

Ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 21. juni 2018 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark (MG), Ole Bech, Didde Lykke Hansen, John Jensen og Henrik Kruse.

Fra administrationen: Direktør Anders Kjær (AK), Karina Karlsen og Jette Christensen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de 48 tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til punkt 1 på dagsordenen.

Punkt 1. A

Valg af dirigent

Ole Bech blev forslået som dirigent af bestyrelsen og blev af forsamlingen herefter valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt senest 4 uger inden mødet.

Punkt 1. B

Valg af stemmeudvalg

Gert Nielsen fra afd. 4, Lone Velling fra afd. 12 og formand Mads Gammelmark blev forslået og valgt.

Punkt 2.

Bestyrelsens årsberetning

MG fik ordet.

Han fortalte om boligforeningens 75 års jubilæum, fredag den 22. april 2017.

Mange ting har ændret sig siden de første boliger blev opført i 1942. Boligforeningen blev opført under navnet Andelsboligforeningen af 1942, og i 2011 fusionerede Hobro Boligforening med Arden Boligforening, således vi er repræsenteret i hele Mariagerfjord Kommune.

Herefter kunne han fortælle, at boligforeningen har fået ny direktør. I den forbindelse lavede Hobro Boligforening en fælles mission, vision og værdier. Formålet er at fremstå som en samlet enhed overfor beboere, ansatte og omverdenen. For at det skal virke troværdigt, er det vigtigt, at vi alle har de samme holdninger til hvad vi er for en virksomhed, hvordan vi vil yde en service og hvad der er vores mål.

Missionen:

- Vi har fokus på udvikling, effektivisering og professionalisering med respekt for beboerdemokratiet, og det der virker. Ambitionerne er, at vi skal være en af de mest udviklingsorienterede og attraktive boligforeninger. Det skal bl.a. gøres ved at:
- Involvere medarbejdere omkring nye teknologier, funktioner og opgavetækning.
- Være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via en høj grad af digitalisering.
- Skabe attraktive boliger og boligområder.
- Effektivisere ved at gøre ting bedre og mere smart.

Det har været en smule mere svært end forventet. Men bestyrelsen er enige om, at nu fungerer det bedre.

Der er indsat 23 robotplæneklippere rundt om i forskellige afdelinger. Dette fungerer rigtig fint.

Samtidig er der planlagt 64 molokker i nogle af vores afdelinger. Men kommunen har stadig ingen bil til at kunne tømme disse. Så Boligforeningen ligger stadig i forhandlinger med Mariagerfjord Kommune.

Elektronisk syn er også noget af det som bestyrelsen har besluttet skal indføres i Hobro Boligforening. På den måde vil synsmanden kunne give en pris med det samme på hvad en fraflytning vil koste for fraflytter.

Digitale lejekontrakter er allerede noget af det som er kommet i værk.

I forbindelse med det frie elvalg ved indflytning, er boligforeningen ved at lave et samarbejde med et firma som hjælper alle lejerne med at få billig strøm.

Visionen:

- Vi vil gerne være en af de mest fremsynede og attraktive boligforeninger i Danmark – i et tæt samspil med beboerne, bestyrelse, lokalområdet og boligforeningens ansatte.

Værdier:

- Vi viser interesse og er hjælpsomme.
- Vi gør os umage - det vi foretager os skal vi gøre ordentligt.

Organisation er på plads:

Der blev i 2017 foretaget en omorganisering af beboerservice. Det består af et team af viceværter, som er opdelt i et grønt og blåt team. For at sikre den optimale kommunikation er der ansat en servicekoordinator, hvis primære opgave er, at fungere som bindeleddet mellem beboerne og viceværterne. Derigennem håber vi at opnå en ensartet og god beboerservice, med fokus på effektiviseringer som kan være med til at ”passe på huslejen”.

Effektivitet:

- **Drift og administration:**
Hobro Boligforenings mission er bl.a. at vi gerne vil opfattes som en boligforening, der inddrager sine medarbejdere omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning. Dette er med til at opfylde vores vision om, at være en af de mest fremsynede og attraktive boligforeninger i Danmark.
- **De almene organisationer skal samlet præstere en besparelse på 8% inden 2020:**
I disse år er der øget politisk fokus på de almene boligorganisationer. Frem mod 2020 skal landets almene boliger præstere en effektivisering for samlet 1,5 mia. kroner.

