



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 6. februar 2024
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Trine Fisher Rigmor Max Per Knudsen Per Christensen Niels Trolle Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

17.30-17.32	1. Godkendelse af dagsorden
17.32-17.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35-17.45	3. Renovering og nybyggeri
17.45-17.55	4. Økonomisk øjebliksbillede
17.55- 18.10	5. Lukket punkt
18.10-18.15	6. Påkravsskrivelser og udsættelser for 2023
18.15-18.20	7. Digital kommunikation 2024
18.20-18.25	8. Flyttestatistik 2023
18.25-18.30	9. Kapitalforvaltning 2023
18.30-18.35	10. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden fra afd. 9
18.30-18.50	11. Generalforsamling 2023
18.50-18.55	12. Status på installation af El-ladestandere i Boligforeningen
18.55-19.00	13. Effektiviseringsprocessen
19.00-19.20	14. Orienteringssager
19.20-19.25	15. Punkter til kommende møde
19.25-19.30	16. Eventuelt

Dagsorden



1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 13. januar blev godkendt pr. mail 21.01.2024

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

Tiltag for at fremskynde udlejning af nybyggeri

- Boligforeningens medarbejdere holder Åbent Hus om onsdagen i vores nybyggerier.
- Administrationen kommer med et bud på, om vi kan fremskynde udlejningen ved at give en form for huslejetilskud til vores nye beboere.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

Der arbejdes videre med risikoskemaet for nye projekter.

4. Økonomisk øjebliksbillede

Bjarne Wissing orienterede om den aktuelle økonomiske situation. Økonomien er pt. udfordret af de aktuelle udlejningsvanskeligheder, overskridelser af byggeregnskab m.m. Hovedbestyrelsen blev præsenteret for et en række greb, der vil blive taget endelig beslutning om i den forbindelse med udarbejdelse af budget 2025.

5. Lukket punkt

Hovedbestyrelsen blev orienteret om personfølsom sag.

6. Påkravsskrivelser og udsættelser for 2023

Boligforeningen havde i 2023 to udsættelser mod fire i 2022. Det tyder på, at vores beboere ikke er kommet i økonomisk uføre grundet den stigende inflation.



7. Digital kommunikation 2024

Hvad angår digital kommunikation er 87% af boligforeningens beboere nu tilmeldt digital kommunikation. Administrationen fortsætter med at opfordre beboere, der ikke er tilmeldt til at tilmelde sig, når de er i dialog med beboerne.

8. Flyttestatistik 2023

Flyttestatistikken viser, at 14,2 % af boligforeningens beboere enten fraflytter boligforeningen eller flytter internt. Tallet er tilfredsstillende efter at boligforeningen i nogle år har haft en flytteprocent på over 17%.

Dog vil bestyrelsen fortsat holde særligt øje med afdelinger med høj flytteprocent fx afdeling 24/Trøjborg.

9. Kapitalforvaltning 2023

Boligforeningens kapital er i 2023 samlet blevet forrentet med 5,62 %, hvilket er meget tilfredsstillende eftersom boligforeningen kun havde budgetteret med en forrentning på 0,85% for 2023.

10. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden fra afd. 9

Hovedbestyrelsen gav afslag på ansøgning til afdeling 9, om huslejetilskud fra dispositionsfonden grundet ekstraomkostninger til fælles vandforbrug grundet en siveskade. Der er ikke præcedens for at anvende dispositionsfonden til at dække denne type skader. Det er en ekstraordinær udgift, der skal dækkes af afdelingens økonomi.

11. Generalforsamling 2023

HB forberedte den kommende generalforsamling. Hovedbestyrelsen drøftede tiltag for at tiltrække en kvalificeret kandidat til formandsposten samt kom med input til formandens beretning.

12. Status på installation af El-ladestandere i Boligforeningen

Afdelingerne 4, 5, 9, 12, 14 og 19 er blevet bevilliget midler fra Social- og Boligstyrelsen til tilskud til etablering af el-ladestandere.

Hovedbestyrelsen besluttede i den forbindelse at bevilge en forhåndsgodkendelse af tilskud fra Bæredygtighedspuljen (trækningsretten) på samlet op til i alt 871.625,5 kr. til etablering af el-ladestandere i ovennævnte afdelinger.

13. Effektiviseringsprocessen

Hovedbestyrelsen blev orienteret om en personalesag i administrationen.



Hovedbestyrelsen godkendte nye åbnings- og telefontider for administrationen. De nye åbningstider vil blive evalueret om 3-4 mdr.

Bjarne ville til næste møde komme med en plan for fremtidig administrativ bemanning af administration og drift.

14. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om manglende afdelingsbestyrelse i afdeling 20, Egå Mosevej og udpegede i den forbindelse Trine Fischer fra hovedbestyrelsen som kontaktperson for afdelingen, indtil der er valgt en ny afdelingsbestyrelse. Boligforeningen indkalder til et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på valg af en ny afdelingsbestyrelse i afdeling 20, Egå Mosevej.

Administrationen undersøger til næste møde formalia omkring hvad der er hovedforeningens og hvad der er afdelingens ansvar, når en afdelingsbestyrelse er mindre end det besluttede antal på afdelingsmødet eller når en samlet bestyrelse træder tilbage.

15. Punkter til kommende møde

- Opfølgning på kommunikationspolitik
- Datatilsynet vil kigge på de almene boliger – Arbejdsgange og procedurer tilses i den forbindelse.
- Autoritative regler for hvem der gør hvad, når en afdelingsbestyrelse er mindre end det besluttede antal på afdelingsmødet eller når en samlet bestyrelse opløser sig selv.
- Revision af retningslinjer for installation af hårde hvidevarer
- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2024)
- Strategi for etablering af solenergi (solceller)
- Strategi for kapitalforvaltning
- Principper for huslejefastsættelse
- Risikoscema ved nye byggerier
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og sund økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

16. Eventuelt

På temamødet for afdelingsbestyrelser rykkes fra 13/3 til 20/3. Der vil blive givet en tilbagemelding på de input, som hovedbestyrelsen fik fra afdelingsbestyrelserne på bestyrelsesseminaret i november. Andre tematikker i spil er; orientering om



Boligforeningens økonomi, formandssituationen og evt. organiseringen af drift og administration.

Referat godkendt af hovedbestyrelse den 12. februar 2024

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand