

Hobro, den 18. juni 2025

## Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde

---

Mødedato: onsdag den 18. juni 2025 kl. 17.00.

Mødested: Selskabslokalet, Smedevej 28, Hobro

---

På mødet var fremmødt: 54 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

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

### Den endelige dagsorden:

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.hobroboligforening.dk](http://www.hobroboligforening.dk)**
3. Endelig godkendelse af årsregnskaber for 2024 med revisors påtegning samt forelæggelse af hovedforeningens budget for 2026  
**Årsregnskaber med revisors påtegning samt budget for hovedforeningen er tilgængelig på [www.hobroboligforening.dk](http://www.hobroboligforening.dk)**
4. Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 4. juni)

**Bestyrelsen ønsker at igangsætte en fornyelsesproces, hvor vi i fællesskab styrker samarbejdet i Hobro Boligforening. Det er vigtigt for os, at både medarbejdere og beboerdemokratiet er med til at forme den fremtidige retning og det værdigrundlag, vi arbejder ud fra.**

**Vi ønsker derfor at spørge om:**

- Hvad gør vi godt?
- Hvad ønsker vi mere af?

5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Kim Vilsted Fællid og Egon Lars Hans Christensen er på valg.  
**Kim Vilsted Fællid modtager genvalg.**  
**Egon Lars Hans Christensen modtager genvalg.**

6. Valg af 2 suppleanter for 1 år  
Valarmathi Ravindran og Mogens Melchior Sørensen er på valg.
  7. Valg af revisor  
**Bestyrelsen indstiller valg af BDO som revisor for 2025.**
  8. Eventuelt
- 

Formand Didde Lykke Hansen 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 og Karina Karlsen begge fra administrationen, og Tilde Drensgaard fra afdeling 24 ønskede ligeledes at være med i stemmeudvalget og blev valgt af forsamlingen.

## **Ad. pkt. 2 Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning**

Formand Didde Lykke Hansen fremlagde bestyrelsens mundtlige årsberetning med særligt fokus på følgende punkter:

Hobro Boligforening har i 2024 haft en stabil økonomi med overskud, ligeledes har langt de fleste afdelinger også haft mindre overskud, hvilket vidner om sund økonomisk drift.

Nedrenovering og genopbygning af Klokkergården afdeling 9 blev færdig ultimo 2024 med åbent hus den 9. november 2024 og indflytning pr. 15. december 2024.

På Vinkelvej, hvor der tidligere lå en børnehave, har boligforeningen opført 12 nye familieboliger og der var åbent hus den 31. marts 2025 og indflytning den 30. april 2025.

Begge steder var der stor fremmøde ved åbent hus, og alle boliger var udlejet på indflytningsdagen.

Afdeling 44 Arden og omegn besluttede i 2023 at gennemføre en omfattende tagrenovering. Det munder ud i en huslejestigning på 2,96%, hvilket er mindre end først antaget.

I afdeling 2 (Solgården) besluttede man at skimmelsanere, og en del gunstige forhold gør, at man ender ud i en huslejestigning på 8,13%, hvilket også er mindre end først antaget.

Afdeling 5 Grøndalsvænget har gennemført kloakseparering og etablering af omfangsdræn, hvilket blev færdigt ultimo 2024.

En stor del af boligforeningens plænerobotter stod til udskiftning efter en vandskade, som ingen ville tage det økonomiske ansvar for. Bestyrelsen har efterfølgende bevillet støtte fra dispositionsfonden til køb af nye robotter, så langt de fleste grønne områder i boligforeningen vedligeholdes af plænerobotter.

Bestyrelsen har også bevillet fuldt tilskud til fornyelse af maskinparken i boligforeningen. Bl.a. er indkøbt en dampmaskine til ukrudtsbekæmpelse uden brug af sprøjtemidler. Fornyelsen er et led i effektiviseringen og fremtidssikringen.

Ultimo 2025 forventes implementering af elektronisk synssystem, da det også her er nødvendigt at effektivisere og modernisere synsprocessen.

I 2024 blev indkøbt en drone til bygningsinspektion. Ejendomsinspektøren har gennemført et dronekursus, og dronen er nu i drift efter behov.

Pt. arbejdes på helhedsplan i afdeling 11, da der er store udfordringer med byggeskader. Vi forventer besigtigelse af Landsbyggefonden ultimo 2025.

Sideløbende arbejdes på helhedsplan i afdeling 8, 12 og 13. I samme ombæring ønsker vi at implementere den gamle Rema1000-bygning på Mariagervej i helhedsplanen, så den bliver omdannet til fællesfaciliteter/kulturhus mm.

Der er opsat en hjertestarter på Smedevej 28.

