

Hobro, den 22. juni 2021

Referat fra: Ordinært repræsentantskabsmøde

Mødedato: tirsdag den 22. juni 2021 kl. 17.00
Mødested: Selskabslokalet, Smedevej 28 Hobro

På mødet var fremmødt: 41 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

Direktør Anders Kjær, boligrådgiver Karina Karlsen, 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
3. Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2020 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2022
Årsregnskab med revisors påtegning samt budget er tilgængelig på www.hobro boligforening.dk
4. Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 8. juni)
Der er ikke modtaget forslag
5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:
Egon Christensen og John Jensen er på valg
Egon Christensen og John Jensen er begge villig til genvalg
6. Valg af 2 suppleanter for 1 år:
Kim Vilsted og Christian Meesenburg Andersen er på valg
7. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2021
8. 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. Der blev henstillet til, at spørgsmål og kommentarer, der hører afdelingsmøder og have-/markvandringer til, bliver gemt til disse.

Elsebeth Sejersen fra administrationen var valgt som referent.

b. Valg af stemmeudvalg

Dirigenten foreslog Karina Karlsen og Gitte Kirk Jensen fra administrationen, såfremt der ikke var andre der ønskede at udgøre stemmeudvalget. Alice Telsing, afdeling 4 og Tilde Drensgaard, afdeling 24 ønskede at deltage i stemmeudvalget og de to blev således 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 er desværre ikke overstået endnu, men bestyrelsen håber, vi er kommet ud på den anden side nu. Siden vi var samlet sidst, har Boligforeningen ændret retningslinjer 26 gange internt i organisationen pga. skiftende restriktioner. Det har vi gjort, for både at passe på vores beboere og medarbejdere. Det er bestyrelsens forhåbning, at alle alligevel har fået den hjælp, de har haft behov for under Corona krisen.
- Efter branden i Stoldal, er den berørte blok nu genopbygget og det ser godt ud. Dem der ønskede at flytte tilbage, er nu tilbage. Der er lavet legeplads og tilgængelighedssti i afdelingen.
- De fleste er bekendt med en sag, Boligforeningen har haft vedr. en beboerklage, hvor der har været fuld mediedækning på. Denne sag har bl.a. medført, vi har kigget indad og ændret nogle forretningsgange. Vi er blevet mere kontante i vores udmeldinger.
- Boligforeningen har heldigvis ikke udlejningsproblemer.
- Afdeling 9 Morellgade er tømt for beboere, med henblik på gennemførelse af Helhedsplan. Flere informationer følger.
- I afdeling 16 Stoldal har vi fleksibel udlejning.

Charlotte Bloch Nielsen, afdeling 5 spørger: hvad er fleksibel udlejning?

Direktør Anders Kjær forklarede, at ved fleksibel udlejning udlejes nogle af boligerne i afdelingen til ansøgere, der har fortrinsret, fordi de opfylder et eller flere af de gældende kriterier for fleksibel udlejning. Eksempelvis hvis man bor i en anden kommune og pendler til en arbejdsplads i Mariagerfjord Kommune.

- Det er lovmæssigt bestemt, at alle boligforeninger skal have et eksternt firma til granskning af vedligeholdelsesplanerne. Firmaet skal vurdere, om planerne er retvisende samt sikre, at der er afsat de nødvendige aktiviteter. Omkostningen bliver pålagt alle afdelinger.
- Administrationshonoraret bliver fremover sammensat af et grundbidrag samt evt. tilkøb af ydelser jf. takstblad. Mere herom senere.
- Forvaltningsrevision; vi har forskellige målsætninger herunder bl.a. antal besøg på hjemmesiden. Disse mål har vi nået, men vi udbygger fortsat.

Beboertilfredshed/Medarbejdertilfredshedsundersøgelser gennemføres hvert 3 år.

Bedste pris på håndværksopgaver.

4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter; huslejen for den kommende 4 års periode må ikke årligt overstige 2%.

Mål for de samlede likvide midler i arbejdskapitalen.

- Det nye garageanlæg i Beboerservice står færdigt, og det har stor betydning for medarbejderne. Samtidig er der indrettet faciliteter for personalet på Sdr. Allé 5.
- Der er installeret elektroniske varmemålere i alle afdelinger med varmeregnskab.
- Al vores fælles el kommer fra danske vindmøller. Beboere har mulighed for at tilkøbe el fra samme elselskab, Vindstød.
- I 2020 er der afsluttet renoveringsarbejder for 31. mio. kr. i afdelingerne.
- Der er indkøbt robotplæneklippere mange steder.
- Der er etableret nedgravede affaldsløsninger de steder, det er muligt.
- Der er monteret fjernovervågede fugtmålere og røgalarmer i alle boligforeningens lejemål.
- Vinkelvejens børnehave er lukket og Boligforeningen ønsker i stedet at opføre 12 rækkehuse på grunden. Vi har en forhåbning om, at det bliver godkendt af Kommunen.
- Afdeling 9, Morellgade 14: meningen var, at der skulle gennemføres en Helhedsplan for at renovere blokken. Det viste sig dog at være ca. 50% dyrere end forventet. Vi har derfor måtte tænke i andre baner og arbejder nu på nedrenovering i stedet. Vi er i dialog med Kommunen herom.
- Afdeling 13, Mariagervej 2: Helhedsplan er godkendt af Landsbyggefonden men har endnu ikke været til afstemning hos beboerne.
- Beboerdemokratiet i den almene sektor er noget særligt i forhold til private udlejere, vi er underlagt en masse lovgivningsmæssige rammer.

- Til afdelingsmøderne har der været stabilt fremmøde de sidste 3 år. Deltagere til repræsentantskabsmødet har været faldende i 2020 i forhold til 2019, dette kan måske tilskrives Corona.

Beslutning: Beretningen blev enstemmigt godkendt, ved håndsoprækning.

Ad. Pkt. 3 Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab 2020 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2022

Direktør Anders Kjær fik ordet.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab for 2020.

Anders Kjær fortalte bl.a., at Hovedforeningen udviser et overskud på kr. 118.600,- i 2020.

Direktøren fortæller, at Boligforeningen ikke har modtaget hjælpepakker under Corona-krisen.

Vores branche er for alvor kommet i søgelyset pga. svindelsagen fra Aarhus. Det har heldigvis ikke givet anledning til bemærkninger i Hobro Boligforening, trods ekstra grundig gennemgang af revisor.

Afdelingernes samlede resultat for 2020 var 2,9 mio. kr., og der var eksempelvis anvendt 11,5 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse og 5,9 mio. kr. til alm. vedligeholdelse. Samlet er der opsparet 67 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse. Udgifterne til alm. vedligeholdelse var svagt faldende, mens planlagt vedligeholdelse har været stigende, hvilket stemmer overens med boligforeningens strategi om at forsøge at planlægge så meget vedligeholdelse som muligt.

Anders Kjær gennemgik til sidst Hovedforeningens budget for 2022, som er godkendt af organisationsbestyrelsen. Der lægges op til en stigning på 1,6% på administrationsbidraget svarende til 61 kr. pr. år pr. lejemålsenhed. Ved benchmarking mod andre midtjyske boligselskaber, fremgår det at vi ligger i den lave ende med vores administrationsbidrag.

I 2022 udregnes administrationsbidraget på en ny måde, da det kommer til at afhænge af, hvilke ydelser den enkelte afdeling ønsker at tilkøbe jf. takstblad. Alle afdelinger har mulighed for at købe ydelser enten hos boligforeningen eller hos eksterne aktører. F.eks. kan geografien af afdelingen være medbestemmende til, hvilke ydelser der giver mening i den enkelte afdeling.

