

Hobro, den 1. september 2025

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 266

- Mødedato:** onsdag den 27. august 2025 kl. 16.00 til 17.00 om *Forberedelse til afdelingsmøderne – dirigentrollen i fokus* med deltagelse af bestyrelsen samt fra administrationen:
- Driftschef Lisbeth Pind
 - Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen
 - Direktør Anders Kjær
- Bestyrelsesmødet begynder umiddelbart efter, ca. kl. 17.00.
- Traktement:** Tapas.
- Mødested:** Smedevej 28, 9500 Hobro.
- Deltagere:** Fra bestyrelsen Formand Didde Lykke Hansen (DH), Næstformand Kim Vilsted Fællø (KV), Egon Lars Hans Christensen (EC), Mette Als Rasmussen (MR) og Anni Skarsholt Jørgensen (AJ).
- Fra administrationen Direktør Anders Kjær (AK) referent.
- Øvrige deltagere:** forberedelse til afdelingsmøderne (dirigentrollen i fokus):
Ud over bestyrelsen deltog driftschef Lisbeth Pind, ejendomsinspektør Mikkel Poulsen og direktør Anders Kjær.
- Afbud:** Ingen

Dagsorden:

Forberedelse til afdelingsmøderne – dirigentrollen i fokus	3
1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol	4
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 265	5
3. Underskrivning af diverse dokumenter	6
4. Nyt fra BL og udvalgene	7
5. Forvaltningsrevision.....	9
6. Status renoveringsarbejder	12
7. Beretning fra administrationen	13
8. Brud på datasikkerhed (GDPR)	16
9. Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune 2025	17
10. LUKKET PUNKT: Status og opfølgning – udviklingsprojekt i Mariager	18
11. LUKKET PUNKT: Udvikling af almene boliger i Assens	18
12. Strategisk indsats for forbedring af boligforeningens omdømme på Trustpilot	19
13. Opsætning af ekstra rækværk på trappe mellem afdeling 12 og afdeling 8	20
14. LUKKET PUNKT Status og stillingtagen vedr. lejemål i afdeling 11	21
15. Invitation til dialogmøde om lokal byudvikling – Kuben Management	21
16. Drøftelse af fremtidig investeringsstrategi	22
17. Fornyelsesproces i Hobro Boligforening – det videre samarbejde med Herringe Senior Management Consult	23
18. Bestyrelsens årshjul	24
19. Eventuelt	25

Forberedelse til afdelingsmøderne – dirigentrollen i fokus

Som første punkt på den endelige dagsorden blev der gennemgået en præsentation om dirigentrollen på de kommende afdelingsmøder.

Der blev gennemgået en PowerPoint "Dirigents køreplan – Afdelingsmøder 2025", der indeholdt en trinvis gennemgang af dirigents opgaver:

- Åbning af mødet (kontrol af varsling, forslag, stemmeregler m.v.)
- Beretning og fremlæggelse af regnskab/budget til godkendelse
- Behandling af indkomne forslag (motivering, debat og afstemning)
- Valg til afdelingsbestyrelsen samt repræsentantskabet
- Eventuelt og afslutning

Derudover blev der udleveret et dokument "Dirigents tjekliste – Afdelingsmøde", som kan anvendes som praktisk redskab af dirigenterne på møderne.

I behandlingen af punktet deltog ud over bestyrelsen også driftschef Lisbeth Pind, ejendomsinspektør Mikkel Poulsen og direktør Anders Kjær.

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. Der er ikke foretaget ændringer i revisionsprotokollen vedrørende årsregnskabet 2024.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen,

- At godkende dagsordenen, samt at revisionsprotokollen var fremlagt.

Beslutning

Godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 265

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. 265.

Beslutning

Godkendt.

3. Underskrivning af diverse dokumenter

Anledning

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

Sagsfremstilling

Der foreligger ikke dokumenter til underskrift.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

4. Nyt fra BL og udvalgene

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. DH er desuden valgt til kredsbestyrelsen.

- **Udvikling af beboerdemokratiet:** Orientering om nyt fra udvalgsarbejdet.
- **Fællesråd i Arden:** Orientering om nyt fra fællesrådet.

Udvikling af beboerdemokratiet – orientering fra udvalgsarbejdet

KV orienterede om status fra udvalget. Han fortalte, at udvalget endnu ikke har fået organiseret sig og fastlagt en samlet plan for arbejdet. Indtil nu har udvalget især prioriteret samarbejdet med afdelingsbestyrelserne og arbejdet med planlægningen af de kommende afdelingsmøder.

De øvrige medlemmer af udvalget, MR og EC, tilsluttede sig denne betragtning.

Beslutning:

Det blev besluttet, at udvalget skal organisere sig med en tovholder/formand. Tovholderen skal både sikre fremdrift i arbejdet og sørge for, at udvalget arbejder med de opgaver, som bestyrelsen har besluttet, at udvalget skal behandle. På næste bestyrelsesmøde skal der udarbejdes en plan for udvalgets videre arbejde.

Baggrund:

Drøftelserne om udvikling af beboerdemokratiet tog afsæt i bestyrelsesmøde nr. 259, hvor det blev besluttet at styrke beboerdemokratiet i afdelingerne. Her blev bl.a. drøftet en prioritering af afdelingerne efter, hvor velfungerende de er, og hvor meget støtte de har behov for:

- **Grøn:** Afdelinger med velkørende bestyrelser.
- **Gul:** Afdelinger med valgt bestyrelse, men som har behov for støtte til at styrke arbejdet.
- **Rød:** Afdelinger uden bestyrelse eller med stort behov for støtte til at etablere et bæredygtigt beboerdemokrati.

På bestyrelsesmøde nr. 261 blev det besluttet at nedsætte et udvalg bestående af EC, KV, MR samt driftschef Lisbeth Pind. Udvalget skal arbejde med:

- Samarbejde og udvikling af afdelingsbestyrelserne.
- En vurdering af beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger efter ovenstående skala.
- Overvejelser om eventuelle sammenlægninger af afdelinger for at sikre et bæredygtigt beboerdemokrati.

Fællesråd i Arden: Orientering om nyt fra fællesrådet:

EC orienterede, at der ikke var nyt at berette fra fællesrådet.

Nyt fra BL

DH orienterede om, at der havde været sommerferie i BL, men at arbejdet nu igen var i gang. Der afholdes forskellige møder og konferencer, herunder BL's organisationsbestyrelseskonference i Nyborg den 13.–14. september, hvor flere fra organisationsbestyrelsen deltager.

AK orienterede om, at han havde deltaget i BL's topledetræf.

5. Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

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

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har udarbejdet budgetkontrol for første halvår 2025.

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:

Samarbejde med PX3

Administration har i april 2025 indgået et samarbejde med PX3 – en uvildig rådgiver med speciale i optimering af indkøbsaftaler. PX3 gennemgår udgifter på udvalgte områder og udarbejder forslag til besparelser. De tilbyder desuden løbende rådgivning, kontraktgennemgang og fakturakontrol.

Status pr. juli 2025:

- Årlig besparelse på 6.000 kr. på printeraftale.
- Årlig besparelse på 16.000 kr. via ny brændstoftale.
- Forbedret rabatordning indkøb salt mv.
- Skift af forsikringsmægler med forventning om bedre vilkår og øget rådgivning.

Udbud og rammeaftale – fraflytningsstandsættelse

Der er gennemført udbud på istandsættelse ved fraflytning (maling, rengøring mv.), som blev vundet af Hobro Malerfirma P/S. På den baggrund er der indgået en rammeaftale med en varighed på ét år og mulighed for forlængelse i op til to år.

Formålet er at sikre korrekt udførelse med passende materialer og inden for nødvendige tidsrammer. Det er afgørende for en effektiv drift, da der årligt afholdes ca. 220 fraflytningssyn.

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
• År 2024	Brugere 21.289
• 01.01.2025 – 11.08.2025	Brugere 20.950

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.

Baggrund

Medarbejdertilfredshedsundersøgelsen i Hobro Boligforening blev gennemført i foråret 2025. Forretningsudvalget (FU) har efterfølgende gennemgået og drøftet resultaterne. Bestyrelsen har besluttet, at bestyrelsen skal præsenteres for en overordnet konklusion af undersøgelsens resultater.

Overordnet konklusion

- Undersøgelsen blev gennemført i foråret 2025.
- Udsendt til 17 medarbejdere – 16 har besvaret spørgsmålene.
- FU har gennemgået resultaterne og behandlet de skriftlige kommentarer.
- Flere ændringer er iværksat på baggrund af undersøgelsen:
 - Omorganisering af drift og beboerservice for styrket samarbejde og ledelsesnærvær.
 - Driftschefen har daglig arbejdsplads i beboerservice.
 - Driftsmøder med afdelingsbestyrelser afholdes i beboerservice.
 - Intern rokering i beboerservice.
 - Ny funktion er indført: Grøn koordinator i beboerservice.
 - SVAR (Strategisk Virksomheds- og Arbejdsmiljøråd) fungerer fortsat som forum for drøftelser om arbejdsmiljø, trivsel og medarbejdertilfredshed.
 - Fortsat fokus på sociale og faglige fællesskaber (personaleforening, faglig klub m.m.).
 - Løbende dialog via faste mødefora i administration, beboerservice og på tværs af organisationen.

