

Hobro, den 19. juni 2024

# Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde

---

Mødedato: onsdag den 19. juni 2024 kl. 17.00

Mødested: Selskabslokalet, Smedevej 28, Hobro

---

På mødet var fremmødt: 43 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

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

## Den endelige dagsorden:

- a. Valg af dirigent  
**Bestyrelsen foreslår ejendomsinspektør Mikkel Poulsen.**  
b. Valg af stemmeudvalg
- Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning  
**Skriftlig årsberetning er tilgængelig på [www.hobro boligforening.dk](http://www.hobro boligforening.dk)**
- Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2023 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2025.  
**Årsregnskab med revisors påtegning samt budget for hovedforeningen er tilgængelig på [www.hobro boligforening.dk](http://www.hobro boligforening.dk)**
- Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 5. juni)  
**Forslag nr. 1:**  
Bestyrelsen foreslår, at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægternes §8 stk. 4 nævnte områder.

### Anledning:

Repræsentantskabet besluttede at delegere kompetencen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. august 2020 og igen den 14. juni 2022.

Da der er mange igangværende forslag til bygge- og renoveringssager, herunder helhedsplaner, som kræver at der kan træffes "hurtige" beslutninger, foreslår bestyrelsen at man viderefører beslutningen.

Hobro Boligforenings vedtægter indeholder under kapitel 3 Boligorganisationens ledelse følgende:

Repræsentantskabet §8 stk. 4

Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskab og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. §21, stk. 2

Stk. 5 Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 4 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 8 Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

**Forslag nr. 2 (fra Kim Vilsted og Tilde Drensgaard)**

Vi vil gerne stille forslag om at man til afdelingsmødet kan stille op til afd. bestyrelse via fuldmagt, hvis vedkommende er forhindret i at komme fx pga. sygdom mm. Vi stiller dette forslag for at holde på de gode frivillige som ligger et godt stykke arbejde i afdelingen/bestyrelsen.

**Forslag nr. 3 (fra Kim Vilsted og Tilde Drensgaard)**

Vi vil gerne stille forslag om at man til repræsentantskabet kan stille op via fuldmagt, hvis vedkommende er forhindret i at komme fx pga. sygdom mm. Vi stiller dette forslag for at holde på de gode frivillige som ligger et godt stykke arbejde i foreningen/bestyrelsen.

**Forslag nr. 4 (fra Kim Vilsted og Tilde Drensgaard)**

Vi vil gerne stille forslag om at man til afdelingsmødet kan stemme via fuldmagt, hvis vedkommende ikke selv kan være til stede.

**Forslag nr. 5 (fra Kim Vilsted og Tilde Drensgaard)**

Vi vil gerne stille forslag om at man til repræsentantskabets møde kan stemme via fuldmagt, hvis vedkommende ikke selv kan være til stede.

5. Valg af formand for 2 år  
Ole Bech er på valg.  
**Ole Bech modtager ikke genvalg.**
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Didde Lykke Hansen og Poul Boye er på valg.  
Didde Lykke Hansen modtager genvalg.  
**Poul Boye er fraflyttet boligforeningen og modtager derfor ikke genvalg.  
Bestyrelsen foreslår valg Anni Skarsholt Jørgensen.**
7. Valg af 2 suppleanter for 1 år  
Anni Skarsholt Jørgensen og Christian Meesenburg Andersen er på valg.
8. Valg af revisor  
**Bestyrelsen indstiller valg af BDO som revisor for 2024.**

## 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 og Karina Karlsen begge fra administrationen, og Iben Andersen, afdeling 16 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:

- I år viste årsregnskab 2023 for Hovedforeningen et overskud på godt kr. 900.000, hvilket er meget tilfredsstillende. Det skyldes bl.a. renteindtægter. I 2023 var der 32 afdelinger med overskud mens 5 afdelinger havde underskud.
- Vi har mange forbedringstiltag i gang for tiden. Af eksempler kan nævnes afdeling 1 Randersvej, som er ved at få fjernvarmerør gravet ned, og vi forventer afdeling 27 og 28 rørlægges i slutningen af 2024. I afdeling 5 er man i gang med kloak separering.
- Igen i år har vi udlejet gavlen på Brogade til Ambufesten, som har sat reklame-banner op. Vi har på samme banner fået en reklame op for vores ungdomsboliger. Samlet set er udlejningssituationen for ungdomsboliger tilfredsstillende, dog ses i perioder lidt tab ved lejeledighed i afdelingen.
- Boligforeningen har et årligt møde med Kommunen vedr. forvaltningsrevision. Vores mål i 2023 var, at vi kunne fastholde 15.000 brugere årligt på hjemmesiden, og i opnåede 21.600. Der er udarbejdet rammeaftale med visse håndværkere for at sikre bedste priser. Vi har en målsætning om, at huslejen de næste 4 år ikke må overstige 2%. Vores målsætning for arbejdskapitalen er, at den skal udgøre tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen. Vi vurderer løbende på, om denne målsætning er nået. Vores målsætning er at gennemføre en Beboertilfredshedsundersøgelse hvert 3. år, og den blev senest gennemført i 2023. Vi opnåede 44 besvarelser flere end i 2020. Heldigvis er rigtig mange tilfredse med at bo hos os.
- Bestyrelsen holder møde 1 gang pr. måned på nær i juli. Alle referater er tilgængelige på hjemmesiden, dog vil der være et lukket punkt, hvor der drøftes byggesager.

- Der er for bestyrelsen lavet et årshjul, hvor der lægges opgaver ind for at undgå, at der ikke bliver overset noget vigtigt.
- I 2023 har 4 medlemmer af bestyrelsen deltaget i kurser for at dygtiggøre sig.
- Direktør og bestyrelse har været på studietur hos Himmerland Boligforening. De har stor erfaring med helhedsplaner, og meningen er, at vi skal købe rådgivning hos dem til vores kommende helhedsplaner.  
Bestyrelsen samt nogle medarbejdere har også været med Kuben på studietur til Gøteborg. Det var ligeledes en god tur.
- I efterår 2023 deltog Bestyrelsen i Almene Boligdage i København. Alle boligforeninger, som er medlem af BL (Boligselskabernes Landsforening) har mulighed for at deltage. Man får stort udbytte af at besøge de forskellige workshops og netværke.
- Didde Lykke Hansen og Kim Vilsted Fællid er valgt som kredsrepræsentanter i BL's 10. kreds, som vi hører til.
- Kim Vilsted Fællid er valgt som udlejningsrepræsentant i beboerklagenævnet, det følger en byrådsperiode, så det er foreløbigt til 2025.
- Personalet har også været på tur til Himmerland Boligforening for at høre om helhedsplaner.
- I januar blev der gennemført et GDPR kursus for personalet.
- En medarbejder valgte at opsige sin stilling i 2023. Det er løst ved omstrukturere i stedet for at genbesætte stillingen.
- Antallet af deltagere til afdelingsmøder i 2023 var desværre faldet. På den positive front er der kommet flere afdelingsbestyrelser, og udviklingen fortsætter stille og roligt.
- Administrationen har udarbejdet en ny husorden, som er mere tilpasset den enkelte afdeling. De kommer med på afdelingsmødet til efteråret 2024.
- Boligforeningen ønsker at bidrage til den grønne omstilling, og vi får også flere og flere henvendelser om ladestandere til elbiler. Indtil videre har vi valgt 2 modeller for opsætning af ladestandere. Model 1 omfatter de afdelinger, der har mere end 20 p-pladser, her bliver opstillet ladestandere af Clever. I den forbindelse yder dispositionsfonden tilskud. Model 2 omfatter de afdelinger, hvor det er muligt at etablere individuelle ladestandere, f.eks. ved enkelthuse. Her skal lejer bruge installationsretten og ansøge om tilladelse, blanket hertil findes på boligforeningens hjemmeside.
- Vi har udskiftet vores maskinpark, da mange maskiner var nedslidte. Vi bruger ikke længere sprøjtgift, og vi har været i kontakt med kommunen for at hørte af deres erfaringer. Det har bl.a. ført til køb af nyt dampvarmtvandsanlæg.
- Vi arbejder på at tilslutte alle de boliger, vi kan, til fjernvarme. I 2023 blev der koblet 500 boliger på, som før havde gas.

