

Referat ordinært repræsentantskabsmøde

12. maj 2016, kl. 17.00 i Arena Nord

Formand Bjarne Walentin byder velkommen og en særlig velkomst til Anders Brandt Sørensen. Præsentation af organisationsbestyrelsen og medarbejdere.

Pkt. 1 – Valg af dirigent.

Thora Brogaard valgt.

Pkt. 2 – Godkendelse af dagsorden for mødet.

Dagsorden godkendt.

Pkt. 3 – Valg af 3 stemmetællere.

Jesper Nymark Christensen, Ulla Pedersen og Helle Dam Jensen valgt.

Herefter ordet til Anders Brandt Sørensen, formand for plan og miljøudvalget.

Fortæller om midtbyplanlægningen – og hvad der sker politisk og man er i gang med Sæby Masterplan. Tak til boligforeningen for arrangement med Masterplan – der er kommet rigtig mange gode ideer og til efteråret kommer en Masterplan. Ideen med midtbyplanen i Frederikshavn by er man enige om, at der skal ske noget – midtbyen skal være attraktiv og levende – udnytte vækstpotentiale i mellemstor by som Frederikshavn – positiv erhvervsudvikling, brug for hænder – vil gerne tilbyde forskellige botilbud – boliger til alle, er nødt til at have andet at tilbyde – investeringer og nye jobs på vej med havneudvidelse i Skagen og Frederikshavn en stigning på 33% svarende til 1000 nye arbejdspladser, de skal have et sted at bo. Vi er nødt til at skabe en ny by, væk fra øde pladser i midtbyen og tomme butikslokaler, negativ befolkningstilvækst til mere liv og leg i midtbyen, flere indbyggere og flere turister – alt dette kan også overføres til Sæby. Boligerne skaber liv og der skal gerne være flere boliger i midtbyen, således flere tiltrækkes til midtbyen. Shopping i den lille storby – der skal være plads til de skøre ideer. Der er et rigtig godt samspil med boligforeningen og kommunen. Vi forventer, at opnå en bedre forbindelse mellem havn og by, bedre boligtilbud – flere boliger i midtbyen og meget mere. Øst-vest forbindelse vende byen så den går mere på tværs – en sti fra havnen op til Flade Bakker og på samme måde en syd-akse som kunne genoplives. Over 40.000 m² i midtbyen ejes af kommunen og der skal by udvikles. Projektområde Rådhusparken er vedtaget. Ørnevejen Skole fra 1915, her kunne laves lejeboliger, som vil skabe en attraktiv by midte. På Værker grunden påbegyndes nedrivning af bygningerne til sommer, så man får åbnet området op, måske opføre ejerlejligheder. Vi er nødt til at gøre tingene sammen, kræver politisk mod og handlekraft. Boligforeningen er en god samarbejdspartner.

Spørgsmål fra salen:

A. : – kunne køkkenet i Det Musiske Hus ikke være en del af salg og servering til området i midtbyen ?

Anders Brandt Sørensen – jo det vil være meget oplagt, men Føtex har åben altid – det har Det Musiske Hus ikke.

– jeg arbejder i Det Musiske Hus og de har ingen køkken og begrænset åbningstider.

– den grønne løber – en masse af vores afdelinger har masser af kunstværk – kunne man ikke få det til at være en kultur sti på Sæbybanestien ?

Anders Brandt Sørensen – jo det kunne man sagtens tænke sig.

Anders Brandt Sørensen takker for at han måtte komme – ring gerne til ham med spørgsmål og gode ideer.

Bjarne Walentin takker Anders Brandt Sørensen for hans oplæg.

Kort pause herefter spisning kl. 18.00 start igen 18.45.

Pkt. 4 – Godkendelse af forretningsorden for mødet. Forslag til forretningsorden er vedlagt.
Punktet udgået.

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

2015 – 2016 var igen en periode med stor aktivitet i Frederikshavn Boligforening.

En periode med mange møder, opgaver, planer og udfordringer. I forhold til foregående periode er der kommet lidt mere gang i renoveringer, hvor Bakkegårdens renovering starter op til november i år.

Cloossparkens skema A er næsten på plads, så vi kan søge nedrivningstilladelse, som vi håber at få i løbet af året, så vi kan komme i gang med det fysiske arbejde om et års tid. Vi forventer ikke nogle problemer med nedrivningstilladelsen, da bygningerne helt klart kommer ind under ministeriets krav for at få en tilladelse, nemlig at boligerne skal være sundhedsskadelige og ikke økonomisk hensigtsmæssigt at renovere.

