

Referat

Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 15. maj 2013, kl. 18.00 i Arena Nord, Rimmens Alle 37, Frederikshavn.

Bestyrelsesformand Bjarne Walentin bød velkommen til de fremmødte. Der 80 af 115 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer. Desuden deltog boligforeningens direktør Kim Madsen, regnskabschef og souschef Claus Thomsen, Teknisk chef Jesper Nymark, udlejningschef Helle Dam Jensen, sekretær Ulla Pedersen samt sekretariatschef Finn Olsen.

Bjarne præsenterede bestyrelsens medlemmer og de administrative gæster

DAGSORDEN

1. **Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Thora Brogaard, som blev valgt.

2. **Godkendelse af dagsorden for mødet.**

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt indvarslet, og dermed lovligt. Dagsordenen blev oplæst og godkendt med den tilføjelse at pkt. 6 og 7 bliver behandlet som ét punkt.

3. **Valg af 3 stemmetællere.**

Helle Dam, Jesper Nymark og Ulla Pedersen blev valgt.

4. **Godkendelse af forretningsorden for mødet. Forslag til forretningsorden er vedlagt.**

Godkendt

5. **Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.**

Skriftlig del af beretningen er tidligere udsendt.

Bjarne Walentin henviste til den trykte og udsendte beretning, og supplerede med følgende:

Vi er en boligforening i fortsat udvikling, smidiggør processer og skaber nyt i hele organisationen. Vilje til at ville være toneangivende og gå foran i lokalområdet. Har et godt navn ved kommunen. Vi er repræsenteret i nævn og kommissioner mm. i et ønske om at "være med" hvor beslutninger tages.

Samtidig er vi repræsenteret i adskillige bestyrelser og foreninger. Vi er den absolut største og førende almene organisation i kommunen.

Vi fortsætter en god og stram økonomisk styring, bl.a. er administrationsbidraget faldet de seneste år og arbejdskapitalen er øget med ca. 600.000 kr. Regnskabstal 2012 findes tilfredsstillende. Nærmere herom i næste punkt.

Der har været stor bygge- og renoveringsaktivitet efter fusionens gennemførelse. Har modtaget hædersplakette for smuk og æstetisk renovering i Hånbæk. Bestyrelsen har arbejdet med kommunikation og information internt og ud til afdelingsbestyrelserne. Drøftet god almen ledelse i 2012, tanker, som fortsættes i de kommende år.

Vi får god info om og fra afdelingerne ved at bestyrelsesmedlemmer deltager i afdelingsmøderne.

Fortsættes fremover. Vi er stolte over beboerdemokratiet og det arbejde i som repræsentanter, udfører i og for afdelingerne.

Afholdt 2 formandsmøder, et i efteråret 2012 og senest i april 2013. Hører meget ros fra afdelingerne og også god og saglig kritik, som vi altid arbejder positivt med.

Afholdt 2 lokale kurser for ny afdelingsbestyrelsesmedlemmer her i Arena Nord. Et lidt lavt deltagerantal men god og aktiv indsats fra alle.

Der bakkedes op med god deltagelse i kredsmøder. Der har været 2 besigtigelsesture, bl.a. i Skagen, i flot, flot vejr. Alle nød det flotte resultat på Kirkevej. Indskød med , som kilde, at Handicaprådet for Frederikshavn roste de byggerier Frederikshavn Boligforening står for.

Energitur med besigtigelser i Nordjylland blev gennemført i efteråret. Spændende tur, med relevant indhold.

Der har været afholdt ekstraordinære møder om helhedsplaner i de afdelinger, som skal i gang med renovering. Landsbyggefonden har tommelfingeren opad med løfte om støtte til de fleste af sagerne allerede nu, så vi håber, at opgaverne snart kan igangsættes.

Vi har i april afholdt 2 møder for ikke bolighavende medlemmer, med flot deltagelse. Vi har en god dialog og får meget med hjem om de kommende beboeres ønske og forventning til en almen bolig.

Der har været afholdt åbent hus 2 gange på Sæby Strand, med rigtig stor deltagelse, mellem 8-900 besøgende hver gang. Udlejningen går fornuftigt. Beboerne i afdelingen skal "lære at bo" i de energirigtige boliger, en "skole" som vi forventer, skal afvikles løbende i de afdelinger, som opføres og renoveres på samme måde.