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 2022 = 0,19 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2023 = 2,48 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2024 = 2,18 pct.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2025 = 1,53 pct.

Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,60 pct. i årene 2022 – 2025 (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 2024 DKK 187 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.617 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.975.545.

Sagsfremstilling

Der er opsparet DKK 5.261.201 svarende til DKK 3.823 pr. lejemålsenhed ultimo 2024.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At tage orienteringen om budgetkontrol for 1. halvår 2025 til efterretning.
- At tage status på samarbejdet med PX3 og de opnåede besparelser til efterretning.
- At tage orienteringen om udbud og rammeaftale vedrørende fraflytningsstandsættelse til efterretning.
- At tage status for brug af boligforeningens hjemmeside til efterretning.
- At tage orienteringen om den kommende beboertilfredshedsundersøgelse i 2026 til efterretning.
- At tage orienteringen om medarbejdertilfredshedsundersøgelsen 2025 og de iværksatte tiltag til efterretning.
- At tage status for afdelingernes huslejestigninger 2022–2025 til efterretning.
- At tage status for arbejdskapitalens likvide midler til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringerne og statuspunkterne til efterretning.

6. Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling

Ejendomsinspektøren har udarbejdet en samlet oversigt over igangværende og planlagte renoveringsprojekter. Oversigten indeholder en samlet status over:

Større vedligeholdelsesopgaver med ekstern finansiering:

Disse projekter medfører huslejestigning og er typisk udført i samarbejde med eksterne bygherrerådgivere.

Større vedligeholdelsesopgaver:

Projekter finansieret via konto 116, som aktuelt er under projektering eller i udførelsesfasen.

AK vil på mødet give en mundtlig orientering om oversigten.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede følgende:

- AK orienterede om afd. 8, 12 og 13, hvor det er aftalt med Himmerland Boligforening, at de deltager i afdelingsmødet for at give status på ansøgningen til Landsbyggefonden.
- AK orienterede endvidere om afd. 16 Stoldal, hvor ejendomsinspektøren har drøftet større renoveringstiltag (badeværelser inkl. installationer samt vinduespartier m.v.), og at ejendomsinspektøren og AK har foreslået afdelingsbestyrelsen at overveje en ansøgning om helhedsplan ved Landsbyggefonden.
- DH orienterede om, at Landsbyggefonden den 19. august 2025 havde været på besigtigelse i afd. 11 Wilh. Jensensvej og Højdevej og givet en positiv tilkendegivelse i forhold til muligheden for støtte.

7. Beretning fra administrationen

En skriftlig beretning fra administrationen udsendes et par dage før bestyrelsesmødet.

Beretningen vil indeholde væsentlige emner, som administrationen ønsker at orientere bestyrelsen om.

Sagsfremstilling

AK orienterede om følgende emner:

1. **Sparringsmøde med AarsBo:** Administrationen planlægger at deltage i et sparringsmøde med Aars Boligforening den 23. september.

Mødet fungerer som en faglig og strategisk erfaringsudveksling mellem to nogenlunde sammenlignelige boligforeninger. Fra AarsBo deltager direktøren, projekt- og administrationschefen samt økonomichefen. Fra vores side deltager i år direktør, driftschef, ejendomsinspektør og økonomiansvarlig.

Jeg har valgt at udvide vores deltagelse med den økonomiansvarlige, da økonomirådet fylder stadig mere i drifts- og udviklingsarbejdet – og fordi AarsBo ligeledes har deres økonomichef med.

Formålet med mødet er at drøfte fælles udfordringer og dele erfaringer.

2. **Lukket punkt** – Sagen omhandler ansvaret for en fugtskade i afdeling 2.
3. Skift af forsikringsmægler: Vi har pr. juli 2025 valgt at skifte forsikringsmægler. Der er indgået aftale med Dansø Forsikringsmæglere, som fremadrettet vil varetage rådgivning og servicering af boligforeningens forsikringsportefølje. Aftalen er underskrevet og forventes at træde i kraft senest pr. 1. september 2025.

I den forbindelse er den tidligere samarbejdsaftale med Howden opsagt.

Valget af ny mægler er truffet med henblik på at styrke den løbende rådgivning og sikre størst mulig værdi og gennemsigtighed i foreningens forsikringsforhold.

4. Sødisebakke: Ejendomsinspektøren har gennemført en markvandring på Sødisebakke sammen med deres "driftschef" (leder af håndværkerteamet). Her blev der blandt andet drøftet henlæggelser. Mødet var for at drøfte det kommende arbejde og forklare om hvordan vi gennemføre markvandring mv.

