



## Hovedbestyrelsesmøde

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Kontoret, Tranekærparken
<b>Dato</b>	Tirsdag den 7. februar 2023
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Trine Fisher Tom Niekrenz Per Knudsen Per Christensen Niels Trolle Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

### Afbud

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Status på udviklings af dispositionsfond og arbejdskapital
5. Model for risikokema ved beslutning om nybyggeri
6. Undersøgelsesdesign fraflytteranalyse
7. Generalforsamling 2023
8. Godkendelse af indstillinger vedr. trækningsretten
9. Effektiviseringsprocessen
10. Orienteringssager
11. Punkter til kommende møde
12. Eventuelt



## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 3. januar blev godkendt pr. mail 17.01.2023

### 3. Renovering og nybyggeri

#### 3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

- Bilag 3.3.1. Byggestatus igangværende sager

#### 3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

### 4. Status på udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Bjarne gennemgik dispositionsfond og arbejdskapital med særlig fokus på konsekvenserne for udviklingen af økonomien med udsigt til større budgetoverskridelser og driftsunderskud.

Grundet den internationale situation i Europa og ikke mindst Ukraine, har værdipapirmarkedet været udsat for store kursfald og hermed store værditab.

Konkret betyder det, at boligforeningens værdipapirbeholdning er faldet meget i værdi i 2022. Samlet er beholdningen faldet med 14.683 mill.kr.

Grundet det store kurstab kommer boligforeningen ud med et underskud på kr. 2,6 mill. Kr. i 2022. Dette beløb skal dækkes af arbejdskapitalen. Det betyder, at der er udsigt til at arbejdskapitalens likvide del kommer under det lovbestemte disponible niveau. Det betyder, at boligforeningen skal opkræve et bidrag hos beboerne, indtil de likvide dele kommer op på det lovfastsatte minimum igen. Bidraget til arbejdskapitalen vil blive opkrævet fra 2024.

Hovedbestyrelsen orienteres på næste møde om hvilke initiativer der kan iværksættes for at beskytte arbejdskapitalen i de kommende år. Herunder et evt. stop for udlån/garanti for råderetsarbejder.

### 5. Model for risikoskema ved beslutning om nybyggeri

Per Christensen præsenterer model for risikoskema, der dels skal hjælpe hovedbestyrelsen med at kunne træffe beslutning om erhvervelse af nybyggeri



med afsæt i en risikovurdering og dels skal fungere som et aktivt risikovurderingsværktøj gennem byggeprocessen.

Risikoskemaet er et dynamisk værktøj, der skal bruges aktivt både når hovedbestyrelsen tager stilling til endeligt køb af grund eller ejendom og som byggeudvalg samt rådgivere aktivt anvender for løbende at minimere eller værdifastsætte de forskellige risici.

Hovedbestyrelsen ønsker at skemaet fremadrettet anvendes ved alle byggeprojekter.

## **6. Undersøgelsesdesign fraflytteranalyse**

Hovedbestyrelsen besluttede på januar mødet, at boligforeningen skal udarbejde en fraflytningsanalyse for at finde ud af hvilke forhold ved boligforeningen, der får beboerne til at flytte.

Fremadrettet anvendes BL's koncept til fraflytningsanalyse.

Spørgeskemaet udsendes løbende digitalt til alle fraflyttere. HB orienteres halvårligt og når der er nok materiale udarbejdes temastatistikker på tværs af boligforeningen samt for de enkelte afdelinger.

Administrationen undersøger, hvilket system der skal anvendes til udsendelse af spørgeskemaet og efterfølgende behandling af data – herunder også omkostningen.

## **7. Generalforsamling 2023**

HB forberedte den kommende generalforsamling. Tom har tilkendegivet, at han ikke genopstiller. Der skal findes en kandidat til den ledige post.

Hovedbestyrelsen aftalte, at formand sender en mail ud til alle beboere med en lille opfordring til at melde sig, hvis man er nysgerrig på at blive en del af hovedbestyrelsen.

## **8. Godkendelse af indstillinger vedr. trækningsretten**

Hovedbestyrelsen godkendte indstillinger om brug af trækningsretten i forbindelse med forbedringer i afdeling 18, 19 og 22.

## **9. Effektiviseringsprocessen**

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de endelige omkostninger ved afgang af Drifts- og servicechef og en varmemester i 2022.



## 10. Orienteringssager

Per Knudsen orienterede om "Assist", der er et projektsamarbejde mellem Aalborg Universitet, Aarhus Kommune og Novo Nordisk, der støtter børn og unges (10-15 år) trivsel gennem bevægelse og familiecoaching.

Projektet formidles til boligforeningens beboere via mail, hjemmeside og ophæng i dueslag.

## 11. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)
- Boligforeningens el-aftaler ift. storkundefordele.
- Strategi for etablering af solenergi (solceller)
- Oversigt over forsyningselskaber m.m. hvor der er mulighed for bestyrelsesposter m.m. til beboerrepræsentanter.
- Synliggørelse af tilskud fra dispositionsfonden ved budgetfremlæggelse.

## 12. Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 5. marts 2023

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand

Bilag pkt. 3.3.1 - Bygestatus igangværende sager

Navn/vejnavn/adresse	Afd. Nr.	Proces	Lokalplan nr.	Grund	Matr. nr.	Aftalegrundlag	Bygherrerådgiver	Projekterende rådgiver	Entreprenør	Entrepriseform	Boliger	m2	Lokalplan ansvarlig	Almene Boliger Ansvarlig	Byggeri	Bygestart	Rejsegilde	Indflytning måned	Indflytning år	Tidsplan	Økonomi	Udviklingsomkostninger
Arrøsvæj II	26 A		LP1083	planlovsprojekt		købsaftale	DAI			Delegeret	25	1198		Torsten		Jun-23		2024			0	
Skæring Fælled	27 B		LP1121	planlovsprojekt	10 cl, Skæring By, Egå	købsaftale	DAI			Delegeret	13	1240	Lene D	Trine		Jan-22		2023			0	
Arrøsvæj I - Risikov Engby	23 B		LP1083	planlovsprojekt	8 td m.fl. Vejlbj By, Ellvang	købsaftale	P+P	CI Group	Arne Andersen V/å	Totaltrentprise	72	5908	Randi N/Sine	Claus M		Mar-22	dec-22	1	2024		732.000	
Bytoften	21 B		LP1086	planlovsprojekt	12d Vejlbj By, Vejlbj	købsaftale	P+P	P+P	Færch & Co	Hovedentreprise	47	4276	Runa H	Trine B		Aug-22	sep-22	6	2023		1.500.000	

Ord og færdigheder

Proces A Skema A Kalkuleret projektkategori

B Skema B Resultat af licitationen

C Skema C Færdigt byggeriselskab

Tidsplan Grøn Overnoder tidsplan

Gul Delvist overkredet

Rød Overnoder ikke tidsplan

Økonomi Gul Holder budget

Rød Budget udfordret på en eller flere konti

Blå Byggeriet har overvåget sit budget inkl. puljen til uforsurede

Blå Endring siden sidste status