Organisationsbestyrelsesmedlemmer deltager aktivt i bygherremøder.

Rigtig god gang i foreningen i 2012 i både drift og administration.

Vi arbejder pt. med udvikling af et nyt byggeri på Sæby Havn. Tanker og idéer blev forevist. Intet er besluttet. Planche fra nyt Børnehus i Hånbæk blev forevist, et nybyggeri som opføres for Frederikshavn kommune. Projektet er kommet i gang med støtte fra afdelingsbestyrelsen og beboerne i Hånbæk, hvor huset hører hjemme.

En del af afd. 34 - opland, bygningen "Gl. Brugs" i Dybvad indstilles nedrevet. Mere herom i pkt. 13.

Vi har mange renoveringsopgaver og vedligeholdelser i gang. Giver mange lokale arbejdspladser. Omtalte Energipolitikken, planer og registrering af besparelsetiltag, også via hjemmeside og Facebook.

Vi er bl.a. blevet bedt om at lave en temadag for Almenet om renovering af afd. 2. Vores smiley panel er ved at være kendt i vidde kredse. Beboerne har taget godt imod dette vejledende hjælpemiddel, som orienterer beboerne om energiforbrug og velvære i boligen.

Vi prioriterer isolering og godt indeklima højere end anvendelse af alternative energikilder, der skal sikre, at boligerne når kravene iflg. Bygningsreglement 2020. Vi kan finde projekter op imod 1 milliard, hvis god finansiering kan opnås.

Fortalte, at vi har gode og motiverede medarbejdere i administrationen. Det vidste vi godt, men det var skønt at få det bekræftet via en tilfredshedsundersøgelse, som pt. Analyseres.

Det samme viser undersøgelsen i stor grad om vore ejendomsfunktionærer, som gør det virkelig godt. Beboerne har også udtrykt stor grad af tilfredshed med at bo i de fleste af vore boligafdelinger.

Vi følger udviklingen meget nøje, og føler, at der kan opstå behov for nybyggeri igen i Frederikshavn. Der er dog ikke aktuelle planer. Kim Madsen er en del af "Boligforsyningsgruppen" i Frederikshavn kommune.

Vi håber, at grund Niels Mørchs Gade kan sælges i år. Sidste års køber sprang fra.

Gl. administration i Sæby ej solgt. Investorerne står ikke i kø med projekter, men bl.a. er det også årsag til, at vi kunne købe "billig jord" til opførelse af Sæby Strand.

Vi ønsker at anvende yderligere midler til markedsføring, udover hjemmeside og Facebook. Vi har været med i en konkurrence om "Bedst på nettet". Vores hjemmeside får en del ros, men screeningen viser, at vi nu nok ikke vinder i år.

Der kommer ny regler om "nettoordningen" ved el-produktion i boligafdelingerne, som vore beboere nu kan få glæde af. Vi tror, at reglerne kan være færdigbehandlet i folketinget inden sommerferien.

Omtalte "Ghettolisten" som BL pt. arbejder med at slippe af med i Danmarks boligafdelinger. Ordet Ghetto ønskes fjernet i brug, og det tror vi, folketinget vil billige.

Takkede bestyrelseskollegaerne for deres indsats i året der er gået i et rigtig godt samarbejde. Tak til medarbejderne for en rigtig god arbejdsindsats.

Herefter debat om beretningen:

af afd. 6, spurgte til et pkt. i den skriftlige beretning om "Uddelegeret ansvar", men medfølger der også kompetence?

Formandsmødet omtalte omsætning og nettooverskud i Håndværkerafdelingen. Bør afdelingen generere overskud?

Bjarne Walentin fortalte, at medarbejdere tilføres den kompetence, som der er brug for.

Håndværkerafdelingens overskud er et udtryk for et behov for en vis likviditet som arbejdskapital. For store overskud kan tilbageføres til glæde for afdelingerne.

af afd. 12 roste beretningen, men savner nyt om antenneanlæg i Frederikshavn. Spurgte til den lovede besparelse fra YouSee på grundpakken. Hvornår træder den i kraft?