Vores advokat har gennemgået den nye sideaktivitetsbekendtgørelse og konstateret, at der nu er åbnet mulighed for at administrere regionale ejendomme uden nødvendigvis at gøre det gennem et sideaktivitetsselskab. Det kan betyde, at vi muligvis kan undgå at etablere et sådant selskab.

For at advokaten endeligt kan vurdere, om vi har denne mulighed, skal han dog have dokumentation for, efter hvilket regelsæt de 44 boliger er opført.

5. Hjemmeside: Før sommerferien har Karina haft fuldt fokus på at færdiggøre arbejdet med den nye hjemmeside. Det har været en omfattende og tidskrævende opgave, bl.a. fordi der skulle udarbejdes beskrivelser af samtlige afdelinger, og fordi meget af materialet fra den gamle hjemmeside skulle gennemgås og vurderes i forhold til aktualitet og relevans.

Som følge af dette har Berit i en periode varetaget udlejningen alene. Opgaven er forløbet fint og uden større udfordringer.

I relation til hjemmesiden har der desuden været møde med F1 Arkitekter, som er i gang med at udarbejde plantegninger af alle lejemål i et ensartet format. Disse skal anvendes på hjemmesiden og vil bidrage til et mere professionelt og sammenhængende udtryk på tværs af afdelingerne.

I arbejdet med hjemmesiden er administrationens vurdering, at den nuværende "mobil"-menustruktur kan forbedres. Efter drøftelser hælder vi til, at en løsning inspireret af Plusboligs menustruktur vil fremstå mere professionel og brugervenlig på sigt – også selvom det vil indebære en merudgift.

For at afklare mulighederne og få et prisoverslag er der derfor aftalt møde med KTP torsdag den 28. august 2025, hvor vi sammen med Frank vil drøfte de konkrete muligheder for en opgradering af menustrukturen.

6. Flytning og ombygning af lokaler: Lige før sommerferien flyttede driftschefen ned i Beboerservice, hvor servicekoordinatoren samtidig har fået et nyt kontor, der er blevet malet og har fået ny gulvbelægning m.v. Begge er nu godt på plads i de nye rammer.

De første driftsmøder med beboerdemokraterne er også blevet afholdt i Beboerservice, hvilket markerer en god start på anvendelsen af lokalerne til beboerrettet samarbejde.

Driftschefens tidligere kontor i administrationsbygningen er blevet ombygget til et mødelokale. I samme ombæring har maleren færdiggjort malerarbejdet i vindfanget, det store mødelokale samt direktørens kontor som led i den generelle vedligeholdelse og opfriskning af lokalerne.

7. Fugtsag i Hohøje, afdeling 27: Et lejemål i Hohøje, afdeling 27, har været hårdt ramt af fugt og skimmel. Beboeren har i flere måneder været genhuset, mens sagen blev undersøgt af forskellige rådgivere og tekniske eksperter.

Umiddelbart før sommerferien blev skaderne udbedret, og planen er, at lejeren kan flytte tilbage i lejemålet omkring august måned.

8. Klagesag om ulovlig ladeboks – Hvilhøjvej afd. 47: Driftschefen har konstateret, at en lejer på Hvilhøjvej fortsat har en ladeboks tilsluttet, selvom beboerklagenævnet tidligere har afgjort, at den skulle fjernes. Fristen for fjernelse var den 9. juli 2025.

Så vidt vides har lejeren nu selv nedtaget ladeboksen, og det er vores håb, at der dermed kan falde ro om sagen.

Det skal samtidig bemærkes, at afdelingen allerede har besluttet at etablere fælles ladestandere, og det forventes, at disse vil blive opsat inden udgangen af 2025.

9. Ændring af revisors selskabsform: BDO, vores revisor, har ændret selskabsform fra BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab til BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Ændringen betyder, at alle nuværende aftaler mellem Hobro Boligforening og BDO – herunder revision af årsregnskaber, byggregnskaber, aftale om administrative opgaver samt rådgivningsaftale vedrørende Havnegade 3 i Mariager – overdrages til det nye selskab.

Ændringen er udelukkende af juridisk karakter og har ingen praktisk betydning for vores samarbejde med BDO, som fortsætter med samme kontaktpersoner og vilkår som hidtil.

10. Interessetilkendegivelse til projektet Sundhed – hvor livet leves

Hobro Boligforening har modtaget en forespørgsel om at afgive en interessetilkendegivelse til udviklingsprogrammet Sundhed – hvor livet leves, som gennemføres i samarbejde mellem Steno Diabetescenter Nordjylland, Aalborg Kommune og Himmerland Boligforening.

