



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Referat bestyrelsesmøde d. 7 december 17.30

Mødested: Kontoret

Tilstede: Søren Peters Lehm, Karsten Byskov, Anja skovfoged, Yvonne Martens og Jan Røjen.

Referent: Christian Højholt

1. formalia

- a. Godkendelse af dagsorden
Godkendt
- b. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde d. 2 november
Godkendt

2. Orientering / emner fra formand og direktør

- a. Evaluering af strategiseminar
Det er helt centralt for Hadstens Boligforenings muligheder for at forblive selvstændig, at der fortsat er stort fokus på foreningens langsigtede strategi. Det var BL der stod for undervisning og facilitering af seminaret. Blandt emner der blev behandlet var:
 - *Uddanne og sikre kompetente medarbejdere og bestyrelse*
 - *Muligheder for vækst*
 - *Boligforeningens DNA*
 - *Bredere eksternt samarbejde*
 - *Strategi for brug af dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital*

Emnerne blev grundigt debatteret og der skal arbejdes videre med udvalgte emner til næstkommende arbejdsdag. Der var stor tilfredshed med konsulent fra BL og det er oplevelsen, at det har givet god ballast og viden til den kommende arbejde med strategi for Hadsten Boligforening.

- b. Gennemgang af brev fra tilsyn i Favrskov kommune dateret d. 18. november og brev fra Landsbyggefonden d. 23. November inkl. besvarelser (bilag 1 og 2)

Tilsynet i Favrskov kommune har via mail anført en række emner til næstkommende styringsdialog. Bestyrelsen har diskuteret tilsynets henvendelse og forberedt sig til konstruktiv dialog til styringsdialogmøde d. 12 januar.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af årsregnskabet henvendt sig med en række uddybende spørgsmål. (det er standard procedure i LBF og det vil være sådan alle år fremadrettet). Landsbyggefondens henvendelse er sendt videre til revisor, der har svaret tilfredsstillende på alle spørgsmål. Revisorens svar er også sendt til tilsynet i Favrskov kommune.

- c. Altaner i Møllebo

Der var oprindeligt 5 lejemål, der tilkendegav at de ønskede opsætning af altan. Administrationen har haft kontakt til alle 5. Efterfølgende har kun to underskrevet foreløbig tillæg til lejekontrakt. På den baggrund er prisen ikke længere retvisende, da tilbuddet er beregnet ud fra af 5 lejemål var interesseret. Derfor sendes tilbud ud til alle beboere i Møllebo endnu en gang.

- d. Orientering vedr. møde med Favrskov Forsyning

Alle borgere i Favrskov kommune skal i gang med at sortere affald i flere fraktioner end de har været vant til. Det gælder også beboere i Hadsten Boligforening. Det vil betyde, at der skal findes plads til flere affaldscontainere / affaldsstationer og at der ændres på den nuværende opsætning. Det skal være på plads marts til 2023. Alle udgifter forbundet hermed skal afholdes af boligforeningen. Antal affaldsstationer der stilles op vil efterfølgende blive reguleret i forhold til brug og beboeradfærd.

Administrationen er i gang med at undersøge hvordan opgaven kan løses bedst muligt og til mindst mulig gene for beboerne. Udover praktiske hensyn er der også en lang række lovgivningsmæssige krav der ikke kan fraviges.

3. Afdelinger status og emner til drøftelse / diskussion

Alle afdelinger:

Til godkendelse.

- a) Kontrakt med Brunata som ny leverandør af forbrugsregnskaber m.v (bilag 3)

Bestyrelsen er præsenteret for udgifter forbundet med at udskifte målere i alle afdelinger som følge af udbud i efteråret 2022. Priser på målere og aflæsning vurderes at være væsentligt billigere end Techem. På den baggrund er der tilfredshed med resultat af udbud.

Indstilling godkendt.

Arbejdet med at montere nye målere forventes påbegyndt i marts 2023.

b) Økonomigennemgang af alle afdelinger og hovedforening. (bilag 4)

Forbrug og udgifter i hovedforening og afdelinger er gennemgået til mødet og taget til efterretning.

Afd. 21: Prissætning af vask i de mindre vaskerier (bilag 5)

Udgifter til el, vand og varme i fællesarealerne er meget høje i afdeling 21. Afdelingen er derfor markeret som "rød" i landsbyggefondens system og dermed pålagt at lave en handleplan, da den præsterer væsentligt dårligere end sammenlignelige afdelinger.

Det skyldes i høj grad, at flere af de små vaskerier i afdelingen er gratis. Der er dog altid en forbrugsafgift som i dette tilfælde så bliver placeret på kt. 111.1 (El og varme til fællesarealerne) og altså dermed en udgift som alle i afdelingen betaler. Det skal ændres så alle har en retvisende omkostning til vask. På den baggrund har administrationen beregnet hvad det vil koste at opsætte betalingsvaskerier i stedet for vask i de små boligheder. Alternativet er at lukke de små vaskerier og øge kapaciteten i Højbo. Modellen der skal arbejdes videre med besluttet på ekstraordinært afdelingsmøde i februar.

Afd. 24: forslag til finansieringsskitse. Elevatorprojekt (bilag 6)

Pris på det samlede projekt med opsætning af elevatorer i afdeling 24 er ca. 4.300.000 kr. Det finansieres igennem.

- Tilskud fra trækingsret: 1.700.000 kr.
- Lån i egne midler: 1.800.000 kr.
- Tilskud fra dispositionsfond: 600.000 kr.
- Egne henlæggelser: 200.000 kr.

Der kan stadig tilgå ekstra omkostninger ved uforudset ekstra arbejde.

Forslag til finansiering: godkendt

Afd 25: til godkendelse.

Opsætning af kameraer i fællesrummene inklusiv finansiering (bilag 7)

Afdeling 25 oplever nogle udfordringer med hærværk i fællesarealerne og utrygt miljø i aftentimerne. Derfor skal der opsættes kameraer i alle fællesrum.

Forslag og finansiering: godkendt på betingelse af godkendelse fra Politiet

4. Eventuelt

5. næste møder

