

Hobro, den 30. august 2024

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 258

Mødedato:	mandag den 26. august 2024 kl. 16.00 – 19.00
Mødested:	Smedevej 28, 9500 Hobro.
Indkaldt:	Fra bestyrelsen Formand Didde Lykke Hansen (DH), Næstformand Kim Vilsted Fællid (KV), Egon Christensen (EC), Mette Als Rasmussen (MR). Fra administrationen Direktør Anders Kjær (AK), referent.
Afbud:	Anni Skarsholt Jørgensen (AJ).

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol 2431
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 257 2431
3. Underskrivning af diverse dokumenter 2431
4. Forretningsorden for bestyrelsen 2432
5. Samtykkeerklæring for bestyrelsen / GDPR..... 2432
6. Tilskud til plænerobotter 2433
7. Byggeregnskab konvertering fra gas til fjernvarme..... 2434
8. Drone til inspektion af bygningerne 2435
9. Tilskud til Elbil-Ladestandere 2435
10. Afd. 5 Grøndalsvænget – kloakseparering og etablering af omfangsdræn 2436
11. Inflationshjælp til visse afdelinger 2437
12. Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune 2438
13. Nyt fra BL- og politik (fælles kreds-konference og konference for organisationsbestyrelser) 2438
14. Tablet og E-mailadresser til organisationsbestyrelsesmedlemmer 2440
15. Afdelingsmøder 2024 2440
16. Kapitalforvaltning - orientering om tilbagekaldelse af boligforeningens udbyttefrikort. 2441

17.	Forvaltningsrevision	2442
18.	Status renoveringsarbejder	2444
19.	Beretning fra administrationen.....	2444
20.	Eventuelt	2444
21.	Bestyrelsens årshjul	2445

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol

Anledning

Bestyrelsen anmodes om at godkende dagsorden, samt revisionsprotokollen som er fremlagt til gennemsyn.

Sagsfremstilling

Dagsordenen er udsendt pr. mail til bestyrelsesmedlemmerne den 16. august 2024. Der er ikke foretaget ændringer i revisionsprotokollen vedrørende årsregnskabet 2023.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen,

- At godkende dagsordenen, samt at revisionsprotokollen var fremlagt.

Beslutning

Godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 257

Anledning

På hvert bestyrelsesmøde underskrives referatet fra det foregående møde af den samlede bestyrelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At bestyrelsen underskriver referat fra bestyrelsesmøde nr. 257.

Beslutning

Godkendt.

3. Underskrivning af diverse dokumenter

Anledning

På dette punkt vil bestyrelsen gennemgå og diskutere eventuelle dokumenter, der kræver underskrift af de tegningsberettigede.

Beslutning

Følgende blev underskrevet af de tegningsberettigede:

- Entrepriseraftale kloakseparering afd. 5.
- Erklæring om risikobehæftede forhold afd. 9.
- Erklæring om risikobehæftede forhold afd. 47.
- Vedtægternes gyldighed bekræftes.
- Dokumentation for at direktøren er lig med forretningsføreren.

4. Forretningsorden for bestyrelsen

Anledning

Organisationsbestyrelsens forretningsorden indeholder de regler og retningslinjer, som bestyrelsen selv fastsætter for sit eget arbejde. Forretningsordenen supplerer vedtægter og gældende lovgivning, men den kan ikke ændre på de givne regler.

Forretningsordenen kan ses som bestyrelsens egen håndbog om arbejdet i bestyrelsen. Den er en vigtig hjælp for bestyrelsens medlemmer – ikke mindst de nye – og et vigtigt bidrag til at give omverdenen en forståelse af bestyrelsens arbejde.

Det fremgår af normalvedtægterne, at bestyrelsen ved en forretningsorden træffer ”nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv”. Herudover er der ikke fastsat nærmere krav eller standarder i lovgivningen, og det er derfor helt op til den enkelte bestyrelse at afgøre, hvad forretningsordenen skal indeholde.

Sagsfremstilling

Det fremgår af Hobro Boligforenings nuværende forretningsordenen §5 stk. 1, at Såfremt der er nye bestyrelsesmedlemmer, underskrives forretningsordenen for bestyrelsen.

