



Hobro, den 21. juni 2023

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde

Mødedato: onsdag den 21. juni 2023 kl. 17.00
Mødested: Selskabslokalet, Smedevej 28, Hobro

På mødet var fremmødt: 34 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

Direktør Anders Kjær, boligrådgiver Karina Karlsen, økonomimedarbejder Gitte Kirk Jensen, ejendomsinspektør Mikkel Poulsen og økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen (referent).

Den endelige dagsorden:

- Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslår ejendomsinspektør Mikkel Poulsen.
 - Valg af stemmeudvalg
- Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
Skriftlig årsberetning er tilgængelig på www.hobro boligforening.dk
- Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2022 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2024
Årsregnskab med revisors påtegning samt budget er tilgængelig på www.hobro boligforening.dk
- Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 7. juni)
Bestyrelsen foreslår, at afd. 21 Vinkelvejens børnehave sælger ejendommen matr.nr. 0001hy, Hostrup, Hostrup Jorder, beliggende Vinkelvej 15, 9500 Hobro til afd. 47 Vinkelparken. Ejendommen sælges til købesummen 1.900.000 ekskl. moms, jf. Bilag 1 Betinget købsaftale Vinkelvej 15 version af 8. juni 2023.
- Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Egon Christensen og Kim Vilsted Fællend er på valg
Egon Christensen og Kim Vilsted Fællend modtager genvalg.
- Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år
Bjarne Bugge Petersen har valgt at udtræde af bestyrelsen 21. juni 2023.
Bestyrelsen foreslår valg af Poul Boye.
- Valg af 2 suppleanter for 1 år
Lillian Knudsen og Viktor Fjelsted er på valg.

8. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller valg af BDO som revisor for 2023
9. 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.

Elsebeth Sejersen fra administrationen var valgt som referent.

b. Valg af stemmeudvalg

Dirigenten foreslog Gitte Kirk Jensen fra administrationen og beboerrepræsentant Grete Pedersen fra afd. 26 ønskede ligeledes at være med i stemmeudvalget og blev 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:

- Det har været et fornuftigt år, til trods for udfordringer udefra. Det kan vi være tilfredse med.
- Der er en del renoveringssager i gang jf. liste.
- Energikrisen for halvanden år siden gjorde pludselig fjernvarme attraktivt. Hobro Varmeværk har nogle steder kunne speede lidt op, andre steder har de skulle holde tidsplanen.
- I foråret 2022 fik vi et godt tilbud fra Norlys, om at de ville lægge fiber ned uden omkostninger og bindinger for os. Hver enkelt afdeling skulle på afdelingsmøderne 2022 beslutte, om de ville have det, og alle har heldigvis takket ja til den fornuftige opgradering.
- I afdeling 44 Arden blev rummet, som var udlejet til en dagligvarebutiks flaskeautomat, opsagt og det indebar at vi fik et beløb til reetablering. Det blev brugt til at forbedre velfærdslokalerne og genererede ekstra plads, så vi kunne opsigte et lejemål brugt til opmagasinering.
- Kloakseparering er i fuld gang rundt omkring, vi har ingen tidsplan for det, men vi ved, det kommer.
- Udlejningssituationen har set rimelig godt ud i det forgangne år. Vores ungdomsboliger har altid kørt op og ned – men vi har de senere år haft en mere kontinuerlig udlejning af dem, hvilket er godt.

- Vi har nu fået en facebookside, det kan forhåbentlig kaste lidt godt af sig ifm. markedsføring.
- Da vores hjemmeside startede op i sin tid, var målet 15.000 besøgende pr. år. Nu har vi 19.000 pr. år, hvilket er meget tilfredsstillende.
- Beboertilfredshedsundersøgelse gennemføres i slut 2023/start 2024.
- Ultimo 2022 gennemførtes medarbejertilfredshedsundersøgelse med tilfredsstillende resultat, der var 17 besvarelser. Det har affødt nogle handlingsplaner, som der er fokus på indtil næste undersøgelse. Generelt er billedet heldigvis, at de ansatte er glade for arbejdspladsen.
- Vi mærker pt. høje priser på håndværkeropgaver, det er svært at få enderne til at nå sammen.
- Vi har en målsætning om, at det gennemsnitlige huslejeniveauet max må stige 2% over en 4 års periode, og det har vi holdt.
- Vi har et mål om at hæve arbejdskapitalen.
- I foråret blev afholdt konflikthåndteringskursus for alle medarbejdere, så alle er bedst mulig rustet også til de svære situationer.
- Arbejdstilsynet har været på besøg, og vi blev heldigvis tildelt en grøn smiley.
- Afdelingsmøderne har været afholdt med et fornuftigt antal deltagere, på nær 2021 (corona).
- Vi skal huske at værne om beboerdemokratiet, som er unikt i forhold til privat udlejning.
- Vi er medlem af Boligselskabernes Landsforening (i daglig tale BL). Vi har fået valgt Didde Lykke Hansen ind som kredsrepræsentant og Kim Vilsted Fællid som suppleant. Kim er også valgt som udlejningsrepræsentant i beboerklagenævnet i Mariagerfjord Kommune.
- Hele bestyrelsen har deltaget i et kreds møde i Aarhus, hvilket var spændende. Bestyrelsen, driftsafdeling og direktør har deltaget i studietur med Kuben på Djursland, en inspirationstur. Næste uge er der kreds møde, hvor Landsbyggefonden er inviteret til at fortælle, hvad de står for. Der er Almene Boligdage i København en weekend, hvor folk fra hele landet er inviteret til at deltage. Man danner netværk og det er altid positivt.
- Planlagt vedligeholdelsesplaner (30 års planer) skal sikre, vi har penge til vedligeholdelse og holde huslejen på et stabilt niveau. Alle boligforeninger har skulle igennem en granskning, hvilket gerne skal munde ud i rapporter, som driftsafdelingen kan bruge i deres arbejde. Vi afventer stadig noget brugbart.
- Omegnsbyerne er udfordret af, at de ikke kan få fjernvarme. Vi har diskuteret forskellige muligheder og vi blev enige om at tilbyde opsætning af varmepumper. Vi afventer stadig regeringens udspil i forhold til at udfase gassen i 2030 og hvad alternativet bliver.
- Afdeling 24 er færdig med udskiftning af døre og vinduer og afdeling 26 står nu for tur.
- Afdeling 9 Morellgade helhedsplan: vi afventer byrådsmøde den 26/6-23 og vi håber på at få helhedsplanen godkendt. Der har allerede været 2 licitationer, som desværre faldt til jorden