Vinkelgården, hvor vi har lokalplanen for 14 nye boliger i tagetagen i gang og samtidig forbereder vi et skema A for projektet. Selve renoveringen og nybyggeriet skulle gerne starte omkring sommerferien næste år.

Den gamle Brugs i Dybvad, Ålborgvej 431, der har lagt stille, grundet forhandlinger omkring muligheden for nedrivning, genstarter vi her i maj med beboerprocessen. Vi stod alene med ønsket om at nedrive bygningen, så nu skal den renoveres og antallet af boliger nedsættes fra 11 til 8 eller 9 boliger.

Saltebakken har overstået indsigelsesperioden omkring lokalplanen, så vi håber at kunne præsentere et skema A for kommunen inden eller lige efter sommerferien.

Her skal vi have et totaludbud, hvor entreprenører skal konkurrere ikke blot om prisen men også arkitektur og teknik med mere.

Samme model som vi anvendte på Sæby Strand og det må vi sige, var en velfungerende model, vi fik et spændende og velfungerende energirigtigt byggeri til et beløb inden for rammebeløbet, og mon ikke også det kan lade sig gøre på Saltebakken

Ørnevejen Skole er det helt nye projekt, som vi foreslog kommune for mindre end et år siden.

Det er et meget spændende projekt, men også en meget stor udfordring. Det er og bliver vanskeligt at bygge en gammel bygning om uden at lave store ændringer i facaden, men det er betingelsen for projektet. Heldigvis indeholder projektet også en eller to helt nye punkthuse, som er noget enklere og nemmere at styre især økonomisk.

Vi drøfter lige nu med kommunen, hvordan vi kan aftale en overtagelses pris, der sikrer, at vi har plads i budgettet til overraskelse i den gamle bygning.

I Sæby har man lige været igennem en række møder for at lave en Masterplan for Sæby.

Vi har også holdt et arrangement og har fået bekræftet, at der mangler lejeboliger i Sæby, så vi tror på, vi får lov at bygge boliger i området ved det gamle frysehus, herunder vores egen ejendom på Solsbækvej 2.

Hvordan det kommer til at gå med byggerier på Sæby havn, er vanskeligt at sige noget om, og dog, vores vurdering er at der ikke er en politisk vilje til at have dette projekt som en af de første prioriteringer, men vi arbejder videre, stille og roligt, og er klar hvis der skulle opstå et politisk ønske om at igangsætte byggeri på Sæby Havn

Energireoveringerne når ikke helt det mål vi har sat i energipolitikken, så vi vil evaluere den i løbet af efteråret. Det er finansieringen der er problemet og sært nok, at energjudgifterne ikke er steget som ventet.

Da vi lavede energipolitikken i 2010 mente de fleste at energipriserne skulle stige med ca. 5 % om året og det vil sige, at varme og el burde have været 30 % højere.

Denne stigning skulle så være med til at finansiere nogle af energiprojekterne.

Det var jo en af grundene til energipolitikken, at vi ville sikre huslejen mod stigninger i energipriser ved at lave energiprojekter, der satte energjudgiften ned, men at vi skulle bruge besparelsen til lån til projekterne. Dermed ville vi lave stigende energipriser om til faste lån, hvor ydelsen ikke stiger.

Et andet problem er almindelige lån, hvor vi skal låne ved kreditforeninger.

De er forholdsvis billige i øjeblikket, men problemet er mange steder, at det kræver en kommunegaranti eller en anden form for garanti.

Kommunen vil ikke give garantier og staten slet ikke. Vi kan ikke bruge dispositionsfonden eller vores egen magre formue.

Derfor forsøgte vi for nogle år siden, at få EU lån. EU har nemlig et projekt, kaldet ELENA, som giver støtte, lån og garantier til energi og klimaprojekter.

Vi faldt desværre uden for rammerne, fordi vi ikke er en offentlig forening. Vi skulle være mindst 50 % finansieret af offentlige midler. EU ville gerne låne os midlerne og både EIB (Europæiske Investerings Bank) og ECB (Europæiske Central Bank) rykkede os for at få lov at låne os pengene.

Der er meget få, der har brugt midlerne og EU vil gerne være grøn og energibevidst, så de ville gerne hjælpe os.