Der er udarbejdet en ny tilpasset forretningsorden for bestyrelsen.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At den vedlagte nye forretningsorden for bestyrelsen gennemgås og underskrives af bestyrelsen.

Beslutning

Godkendt.

5. Samtykkeerklæring for bestyrelsen / GDPR

Anledning

I forbindelse med valg af nye bestyrelsesmedlemmer er det nødvendigt at indhente samtykke fra alle bestyrelsesmedlemmer.

Sagsfremstilling

Bestyrelsesmedlemmerne anmodes om at godkende samtykkeerklæring, som skal underskrives af samtlige medlemmer.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At bestyrelsen godkender den vedlagte samtykkeerklæring.
- At bestyrelsesmedlemmerne underskriver samtykkeerklæringen.

Beslutning

Godkendt.

6. Tilskud til plænerobotter

Anledning

Som nævnt på et tidligere bestyrelsesmøde, har vi haft et uheld hvor flere plænerobotter gik i stykker, mens de var opmagasineret i kælderen i Stoldal. Uheldet skete i forbindelse med at Mariagerfjord Vand havde hyret Vils Entreprenørforretning A/S til at udføre et ledningsarbejde i marts 2023. Kraftigt regnvejr kombineret med mange ”fremmedlegemer” i kloakken gjorde at sugespidsen tilstoppede, og ydelsen derfor blev nedsat. Konsekvensen heraf blev, at kloakvand trængte op af gulv afløb i kælderen i Stoldal hvor robotplæneklipperne var opmagasineret, og ødelægger løsøre for ca. DKK 500.000. Forsikringsselskabet afviser under henvisning til betingelsernes undtagelse om ”opstigning af kloakvand”. Derefter retter vi kravet mod bygherren Mariagerfjord Vand og dennes forsikring (Gjensidige). De afviser under henvisning til at det ikke er bevist at skaden skyldes forhold som bygherren er ansvarlig for. Derefter henvender vi os til Entreprenøren og deres forsikringsselskab (Topdanmark). De afviser under henvisning til, at de ikke var oplyst om, der var engangsvaskeklude og vådservietter (fra sygehuset) i spildevandet. Herefter rettede vi igen henvendelse til Gjensidige, der nu afviste under henvisning til ”aftalegrundlaget” med entreprenøren. Endelig fik vi vores forsikringsmægler North, til at gennemgå sagen med deres jurister – De vendte efterfølgende tilbage med at vi havde ”en dårlig sag”, som ville falde på ”påregnelighed”, hvilket betød, at det ikke var påregneligt at der både var engangsvaskeklude og voldsomt skybrud. Vi var af den overbevisning at forsikringsselskabet forsøgte at krybe udenom deres forpligtelser, og derfor henvendte vi os til en advokat, for at få dem til at kigge på sagen, for at vurdere om vi evt. kunne anlægge sag mod forsikringsselskabet.

Sagsfremstilling

Lou advokater har undersøgt spørgsmålet om et muligt erstatningsansvar. De har både undersøgt den juridiske litteratur og retspraksis, og desværre ser det ud til at være ”op ad bakke”, når de kigger på lignende sager. Det kan selvfølgelig ikke udelukkes, at vi kan vinde en eventuel retssag, men på det foreliggende grundlag ser det svært ud.

Vi har foretaget en afvejning af chancen for at vinde en retssag mod de ressourcer (både tid og økonomi) der skal anvendes til at føre sagen. Det er sådan at den tabende part skal betale sagsomkostninger til den vindende part. Det kan derfor potentielt blive en dyr omgang.

Vi har derfor valgt at afslutte forsikringsagen.

Tilbage står nu udgiften på ca. DKK 500.000, som er bogført i beboerservice/afdelingerne. Her skal det besluttes om dispositionsfonden skal bidrage med et tilskud.

Bestyrelsen anmodes om at træffe beslutning om, hvorvidt dispositionsfonden skal bidrage med et tilskud til sagen om de ødelagte plænerobotter.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At bestyrelsen drøfter, hvorvidt dispositionsfonden skal bidrage med et tilskud til sagen om de ødelagte plænerobotter. Drøftelsen skal omfatte beslutning om beløbets størrelse, såfremt der ydes et tilskud.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede hvorvidt dispositionsfonden skal yde et tilskud til sagen om de ødelagte plænerobotter. Efter diskussionen blev det besluttet, at bestyrelsen yder tilskud, svarende til den fulde udgift på ca. DKK 500.000.