Bjarne fortalte, at der løbende er stor fokus på TV-markedet. Kontrakt fra YouSee er på vej ind i huset, Besparelsen bliver i grundpakken. Info udsendes til afdelingsbestyrelserne straks vi har dem.

af afd. 45, Sæby Strand, synes at mangle tlf. nr. synligt på hjemmesiden. Bør tydeliggøres. Roste administrationspersonalet for den modtagelse hun fik som indflyttende beboer.

af afd. 18 Gærum savnede omtale af, at afdelingen har etableret et solcelleanlæg på ledig jord, som forventes at kunne lave al strøm til beboerne i afdelingens boliger, som er el opvarmede. Tak til Jesper Nymark for idé og gennemførelse.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

6. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Regnskab med budget og regnskabsberetning er udsendt inden mødet.

Kim gennemgik regnskab i ord. Fortalte, at vi er en virksomhed i drift og udvikling, ikke længere præget af fusionen. Har øget afdelingens henlæggelser en smule, i et sejt og langt træk som fortsættes. Aktivitetsniveauet er meget højere end reelt forventet. Og det er dejligt.

Er stolt af at kunne holde administrationsbidraget i stram snor. Indtjeningen er bedret, idet vi har taget opgaver, som vi tidligere købte, hjem i eget regi, Vi ønsker en fortsat vækst i formuen, som skal kunne hjælpe og støtte afdelinger med behov.

Vi arbejder med at forbedre forretningsgange, så sparet medarbejdertid kan anvendes til nye opgaver og bedre service.

Vi vil gerne sammenligne os mere med andre organisationer. Indleder et "sparrings samarbejde" med Sundby Hvorup boligselskab, til glæde for begge organisationer, som er næsten lige store.

Det er dog ikke altid let at sammenligne boligorganisationer. F.eks. opkræver vi ikke gebyrer for udarbejdelse af forbrugsregnskaber mm., for afdelingerne. Det gør mange kollegaer. Vi vil kunne ned-sætte administrationsbidraget med ca. kr. 400,00 generelt pr. bolig ved at omlægge teknik heri, og modsat opkræve tillægsbetaling for de nævnte ydelser, hvor sådanne skal laves, så den samlede indtjening bliver identisk.

Vi har store udfordringer med lejetab i afdelingerne.

Claus Thomsen gennemgik regnskabstal for 2012 i hovedtal. Skriftligt materiale var omdelt til alle mødedeltagere.

Der er indført lovændringer fra 2014 om, at større tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden. Til gengæld stiger lejemaalenes indbetaling hertil. "Fællesskabet" dækker fremover for store tab. Gennemgik afvigelser i 2012 i forhold til budget.

Forventer at budget 2013 er realistisk og forventer, at der i de kommende år alene sker udvikling (stigning) i administrationsbidraget på 1-2%.

Likvide midlers placering er ændret, idet vi har købt obligationer for en lånt kassekredit. Målet er til enhver tid at skyldte banken penge, for på den måde at fjerne den realistiske risiko der er for at miste indestående midler ved et bankkrak. Dette er nu fjernet ved "ren teknik". Har indtil videre også været en god forretning, men dette kan ændres i et stigende rentemarked. Over tid vil der forhåbentlig blot være balance.

Gennemgik sideaktivitets afdelingerne. Godt resultat fra 2012, og forventer det samme for 2013. Må ikke blive en pengetank, med pt. arbejdes der på at oparbejde en vis likvid arbejdskapital. Der arbejdes med vurdering af Boligforeningens IT platform og software.

Herefter var det debat om regnskab og budget:

..., ikke bolighavende fra Sæby, spørger ind til teknik i placering af likvide midler i obligationer. Er lidt forvirret over forventning til udvikling i administrationsbidrag, som Claus nævner vil være ca. 2%, eller er det 6% som der står på side 6 i det udsendte materiale.

Claus forklarede uddybende metodikken i ikke af have f.eks. 40 mill. (som sidste år) indestående i en bank. Pengene er placeret i obligationer, og nu uden for risiko ved et evt. bankkrak. Renteindtægt og renteutgift ved denne tekniske transaktion, skal gerne "gå lige op over tid". Forklarede at der er forskel på at stigning i det vi reelt opkræver ved lejemaalene, og den reelle udgift. Lejerne skal stige ca. 2 %. Den øvrige stigning er indtjening på f.eks. tekniske ydelser, vi før købte.

