

Referat af hovedbestyrelsens møde den 7. august 2018

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Jan Sørensen, Karsten Byskov, Jan Røjen, Yvonne Martens og Jørgen Kragh Østby (referent).

Under punkt 2c deltog revisor Karsten Jensen.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde den 29. maj 2018

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Emner er indeholdt i andre punkter på dagsordenen.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd.21: Retssag er afholdt vedr. tyveri/hærværk på robotplæneklipper i 2017. Begge blev dømt, men har anket til Landsretten, så det må vi afvente.

Afd.23: Ifm. rotteproblemer har vi ikke kunnet få kontakt med beboer. Kommunen er kontaktet – såvel ift. rotter som ift sociale ting. Vi afventer kommunens handlinger.

Afd.24: Beboerklagenævnet har afvist at behandle sagen. Såfremt der kommer nye klager skal vi anviser konsekvens af gentagelse. Kontoret er ikke helt enige med Beboerklagenævnet i, at de ikke kan behandle sagen, men gør ikke mere ved sagen.

c. Ekstraordinær generalforsamling om Bo2014

Under dette punkt deltog revisor Karsten Jensen.

Til forberedelse af mødet havde bestyrelsen fået følgende bilag:

- Notat om Bo2014, notat fra revisor og notat om økonomi med fordele/ulemper
- Regnskab 2017 for Bo2014 og for afd. 3 samt D&V-plan for afd. 3
- Invitation til beboermøde, som vi er inviteret med til
- Indkaldelse til vores ekstraordinære generalforsamling den 23. august

Praktiske ting:

Jan Erik Elgaard har sagt ja til at være dirigent og revisor Karsten Jensen deltager.

Beboere i afd. 3 har inviteret til beboermøde den 16. august. Jørgen er inviteret til at holde oplæg. Fra bestyrelsen deltager Søren og Karsten.

Landsbyggefonden har aftalt med revisionsfirmaet BDO, at de sørger for punktet på afdelingsmødet. BDO har også lavet et neutralt notat om fordele og ulemper ved at blive/skifte. Det forventes også at BDO bliver inddraget i arbejdet med et evt. skifte.

Revisor gennemgik deres notat, som bestyrelsen spurgte ind til.

Bestyrelsen konkluderede i enighed, at vi ønsker at gå videre med projektet. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at vi ønsker at have Bo2014-afd. 3 med i Hadsten Boligforening.

d. Infomøde for afdelingsbestyrelser

Mødet finder sted mandag den 20. august i Fælleshuset i Falkevænget, så vi kan se de nyistandsatte lokaler. Udkast til dagsorden var udsendt til bestyrelsen, og blev godkendt. Afdelingsbestyrelserne er tidligere orienteret om datoen.

På mødet skal drøftes:

- Budgetter med dertil hørende D&V-plan.
- Gæsteværelser: Der kan etableres i afdeling 22, 23 og 24 – i alt 4 værelser. Det blev besluttet, at vi også etablerer i afdeling 22 nu. Ejendomsfunktionærer skal så holde pauser på kontoret.
- Ekstraordinær generalforsamling ift. Bo2014 afd.3
- Orientering er om bl.a. status på robotter, molokker og renoveringer.

e. Kredsweekend i BL

Invitation til BLs kredsweekend var udsendt. Kredsweekend finder sted i Grenaa den 21.-22. september. Bestyrelsen drøftede programindholdet, og der var ikke den store interesse for årets program. Vi deltager ikke i årets kredsweekend.

f. Orientering fra direktør

- Nyhedsbrev: Blev udsendt før sommerferien. Det næste udsendes efter afdelingsmøderne.
- Eksternt oplæg: Jørgen er inviteret til at holde oplæg om boligforeningen hos Hadsten Rotary Klub i september.
- Lejetab: Det er ikke normalt forekommende hos os, men vi har haft en måneds lejetab i sommer. Bilag var udsendt med redegørelse herom. I debatten blev ideen nævnt med at tilbyde kommunen, hvis der er lignende problemer fremover. Dette arbejdes der videre med.
- Boligprojekt: Jørgen orienterede om status på et muligt projekt. Bestyrelsen drøftede emnet, som man er positiv for at arbejde videre med. Der forventes mere nyt i løbet af august, og så arbejder vi videre med emnet derfra.

3. Økonomi

a. Status

Bilag med status pr. 30. juni var udsendt. Generelt holdes budgetter.