Programmet har til formål at anvende de almene boligområder som ramme for forebyggelse og sundhedsfremme. Der lægges særligt vægt på at reducere ulighed i sundhed samt at forebygge type 2-diabetes gennem tværsektorielt samarbejde.

En interessetilkendegivelse er ikke forpligtende, men fungerer som et signal til de fonde, der skal ansøges, om at vi ser programmet som relevant og meningsfuldt – og at vi på sigt kan se et potentiale i, at Hobro Boligforening bidrager, hvor det giver værdi.

Forretningsudvalget har på den baggrund besluttet, at Hobro Boligforening afgiver en interessetilkendegivelse til projektet.

Den endelige projektbeskrivelse forventes færdiggjort og sendt til de første fonde i september 2025.

11. Firmajulegave: I henhold til firmaets gaveregulativ modtager medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer hvert år en julegave til en værdi svarende til det maksimale skattegrænsebeløb.

Sidste år blev julegaverne købt via firmaet MarkOn. Ordningen gav mulighed for, at den enkelte selv kunne vælge sin gave, og det er min vurdering, at langt de fleste var tilfredse med løsningen.

Forløbet sidste år var, at vi modtog gavekortene omkring medio september, med frist for bestilling medio oktober og levering af gaverne primo december.

På baggrund af de gode erfaringer foreslås det, at vi også i år vælger MarkOn som leverandør af julegaverne og følger samme køreplan.

Beslutning

AK orienterede om de 11 punkter i beretningen fra administrationen, herunder bl.a. sparringsmøde med AarsBo, skift af forsikringsmægler, status på Sødisebakke, arbejdet med den nye hjemmeside, flytning og ombygning af lokaler, konkrete sager i afdelingerne samt andre driftsmæssige forhold. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Brud på datasikkerhed (GDPR)

Sagsfremstilling

Som tidligere orienteret var der i forbindelse med indbydelsen til grundlovsfesten i afd. 24 et brud på datasikkerheden. Ved en fejl sendte et bestyrelsesmedlem en e-mail til alle repræsentanter, hvor samtlige modtageres e-mailadresser var synlige for hinanden. Dette er i strid med reglerne for behandling af personoplysninger i henhold til GDPR.

Boligforeningen modtog i den forbindelse én klage, som straks blev behandlet i forretningsudvalget. Forretningsudvalget besluttede at inddrage ekstern konsulentbistand til vurdering af sagen.

Der blev straks udsendt information til bestyrelsesmedlemmer og alle medarbejdere om, at der ikke må udsendes e-mails til personer udenfor bestyrelsen i forbindelse med markedsføringstiltag eller lignende, uden at det på forhånd er sikret, at udsendelsen overholder gældende GDPR-regler.

AK sendte en mail til alle de berørte repræsentanter, hvor vi beklagede fejlen og bad dem slette den omtalte e-mail. Det blev samtidig præciseret, at de ikke har ret til at opbevare eller bruge oplysningerne i e-mailen. Det blev ligeledes oplyst at sagen ikke ville blive anmeldt til datatilsynet.

Indstilling

I forbindelse med inddragelsen af ekstern konsulentbistand er der modtaget en regning på 20.000 kr.

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At udgiften til ekstern konsulentbistand 20.000 kr. afholdes af arbejdskapitalen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte, at udgiften til ekstern konsulentbistand på 20.000 kr. afholdes af arbejdskapitalen.

9. Styringsdialog med Mariagerfjord Kommune 2025

Sagsfremstilling

Der afholdes hvert år et styringsdialogmøde mellem Mariagerfjord Kommune og de almene boligorganisationer. I 2025 er mødet med Hobro Boligforening fastsat til den 29. oktober kl. 9.00.

AK har udfyldt og indsendt styringsdialogmaterialet til Mariagerfjord Kommune.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At beslutte, om bestyrelsen ønsker at være repræsenteret ved mødet.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at være repræsenteret ved styringsdialogmødet med Mariagerfjord Kommune den 29. oktober 2025. Der deltager formand DH, næstformand KV og medlem EC. Fra administrationen deltager økonomimedarbejderen samt direktør AK.

10. LUKKET PUNKT: Status og opfølgning – udviklingsprojekt i Mariager

11. LUKKET PUNKT: Udvikling af almene boliger i Assens

12. Strategisk indsats for forbedring af boligforeningens omdømme på Trustpilot

Baggrund:

Det er blevet konstateret, at Trustpilot i stigende grad anvendes som en vigtig platform for potentielle og nuværende lejere til at danne sig et indtryk af boligforeningen. I perioden 5. juni til 3. juli har vores Trustpilot-profil haft 38 visninger, hvilket dokumenterer en betydelig interesse for vores bedømmelser. På nuværende tidspunkt afspejler de eksisterende anmeldelser imidlertid et skævt billede af boligforeningen, idet en stor andel af de negative anmeldelser stammer fra fraflyttede lejere, som ofte udtrykker utilfredshed over afregninger. Disse anmeldelser er i mange tilfælde præget af subjektive frustrationer og giver ikke et retvisende billede af den samlede beboeroplevelse og vores løbende indsats.

Forslag til indsats:

For at styrke boligforeningens omdømme og sikre en mere balanceret fremstilling foreslås det at igangsætte en mere aktiv og strategisk tilgang til håndtering af Trustpilot-anmeldelser. Følgende initiativer kan overvejes:

- Gøre det nemt og enkelt for tilfredse lejere at give positive anmeldelser, fx gennem venlige opfordringer i forbindelse med vellykkede kontaktpunkter såsom indflytning, flyttesyn eller lignende.
- Målrette indsatsen mod lejere med gode relationer til boligforeningen, herunder langtidsbeboere, aktive medlemmer af afdelingsbestyrelser samt nye lejere med en positiv oplevelse.
- Undersøge mulighederne for at etablere en Trustpilot Business-konto, som blandt andet vil give adgang til automatiserede invitationer til anmeldelser og mulighed for at følge udviklingen tættere. En sådan konto medfører en månedlig omkostning på 1.639 kr., som foreslås finansieret af markedsføringsbudgettet.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At bestyrelsen godkender en aktiv og målrettet indsats på Trustpilot som beskrevet ovenfor, herunder at der arbejdes videre med muligheden for at oprette en Trustpilot Business-konto.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte en aktiv og målrettet indsats på Trustpilot som beskrevet. Det blev samtidig besluttet, at administrationen arbejder videre med muligheden for at oprette en Trustpilot Business-konto, finansieret af markedsføringsbudgettet.

13. Opsætning af ekstra rækværk på trappe mellem afdeling 12 og afdeling 8

Sagsfremstilling

Driftschefen har informeret om et ønske fra afdeling 12 om at få opsat et ekstra rækværk på trappen, der fører op til afdeling 8.

I dag er rækværket monteret på den ene side af trappen, og ønsket går på at etablere rækværk på begge sider. Trappen benyttes af beboere fra begge afdelinger.

Der foreligger endnu ikke et formelt skriftligt forslag, men ønsket er fremsat mundtligt af afdeling 12, som ønsker, at organisationsbestyrelsen behandler sagen.

Den samlede anslåede udgift til opsætningen af det ekstra rækværk er 22.500 kr.

På denne baggrund ønskes organisationsbestyrelsens vurdering af, om udgiften skal deles mellem afdeling 12 og afdeling 8, da afdeling 8 ikke har fremsat ønske om tiltaget og heller ikke har en afdelingsbestyrelse.

Indstilling:

Direktøren indstiller til bestyrelsen, at der tages stilling til:

- Om organisationsbestyrelsen vil stille forslag om etablering af det ekstra rækværk til afdelingsmødet i afdeling 8.
- Om afdeling 8 skal bidrage med halvdelen af udgiften til etableringen, selvom ønsket er fremsat af afdeling 12.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede, hvordan denne type punkter fremadrettet bør behandles, idet der blev udtrykt bekymring for, at det kan skabe en uhensigtsmæssig praksis, hvor afdelingerne i stigende grad søger at få organisationsbestyrelsen til at håndtere forslag, der retteligt bør behandles i de enkelte afdelinger.

I den konkrete sag besluttede organisationsbestyrelsen, at den ikke vil stille forslag om etablering af ekstra rækværk på afdelingsmødet i afdeling 8. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 12 opfordres i stedet til selv at rette henvendelse til beboerne i afdeling 8 – eksempelvis gennem en markvandring eller ved at anmode en beboer om at stille forslaget.

EC deltog ikke i sagens behandling, da han er medlem af afdelingsbestyrelsen i afdeling 12 og dermed inhabil.

14. LUKKET PUNKT Status og stillingtagen vedr. lejemål i afdeling 11

15. Invitation til dialogmøde om lokal byudvikling – Kuben Management

Sagsfremstilling:

Boligforeningen har modtaget en invitation fra Kuben Management til et dialogmøde om lokal byudvikling i Mariagerfjord Kommune.

Mødet afholdes mandag den 15. september 2025 kl. 16:00-17:00 i Hadsund Kulturcenter, Kirkegade 2-4, 9560 Hadsund, Mødelokale 6.