Effektiviseringstiltag:

- 23 Robotplæneklippere
- 64 Molokker
- Elektronisk syn
- Digital bogføring
- Digitale lejekontrakter
- Frit elvalg i lejemål

Alt sammen tiltag der vil være med til at give bedre tid til servicen, som efterspørges ude i afdelingerne. Ydermere også give administrationen bedre tid til at optimere arbejdsopgaverne, og sidst men ikke mindst, vil det på sigt give store besparelser der kan bidrage til at holde huslejen i ro.

Realisering af effektiviseringstiltagene:

- 95 % af afdelingerne har undgået huslejestigning i 2018:
- Vores mål er at kunne holde huslejen i ro, også på sigt.

Politisk fokus:

- **Ghettoområder – herunder Landsbygefonden.**
Der bor flere og flere udsatte borgere i udsatte områder, og det er noget af det som boligforeningen også er opmærksom på.
- **Effektivisering.**
Dette kan være med til at sikre samme kvalitet til en lavere husleje. Derfor har vi selv en interesse i at effektivisere vores sektor. Samtidig er der en samfundsmæssig interesse i, at den almene sektor er effektiv, på samme måde som andre sektorer.
Digitalisering er en af måderne at effektivisere på, og er blevet et vigtigt udviklingsområde. Det bringer mange muligheder med sig, men kræver også en del arbejde, førend man kan høste effektivitetspotentialerne. Vi har dog allerede nu kunne høste nogle af vores effektiviseringstiltag.
- **Socialt udsatte beboere**
Dette er et område Hobro Boligforening også skal varetage, da vi jo er en almen boligforening.
- **Vi deltager aktivt i BL regi**

Beboerdemokratiet:

- Beboernes ønsker på kort og lang sigt
- Markvandring
- Bindeled mellem beboerne og administrationen

Helhedsplaner:

- Bestyrelsen har været på studietur til Struer. Struer Kommune har fra Landsbygefonden modtaget 270. mill. over de sidste år til renovering af ældre ejendomme.
- Afd. 9, Klokkergaarden står for en større renovering. Ejendommen har slået store revner i murene. Det viste sig at soklen var lavet for smal.

Over de næste 2-3 år vil boligforeningen lave en helhedsplan for de afdelinger som trænger til en gennemgribende renovering.

Dette drejer sig om følgende afdelinger:

- Afd. 13, Mariagervej 2
- Afd. 16, Stoldal
- Afd. 23, Jernbanegade 11
- Afd. 31, Sdr. Allé 7

En samlet helhedsplan:

- Afd. 1, Randersvej 32
- Afd. 2, Jernbanegade 55
- Afd. 3, Sdr. Allé 9
- Afd. 6, Markedsgade 3-5, Brogade 60
- Afd. 7, Brogade 63
- Afd. 8, Mariagervej 1
- Afd. 10, Grøndalsvej 20
- Afd. 12, Skovvej 6-10
- Afd. 15, Reberbanen 1-9
- Afd. 30, Adelgade 73

Ny ejendomsinspektør:

Mikkel Poulsen er blevet ansat til at varetage følgende opgaver:

- Renovering tag, vinduer m.v.
- Planlagt vedligeholdelse
- Markvandring

Nybyggeri:

MG måtte desværre meddele, at vi hverken kan præsentere et byggeri på Texaco-grunden eller på Skibsgade. Men heldigvis planlægger vi 33 nye rækkehuse på Ølsvej/Hvilhøjvej i to etager.

Strategisk samarbejde:

- At fremtidssikre en lokal boligforening.
- Styrke til at modstå fremtidige krav
- En bedre boligforening

Dirigenten OB spurgte om der er spørgsmål til beretningen.

Conni Jørgensen fra H.I. Biesgade spørger, om ikke de stålplader foran dørene kan blive sat fast, og om der kan etableres flere parkeringspladser i afdelingen.

MG rådede hende til at stille det som et forslag til det næste beboermøde.

Så blev der spurgt hvorfor Grøndalsvænget ikke er med på helhedsplanen. MG svarede at det i første omgang kun er etageejendomme vi søger tilskud hjem til.

Der blev spurgt om Grøndalsvænget er for lille en afdeling til at man kan søge et tilskud hjem fra Landsbyggefonden. MG syntes, det kunne være en god ide at få en snak om det, da det jo er en god afdeling.

AK forklarede, at Landsbyggefonden ikke giver bidrag til vedligeholdelse, men at afdelingen selv har mulighed for at vedligeholde i henhold til vedligeholdelsesplanen som udarbejdes på den årlige markvandring.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

Punkt 3. Godkendelse af årsregnskabet for 2017 med revisors påtegning.

Dirigenten gav ordet til direktør Anders Kjær.

Resultatopgørelsen blev gennemgået summarisk.