Kapitalforvaltning startede året negativt, men er pr. 31.juli kommet i +0,28%. Vi har budgetteret forsigtigt, så det skulle fortsat gå rimeligt. Pga. en del renoveringer i år, så beholdes en del af udtrukne midler, og geninvesteres ikke.

b. Budgetforslag 2019

En række bilag var udsendt til bestyrelsen: Notat om en række tal/emner i budgetterne, forslag til budget for forening og afdelinger og D&V-plan for afdelingerne.

Jørgen gennemgik det udsendte, og var bl.a. inde på følgende:

Forening:

Administrationsbidrag stiger med 2% (83 kr) til 4.168. Da lønninger udgør mere end 70% af udgifterne, så er dette hovedårsagen til udgiftsstigninger.

IT: Indstilling om at vi i 2019 går fra egen server til at koble os på EG. Det giver samlet en mindre stigning i IT-udgifter, men giver større driftssikkerhed og sparer tid for personalet. Bestyrelsen var enig i indstilling - vi skifter til at have server hos EG.

Markedsføring: Der er skåret i abonnement og annoncer.

Foreningens budget blev godkendt med stigning i administrationsbidraget på 83 kr. til 4.168 kr.

Afdelinger:

Budgetforslag betyder ingen huslejestigninger i afdelingerne.

Henlæggelser: Fortsat markante ekstra henlæggelser i alle afdelinger.

Model for henlæggelser til afdelingens udgifter ved fraflytninger: Den tidligere vedtagne model er regnet efter ift forventet forbrug i 2018. Med vores forventede forbrug i 2018, så vil kontoen blive udhulet. I budget 2019 er derfor indregnet ændring af model, så der henlægges yderligere, så vi ikke får udhulet henlæggelser.

Bestyrelsen godkendte denne ændring af modellen: Man skal henlægge op til måltal +1500 kr. pr. bolig.

Bestyrelsen drøftede budgetterne. Det er positivt at vi kan holde huslejen i ro - bare den ikke stiger med mange procent allerede om et år. Da vi laver store ekstra henlæggelser og har gemt en reserve på overskudskonto, så er der en klar forventning om at dette ikke vil ske.

Bestyrelsen godkendte forslagene. Disse sendes til afdelingsbestyrelserne, til debat og godkendelse på infomøde den 20. august.

4. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Robotplæneklippere – status

Pt. mangler vi at få opstartet én i Toftebo Nord. Pga. vejret har vi ikke kunnet få re-etableret området. De sidste par uger har alle været parkeret pga tørken.

I Falkevænget har der været lidt problemer: En nat blev to stjålet, begge er fundet (en smadret og en repareres) og efterfølgende er der også lavet hærværk på en. Der skal etableres lys på "robot-parkeringspladserne".

b. Belægningsopgaver – status

Vi havde i juni udbud af en række belægningsopgaver. Tre firmaer bød på opgaverne - heriblandt to firmaer vi ikke tidligere har samarbejdet med. Resultatet af udbud var udsendt som bilag. Arbejderne forventes færdige til 1. oktober.

c. Afd. 22: Helhedsplan – status

Intet nyt pga. ferie.

d. Afd. 23: Badeværelser – status

Der har netop været 3 ugers ferie uden arbejde. Før det var vi færdige med ca. ¾ af badeværelserne. Tidsplan holder. Forløbet blev drøftet ift. forbedringer og kvalitetskontrol, beboerinddragelse og opfølgning på fejl/mangellister. Der ønskes en opsamlings-spørgerunde hos beboerne, når vi er færdige med alle boliger.

e. Administrationsbygning - status

Møde med kommunen afholdes 27. august, hvor vi bl.a. skal drøfte bebyggelsesprocent, parkering, grundejerforening. Derefter laver DAI Skema 1 med økonomiberegninger. Jørgen havde møde med naboer før ferien, og taler videre når vi ved mere med kommunen og har bedre overblik over tidsplan.

Bestyrelsen drøftede skitseforslag til boliger. Generelt tilfredshed. Godt med store altaner. Kunne man placere badeværelser, så der kom vinduer i? Idé med lette vægge ift mulighed for at inddrage værelse i stue. Jørgen tilretter sine bemærkninger ift kontorindretning.

5. Eventuelt

Byggeudvalg: Ønske om at vi bruger byggeudvalg i større renoveringssager.

Ønske om at få kommunen mere på banen i sager med larmende beboere.