomien kan opsummeres som følgende:

Investering af ny website (tilbud af 21.11.2023)	DKK 175.000, -
WebDesign (tilbud af 21.11.2023)	DKK 25.000, -
Mit.hoborboligforening.dk (login til afdelingsdokumenter)	DKK 46.050, -
Uforudsete udgifter	DKK 10.000, -
I alt	DKK 256.050, -

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At godkende udgiften til boligforeningens nye hjemmeside anslået DKK 256.050.
- At udgiften betales over driften i hovedselskabet ved en afskrivning på ca. 4-6 år.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte udgiften på DKK 256.050 til ny hjemmeside.

Det blev besluttet at udgiften skal dækkes af arbejdskapitalen.

12. Salg af aktier i Bolind A/S

Anledning

En samlet bestyrelse for Bolind A/S anbefaler alle aktionærer i Bolind til en samlet afhændelse af selskabet i form af overdragelse af aktierne i selskabet.

Sagsfremstilling

Bolind er blevet enige med Whiteaway Group om en overtagelse af Bolind, og vil umiddelbart fortsætte uændret med salg af hårde hvidevare til professionelle og erhverv.

Da der var deadline 09.01.2024, har AK underskrevet og sendt fuldmagten til Bolind med kopi til bestyrelsen den 03.01.2024.

Hobro Boligforening havde en aktiepost på 1.000 DKK. Hobro Boligforening har de seneste mange år kun anvendt Bolind i begrænset omfang.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At godkende fuldmagt til gennemførelse af salg af aktier i Bolind A/S

Beslutning

Godkendt.

13. Status Kapitalforvaltning

Resumé

Hobro Boligforening har to kapitalforvaltere, Spar Nord og PP Capital.

På bestyrelsesmøde nr. 243 blev risikoprofilen hos Spar Nord ændret fra varighed 0-3 til 3-7, og PP Capital blev ændret fra varighed på 0-3 til 0-5 på bestyrelsesmøde nr. 250.

Sagsfremstilling

Nedenstående vises en samlet oversigt over kapitalforvaltningen for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023.

	Periode	Formue- værdi primo	Indskud/ Udtræk	Afkast/ rente År til dato	Afkast i % År til dato	Formue- værdi ultimo
PP Capital	01.01- 2023 - 31.12- 2023	33.691.813	0	1.377.517	4,09	35.069.330
Spar Nord	01.01- 2023 - 31.12- 2023	45.266.140	0	3.237.649	7,15	48.503.789

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

14. Eventuelt

PB orienterede om seneste nyt fra afdelingsbestyrelsen i afd. 44 Arden og omegn, hvor et bestyrelsesmedlem desværre havde valgt at trække sig.

KV orienterede om at der var et godt samarbejde i afdelingsbestyrelsen i afd. 24 Horsøparken.

DH bemærkede at punktet vedr. videomateriale ikke havde været på dagsorden som ellers var blevet aftalt på sidste bestyrelsesmøde.

DH var bekymret for om administrationen har ressourcerne til at gennemgå budgetterne med afdelingsbestyrelserne inden afdelingsmøderne, nu hvor vi arbejder på at der skal nedsættes flere afdelingsbestyrelser.

OB orienterede om at afd. 25 Sdr. Onsild, Døstrup og Hvornum arbejder på en evt. sammenlægning med afd. 36 Viborg Landevej.

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	