På mødet vil der være oplæg og debat om bl.a.:

- Bosætning og strategisk byudvikling
- Den almene boligs betydning for udviklingen af kommunens byer og landdistrikter
- Transformation af tomme bymidter og grøn omstilling
- Fremtidens senior- og plejeboliger samt nære sundhedstilbud

Initiativet henvender sig til bl.a. boligorganisationer, byrådspolitikere og andre med interesse i by- og boligudvikling.

Tilmelding skal ske senest 8. september 2025 til Kuben Management via mail.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter:

1. Om Hobro Boligforening ønsker at deltage i dialogmødet.
2. Hvem fra bestyrelsen (og evt. administrationen) der skal deltage, hvis beslutningen er at deltage.
3. Hvordan transport til og fra mødet arrangeres.

Beslutning

Bestyrelsen og administrationen har ikke mulighed for at deltage i dialogmødet, da det afholdes i samme periode som afdelingsmøderne.

16. Drøftelse af fremtidig investeringsstrategi

Sagsfremstilling:

Den 1. april 2023 blev reglerne for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer ændret, så det nu er muligt at investere i aktier og virksomhedsobligationer – ud over de traditionelle obligationer.

Umiddelbart efter lovændringen tilbagekaldte Skattestyrelsen Hobro Boligforenings udbyttefrikort, hvilket ville have medført skattepligt af udbytter, renter og kursgevinster. Vi var uenige i afgørelsen og bad i første omgang vores revisor om at få registreret skattefritagelsen igen. Skattestyrelsen fastholdt dog sin beslutning.

Herefter inddrog vi BL, som forsøgte en politisk løsning uden resultat. BL besluttede efterfølgende at føre sagen ved Landsskatteretten på vores vegne, dække alle advokatomkostninger og engagere et specialiseret advokatfirma.

Efter næsten tre år har Landsskatteretten givet os medhold, og Hobro Boligforening har igen fået tildelt et udbyttefrikort, som gælder i 10 år. Det betyder, at vi fremover ikke skal betale dansk udbytteskat af vores investeringer.

På den baggrund skal der nu tages stilling til en opdateret investeringsstrategi, herunder om vi ønsker at investere i andet end traditionelle obligationer.

Jeg har drøftet dette med en af boligforeningens formueforvaltere, som gerne vil deltage i bestyrelsesmødet den 20. oktober fra kl. 18.00 for at give en præsentation af investeringsmulighederne og drøfte en mulig investeringsstrategi.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter,

- om formueforvalteren skal inviteres til at deltage i bestyrelsesmødet den 20. oktober fx kl. 18.00.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at invitere formueforvalteren til deltagelse i et bestyrelsesmøde for at præsentere investeringsmuligheder og drøfte en fremtidig investeringsstrategi.

Efterskrift:

Da der på bestyrelsesmødet den 20. oktober allerede er planlagt møde med Herringe Senior Management Consult, flyttes præsentationen med formueforvalteren til et efterfølgende bestyrelsesmøde.

17. Fornyelsesproces i Hobro Boligforening – det videre samarbejde med Herringe Senior Management Consult

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 18. juni 2025 blev organisationsbestyrelsens forslag om at igangsætte en fornyelsesproces enstemmigt godkendt. Forslaget har til formål at styrke samarbejdet i Hobro Boligforening, hvor både medarbejdere og beboerdemokratiet bidrager til at forme den fremtidige retning og værdigrundlag. Repræsentanterne bidrog på mødet med input til spørgsmålene "Hvad gør vi godt?" og "Hvad ønsker vi mere af?". Svarene blev indsamlet og afleveret til direktøren, og er vedlagt som bilag.

På bestyrelsesmødet den 21. maj 2025 blev det besluttet, at forretningsudvalget (FU) skulle gå videre med drøftelser med Herringe Senior Management Consult. FU har efterfølgende holdt møde med Kenny fra Herringe, som har præsenteret et forslag om afholdelse af et 2-dages seminar for organisationsbestyrelsen og ledende medarbejdere.

Formålet med seminaret er:

- At samle og bearbejde input fra repræsentantskabet.
- At udarbejde et oplæg til en samlet fornyelsesproces og værdigrundlag.
- At tilrettelægge en model for videreudvikling, der kan præsenteres på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om:

1. At samarbejdet med Herringe Senior Management Consult fortsættes.
2. At der afholdes et 2-dages seminar for organisationsbestyrelsen og ledende medarbejdere med Herringe som procesfacilitator.
3. At det udarbejdede oplæg fra seminaret efterfølgende, præsenteres for repræsentantskabet på et ekstraordinært møde.

