



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 7. april 2026
Tid	16.30 – 20.00
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Peter Staub Per Christensen Trine Fisher Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør) Kristian Stenholm Koch (Revisor) deltog under pkt. 10

Afbud

Dagsorden

16.30 - 16.33	1. Godkendelse af dagsorden
16.33 - 16.35	2. Godkendelse af referat fra sidste HB møde
16.35 - 16.45	3. Renovering og nybyggeri
16.45 - 17.00	4. Bestyrelsens beretning
17.00 - 17.10	5. Opfølgning på strategiarbejdet
17.10 – 17.50	6. Arbejdskapital og dispositionsfond
17.50 – 17.55	7. Orienteringssager
17.55 – 17.58	8. Eventuelt
17.58 – 18.00	9. Punkter til kommende møder
18.00 – 20.00	10. Regnskabsmøde



Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Hovedbestyrelsen godkendte dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra sidste HB møde

Hovedbestyrelsen godkendte referat HB møde den 3. marts 2026

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

På Agerbæksvej arbejder vi forsat på at færdiggøre både projekteringen og det overordnede idegrundlag. Samtidig forberedes skema A og den endelige købsaftale.

På Willemoesgade er både købsaftalen og allongen blevet underskrevet, og Aarhus Kommune har godkendt skema A. Den endelige aftale afhænger dog af godkendelsen af skema B, hvilket kræver, at licitationsresultatet gør det muligt at opføre byggeriet inden for det fastlagte budget. Derfor er der etableret et byggeudvalg, som skal arbejde for, at vi også får denne del på plads.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

Boligforeningen har indgået en aftale med den private udvikler på Skovlundvej om at blive deres almene samarbejdspartner i forbindelse med udviklingen af de almene boliger, som er indgår i den kommende lokalplan.

Hovedbestyrelsen har foretaget en fornyet gennemgang af projektet i Kringelled, og har givet administrationen bemyndigelse til at fortsætte samarbejdet med den private udvikler med henblik på at etablere de almene boliger i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Byggeriet forventes påbegyndt ved udgangen af 2027.

3.3 Renoveringer

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.



Der er i øjeblikket gang i forberedelserne til et indledende beboermøde i juni om den kommende helhedsplan (hvis planen bliver godkendt) for afdeling 5, Tværmarksvej.

Den 21. april 2026 besøger Landsbyggefonden afdeling 8, Tranekærparken, for at vurdere, om afdelingens ansøgning om en helhedsplan kan godkendes.

4. Bestyrelsens beretning

Hovedbestyrelsen drøfter og godkender beretningen.

Hovedbestyrelsen har, efter at have kommet med input og foretaget rettelser, godkendt udkastet til beretningen for bestyrelsesåret 2025/2026.

Hovedbestyrelsen blev informeret om de indkomne forslag. Ifølge gældende procedure videresendes forslagene til dirigent Søren Madsen, hvorefter de behandles af generalforsamlingsudvalget. Administrationen kontakter afsenderne i tilfælde, hvor et forslag tydeligt bør behandles på et afdelingsmøde.

Niels Trolle meddelte at han ikke ønskede at genopstille.

5. Opfølgning på strategiarbejdet

Henrik Rasmussen opdaterer arbejdet med boligforeningens strategi. På strategidagen blev der dannet grupper for områderne: god ledelse, attraktive boliger, beboerdemokrati, effektiv drift og medarbejdertrivsel. Grupperne har haft forskellig fremdrift. Alle indspil samles og præsenteres på et ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde, så en samlet strategi kan vedtages.

6. Arbejdskapital og dispositionsfond

Hovedbestyrelsen informeres om de nye regler for tilbagebetaling af grundkapital. Det sker på baggrund af gældende lovgivning, som fastsætter, at afviklingen af grundkapitallån skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagning.

Vejlby Vænge er den første afdeling, der skal tilbagebetale grundkapitalen. Ifølge bestemmelserne vedrørende tilbagebetalingen er det fastlagt, at processen ikke må medføre huslejestigninger, og at afdragene skal ske med halvdelen af afdelingens indbetaling til boligforeningens dispositionsfond.

Boligforeningen og revisionen har ikke tidligere taget højde for denne bestemmelse i fremskrivningen af dispositionsfonden, da det først inden for det seneste år er blevet tydeliggjort, hvordan tilbagebetalingen skal håndteres. Hovedbestyrelsen forelægges derfor en opdateret fremskrivning af både arbejdskapitalen og dispositionsfonden.