..., afd. 3

Takkede for gennemgang af beretning og regnskab. Spurgte om hvorfor vi har et u-budgetteret tal i administrationen, som dog forklares ved noter som tilskud til afdelingerne. Får Hånbæk et tilskud på ca 5 mill.? Bør afdelingen ikke betale selv?

Spørger om et underskud på 3 mill. i afd. 35, Sæby ældrecenter. Vil det påvirke andre afdelinger.

Claus Thomsen forklarede om teknik i visning af afgang og tilgang af dispositionsfonds tal i regnskab. Tallene har ingen regnskabsmæssig betydning. Derfor er de ikke budgetlagt.

Hånbæks tilskud er en del af aftalen i Helhedsplanen, et krav fra LBF, bl.a. også for at minimere huslejebetaling i opstartsfasen. Tilskud kommer fra både LBF og lokal dispositionsfonden. Modsvares delvist af et tilskud på 4.6 mill. fra LBF, som så den reelle udgift er netto ca. 1.1 mill. et tal som udtrappes over tid. På samme måde ydes tilskud til andre afdelingers helhedsplaner, en proces som fortsættes når der er behov.

Afd. 35 gik "galt fra starten" da vi overtog den fra kommunen. Der var en underfinansiering. Det er der taget hånd om nu. Ved genudlejning stiger boligafgiften med 30 %. Bemærkede, at afdelingen er selvstændig, og at et muligt krak, ikke kan påføre andre afdelinger økonomisk.

... spurgte i et tillægsspørgsmål, om mulighed for, at der er "landsdækkende programmer, evt. via BL" som kan anvendes, så vi ikke selv skal købe nye ?

Claus fortalte, at der er 3 landsdækkende udbydere af software til boligorganisationerne. Dette vurderes, og koster licens, som vi håber, kan tjenes hjem ved bedre service og/eller besparelser. Regnskab 2012 blev godkendt enstemmigt.

7. Gennemgang af det vedtagne budget for 2013 for organisationen.
 Budget 2013 blev gennemgået sammen under pkt. 6.

8. Godkendelse af eventuelt køb og salg af ejendomme. Forslaget udsendes inden mødet.

Repræsentantskabet har tidligere besluttet at bakke op om følgende beslutninger:

- Administrationsejendommen Solsbækvej 2 afhændes, udlejes eller mageskiftes.
- Den ubebyggede grund Niels Mørchs Gade 15 afhændes eller mageskiftes.
- Boligforeningen vil opføre boliger, institutioner og servicearealer eller lignende i samarbejde med kommuner eller andre offentlige myndigheder.
- Boligforeningen vil opføre ca. 90 almene boliger ved Sæby Havn.

Bjarne fortalte, at det eneste nye som er i punktet, er ordet "mageskifte" som nu er indsat, for om muligt, på den måde, at få en handel, hvis ikke salg er muligt,

... foreslår, at projekt på Sæby Havn udskydes i forhold til bestyrelsens ønske for opførelse begyndende i 2014, og i stedet at fremme renoveringsopgaver. Målet er, at medarbejderne helliger sig tid for afdelingsbestyrelserne med renoveringsopgaver i stedet for at anvende tid på nybyggeri.

Bjarne Walentin fortalte, at renoveringsopgaver har vores store fokus, og er tidskrævende. Fortalte at nybyggeri ikke påvirker renoveringsopgaver økonomisk. LBF støtter renovering. Byggeri er i samarbejde med kommunen.

Er enig i, at mandskabstimerne ikke må fragå renoveringsopgaver, og vil ikke gøre dette. Bjarne Walentin bekræftede, at renoveringsmidler ikke går til nybyggeri.

2 stemte imod punktet, som hermed blev vedtaget, jfr. bestyrelsens forslag.

9. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Afd. 12 har stillet forslag om, at der laves en kalender, en aktivitetsliste, for organisationens møder og kursusudbud mm., og som er tilgængelig via hjemmesiden. Der er underbyggede forslaget.

Bjarne Walentin bakkede op om forslaget, og lover, at mødedatoer oplyses straks de er kendte.

