



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Referat bestyrelsesmøde d. 6 april kl. 16.00 på kontoret

Dagsorden:

Godkendelse af dagsorden

Afd. 24 KL 16.00

Til beslutning: Møde med D.A.I og få de sidste aftaler på plads for elevatorprojektet på Søndergade.

Beslutning: Pris på elevator, opsætning og entreprenørarbejde er markant dyrere end oprindeligt projekteret. På den baggrund har D.A.I genberegnet prisen på projektet hvor elevatorerne bibeholdes, men hvor dele af entreprenørarbejdet udskydes. Det er særligt anlægsarbejde på areal ned til parkeringsplads ved Søndergade nr. 39 der sættes på pause indtil priserne er mere gunstige, og der kan træffes afgørelse om den sidste del af projektet.

Afd. 22 KL.17.00

Til debat: Besøg fra Birgitte og Kirsten fra D.A.I. gennemgang af økonomi for kommende helhedsplan.

I øjeblikket stiger priser på byggematerialer, arbejdskraft og energi markant. Det samme gør låneomkostningerne til den del af arbejdet der skal finansieres via kreditforeningslån. På den baggrund diskuterer bestyrelsen og D.A.I potentielle udfordringer og hvordan de kunne løses. Der er bred enighed om at projektet skal gennemføres. Det skyldes til dels at afdelingen trænger til en gennemgående reovering og til dels at Landsbyggefonden støtter en langt større del af omkostninger for det nuværende projekt end den ville, hvis helhedsplanen bliver droppet og senere genoptaget. Det skyldes nye regler for støtte for helhedsplaner der får tilsagn fra 2022. (Helhedsplanen i afdeling 22 fik tilsagn i december 2021).

Landsbyggefonden har givet tilladelse til (alle helhedsplaner på landsplan) at der kan gå op til 36 måneder imellem aflevering af skema A (estimeret budget i forbindelse med godkendelse fra Landsbyggefonden) og skema B (tilrettet budget efter licitation). Det giver mulighed for at justere i tidsplanen, hvis det bliver aktuelt.

De entreprenører der skal byde på opgaven skal holde sig inden for det rammebeløb der er givet tilsagn til fra Landsbyggefonden. Det vil sige ca. 116 millioner kroner. Heri er ikke indeholdt udgifter til uforudsete udgifter. De estimeres at udgøre ca. 12-15 % af anskaffelsessummen. De skal finansieres via låneoptag, driftsbesparelser og henlæggelser.

D.A.I anbefaler at projektet udbydes i 2-3 "opgavegrupper". Sådan at entreprenørerne både skal byde på den samlede opgave, men også på en måde hvor hver opgavegruppe får en selvstændig pris og kan tilvælges eller fravælges. Det kan blive aktuelt hvis anskaffelsessummen markant overstiger rammebeløbet. Det vil være den samme entreprenør der får hele opgaven.

Det vil styrke økonomistyringen i projektet.

D.A.I går i gang med udbudsmaterialet.

Gennemgang af resultat for alle afdelinger og hovedafdeling kl. 18.00

Til orientering: Christian gennemgår regnskaberne (bilag 1 ledelsesberetning for 2021)

Mange af de offentlige og andre faste udgifter går i minus. Det er ikke lykkedes af bringe udgifter til renovation ned og det ser ikke ud til at det ændrer sig i 2022.

Vores forsikringspræmier er steget voldsomt. Det ændrer sig ikke i 2022.

Renteudgifter – svært at spå om. Vi har porteføljen placeret med meget lav risikovillighed.

Det kalder på:

Den kommende huslejestigning kan ikke imødekomme alle de udgifter vi står overfor. Vi skal afdrage et tab i alle afdelinger (3 årig periode) og dertil kommer at budgettet for 2022 er yderlige reduceret på en række udgiftsposter.

Vi gør pt følgende:

Ny gennemgang af konto 115 og konto 117.1

Intern revision af bilag og flytteopgørelser hver måned.

Skærpe linjen i fraflytteopgørelser

Generelt tilbageholdende i forbrug

Forventet digitalisering af udgående post (afventer EG tilbagemelding)

Til orientering: Revisor gennemgår protokollen

Revisor er enig i ovenstående. Påpeger manglende afstemning af kasse ved uanmeldt besøg i november måned. Skyldes skift af direktør og ansvarlig kontorassistent og betragtes som naturligt i en overdragelsesperiode. Ellers intet at bemærke.

Godkendelse af referat fra 02.03.22

Godkendt

Orientering / emner fra direktør og formand

Beboerklage over fraflyttersyn af bolig og efterfølgende regning. Klaget til beboerklagenævnet. Vi afventer deres afgørelse.

Vi afventer fortsat afgørelse fra beboerklagenævnet

Ny dato for besøg fra BL

Fra BL kommer Dorte Hjerrild i stedet for Søren Madsen. Dorte er afdelingsleder i BL og dygtig. Hun kommer til Hadsten d. 18. maj. Tidspunkt på dagen skal bekræftes.

Tilbage melding til BL – forespørgsel på boliger til flygtninge fra Ukraine

Vi har pt ingen ledige boliger i boligforeningen. Den samme besked er givet til Favrskov kommune.

Møde indkald af afdelingsbestyrelserne til økonomigennemgang inden generalforsamling (19. april).

Mødet er afholdt efter referatet er skrevet. Det gik godt med gode spørgsmål og dialog. Det bliver fremadrettet en årlig begivenhed før generalforsamlingen.

Hegn Nørrevang kan først igangsættes efter sommerferien – ellers ville ingen entreprenører give bud, da de ikke har tid. Vi har modtaget et bud på nuværende tidspunkt.

Alle indkomne bud har været urealistisk høje og overstiger med afstand tidligere omkostningsestimater. Den fungerende afdelingsbestyrelse i afdeling 21 (hovedbestyrelsen) har besluttet af sætte projektet på pause indtil priserne er mere gunstige eller at det kommende afdelingsmøde træffer anden afgørelse.

Henvendelse til Favrskov kommune vedr. priser/ gebyrer. Vi skal til at sortere i 10 forskellige enheder. Det bliver for egen regning. Favrskov indkalder alle BO til drøftelse af gebyrstigninger m.v. Det er en byrådsbeslutning. JOCA har annonceret prisstigninger på 7%

Tages til efterretning

Dispositionsfond fremgår pr. d.d. i Onedrive.com og opdateres efter hvert bestyrelsesmøde

Tages til efterretning

DogV planer fremgår pr. d.d. i Onedrive.com

Tages til efterretning

Post nord. Ny lovgivning vedrørende at sende digitalpost. Eks lejekontrakter m.v (bilag 2)

Markedet for digitalpost skal undersøges yderligere inden vi laver en aftale.

Generalforsamling

Indhold generalforsamling

Beretning til generalforsamling (bilag 3)

Godkendt

Afdelingerne

Afd. 21:

Til Godkendelse: Ansøgning af trækningsret på 60% af boligforeningens estimerede omkostninger på 1.200.000 kr til byggeskadesagen i Højbo.

Den resterende udgift til byggeskadesagen betales af henlæggelserne i afdelingen.

Godkendt

Til Godkendelse: Kælderrenovering fra 2021 dækkes på nuværende tidspunkt af henlæggelser. Skal der tilføres en indtægt fra dispositionsfonden til den udgift ? ca. 150.000 kr.

Ja. Udgifterne til kælderrenoveringen betales af dispositionsfonden.

Afd. 23

Til orientering: Hadbjerg Tømrerfirma har givet tilbud på udskiftning af tag i dele af Falkevænget. (bilag 4)

Taget til efterretning

D.A.I er fortsat i gang med en mindre screening af afdelingen. Skal bruges til at afgøre om det kan blive en LBF sag.

Bestyrelsen ønsker en afklaring af hvornår en sag hos Landsbyggefonden i givet fald vil kunne påbegynde og hvor akut opgaven er. CH undersøger yderligere ved D.A.I

Afd. 24

Til godkendelse: Afdelingsbestyrelsen har lavet en række ændringsforslag til forretningsgange. Kan de godkendes af hovedbestyrelsen? Alternativt bliver det stillet som ændringsforslag til generalforsamlingen. (Bilag 5)

Bestyrelsen ser positivt på ændringsforslag. Beslutter at tage dialogen med afdelingsbestyrelse fra Afdeling 24 i forbindelse med område og bygningsyn (efter aftale med afdelingsbestyrelsen).

Afd. 25

Til godkendelse: dispositionsfonden betaler for rengøring af fællesarealer frem til næste mulige huslejestigning.

Godkendt

Eventuelt

Emner til arbejdsdag (Morten kan ikke deltage)

Program for egenkontrol – emner.

Prækval færdig får målere – 5 firmaer valgt til at byde på opgaven.