grundet alt for høje priser. Der er mange instanser, der skal være enige; Landsbyggefonden, Kommunen og os, så det er ofte langvarigt med helhedsplaner.

- Børnehaven Vinkelvejen, som Kommunen har haft lejet, blev opsagt og er nu nedrevet. Vi har fået tilsagn fra Kommunen om at bygge 12 familieboliger på grunden. Det bliver et spændende og godt projekt, og beliggenheden er god.
- Tak for året der gik og tak til medarbejderne, og tak til bestyrelseskolleger.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til årsberetningen. Det var ikke tilfældet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. Pkt. 3 Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab 2022 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2024

Direktør Anders Kjær fik ordet.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab for 2022.

Spørgsmål: Kurstab på obligationer, er det reelt tab?

AK: Nej, vi hæver dem på kto 401 i stedet for at realisere dem. Det er en ny lov, som skal sikre at huslejen ikke pludselig stiger. En evt. senere kursgevinst indtægtsføres samme sted.

Anders Kjær gennemgik herefter Hovedforeningens budget for 2024, som er godkendt af Hovedbestyrelsen.

Der er godkendt en stigning på 2,7% på administrationsbidraget svarende til kr. 104,00 pr. år pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget vil ligge på kr. 3.984,00 pr. lejemålsenhed.

Årsregnskab for 2022 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Pkt. 4 Behandling af evt. indkomne forslag

Bestyrelsen foreslår, at afd. 21 Vinkelvejens børnehave sælger ejendommen matr.nr. 0001hy, Hostrup, Hostrup Jorder, beliggende Vinkelvej 15, 9500 Hobro til afd. 47 Vinkelparken. Ejendommen sælges til købesummen 1.900.000 ekskl. moms, jf. Bilag 1 Betinget købsaftale Vinkelvej 15 version af 8. juni 2023.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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

Egon Christensen og Kim Vilsted Fællid er på valg og modtager genvalg.

Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at opstille. Det var ikke tilfældet.

Egon Christensen, afd. 12 og Kim Vilsted Fællid, afd. 24 blev genvalgt til 2025.

Ad Pkt. 6. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Bjarne Bugge Petersen har valgt at udtræde af bestyrelsen 21. juni 2023.

Bestyrelsen foreslår valg af Poul Boye.

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ønskede at opstille. Det var ikke tilfældet.

Poul Boye, afd. 44 blev valgt til 2024.

Ad. Pkt. 7. Valg af 2 suppleanter for 1 år

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

Christian Meesenburg Andersen, afd. 13 stillede op og blev valgt som 2. suppleant.

Ad. Pkt. 8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller BDO som revisor for 2023.

Ole Bech forklarede, at vi nu har haft BDO som revisor i et år og det har være sundt at ryste posen.

Spørgsmål: hvad er grunden til, at man ryster posen?

Ole Bech svarer, at det er ikke en god idé at have samme revisor siddende på posten mange år i træk, det er sundt, der kommer nye øjne på os.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. Pkt. 9 Eventuelt

Spørgsmål: Jf. lovgivningen må vi nu begynde at investere i aktier, kan du fortælle lidt om det? (til Anders Kjær)

AK: Lovgivningen er relativ ny, så ingen boligforeninger har prøvet det endnu. AK har deltaget i møder med bla. Nykredit, som har givet deres syn på sagen. Det første, der skal ske er, at vi skal beslutte, hvilken strategi vi vil anvende, og her skal rådgivning til. Risiko niveauet skal også besluttes. AK vurderer, at valget bliver i lave ende af risikoskalaen. Til orientering kan nævnes, at vi på opfordring er gået et niveau op på obligationerne, men det er en løbende vurdering.

Spørgsmål: Hvis der kommer et kæmpe underskud på et projekt, trækker man så midler ud fra obligationer?

AK: Man har hidtil klaret finansiering med kreditforeningslån. Afdelingerne er økonomisk uafhængige af hinanden, så afdelinger vil aldrig komme til at finansiere et evt. underskud på andres byggesager.

Spørgsmål: Hvornår kommer der fjernvarme på Mariagervej?

Mikkel Poulsen kender ikke tidsplanen præcist, men der bliver løbende fulgt op over for Hobro Fjernvarme.

Nyt medlem af hovedbestyrelsen, Poul Boye bad om ordet og præsenterede sig for forsamlingen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Ole Bech takkede for mødet.

Mødet sluttede klokken 18.41



Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen
Dirigent



Ole Bech
Formand for Hobro Boligforening



Økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen
referent