Hovedbestyrelsen overvejer på denne baggrund, om der er behov for at justere politikken vedrørende anvendelsen af arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Det er ikke hovedbestyrelsens opfattelse, at der skal åbnes mulighed for f.eks. hurtig tilbagebetaling af svindelpengene, da tilbagebetalingen af grundkapitalen på kort sigt kan skabe udfordringer for dispositionsfonden.

7. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen fik en opdatering om rekrutteringen af varmemestre og situationen blandt personalet i administrationen. Boligforeningen har ansat to nye ejendomsfunktionærer, der begyndte i april, og driften er nu fuldt bemandedt. Dog er drifts- og forvaltningssekretæren fratrådt sin stilling, hvorfor boligforeningen er i gang med at finde en ny.

Afdeling 23, Engsøvej, afholdt ekstraordinært møde for valg af ny afdelingsbestyrelse, men kun én beboer deltog, så valget blev ikke gennemført.

Det stiftende afdelingsmøde for afdeling 26, Arresøvej II, og afdeling 28, Arresøvej III, er afholdt. De to afdelinger er nu fusioneret og vil fremover benævnes Afdeling 28 Arresøvej. Ordens- og vedligeholdelsesreglementet blev godkendt, og der blev valgt en ny afdelingsbestyrelse bestående af fem medlemmer.

8. Eventuelt

9. Punkter til kommende møder

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm.
- Strategi for kapitalforvaltning
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.
- Ensretning af synsprocessen i boligforeningen – Status
- Successionsplanlægning i boligforeningen.
- Organiseringen i driften/bemanding ejendomsfunktionærer
- Opfølgning på strategidagen med input til ny Strategiplan



10. Regnskabsmøde

Boligforeningens revisor Kristian Stensholm Koch, fra RI præsenterede og gennemgik i hovedtræk regnskabet og revisionsrapporteringen for 2025. Regnskabet for hovedforeningen viser et overskud på 376.689 kr. Overskuddet overføres til arbejdskapitalen. Forrentningen af afdelingernes henlagte midler var i 2025 på 1,81% mod 1,42% i 2024.

Ud af boligforeningens 18 afdelinger i drift er 16 kommet ud af 2025 med et overskud, mens kun to afdelinger har haft et mindre underskud.

Boligforeningens samlede egenkapital (dispositionsfond og arbejdskapital) udgør pr. 31. december 2025 i alt 34.205 mio. kr. mod 31.388 mio. kr. i 2024.

Den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapitalen udgør samlet ca. 14,2 mio. kr. pr. 31. december 2025 mod ca. 3,4 mio. kr. i 2024.

Den positive udvikling i egenkapitalen og likviditeten skyldes blandt andet en ændret praksis pr. 1. januar 2025, hvor garantien for interne lån er blevet nulstillet, hvilket har frigjort betydelige midler i arbejdskapitalen.

Selvom niveauet er forbedret, anbefaler revisionen fortsat fokus på dispositionsfondens udvikling, da den disponible del stadig ligger under grænsen for indbetaling fra afdelingerne.

Årsregnskabet er uden anmærkninger for selve boligorganisationen og de fleste afdelinger, dog med forbehold for afdeling 26 og 28, hvor der endnu afventes endelige byggeregnskaber

På baggrund af revisors rapport for 2025 anbefales det, at hovedbestyrelsen i det kommende år især fokuserer på følgende områder:

Den disponible del af dispositionsfonden vurderes fortsat at være lav. På trods af prognosemæssig fremgang anbefaler revisionen, at der opretholdes et vedvarende fokus på fondens udvikling, da niveauet stadig ligger under den grænse, hvor afdelingerne skal indbetale.

Revisionen bemærker, at de fleste afdelinger ikke vil have opsparat tilstrækkelige midler til planlagte arbejder, når de skal foretages. Det gennemsnitlige beløb, der er henlagt (751 kr. pr. m²), anses for at være relativt lavt.

Der er opsamlet betydelige underskud på antenneregnskaberne – samlet set ca. 2,5 mio. kr. Bestyrelsen bør sikre, at der etableres balance mellem indtægter og udgifter, samt at gamle saldi løbende afvikles.

I 10 afdelinger er der foretaget overdrevne henlæggelser til tab ved fraflytning. Det anbefales at standse yderligere henlæggelser, indtil saldoen reduceres.



Revisionen anbefaler, at boligforeningens forretningsgangsbeskrivelser suppleres med konkrete beskrivelser af interne kontroller og en vurdering af restrisici på de enkelte områder.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand