

## **Ordinært repræsentantskabsmøde tirsdag, den 27. maj 2014 kl. 17.00.**

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

Fra administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen, Karina Karlsen, Ulla Dalsgaard, Britt Espensen og Jette Christensen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de 54 tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til punkt 1.

### **Punkt 1 a – Valg af dirigent.**

Bjarne Petersen blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget, konstaterede at mødet var lovligt indkaldt og foretog navneopråb på de fremmødte repræsentanter. Der var mødt 54 stemmeberettigede repræsentanter.

### **Punkt 1 b – Valg af stemmeudvalg.**

Elisabeth Sommer Pedersen, Marianne Enemark og John Jensen blev valgt.

### **Punkt 2 – Formanden aflægger beretning for året 2013**

Formand Mads Gammelmark fremlagde beretning for året 2013 med udgangspunkt i:

- 448 nye medlemmer
- 307 fraflytninger
- 336 på venteliste og 50 på oprykninglisten
- Stort fald i lejeledigheden
- Foreningsunderskud på 84.998,45
- Administrationsbidrag på kr. 3.550,00

### **Året i overskrifter**

- Forarbejde til 20 nye rækkehuse, som forventes færdig til sommeren 2015.  
Energi 2015 – gennemsnit på 110 kvm.
- [www.hobroboligforening.dk](http://www.hobroboligforening.dk)  
Gode anmeldelser  
I 2014 skal afdelingsmøderne understøttes af hjemmesiden.  
Vi håber i fremtiden at kunne fremsende alt materialet f.eks. til repræsentantskabsmøderne og beboermøderne via vores hjemmeside.
- Smedevej 28 har kostet 4,9 mio.
- God lejer i Sønder Alle 5 i form af Tri-Consult i vores gamle kontorbygning.
- 10 stk. ”start-boliger” på Amerikavej.  
I den forbindelse er der ansat en social vicevært som har kontor i afdelingen.
- Afsked med Skelund
- Vi har næsten ansat Steen Nørgaard´s afløser. Steen går på pension december 2014.
- Britt kunne i december 2013 fejres for 25 års ansættelse hos os.

## Hvad kommer der til at ske i 2014/2015

- Udbud af Texacogrunderen
- Randersegnens Boligforening har 198 boliger som Hobro Boligforening gerne vil administrerer. Dette er rigtig gode lejligheder.
- Plan for afdeling 44 – ned med lejetabet.
- Vinkelvejens Børnehave  
Kommunen påtænker at nedlægge børnehaven, da de vil bygge en ny ved Wiegården. Derfor tænker Boligforeningen nu om grunden skal sælges eller om der skal bygges nogle eftertragtede boliger.
- Ny klarhed om køkkenlån  
Der er kommet en klar regel om hvordan det i fremtiden skal fungerer. Det bliver sådan, at hvis den enkelte lejer selv har bedt om at få et nyt køkken, uden Boligforeningen syntes det var nødvendig, vil huslejen, når køkkenet er betalt, blive sat ned tilsvarende med det beløb som de i sin tid blev forhøjet med.

### En lille bemærkning til aftensens punkter

- 30 mio kr. investering i nye boliger.
- Vigtige moderne vedtægts ændringer.
- Nyt revisionsfirma.

### Og så en særlig tak.....

- Tak til Bjarne Petersen efter 12 år i bestyrelsen
- Og en tak til Steen Nørgaard – da det er hans sidste repræsentantskabsmøde.

John Jensen håber, at de lejere som har betalt for et nyt køkken i 20 år, så vil få sine penge tilbage som er betalt for meget.

Mads Gammelmark lovede, at selvfølgelig vil de det. Men det vil være et stort projekt, og det vil tage lang tid og kræve mange resurser for at udregne dette. Samtidig vil den boligsikring som den enkelte lejer har modtaget fra kommunen være forkert. Der vil blive tale om en tilbagebetaling. Der var flere som spurgte ind til den kommende nye køkkenordning, og om dette også vil gælde for badeværelserne. Dette kunne Mads Gammelmark kun bekræfte, at det vil det.

Kenneth Hansen fik ordet. Han forklarede, at hvis det er noget som er vedtaget på afdelingsmøderne, den normale vedligeholdelsesplan eller hvis udskiftningen er sket som led i normal slid, vil huslejen ikke blive sat ned igen. Men hvis der er tale om en individuel forbedring, vil huslejen blive nedsat, når køkkenet er betalt.

Knud Erik Westergaard fra Hadsund foreslog, at vi fortsatte med dagsordenen.

### Punkt 3 – Fremlæggelse af årsregnskabet for 2013 med revisors påtegning.

Direktør Kenneth Taylor Hansen fremlagde årsregnskabet for 2013 i henhold til de udsendte regnskaber.

Væsentlige afvigelser fra året før:

- Personaleudgifter er steget med 524 tkr.
- Lokaleomkostninger er faldet med 323 tkr.
- Særlige poster på i alt 127 tkr. og 472 tkr.

Udgifterne på kr. 127 tkr. er indeholdt i ekstraordinære udgifter. Derfor får hovedforeningen et mindre underskud for året på 85 tkr. Udgifterne vedrører afskedsreception for den afgåede forretningsfører og udgifter til rekruttering af ny direktør.

Disse udgifter har ikke påvirket administrationsbidraget for året.

Andre særlige udgifter på 472 tkr. kan specificeres som følger:

- Ny hjemmeside kr. 280 tkr.
- Feriepenge ved fratrædelse kr. 120 tkr.
- Udgifter ved flytning kr. 72 tkr.

Disse udgifter har påvirket årets administrationsbidrag med ca. 345 kr. Det er den primære forklaring på, at administrationsbidraget er højere end året før.

Regnskabet er revideret af foreningens revisor og godkendt med en ”blank” påtegning.

Alle afdelinger viser et fornuftigt regnskab. Dog med undtagelse af afdeling 25 og 35.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Fremlæggelse af budgetterne for året 2014.**

Kenneth Taylor fremlagde kort og præcist en oversigt over budgettet for 2014.

#### **Punkt 4 – Indkomne forslag.**

Forslag 1: Køb af grund på Mølhøjparken.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Godkendelse af de ændrede vedtægter, som betyder der ikke længere vil blive udsendt materiale til afdelingsmøderne.

Kenneth Taylor pointerer tydeligt, at alle som ikke har internet adgang, har mulighed for stadig at få tilsendt materialet med posten. Alle vil få en indbydelse med posten som sædvanlig, men regnskab og diverse andre papirer til fremover ligge på Hobro Boligforenings hjemmeside.

Dette blev også enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 5 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Didde Lykke Hansen og Bjarne Petersen er på valg.

Bjarne Petersen ønsker ikke genvalg, men det gør Didde Lykke Hansen.

Der kom et forslag om Henrik Kruse.

Da der ikke kom andre forslag, blev Henrik Kruse og Didde Lykke Hansen begge valgt frem til år 2016.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mads Gammelmark	valgt til 2015
	Mette Juul Nyholm	valgt til 2015
	Ole Bech	valgt til 2015
	Didde Lykke Hansen	valgt til 2016
	Henrik Kruse	valgt til 2016

**Punkt 6 – Valg af 2 suppleanter.**

Her blev John Jensen, Svend Birk, Anny Overby og Jan Nielsen foreslået.

Efter skriftlig afstemning blev resultatet følgende:

John Jensen fik 40 stemmer

Anny Overby fik 38 stemmer

Jan Nielsen fik 14 stemmer

Svend Birk fik 12 stemmer

Så John Jensen blev 1. suppleanter og Anny Overby blev 2. suppleanter.

**Punkt 7 – Valg af statsautoriseret revisor.**

Mads Gammelmark kunne fortælle, at der i bestyrelsen har været 3 revisionsfirmaer i udbudsrunde, og ud fra det, indstiller bestyrelsen et lokalt revisionsfirma, nemlig Beierholm.

Ingen indvendinger.

Beierholm blev herefter enstemmigt valgt.

**Punkt 9 – Eventuelt**

Der blev spurgt ind til hvor mange anvisninger Mariagerfjord Kommune bruger til vores lejligheder.

En anden spurgte, hvorfor man ikke, afdelingsvis, selv må bestemme hvilken tv udbyder man har.

Dette besvarede Kenneth Tayler Hansen, ved at fortælle om det tilbud vi har forhandlet os til hos YouSee. Formand Mads Gammelmark takkede herefter for god ro og orden.

Formand

Dirigent

---

Mads Gammelmark

---

Bjarne Petersen

NB: Eventuelle bemærkninger, kommentarer eller indsigelser må være boligforeningen i hænde senest den