Finn Olsen fremviste det nyudviklede kalendersystem på hjemmesiden.

Der blev præciserede, at der skal gives bedst mulig (tidlig) varsling til alle aktiviteter. Ønskede formandens løfte hertil.

Bjarne bemærkede, at det er vi alle enige i, og ønsker, at alle bakker op om afdelingens forslag.

Med baggrund heri trak Finn Olsen forslaget, og glæder sig til at følge kalendersystemet.

10. Godkendelse af udskillelse af Ålborgvej 431 fra afdeling 34, afdelingerne i oplandet.

Bjarne Walentin fortalte om den gamle brugs i Dybvad, flot men dårlig, renoveret for ca. 15 år siden.

Pga. skimmelsvamp og anden dårlighed, er bygningen ikke attraktiv for lejere, ingen ønsker at bo i afdelingen. Lidt trist, men fakta. Der er arbejdet med en helhedsplan, men det er at kaste "gode penge efter dårlige". Vi ønsker at lade bygningen udgå af afd. 34, for at blive en selvstændig afdeling, med det formål at lade bygningen (den nye afdeling) gå konkurs. Et ekstraordinært afdelingsmøde har allerede godkendt dette forslag. Der kræves også godkendelse i kommune og ministeriel, og selvfølgelig først her i repræsentantskabet.

Det blev enstemmigt besluttet at udskille bygningen fra afd. 34, til en selvstændig afdeling.

11. Valg af formand.

Bjarne Walentin er villig til genvalg.

Jens Erik Kristensen begrundede i positive vendinger en anbefaling af Bjarnes genvalg. Bjarne arbejder altid aktivt for foreningen, for lokalområdet, og i BL.

Bjarne Walentin blev genvalgt uden modkandidat.

12. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

På valg er Thora Brogaard, Henrik Larsen, der begge er villige til genvalg.

Bjarne Walentin anbefalede i positive vendinger et genvalg af både Thora og Henrik, som altid er aktive og tør stille de "frække spørgsmål".

Begge blev genvalgt uden modkandidat.

Bestyrelsen består herudover af Jens Erik Kristensen, Fie Møhlolt, Erik Strøm og Per Sørensen, sidstnævnte er medarbejdervalgt.

13. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.

Bjarne anbefalede på bestyrelsens vegne i afd. 32 og i afd. 11

Begge blev valgt uden modkandidat.

14. Valg af 6 kredsdelegerede.

Bjarne anbefalede på bestyrelsens vegne:

samt suppleanterne til bestyrelsen,
Alle 6 blev valgt uden modkandidater.

15. Valg af revisor.

Beierholm blev genvalgt

16. Eventuelt.

Driftschef Jesper Nymark præsenterede video fra Sæby Strand om Smiley panelet.

Omtalte visionen om at reducere Co2 udslip jfr. vores energipolitik. Vi ønsker i stort omfang at anvende Co2 neutral energi ved opvarmning og elforbrug. Viste en planche med nybyggerier og 4 ældre afdelinger, som producerer energi via sol eller jord, og hermed sparer miljøet for forurening.

Der blev, afd. 17, takkede alle der stillede op og som blev valgt til arbejde for fællesskabet. Fortalte (med baggrund i bestyrelsesarbejde i SIND) om de dejlige byggerier for psykisk syge, vi er en del af som boligforening, og fortalte stolt om de aktiviteter som gøres for vore psykisk syge medborgere. To projektmedarbejdere har base i Mariested til glæde for alle. Så godt et projekt, at kommunen

vil "købe det". Roste personligt kontorets medarbejdere for den måde de har håndteret hendes egen mulighed for flytning til en anden bolig.

genoptog snakken om miljø, og bemærkede at Arena Nord bør spare på varmen i mødelokalet. Bad Teknisk afdeling om at tale med Forsyningen om en ændring af batterispande, så unger ikke kan tage batterier op herfra, til ugunst for miljøet.

Bjarne oplyste, at næste år starter mødet kl. 17.00, hvilket mødedeltagerne højtlydt tilsluttede sig, og takkede for god ro og orden. Mødet hævet kl. 20.45, derefter spising.

Referent, Finn Lefevre Olsen



Bjarne Walentin
bestyrelsesformand



Thora Brogaard
dirigent