7. Byggeregnskab konvertering fra gas til fjernvarme

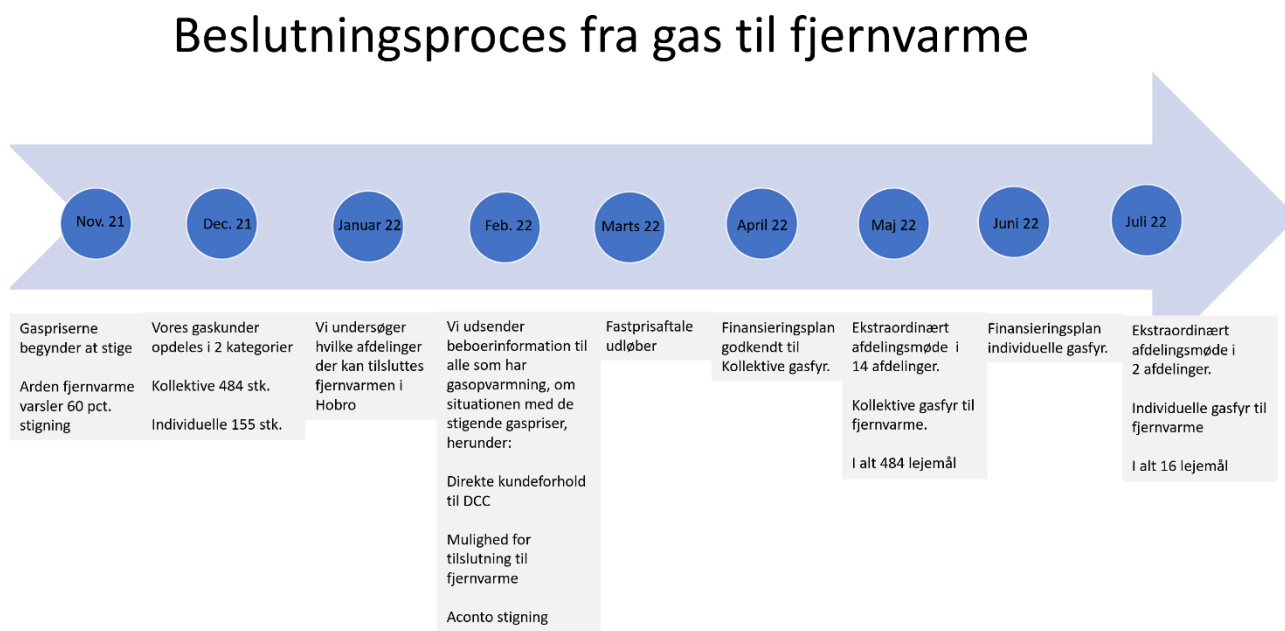
Anledning

Bestyrelsen besluttede den 29. marts 2022 (møde nr. 239), at indkalde alle de afdelinger som havde gasfyr og hvor Hobro Varmeværk ville kunne tilbyde fjernvarme, til ekstraordinært afdelingsmøde, med et forslag om at skifte fra gas til fjernvarme.

Det blev ligeledes besluttet at foreslå afdelingerne en finansieringsplan indeholdende:

- A. 50% finansieres af afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.
- B. 50% finansieres med et lån fra dispositionsfonden til en fast rente på 1 %. Ydelse og lånets løbetid tilpasses hvad der svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på DKK 65, - pr. måned ved kollektive anlæg og DKK 120, - pr. måned ved individuelle anlæg.

Beslutningsprocessen forløb som nedenstående figur 1:



Figur 1

Sagsfremstilling

Som det fremgår af figur 1, blev der i løbet af sommeren 2022 afholdt ekstraordinære afdelingsmøder. Samtlige 16 afdelinger som kunne stemme om konvertering til fjernvarme stemte ja.