Det klagede vi naturligvis over via Norddanmarks EU Kontor i Ålborg, og nu ser det faktisk ud til, at vi er lykkedes med at få ændret reglerne, så vi måske kan komme i betragtning.

Og her kan vi vel godt være lidt stolte over, at vores boligforening er med til at ændre reglerne i EU At EU har lagt mærke til os og gerne vil hjælpe?

I hvert fald kan vi godt være stolte af, at vi ikke bare giver op, men prøver andre løsninger, når noget er lidt besværligt.

Som bekendt kom vi i kommunens semifinale til TAG FAT prisen, som en innovativ virksomhed.

Denne semifinale vandt vi, og modtog et synlig bevis i form af en flot opsats, og herved blev vi således indstillet til regionens finale, om at være den bedste virksomhed i Region Nordjylland, når det handler om innovation.

Grunden til at vi blev indstillet er at vi har formået at sætte en politik på vores energi, en politik som matcher Frederikshavn Kommunes ønske om at være en energikommune

I begrundelsen, som vinder af den lokale konkurrence den 3 maj blev vores Smiley panel fremhævet som meget innovativ, og ikke mindst adfærd regulerende, samtidig med at det gav en stor grad af beboere inddragelse, det er et enestående produkt, der bude være en del af fremtidige renoveringer og nybyggerier, og indeholder et stort potentiale.

Vi blev desværre ikke Regions mester, men flot, at vi er Frederikshavn Kommunes mest innovative virksomhed.

Renoverprisen bør i år gå til Ringparken. Vi har i hvert fald indstillet afdelingen til prisen, så vi venter spændt på, om vi igen bliver nomineret som en af de 6 bedste.

Det gjorde vi jo med Højbo, og Ringparken har det, vi manglede i Højbo – at vi havde diskuteret og gjort noget ud af arkitekturen.

I juni får at vide, om Ringparken bliver nomineret.

Vi er med i et meget spændende projekt REBUS, fra Innovationsfonden støttet af Real Dania og Grundejernes Investeringsfond. REBUS projektet som skal afprøve konkrete løsninger til renovering af almene etageejendomme fra 1960'erne og 1970'erne. Projektet er på i alt 81 mio. kr. og vores "indtægt" er betaling for vores arbejde i projektet. Det er også at få ny viden om renoveringer, og der bliver formentlig også lidt økonomisk gevinst for den afdeling, der bliver udvalgt til et projekt med ny måde at facadeisolere på. Den afdeling vi har i tankerne er afdeling 1, Vinkelgården, der skal renoveres i den tid projektet kører. Der er rigtig mange spændende samarbejdspartnere i REBUS Projektet, som vi på den måde får kontakt med. Det er f.eks. Danmarks tekniske universitet, Ålborg Universitet, Teknologisk Institut, entreprenører og rådgivere som NCC Denmark, Saint-Gobain Nordic, Cowi med flere. Ud over os, er også Himmerland Boligforening partner i projektet.

I foråret 2013 bestilte Finansministeriet og boligministeriet en benchmarking analyse af den almene sektor, den udkom i 2014. Konklusionen var at der over en periode på 2- 4 år kan gennemføres en besparelse på ca. 5% af huslejen. Denne analyse blev gennemgået af KRAKA, og viste at 80 % af den opgjorte besparelse kom fra ad hoc antagelser baseret på analyser baseret på en møde række med udvalgte boligorganisationer og ikke konkret benchmarking. Projektet lå så stille frem til sommeren 2015 hvor BL var kaldt til et møde i ministeriet, herefter var der stille dog er der oprettet en benchmarking enhed i ministeriet. BL har i perioden arbejdet med de kontakter vi har i regeringen, og folkettinget. Arbejdet har båret frugt, der arbejdes nu med en besparelsesramme på ca. 5 % i perioden 2014 og frem til 2020, og som en fælles ramme for alle boligorganisationer. Det forventes at der fremsættes et lovforslag i oktober, hvor de 5 % ikke bliver af den samlede udgiftsmasse, men af mellem 60 og 70 % af den samlede udgiftsmasse i sektoren. Svarende til 1.5 mia. Hvor de sidste tal der er trukket af regnskabsbasen i Landsbyggefonden, viser at vi fra 2014 og til DD er nået ca. 1/3 af besparelserne. Så mon ikke det skal lykkes, og det er vel at mærke uden det går ud over beboerdemokratiet.