Anders Kjær forklarede, at fremadrettet kommer ydelser som f.eks. udarbejdelse af varmeregnskaber, antenneregnskaber, håndtering af beboerklager, genhusning af beboere ifm. helhedsplaner osv. til at koste noget. Det er kun rimeligt, at de afdelinger hvor vi bruger mange administrative ressourcer, også betaler for det. Det understreges, at administrationen fortsat gerne varetager opgaverne som hidtil, forskellen bliver bare, at dem der bruger ressourcerne, også skal betale for det.

Tilde Drensgaard, afdeling 24: Er der forskel på, om ydelserne betales af den enkelte lejer eller afdelingen? Anders Kjær svarede, at ved f.eks. rykkere på manglende huslejebetaling eller rykkere af fraflyttere betaler enkeltpersonen, hvorimod ved beboerklager betaler afdelingen. Sidstnævnte vil synliggøre, hvilke afdelinger der har de største udfordringer med beboerklager.

Beslutning: Årsregnskab for 2020 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Pkt. 4 Behandling af evt. indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag

Ad. Pkt. 5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Dirigenten spurgte, om Egon Christensen og John Jensen var villig til at genopstille. De svarede begge ja. Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at opstille. Kim Vilsted ønskede at stille op. Egon, John og Kim motiverede for deres kandidatur.

Der var skriftlig afstemning og resultatet blev som følger:

Egon Christensen, afd. 12 fik 29 stemmer og blev valgt til bestyrelsen til 2023.

Kim Vilsted, afd. 24 fik 25 stemmer og blev valgt til bestyrelsen til 2023.

John Jensen, afd. 46 fik 23 stemmer og blev ikke genvalgt.

Der var 2 blanke stemmer og 1 ugyldig stemme.

Ad Pkt. 6. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Christian Meesenburg Andersen, afd. 13 meddelte at han ikke ønskede at modtage genvalg.

Anni Skarsholt Jørgensen, afd. 29 ønskede at stillede op.

Malene Mygdal Estrup, afd. 44 ønskede at stillede op.

Beslutning:

Anni Skarsholt Jørgensen, afd. 29 blev valgt som 1. suppleant.

Malene Mygdal Estrup, afd. 44 blev valgt som 2. suppleant.

Ad. Pkt. 7. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2021

Beslutning: Bestyrelsen indstillede genvalg af Beierholm. Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Ad. Pkt. 8. Eventuelt

Viktor Fjelsted, afdeling 33:

Hvorfor skal afdeling 33 ikke have fjernvarme, nu hvor de alligevel graver?

Direktør Anders Kjær svarede, at en beslutning som den skal til afstemning på et afdelingsmøde.

Boligforeningen er bestemt ikke modstander af fjernvarmen hvis det kan betale sig, og afdelingen ønsker det.

Grethe Toft Kristensen, afdeling 29:

Hun synes, afdelingsmøderne er presset tidsmæssigt, hvis der kun afsættes 1 time til 3-4 afdelinger kan det være svært at nå at tale om de ting, der vedrører ens egen afdeling.

Grete Pedersen, afdeling 26:

Hun er enig i, at der skal afsættes mere tid til afdelingsmøderne.

Lilian Brandt, afdeling 10:

Ønsker at afdelingsmøderne afholdes én afdeling ad gangen.

Lis Thomsen, afdeling 29:

Hun er enig i, at der er for lidt tid til afdelingsmøderne.

Formand Ole Bech svarede, at det er af praktiske årsager, man har sammensat møderne som de er. Men såfremt der er efterspørgsel efter mere tid, så vil vi forsøge at planlægge efter at afdelingerne får mere tid.

John Jensen ønskede ordet og takkede for sin tid i bestyrelsen og ønskede Kim Vilsted tillykke med valget.

Dirigenten takkede for mødet og gav afslutningsvis ordet til formand Ole Bech, som takkede for et godt og konstruktivt møde. Ole takkede John for hans tid i bestyrelsen og ønskede Kim tillykke med valget.

Mødet sluttede klokken 18.45.

Ejendomsinspektør Mikkell Poulsen
Dirigent

Ole Bech
Formand for Hobro Boligforening

Økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen
referent