Efterfølgende er alle afdelingerne undtagen afdeling 1 - som først bliver tilkoblet ultimo 24, blevet tilkoblet fjernvarmen, og et samlet byggeregnskab er blevet udarbejdet.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At godkende byggeregnskab konvertering fra gas til fjernvarme.

Beslutning

Godkendt.

8. Drone til inspektion af bygningerne

Anledning

For at forbedre overvågningen og dokumentationen af vores byggeprojekter samt øge effektiviteten ved inspektion af svært tilgængelige områder, foreslås det at indkøbe en drone.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen har på et tidligere bestyrelsesmøde nr. 254 fået orientering om at Ejendomsinspektøren var tilmeldt et dronekursus, da det ønskes undersøgt om anvendelsen af en drone vil kunne give os mulighed for at forbedre muligheden for inspektion af bygningerne.

Ejendomsinspektøren har gennemført dronekurset, og det er vurderingen at en drone vil give os mulighed for at få detaljerede luftbilleder og videoer, som kan være uvurderlige i både planlægnings- og vedligeholdelsesfasen.

Der er blevet indhentet et tilbud på en drone model DJI mini 4 pro fly more combo inkl. DJI RC 2 controller til en pris på DKK 8.999, -

Dronen vil primært blive brugt i afdelingerne. Derfor ansøges dispositionsfonden om et tilskud til indkøb af dronen.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At drøfte og beslutte, om dispositionsfonden skal tildele et tilskud til indkøb af en drone til en pris af ca. DKK 8.999, -

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen og besluttede, at dronen skulle indkøbes til den nævnte pris, og at dispositionsfonden skulle yde et fuldt tilskud svarende til drones pris.

9. Tilskud til Elbil-Ladestandere

Anledning

På bestyrelsesmøde nr. 252 blev det besluttet, at afdelinger med mere end 20 parkeringspladser på samme matrikel kunne få tilskud til opsætning af 2 stk. ladestandere til en værdi af DKK 40.000.

Sagsfremstilling

Leverandøren af ladestanderne har ændret deres prisstruktur, hvilket har medført, at prisen for installation af ladestandere nu er blevet betragteligt højere end tidligere.

Ejendomsinspektøren har indhentet tilbud på ladestandere til de relevante afdelinger som ønsker det med som et forslag til afdelingsmødet. Prisen for installation af ladestandere er steget fra DKK 40.000 til DKK 115.996, svarende til en stigning på ca. 190 pct.

Dette påvirker vores tidligere budgettering og kan medføre udfordringer for afdelingerne i forhold til finansiering af ladestanderne.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At tage stilling til, om det faste tilskud pr. ladestander skal justeres i overensstemmelse med de øgede omkostninger.

Beslutning

Bestyrelsen traf beslutning om, at det faste tilskud skulle justeres i overensstemmelse med de omkostninger, der er forbundet med opsætning af 2 stk. ladestandere.

10. Afd. 5 Grøndalsvænget – kloakseparering og etablering af omfangsdræn

Anledning

På afdelingsmødet i 2023 blev det besluttet at gennemføre et projekt vedrørende kloakseparering og etablering af omfangsdræn i afdelingen. Formålet med projektet er at forbedre afledning af spildevand og regnvand samt beskytte bygningerne mod fugtskader. De samlede udgifter til projektet blev anslået til ca. 1.4 mio.

Omkostningerne til projektet er planlagt finansieret som følger:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • Afdelingens opsavede henlæggelser | 400.000, - |
| • Tilskud fra dispositionsfonden | 208.867, - |
| • Ekstern finansiering (lån) | 783.578, - |

Den eksterne finansiering på 783.578, - kan omfatte bank eller kreditforeningslån. I projektet er der regnet med en rente på ca. 6 pct., hvilket vil medføre en huslejstigning på ca. 587 kr. pr. måned pr. bolig.

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet med ovenstående finansiering på bestyrelsesmøde nr. 251, den 11. oktober 2023.

Sagsfremstilling

Ejendomsinspektøren har i 2024 arbejdet videre med sagen. I den forbindelse er det konstateret, at udgifterne er væsentligt lavere end det budgetterede beløb. Det oprindelige budget anslog udgifterne til cirka 1,4 mio. men efter afholdt licitation er de faktiske udgifter dog kun ca. 1,15 mio.