I udvalgte afdelinger er der bestilt Clever ladestandere med forventet opsætning medio 2025.

Beboerindskuddene i en række af de ældste afdelinger bliver reguleret pr. 1. januar 2026. Dette har været nødvendigt, da udgifterne til istandsættelse ved fraflytning i mange tilfælde ikke bliver dækket af indskuddet.

Hobro Boligforening skal have ny hjemmeside, og vores IT-leverandør arbejder i tæt samarbejde med vores udlejningsmedarbejder på at få den i drift i løbet af 2025. I den forbindelse erfarer man, at der er brug for nye og moderne plantegninger, som skal udarbejdes af en ekstern leverandør.

Udlejningssituationen i Hobro Boligforening har indtil nu været tilfredsstillende. På landsplan ses dog stigende tomgang, og vi kan mærke samme tendens hos os. Vi laver statistik over årsagen til fraflytning, og bestyrelsen arbejder kontinuerligt med problematikken.

Efter lovændring for kapitalforvaltning valgte Skattestyrelsen at tilbagekalde Hobro Boligforenings udbyttefrikort. Vi var uenige i denne beslutning og forsøgte med hjælp fra revisor at få den omstødt. Vi kunne ikke komme i mål med ønsket og endte med at inddrage BL (Boligselskabernes Landsforening). De indvilligede i at tage sagen og dække omkostningerne. Efter lang sagsbehandlingstid har Landsskatteretten givet os medhold, vi vandt sagen. Vi skal ikke betale dansk udbytteskat af vores investeringer, så nu skal der udarbejdes en ny investeringsstrategi.

Det forventes, at vi overtager administrationen af 44 af Region Nordjyllands almene boliger på Sødysbakke pr. 1. januar 2026.

Vi undersøger pt. mulighederne for at bygge nye boliger i Mariager og Assens.

Bestyrelsen har primo 2025 afholdt seminar med ekstern konsulent med det formål at styrke samarbejdet og få en fælles forståelse for at arbejde som hovedbestyrelsesmedlem.

Der er etableret et forretningsudvalg bestående af formand, næstformand og direktør.

Der er indkøbt tablets til hovedbestyrelsesmedlemmerne for at styrke kommunikationen.

Bestyrelsen har nedsat et udvalg til udvikling af beboerdemokratiet. Dette skal sikre fokus på at få styrket afdelingsbestyrelserne og planlægning af afdelingsmøderne.

Vi er godt repræsenteret i BL. Formand Didde Lykke Hansen og næstformand Kim Vilsted Fællend er begge kredsrepræsentanter i BL's 10. kreds. Derudover er Didde næstformand for 10. kreds og har sæde i BL's hovedbestyrelse.

Bestyrelsen ønsker at igangsætte en fornyelsesproces, der inddrager både repræsentanter og medarbejdere og i sidste ende munder ud i en fornyelsesplan for Hobro Boligforening.

Spørgsmål fra Johnny Boss, afdeling 8:

*Ønsker at få uddybet det med regulering af beboerindskud. Bliver nuværende lejere opkrævet ekstra indskud?*

*Didde Lykke Hansen: Nej, det gælder kun for nyindflyttere, da vi har behov for at få dækket de stigende fraflytteromkostninger.*

Spørgsmål fra Inge Thorup, afdeling 27:

*Er der en procentdel af huslejen, der går til vedligehold?*

*Didde Lykke Hansen: For hver måned man bor i sin lejlighed, optjenes 1% af normalstandsættelsen ved fraflytning.*

*Anders Kjær supplerer ved at komme med et eksempel og uddyber procedurerne ved fraflytning.*

Spørgsmål fra Ole Bech, afdeling 25:

*Er hjertestarteren registreret?*

*Didde Lykke Hansen: Ja*

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

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

**Ad. pkt. 3 Endelig godkendelse af årsregnskaber for 2024 med revisors påtegning samt forelæggelse af hovedforeningens budget for 2026**

**Årsregnskaber med revisors påtegning samt budget for hovedforeningen er tilgængelig på [www.hobroboligforening.dk](http://www.hobroboligforening.dk)**

Direktør Anders Kjær fik ordet.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab 2024 for Hovedforeningen, som udviste et overskud på kr. 281.016,50. Afdelingernes regnskaber blev dernæst gennemgået.

Til sidst gennemgik Anders Hovedforeningens budget for 2026, som er godkendt af Hovedbestyrelsen. Der er godkendt en stigning på 2,66 % på administrationsbidraget svarende til kr. 107,00 pr. år pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget vil ligge på kr. 4.127,00 pr. lejemålsenhed.

Spørgsmål fra Tilde Drensgaard, afdeling 24:

*Er tab ved fraflytningerne et reelt tal og bliver det nogensinde mindre?*

Anders Kjær: Det er reelle tal og hvis det lykkes at inddrive penge, vil beløbene blive afskrevet i takt hermed.

Årsregnskaberne for 2024 blev enstemmigt vedtaget.

## Ad. Pkt. 4 Behandling af evt. indkomne forslag

Bestyrelsen ønsker at igangsætte en fornyelsesproces, hvor vi i fællesskab styrker samarbejdet i Hobro Boligforening. Det er vigtigt for os, at både medarbejdere og beboerdemokratiet er med til at forme den fremtidige retning og det værdigrundlag, vi arbejder ud fra.

Vi ønsker derfor at spørge om:

- Hvad gør vi godt?
- Hvad ønsker vi mere af?

Til afstemning: Ønsker repræsentanterne at hjælpe bestyrelsen med at svare på ovenstående spørgsmål?

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Repræsentanterne blev inddelt i grupper og skrev deres bidrag ned. Alle sedler blev indsamlet og afleveret til Anders Kjær.

Spørgsmål fra Knud Erik Westergaard afdeling 43:

Hvad er det for en fornyelsesproces, der mangler mere information om det?

Didde Lykke Hansen: Beboerdemokratiet og medarbejderne skal skabe en mere tydelig og fælles forståelse for hinandens arbejde. Beboerdemokratiet skal hele tiden udvikles og fornyes. Der er en tendens til i samfundet, at frivillige er svære at trække til, så vi skal have synliggjort vores arbejde, så folk ved, hvad vi laver.

Knud Erik Westergaard: Det lyder som manglende kommunikation mellem hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelse?

Didde Lykke Hansen: Bestyrelsen har nedsat et udvalg, der arbejder med beboerdemokratiet. Målet er bl.a. at komme ud i afdelingerne og få etableret en afdelingsbestyrelse. Vi er tidlig i processen endnu. Derfor er det også vigtigt at høre fra repræsentanterne, hvad der er godt og hvad der kunne gøres bedre.

John jensen afd. 46

Tror det er svært at samle folk til afdelingsmøderne og afdelingsbestyrelser, folk har nok andet at se til.

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

Kim Vilsted Fællø og Egon Lars Hans Christensen er på valg.

**Kim Vilsted Fællø modtager genvalg.**

**Egon Lars Hans Christensen modtager genvalg.**

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ønskede at opstille.

Det var ikke tilfældet.

Kim Vilsted Fælled blev valgt til 2027  
Egon Lars Hans Christensen blev valgt til 2027

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

Mogens Melchior Sørensen, afdeling 28 ønskede at stille op  
Lone Asp, afdeling 44 ønskede at stille op  
Berit Toft Farsø, afdeling 7 ønskede at stille op

Punktet var til afstemning

Mogens Melchior Sørensen: 40 stemmer  
Lone Asp: 39 stemmer  
Berit Toft Farsø: 23  
1 blank

### Resultat:

Mogens Melchior Sørensen blev valgt til 1. suppleant  
Lone Asp blev valgt til 2. suppleant

## **Ad. Pkt. 7. Valg af revisor**

**Bestyrelsen indstiller BDO som revisor for 2025.**

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

## **Ad. Pkt. 9 Eventuelt**

Spørgsmål fra Ole Bech, afdeling 25: Hvordan håndterer boligforeningen/bestyrelsen GDPR?

*Didde Lykke Hansen: Vi har nogle retningslinjer, som gælder såvel personale som bestyrelse. Der kan dog ske fejl, og det er konstateret i et enkelt tilfælde, hvor vi valgte at søge ekstern rådgivning. Der er taget hånd om denne situation, og de involverede er orienteret.*

*Tilde Drensgaard, afdeling 24: Synes at mailen der kom ud, var meget grundig og forklarende.*

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede klokken 18.56

Referat godkendt!

**Mikkel Poulsen**

dirigent

**Didde Lykke Hansen**

formand for Hobro Boligforening

**Elsebeth Sejersen**

referent

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Elsebeth Frederiksen Sejersen

### Underskriver

På vegne af: Hobro Boligforening

Serienummer: a4468ffe-dd5c-4472-9609-b71ff5a88e7b

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-06-25 07:47:36 UTC



## Didde Lykke Hansen

### Underskriver

På vegne af: Hobro Boligforening

Serienummer: 932d15e1-f911-411b-912d-26d3b2dcd003

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-25 10:05:53 UTC



## Mikkel Poulsen

Hobro Boligforening CVR: 60857210

### Underskriver

På vegne af: Hobro Boligforening

Serienummer: fd952688-7a78-4b74-a5b6-b4fba10409c

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-06-27 10:51:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.