Samlet set viste det et underskud på kr. 135.000, som bliver dækket af arbejdskapitalen.

Det hele blev vist via diverse kolonner og grafer.

Dispositionsfonden er i forhold til sidste år steget med ca. 4,6 mill. og udgør således i alt ca. 26. mill.
Dispositionsfonden er den man kan søge midler fra, hvis man ønsker at lave et større projekt i afdelingerne.

Tab ved lejeledighed er faldet til ca. 200 tkr. i 2017.

Tilskud til afdelinger i 2017:

Afd. 7,	Gavl.	308 tkr.
Afd. 11,	Skrænt	274 tkr.
Afd. 12 & 44,	Huslejerreduktion	138 tkr.
Afd. 32	Driftstilskud	40 tkr.
	Tab ved lejeledighed	193 tkr.
	Tab ved fraflytninger	259 tkr.

Regnskabet er revideret af foreningens revisor

Der er afgivet "blank" revisionspåtegning på regnskabet.

Der blev fremvist et skema over udvalgte nøgletal.

Dette viste bl.a. at forrentningen af afdelingernes henlagte midler er steget fra -0,50% i 2015 til 1,22% i 2017.

Afdelingerne:

- Alm. vedligehold i alt 6,1 mio. kr.
- PPV i alt 4,6 mio. kr. dækket af henlæggelser
- Forbedringsarbejder 1,2 mio. kr.
- Tilskud til forbedringsarbejder 0 mio. kr.
- Henlæggelser til vedligehold ultimo 56.436 tkr. (forøget med 4.421 tkr.)
- Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning ultimo, 4.197 tkr.
- Økonomien er forbedret i flere afdelinger

Generelt en fornuftig økonomi i afdelingerne

- Opsamlet underskud i 3 afdelinger
- Opsamlet overskud i 35 afdelinger

Opsamlet overskud i alt 8.206 tkr.

Igen viste AK tallene over de sidste 5 år via en graf.

- Afdelingernes budgetter for 2018 godkendt i sep. 2017
- 36 afdelinger fik ingen huslejestigninger
- 2 afdelinger fik en mindre stigning
-

Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Dette blev herefter enstemmig godkendt.

Herefter blev budgettet for 2019 gennemgået:

Budgettet blev gennemgået, og viste at administrationsbidraget stiger 1,6% svarende til 57,00 kr. pr. år pr. lejemålsenhed.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Punkt 4. Behandling af evt. indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

Punkt 5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Henrik Kruse og Didde Lykke var på valg. Begge ønskede genvalg.

Da ingen andre ønskede at stille op, blev det enstemmigt vedtaget at begge blev genvalgt til 2020.

Punkt 6. Valg af 2 suppleanter for 1 år:

Egon Christensen var på valg og ønskede genvalg. Herudover meldte John Dahl Jensen fra afd. 44 sig. Begge blev valgt til 2019. Egon Christensen som 1. suppleant.

Punkt 7. Valg af revisor:

Bestyrelsen havde indstillet til genvalg af Beierholm som revisor for 2018.

Dette blev også enstemmigt vedtaget.

Punkt 8. Eventuelt

Der blev spurgt ind til nøgleudleveringen ved en indflytning. MG svarede, at hvis ikke man kan aflevere det antal nøgler man har fået ved en indflytning, vil der blive bestilt en omlægning. Men flere kunne fortælle, at man i Århus desværre kan få lavet falske nøgler som så ikke bliver noteret i boligforeningen.

Kjeld Jørgensen fra afd. 30 spurgte ind til hvor den 3. nøgle er. For da han flyttede ind for 11 år siden, fik han nemlig kun udleveret 2 stk. Men Ole Bech svarede, at dette var en ny procedure i boligforeningen, der gør at man nu får udleveret alle 3 nøgler.

Der blev spurgt ind til flere parkeringspladser i nogle af afdelingerne. Hertil svarede MG, at det var noget man kan tage op på et afdelingsmøde.

Åse Pedersen fra afd. 5 spurgte ind til hvad der sker hvis man mister en entredørsnøgle. Her kunne MG svare, at det desværre er noget hun hæfter for ved en evt. fraflytning.

Conni Jørgensen spurgte, om det er okay, at man giver sit parkeringskort til ens børn. Men MG svarede, at dette var svært at kontrollere, men at de evt. kunne tage det op på deres afdelingsmøde.

Der var ikke yderligere til eventuelt og dirigenten takkede for god ro og orden.

Jette Christensen
referent

Mads Gammelmark
formand

Ole Bech
dirigent