Derfor er det reelle behov for ekstern finansiering kun omkring DKK 550.000, i stedet for de oprindeligt anslåede DKK 783.578. Da beløbet kun er omkring DKK 550.000, er det ikke optimalt med et kreditforeningslån, men i stedet for et banklån, hvilket typisk har en rente på mere end 6 pct. Derfor bør det overvejes, om dispositionsfonden skal tilbyde afdelingen et lån over 30 år med en fast rente på 1 pct.

Såfremt afdelingen optager et lån i dispositionsfonden på DKK 550.000 med en fast rente på 1 pct. over 30 år, vil den månedlige ydelse blive ca. DKK 1.769, - De samlede omkostninger over hele lånets løbetid vil være ca. 636.846. Dette beløb inkluderer både hovedstolen og de betalte renter.

Dermed vil huslejestigningen ændres fra de budgetterede ca. DKK 587, - til kun ca. DKK 221, - pr. måned pr. bolig og dermed sikre en mindre økonomisk byrde for beboerne.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At beslutte, om afdelingen kan bevilges et lån på ca. DKK 550.000 fra dispositionsfonden med en fast rente på 1 pct. og en afviklingsperiode på 30 år.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen og bevilgede afdelingen et lån på ca. DKK 550.000 fra dispositionsfonden med en fast rente på 1 pct., som skal afdrages over 30 år.

11. Inflationshjælp til visse afdelinger

Anledning

Regeringen har den 10. februar 2023 indgået aftale om inflationshjælp til visse almene boligafdelinger.

Den 4. juni 2024 blev loven så endelig vedtaget i folketinget, hvorefter Landsbyggefonden har givet os besked om, at følgende afdelinger i Hobro Boligforening tildeles tilskud:

- Afd. 7, Brogade
- Afd. 22, Morellgade
- Afd. 31, Sdr. Allé/Morellgade
- Afd. 33, Onsildgade
- Afd. 36, Sdr. Onsild
- Afd. 40, H I Biesgade
- Afd. 42, Skivevej
- Afd. 44, Arden og omegn

Sagsbehandling

Tilskuddet fordeles på ovenstående afdelinger, således at alle boligenheder i afdelingen opnår gratis husleje i september måned 2024. En boligstøttemodtager, der opnår huslejenedsættelse som følge af tilskuddet, og som mister boligstøtten for den på gældende måned, generhverver retten til udbetaling af boligstøtte umiddelbart efter huslejenedsættelsen uden fornyet ansøgning.

Der er blevet udsendt brev til lejerne som modtager inflationshjælp medio juni måned 2024.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

12. Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune

Anledning

Mariagerfjord Kommune afholder hvert år styringsdialogmøde mellem os som almen boligorganisation og Kommunen som tilsynsmyndighed.

Sagsfremstilling

Kommunen har meddelt at vi kan forvente at blive indkaldt til styringsdialogmøde i uge 44. Selve indkaldelsen til styringsdialogmødet ledsaget af mødedagsorden forventes modtaget senest medio september 2024.

Såfremt vi har emner der ønskes drøfte, skal disse indsendes til Kommunen inden 1. september 2024.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At beslutte, hvem der skal repræsentere boligforeningen ved styringsdialogmødet.
- At drøfte og fastlægge de væsentligste emner og spørgsmål, der skal tages op på mødet.

Beslutning

Det blev besluttet, at formandskabet (bestående af formand og næstformand) samt relevante medarbejdere fra administrationen deltager i mødet. Der var ikke særlige emner eller spørgsmål, der kræver ekstra opmærksomhed på det kommende møde.

13. Nyt fra BL- og politik (fælles kreds-konference og konference for organisationsbestyrelser)

Anledning

Dette er et fast punkt på dagsordenen, hvor bestyrelsen orienteres om nyt fra Boligselskabernes Landsforening (BL) og andre relevante boligpolitiske emner. Under dette punkt giver DH og KV en orientering om seneste nyt fra BL's 10. kreds, hvor de er valgt som kredsrepræsentanter.

Sagsfremstilling – fælles kreds-konference

Vi har modtaget en invitation fra BL's 6. og 10. kreds, med nedenstående tekst:

BL's 6. og 10. kreds inviterer til fælles kreds-konference fra fredag, den 8. november kl. 15.00 til lørdag, den 9. november kl. 13.00.