Beslutning

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

Efterskrift:

AK har efterfølgende afholdt møde med Herringe Senior Management Consult. På mødet blev der lagt en tidsplan for forløbet:

- 1. møde: Afholdes på næste bestyrelsesmøde den 20. oktober 2025 kl. 16.00, hvor Kenny Herringe deltager. Her deltager organisationsbestyrelsen, suppleanter og ledelsen (**OB+L**). Formålet er at udarbejde en kulturanalyse med afsæt i input fra repræsentantskabet.
- 2. møder (11. november 2025):
 - Beboerservice: ejendomsfunktionærer, servicekoordinator og driftschef.
 - Administration: administrationens medarbejdere.Formålet er at præsentere intentionen med fornyelsesprocessen, mål og roller for den enkelte.
- Seminar: Efterfølgende afholdes et 2-dages seminar for OB+L, hvor oplæg til samlet fornyelsesproces og værdigrundlag færdiggøres.

Det færdige oplæg forventes præsenteret for repræsentantskabet på et ekstraordinært møde i 2026.

18. Bestyrelsens årshjul

Beslutning

Det blev besluttet at ændre tidspunktet for FU-møderne til kl. 8.00.

Mødedato	Tekst	Mødested
Mandag 13.01.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Lørdag 25.01.2025 kl. 9 - 19	✓ Bestyrelsesseminar med ekstern konsulent, Kenny Herringe	Bramslevgaard
Onsdag 29.01.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 261	Smedevej 28
Torsdag 13.02.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Tirsdag 04.03.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 262	Smedevej 28
	Planlægning afholdelse af afdelingsmøder sep. 2025	
Torsdag 20.03.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Torsdag 10.04.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 263	Smedevej 28
	Planlægning - repræsentantskabsmøde	
	(Dirigent, Takstblad, Årsberetning, indkaldelse)	
Tirsdag 29.04.2025 kl. 12 - 14	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 21.05.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 264	Smedevej 28
	Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat,	
	revisor deltager i mødet	
	Godkendelse af hovedforeningens budget	
	Bestyrelsens årsberetning	
	Opstillingsliste til bestyrelsen	
	Indstilling af revisor til repræsentantskabet	
Onsdag 11.06.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 18.06.2025 kl. 17.00	✓ Ordinært repræsentantskabsmøde	Smedevej 28
	Årsberetning (skriftlig og mundtlig)	
	Godkendelse af foreningens årsregnskab	
	Forelæggelse af foreningens budget	
	Valg af bestyrelsesmedlemmer og formand	
	Valg af suppleanter	
	Valg af revisor	
Onsdag 18.06.2025 kl. 20 - 21	✓ Bestyrelsesmøde nr. 265	Smedevej 28
	Bestyrelsens konstituering (Næstformand)	
	Forretningsorden for bestyrelsen	
	Mærkedage for medlemmer i bestyrelsen	
	Samtykkeerklæring bestyrelsen GDPR	
SOMMERFERIE		
Torsdag 14.08.2025 kl. 8 - 10	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 27.08.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 266	Smedevej 28
	Budgetkontrol 2. kvartal	
13.-14. september 2025	BL Organisationsbestyrelseskonference	Nyborg Strand
Medio september ca. 6-8 dage	Ordinære afdelingsmøder	Mariagerfjord Komm.
Torsdag 02.10.2025 kl. 08 - 09	Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Mandag 20.10.2025 kl. 16 - 18	Bestyrelsesmøde nr. 267	Smedevej 28
	Budgetkontrol 3. kvartal	
	Godkende af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår	
24.-25. oktober 2025	BL 6.-10. kredsweekendkonference	Hotel Legoland
Torsdag 13.11.2025 kl. 08 - 09	Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Torsdag 27.11.2025 kl. 16 - 18	Bestyrelsesmøde nr. 268	Smedevej 28
	Åbningstider hovedferien	
	Bestyrelsens årshjul	
Fredag 19.12.2025 kl. 19.00	Bestyrelsens julefrokost	

19. Eventuelt

Planen for, hvem der skal være dirigent på de enkelte afdelingsmøder, blev tilrettet. Der blev internt byttet rundt på bemanningen, så nogle bestyrelsesmedlemmer nu deltager på andre møder end oprindeligt planlagt. DH udsender en opdateret version.

AK udleverede et indflyttersæt, som fremover gives til nye beboere i forbindelse med indflytningen sammen med nøglerne til lejemålet. Sættet består af en kuglepen og en nøglering med lygte med indgravering af Hobro Boligforening og telefonnummer.

Forevist bestyrelsen den _____

Didde Lykke Hansen
Formand

Kim Vilsted Fællø
Næstformand

Anni Skarsholt Jørgensen

Egon Lars Hans Christensen

Mette Als Rasmussen

Anders Kjær
Direktør (Referent)