- Der er gennemført 2 store vinduesrenoveringer, Horsøparken og Fortunaparken. Begge holder sig inden for budgetterne.
- Der er indgået en aftale med Norlys om fibernetværk til samtlige lejligheder. Norlys har for nylig bekræftet aftalen.
- Af igangværende renoveringssager skal nævnes 2 store tagrenoveringer, Jernbanegade og Arden & omegn. I Arden & omegn er de i gang med etape 2.
- Helhedsplan afdeling 9 er efter flere år og forsøg endelig i fuld gang med at blive realiseret. I maj var der rejsegilde og åben byggeplads, og det lover godt. Desværre er der ingen p-pladser til ejendommen – til gengæld er den meget bynær. Vi satser på indflytning 15. december 2024.
- Vinkelparken er også under opbygning, der bliver 12 rækkehuse i 3 rækker i forskudt terræn. Indflytning primo 2025. Her bliver etableret ladestander fra starten af.

Spørgsmål fra Mogens M. Sørensen, afdeling 28:

*Dem der ikke har 20 p-pladser, og stadig har behov for ladestander, hvad gør de?*

Formand Ole Bech svarede:

*Afdelingen kan ansøge boligforeningen, som vil undersøge, om det kan lade sig gøre.*

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

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad. Pkt. 3 Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab 2023 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2025**

Direktør Anders Kjær fik ordet.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab 2023 for Hovedforeningen, som udviste et overskud på kr. 921.602,58.

Anders Kjær gennemgik herefter Hovedforeningens budget for 2025, som er godkendt af Hovedbestyrelsen.

Der er godkendt en stigning på 0,9% på administrationsbidraget svarende til kr. 36,00 pr. år pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget vil ligge på kr. 4.020,00 pr. lejemålsenhed.

Spørgsmål fra Steffen L. Andersen, afdeling 11:

*Kan afdelingsbestyrelsen fremover inddrages i sager om tab vedr. fraflyttere?*

Direktør Anders Kjær svarede:

*Som lejer kan man altid give boligforeningen besked, hvis man ved, der er et problem et sted, for at imødegå de store fraflytterregninger. Men der går altid en rum tid, fra flytteafregningen er lavet til vi ved, om det bliver til et tab eller betaling kan finde sted. Så umiddelbart kan det ikke lade sig gøre.*

Spørgsmål fra Inge Thorup, afdeling 27:

*Har boligforeningen mulighed for at inddrive skyldige beløb via Skat?*

Direktør Anders Kjær svarede:

*Nej, det har vi ikke. Det er kun offentlige kreditorer, der har den mulighed. Vi har med i overvejelserne at hæve indskuddene, så vi den vej måske kan formindske de store tab. Men vi gør alt vi kan for at inddrive gæld, og har vores advokatfirma med i processen.*

Årsregnskab for 2023 blev enstemmigt vedtaget.

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

### Forslag nr. 1:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget for en 2-årig periode.

**Forslag nr. 2, 3, 4 og 5 havde forslagsstiller trukket tilbage og de kom således ikke til afstemning. I stedet orienterede direktør Anders Kjær:**

### Forslag nr. 2:

Man kan godt stille op til en post, selv om man ikke kan komme til et møde. Det kræver ikke fuldmagt, men at kandidaten på forhånd og skriftligt har meddelt sit kandidatur, så ikke man kommer til at vælge kandidater imod deres vilje.

### Forslag nr. 3:

Man kan godt stille op til en post, selv om man ikke kan komme til et møde. Det kræver ikke fuldmagt, men at kandidaten på forhånd og skriftligt har meddelt sit kandidatur, så ikke man kommer til at vælge kandidater imod deres vilje.