Konferencen foregår på Scandic Kolding, Kokholm 2, 6000 Kolding

Konferencen giver en rigtig god mulighed for at samles på tværs af boligorganisationer og kredse, til både fordybelse i aktuelle boligpolitiske emner, lære nyt og ikke mindst at netværke.

Vi lover, det bliver et spændende program fyldt med inspiration, læring og netværksdannelse. Vi vil sammen fordybe os i aktuelle boligpolitiske emner, og det vil ske på en måde, hvor dialogen er i højsæde – både mellem deltagerne og ikke mindst mellem deltagerne og oplægsholderne. Vi vil med andre ord sætte rammen for et boligpolitisk forsamlingshus.

Læs mere om arrangementet i vedhæftet invitation, som vi håber, I vil hjælpe os med at udbrede til alle relevante.

Endeligt program sendes ud efter sommerferien.

Prisen for deltagelse er kr. 2.800, - pr. person, inkl. overnatning. Der bliver faktureret efter konferencens afholdelse.

Tilmelding foregår via boligorganisationen på BL's hjemmeside: 6. og 10. Kreds - Fælles Weekendkonference 2024 (bl.dk) – først til mølle-princippet. Fristen for tilmelding er den 18. oktober 2024.

Sagsfremstilling – Konference for organisationsbestyrelser 2024

BL holder konference for organisationsbestyrelser på Hotel Nyborg Strand den 21. – 22. september 2024. Det koster DKK 4.950 pr. deltager.

Nedenstående lidt tekst om konferencen fra BL's hjemmeside:

Så er det endelig igen blevet tid til at samle organisationsbestyrelser fra hele landet for at sætte fokus på jeres bestyrelsesarbejde og aktuelle temaer inden for politisk og strategisk ledelse af boligorganisationen. Konferencen er en unik mulighed for at få ny viden og inspiration til at styrke jeres bestyrelsesarbejde, og følge med i nogle af de nyeste trends og tendenser inden for den almene boligsektor. I får mulighed for at høre inspirerende oplæg fra skarpe eksperter og kompetente fagfolk, lejlighed til at deltage i workshop og debat med andre bestyrelsesmedlemmer, og chancen for at netværke og udveksle erfaringer fra jeres daglige bestyrelsesarbejde. Oplægsholdere annonceres løbende på BL's hjemmeside.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At drøfte og beslutte, evt. deltagelse i fælles kredskonference 8. – 9. november 2024.
- At drøfte og beslutte, evt. deltagelse i konference for organisationsbestyrelser 2024.

Beslutning

Det blev besluttet, at bestyrelsen vil deltage i den kommende fælles kredskonference. Samtlige bestyrelsesmedlemmer og direktør tilmeldes. Bestyrelsen koordinerer selv samkørsel til konferencen. Det blev ligeledes besluttet, at bestyrelsen vil deltage i konferencen for organisationsbestyrelser med følgende deltagere: DH, EC og MR.

Derudover orienterede DH om, at BL har udarbejdet pjecer om "Almene mål 2024-2026" samt "boligpolitik skal styrke det borgernære sundhedsvæsen".

Ligeledes orienterede DH om, at hun vil deltage i en uddannelse om lokal boligpolitik i praksis. Uddannelsen vil foregå over fem gange med opstart den 23. november, og BL afholder alle udgifter til uddannelsen. Som en del af uddannelsen skal der beskrives et projekt, og DH anmodede derfor om, at der sættes et punkt på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde den 9. oktober, hvor dette emne kan drøftes.

14. Tablet og E-mailadresser til organisationsbestyrelsesmedlemmer

Anledning

Kommunikationen mellem bestyrelsesmøderne foregår primært via e-mail. Derfor er det blevet relevant at drøfte om bestyrelsesmedlemmerne bør udstyres med boligforeningens tablets og e-mailadresser.

Sagsfremstilling

Det foreslås, at alle bestyrelsesmedlemmer får udleveret en tablet samt en dedikeret e-mailadresse. Dette vil forbedre vores kommunikation og sikre, at alle har nem adgang til mødemateriale, referater og anden vigtig information.

Der vil skulle afsættes midler til indkøb af tablets og oprettelse af e-mailadresser. Den præcise omkostning vil afhænge af valg af model og eventuelle serviceaftaler.

Det forventes at indkøb og opsætning af tablets kan gennemføres inden for de næste par måneder.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At drøfte og beslutte om der skal udleveres tablets og dedikerede e-mailadresser til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Beslutning

Efter drøftelse besluttede bestyrelsen at godkende indkøb af iPads til alle bestyrelsesmedlemmer samt oprettelse af dedikerede e-mailadresser til brug i bestyrelsesarbejdet.

15. Afdelingsmøder 2024

Anledning

I henhold til vedtægterne, afholdes de ordinære afdelingsmøder i samtlige afdelinger omkring september måned hvert år.

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med afdelingsbestyrelserne planlagt datoer, tidspunkter og lokationer, og der var udarbejdet en samlet oversigt.

Bestyrelsen har adgang til at deltage i afdelingsmøderne. I de afdelinger hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse, varetager organisationsbestyrelsen de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At drøfte den fremlagte plan for afdelingsmøderne i 2024, herunder om der er eventuelle spørgsmål til afholdelse af møderne.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede den fremlagte plan for de kommende afdelingsmøder. Efter en kort diskussion besluttede bestyrelsen at godkende den fremlagte plan. Desuden blev der drøftet, hvorvidt medlemmer af organisationsbestyrelsen skulle deltage i de kommende afdelingsmøder. Flere gav udtryk for, at de forventede at ville deltage i flere af de planlagte møder.

16. Kapitalforvaltning - orientering om tilbagekaldelse af boligforeningens udbyttefrikort.

Sagsfremstilling

Pr. 1. april 2023 blev reglerne ændret for almene boligorganisationers kapitalforvaltning, jf. kap. 12 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen).

Bekendtgørelsesændringen giver nu boligorganisationerne mulighed for, foruden obligationer, at placere op til 30% af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer. Når Landsbyggefonden har færdiggjort deres arbejde med at lave en vejledning herom, vil boligforeningen kunne udarbejde en investeringsstrategi.

Orientering om tilbagekaldelse af boligforeningens udbyttefrikort og videre sagsbehandling:

1. Bestyrelsen orienteres om (møde nr. 247), at Skattestyrelsen har valgt at tilbagekalde boligforeningens udbyttefrikort. Det betyder, at Hobro Boligforening udover at være skattepligtige af erhvervsmæssige indtægter, også bliver skattepligtige af udbytter, royalty og renter og kursgevinster.
2. Det besluttes at anmode BDO om at undersøge sagen. BDO har haft sendt et brev til skattestyrelsen, og anmodet om, at Hobro Boligforening får ændret sin registrering af skattestatus og dermed ændringen tilbagekaldes, men skattestyrelsen er ikke enig og fastholder deres beslutning.
3. Det blev besluttet at anmode BL om at tage sagen op. De meddelte os dengang, at de var bekendt med problemstillingen og prioriterede det meget højt. Efter flere rykkere meddelte de os at de arbejder med sagen, og at Hobro Boligforening ikke var den eneste boligorganisation som havde fået denne meddelelse, og at de derfor har fået Boligministeriet til at gå ind i sagen, men at det politiske apparat ikke arbejder hurtigt, og vi derfor måtte væbne os med tålmodighed.
4. Bestyrelsen godkendte (møde nr. 249), at BL sørger for at køre sagen på vores vegne i Landsskatteretten. BL afholder udgifterne til advokat mv. BL bestiller Sirius advokater til at køre sagen i Landsskatteretten/Skatteankestyrelsen.
5. Sirius advokater sender (juni 2023) en foreløbig klage over Skattestyrelsens afgørelse til Skatteankestyrelsen. De forventer at sagsbehandlingstiden kan vare op til to år.

Afkastrapportering for første halvår 2024

Nedenstående tabel viser afkastet fra Spar Nord og PP Capital for første halvår 2024

Kapitalforvalter	Værdi primo	Afkast 1. halvår 2024	Afkast i %	Værdi ultimo
PP Capital	35.069.330	522.791	1,49	35.592.121
Spar Nord	48.503.789	467.759	0,96	48.971.548

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

Det er en målsætning, at der hvert 2. og 3. kvartal gennemføres budgetkontrol for hovedforeningen.

