



Generalforsamling i Hadsten Boligforening

Onsdag den 21. maj 2025 kl. 19.00 i festsalen på Hadsten Skole

REFERAT

Mødedeltagere:

Hovedbestyrelsen: Karsten Byskov, Anja Bak Skovfoged, Bent Andersen, Helle Hoppe og Jan Røjen

Ansatte i Boligforeningen: Per Fabricius Jensen, Peter Rix, Nicolaj Kirkbak, Susanne Hedegaard (referent)

Gæster: Kristian Koch (revisor), Allan Werge (direktør i AI2bolig), Tinus Lassen (BL)

Der var repræsenteret i alt 103 husstande.

Afdeling 21: 14 husstande

Afdeling 22: 24 husstande

Afdeling 23: 14 husstande

Afdeling 24: 50 husstande

Afdeling 25: 1 husstande

Der deltog et "ikke bolighavende" medlem

Dagsorden

Formand Karsten Byskov bød velkommen til generalforsamlingen 2025, og roste det store fremmøde. Gæsterne blev præsenteret.

1. Valg af dirigent

Tinus Lassen blev valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmetællere

Heidi Kjær, Kim Harders-Meng, og Irma Hjelmager blev valgt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.

Formand Karsten Byskov fremlagde bestyrelsens årsberetning. (vedlagt)

Konstituerede direktør Per Fabricius Jensen præsenterede sig selv, og fortalte kort om hans mangeårige erfaring med den almene sektor og hans erfaringer som leder.

Spørgsmål til beretningen:

- Det var svært at høre dele af beretningen. Beretningen plejer at blive udsendt.
Svar: Bestyrelsen evaluere om beretningen skal sendes ud næste år.

Beretningen blev godkendt med et stort flertal.

4. Godkendelse af regnskaber for 2024 med tilhørende revisionsberetning og fremlæggelse af budget for 2025.

Revisor Kristian Koch fremlagde regnskaberne. Budgetterne blev fremlagt og godkendt i efteråret 2024.

	Overskud	Underskud
Boligorganisationen		250.327 kr
Afdeling 21	266.528 kr.	
Afdeling 22	515.706 kr.	
Afdeling 23	314.999 kr.	
Afdeling 24	321.563 kr.	
Afdeling 25		131.020 kr.

Spørgsmål til regnskaberne:

I det udvidede regnskab er der brugt kr. 500.000 mere end budgetteret på personaleudgifter. Hvad skyldes dette?

Svar: Da den tidligere driftsinspektør blev fritillet i december måned, skal hele lønudgiften for opsigelsesperioden bogføres i indeværende år – også selvom størstedelen af lønnen først udbetales i 2025. Dette har belastet hovedforeningens regnskab.

Hvad fik Morten i løn?

Svar: Der skal ikke diskuteres personales løn på generalforsamlingen. Personalet får overenskomstbestemt løn, og regler for opsigelse er overholdt.

Regnskaberne blev godkendt.

Budgettet for hovedforeningen 2025, blev kort gennemgået af revisor. Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet taget til efterretning.

Per Fabricius Jensen fortalte om nogle af de initiativer der er sat i gang:

- **NTI** – der er indkøbt et program der kan hjælpe med at forbedre vores økonomistyring og vores PPV-planer. (planlagt periodisk vedligeholdelse) Programmet skal give et bedre overblik, og bruges samtidig til at booke beboerservice. Det betyder, at en lejer fremover laver aftale med kontoret om, hvornår der kommer en ejendomsfunktionær og udfører beboerservice i boligen.
- **Timemap** – Pga. nyt lovkrav om digital registrering af ansattes arbejdstid, er der indkøbt et tidsregistreringsprogram. Alle ansatte kan nu holde øje med timer, ferie o.s.v. i en app på telefonen.
- **Udbud af flyttelejligheder** – I løbet af sommeren vil der blive lavet udbud af normalstandsættelsen af flyttelejligheder. Vi får tilbud fra malere, rengøringsfirmaer og gulvafslibere for at sikre den laveste pris for fraflytterne og afdelingerne. Det betyder, at vi allerede ved synet ved, hvor meget det koster at flytte fra et lejemål, og vi skal ikke længere vente på, at vores håndværkere giver tilbud, inden vi sender overslag til fraflytter. Det vil spare boligforeningen tid og penge – typisk i omegnen af 15-20%. Aftalerne med håndværkerne indgås for en årrække, og der vil herefter være et nyt udbud.

5. Indkomne forslag

Forslag om samarbejde med AL2bolig

Formand Karsten Byskov gennemgik det udsendte forslag om, at indgå et større samarbejde med AL2bolig.

Spørgsmål til forslaget:

En lejer der tidligere har boet i AL2bolig, synes at huslejen steg for meget der, og flyttede derfor til Hadsten Boligforening. Der er nu en bekymring om, om samarbejdet med AL2bolig vil medføre højere huslejeforhøjelser som lejeren fik i AL2bolig?

Svar: AL2bolig har ingen indflydelse på, hvor meget huslejen stiger i Hadsten Boligforening.

Hvad koster det at købe ydelser ved AL2bolig?

Svar: Vi kan ikke komme med eksakte priser, da vi ikke har noget konkret pt. Vi vil hjælpe AL2bolig med glatførebekæmpelse i Falkevænget og Elverhøjen og det betaler AL2bolig os kr. 140.000,- for. Disse penge kan vi købe ydelser hos AL2bolig for.

Hvis Hadsten Boligforening skal dele en økonomimedarbejder med AL2bolig skal der så afregnes pr. time eller hvordan foregår det?

Svar: Meningen er, at vi ansætter en medarbejder på 37 timer og fakturerer AL2bolig for 12 timer – vi har ikke modellen helt på plads endnu.

Har BL været inde over aftalen?

Svar: Nej, BL har ikke været en del af aftalen.

Hvis vores ejendomsfunktionærer skal glatførebekæmpe for AL2bolig, så skal de starte hos egne beboere først.

Hvis der stemmes nej til forslaget – er der så et alternativt forslag?

Svar: Nej, så kører vi videre som hidtil, og søger viden hos diverse konsulenter, når vi har behov for hjælp.

Hvordan ser ledelsen af boligforeningen ud fremover:

Svar: Det skal bestyrelsen efter i dag beslutte. Den nuværende bestyrelse ønsker Per Fabricius Jensen ansat som direktør.

Hvordan synes hovedbestyrelsen, at det er gået med at ansatte de sidste par direktører?

Svar: Den forrige brugte os som springbræt til at blive direktør i en større boligforening, og det var svært at vide at den seneste ikke levede op til det, der var blevet lovet. Bestyrelsen har begge gange brugt et professionelt konsulentfirma til udvælgelsen og ansættelsen af direktøren.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Der var 4 der stemte imod, og 4 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg af formand

Formand Karsten Byskov genvalgt for 2 år uden modkandidater.

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Anja Bak Skovfoged og Bent Andersen er på valg og genopstiller begge.

Følgende blev opstillet:

Anja Bak Skovfoged	132 stemmer
Bent Andersen	11 stemmer

Jane Vejergang 136 stemmer
Bente Rengtved 71 stemmer

Jane Vejergang og Anja Bak Skovfoged blev valgt for 2 år.

7. Valg af 2 suppleanter

Følgende blev opstillet og valgt:

Gullie Harders-Meng blev valgt som 1. suppleant.

Anette Sørensen blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af revisor.

Ri blev genvalgt.

8. Eventuelt.

Jane Vejergang takkede for valget til hovedbestyrelsen, og fortalte at der er facebookgruppe for beboere i Hadsten Boligforening, som hun opfordrer alle til at melde sig ind i. Facebookgruppen hedder "Beboere i Hadsten Boligforening".

Der afholdes stadig banko hver torsdag i Aktivitetshuset, og efter sommerferien er der igen Yatzy om mandagen.

Hvem skal betale for alle de boliger der står tomme og skal benyttes til helhedsplanen?

Svar: Det skal helhedsplanen i afdeling 22. Afdelingerne bliver ikke økonomisk belastede af dette.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Formanden takkede alle for at deltage i generalforsamlingen, og takkede igen for det store fremmøde.

Mødet sluttede kl. 21:36.

Godkendt: _____
 Dirigent
 Tinus Lassen

Formand
Karsten Byskov