### Forslag nr. 4:

Bolig og planstyrelsen har i 2022 bekræftet, at afdelingsmødet kan beslutte, at der kan stemmes via fuldmagt på afdelingsmøderne, selvom det af normalvedtægten fremgår, at beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Der kan altså stemmes ved fuldmagt, selv om dette ikke fremgår af vedtægterne, når afdelingsmødet har truffet beslutning herom.

Spørgsmål fra Anni Skarsholt Jørgensen, afdeling 29:

*Gælder det også ved nyvalg?*

Direktør Anders Kjær svarede:

*Ja*

*John Munkholm Andersen, afdeling 6 og Mogens M. Sørensen, afdeling 28 udtrykte betænkelighed, hvis man på afdelingsmødet stemmer ja til punkt 4.*

### Forslag nr. 5:

Da hvervet som repræsentant er et personligt tillidshverv, skal stemmeretten udøves personligt. Der kan således ikke stemmes ved fuldmagt.

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

**Ole Bech er på valg og modtager ikke genvalg.**

Dirigenten spurgte, hvem der ønskede at opstille.

Didde Lykke Hansen, afdeling 11 ønskede at stille op.

Didde Lykke Hansen blev valgt til 2026.

## **Ad Pkt. 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

**Didde Lykke Hansen og Poul Boye er på valg.**

**Didde Lykke Hansen modtager genvalg. Poul Boye modtager ikke genvalg.**

**Bestyrelsen foreslår valg af Anni Skarsholt Jørgensen fra afdeling 29.**

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

Anni Skarsholt Jørgensen, afdeling 29 ønskede at stille op

Bent John Nielsen, afdeling 44 ønskede at stille op

Iben Andersen, afdeling 16 ønskede at stille op

Mette Als Rasmussen, afdeling 28 ønskede at stille op

Da Iben Andersen var valgt som stemmetæller under pkt. 1 b, og hun samtidig stillede op til bestyrelsesposten, ønskedes valg af en ny stemmetæller. Bjarne Petersen, afdeling 35 blev valgt, og trådte derfor ind i stedet for Iben Andersen som stemmetæller.

Punktet var til afstemning.

### Resultat:

Anni Skarsholt Jørgensen, 35 stemmer

Bent John Nielsen, 4 stemmer

Iben Andersen, 11 stemmer

Mette Als Rasmussen, 36 stemmer

I alt 86 stemmer

Mette Als Rasmussen blev valgt til 2026

Anni Skarsholt Jørgensen blev valgt til 2026

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

Iben Andersen, afdeling 16 ønskede at stille op

Bent John Nielsen, afdeling 44 ønskede at stille op

Valarmathi Ravindran, afdeling 13 ønskede at stille op

Mogens M. Sørensen, afdeling 28 ønskede at stille op

Punktet var til afstemning.

### Resultat:

Iben Andersen, 14 stemmer

Bent John Nielsen, 7 stemmer

Valarmathi Ravindran, 36 stemmer

Mogens M. Sørensen, 27 stemmer

Blanke stemmer, 2

I alt 86 stemmer

Valarmathi Ravindran blev valgt som 1. suppleant

Mogens M. Sørensen blev valgt som 2. suppleant

## **Ad. Pkt. 8. Valg af revisor**

**Bestyrelsen indstiller BDO som revisor for 2024.**

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

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

Ingen bemærkninger.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede klokken 19.13

---

Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen  
dirigent

---

Didde Lykke Hansen  
formand for Hobro Boligforening

---

Økonomimedarbejder 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

Hobro Boligforening CVR: 60857210

### Underskriver

Serienummer: 258eef2a-e2a4-4d01-b2a1-3805a9e1a6c8

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-06-20 12:23:03 UTC



## Didde Lykke Hansen

### Underskriver

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

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-06-20 14:54:21 UTC



## Mikkel Poulsen

### Underskriver

Serienummer: 90db483c-a5be-426d-8b64-5af66abcd790

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-06-21 06:01:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1055-KK00Y-1NA1X-OCCIX-3IVT1-254GE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**