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen havde udarbejdet budgetkontrol for første halvår 2024.

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 bl.a. samarbejdsaftale på nedenstående:

- Istandsættelse ved fraflytning maling, rengøring mv.
- 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.

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
- 01.01.2024 – 12.08.2024 Brugere ca. 14.000

Beboertilfredshed

Anledning

Det er en målsætning, at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed.

Sagsfremstilling

Den næste beboertilfredshedsundersøgelse skal gennemføres år 2026.

Medarbejdertilfredshed

Det er en målsætning, at der hver 3. år indhentes måling på medarbejdertilfredshed.

Sagsfremstilling

Den næste medarbejdertilfredshedsundersøgelse skal gennemføres år 2025.

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 = 2,18 pct.

Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,56 pct. i årene 2021 – 2024 (4 år), hvilket er under målsætningen på 2,0 pct.

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

Bestyrelsen besluttede i 2019 en målsætning om at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 skal udgøre tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen.

Det årlige bidrag til arbejdskapital udgør år 2023 DKK 187 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.613 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.970.043.

Sagsfremstilling

Der er opsparet DKK 4.727.788 svarende til DKK 3.437 pr. lejemålsenhed ultimo 2023.

Beslutning

Bestyrelsen gennemgik punkterne i forvaltningsrevisionen og tog orienteringen til efterretning. Der blev ikke identificeret yderligere bemærkninger eller behov for handling på nuværende tidspunkt.

18. Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling

Ejendomsinspektøren har udarbejdet en samlet oversigt over helhedsplaner hvor der er aftale med eksterne bygherrerådgivere, samt større renoveringsopgaver med ekstern finansiering (huslejestigning), samt større vedligeholdelsesopgaver (konto 116) under udførelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

19. Beretning fra administrationen

Der blev orienteret om følgende emner:

1. Bankforretning, herunder aftale om at låse et beløb på en henvisningskonto for at opnå en bedre rente.
2. En ejendomsfunktionær havde opsagt sin stilling.
3. Der var blevet ansat en ny ejendomsfunktionær, som starter 1. september.
4. Flyttestatistik for perioden 10.03.2024 – 10.06.2024.
5. Firma-julegaver. *Det blev besluttet at fortsætte med samme princip som sidste år.*
6. Orientering om de kommende overenskomstforhandlinger OK25.
7. AK deltager i studietur med Realkredit Danmarks ejendomsråd.
8. Åbningstid mellem jul og nytår. Det blev besluttet at administrationen holder lukket mellem jul og nytår fra og med 23/12 til 1/1. Beboerservice holder delvis åben med telefontid fra kl. 9 – 12 den 23/12, 27/12 og 30/12.
9. IT sikkerhedskursus afholdes for alle medarbejderne den 3/10.
10. Rejsegilde og åben byggeplads på vinkelparken. *Det blev besluttet at formand (DH) holder en tale i denne anledning.*
11. Markedsføring; AK havde indhentet 2 forskellige tilbud på markedsføring af boligforeningen. Det ene tilbud var en biografreklame og det andet tilbud var en viksomhedsbanner i Hobro Idrætscenter. *Det blev besluttet at vælge en SØLV pakke ved Hobro Idrætscenter.*
12. Forslag om opsætning af banner på gavlene/facaderne i afd. 2 og afd. 40. *Bestyrelsen besluttede at foreslå opsætning af banner til det kommende afdelingsmøde, samt at dispositionsfonden yder tilskud svarende til den samlede udgift anslået ca. DKK 10.000 pr. facadelogo.*
13. Orientering om den nye hjemmeside, som forventes lanceret november måned 2024.

20. Eventuelt

Der var ingen punkter til behandling.

21. Bestyrelsens årshjul

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	

Forevist bestyrelsen den _____

Didde Lykke Hansen
Formand

Kim Vilsted Fællø
Næstformand

Anni Skarsholt Jørgensen

Egon Christensen

Mette Als Rasmussen

Anders Kjær
Direktør (Referent)