Vi er blevet spurgt af, Boligselskabernes Landsforenings, konsulentcenter, om vi vil være med i et pilotprojekt omkring "Effektivisering". Vi bliver jo alligevel pålagt at effektivisere, så vi kan lige så godt arbejde seriøst med det og få et samarbejde og professionel hjælp til at lave en plan. Især når det er gratis og det giver nogle gode kontakter og erfaringer fra andre steder. Vi arbejdede med effektivisering på formandsmødet for ca. 1 måned siden. Der var alt for lidt tid til gruppearbejdet, men det var heller ikke tanken, at formandsmødet skulle lave en plan for effektivisering. Det var et spørgsmål om at drøfte mulighederne og give vores administration en inspiration til arbejdet med planen og selvfølgelig at høre formændenes mening om det. Det var tanken, at vi skulle starte det egentlige arbejde til efteråret, når græsset holder op at gro, med snakke med ejendomsfunktionærerne og med afdelingsbestyrelserne. Det afhænger dog lidt af det pilot projekt, vi forhåbentligt bliver en del af, men vi skal nok sikre, at I bliver orienteret, når der er nyt om det og effektivisering i det hele taget. For os er det vigtigt, at det ikke giver væsentlige ulemper for beboere og ansatte, og at ændringerne giver en væsentlig besparelse og forbedring.

Jeg kan oplyse jer om at, Danmarks Ambassade i Paris i øjeblikket tæller på knapper for at se, om de har råd til at få Kim og Jesper på besøg til efteråret. Ikke bare i Paris, men også en tur til Montpellier.

Det handler selvfølgelig om energirenoveringer i Norden, hvor ambassaden har haft svært ved at finde projekter andre steder i Danmark og resten af Norden.

Bortset fra Højbo, naturligvis, og Sæby Strand og Ringparken mfl.

Sidst de to var afsted betød det blandt andet at det franske tv selskab, France Nationale, ville besøge Frederikshavn og Sæby Strand, der blev filmet fra en drone. En film som efterfølgende er blevet vist mange steder.

Så de må jo have vist noget interessant i franskmændenes øjne.

Spændende, at også franskmændene efterlyser gode ting fra Frederikshavn.

Vi har det som mål, at Frederikshavn Boligforening skal være i udvikling, være foran og finde nye og smartere måde at gøre tingene på i samarbejde med kollegaer og samarbejdspartnere.

Det har vi opfyldt, som I ser, og hører.

Vi har tænkt os at fortsætte i det spor.

Vi har et godt samarbejde med kommunens politikere og embedsmænd.

Det sætter vi stor pris på og vi er ret sikre på, at kommunen også gør det.

Noget af det spændende samarbejde vi skal i gang med er lokalplanen for Ørnevejen Skole og området omkring.

Frederikshavn kommune har jo et mål og en vilje til at gøre midtbyen mere spændende, og Ørnevejen Skole er jo en del af midtbyen.

Vi deltager gerne i samarbejdet omkring Ørnevejen Skole og også omkring Midtbyen, hvis det ønskes, herunder ikke mindst udviklingen af den grønne løber.

Det er jo ikke blot boligpolitikken, men hele lokalområdet og kommunen, der interesserer os.

Det er en af grundene til, at vi syntes det er vigtigt at formidle kendskabet til Alment Samfundsansvar, ikke kun til vores beboere men også til civilsamfundet, jeg vil påstå at vi ikke kun er det kit der binder samfundet sammen, og skaber gode og lige muligheder for vores mange beboere.

Jeg vil påstå at vi er det sociale enzym der får samfundet til snurre rundt.

ALMENT SAMFUNDSANSVAR OGSÅ KALDET ASA.

Er det vi gør hver dag, det er det I gør hver dag, det er måden vi tager hensyn til alle grupper af vores beboere, vi er rummelige og forstående.

Det er den opgave vi løser for det øvrige samfund.

Helt enkelt, der er ikke andre der gør det, så hvis vi ikke gør det, så var der ingen der gjorde det.

Det er store ord, lad mig underbygge dem med nogle udsagn:

En varierende boligforsyning

Boligsociale anvisninger

Beboerdemokratiet

Effektiv ressourceforbrug

Fokus på energiforbrug

Klimaansvarlighed

Udvikling af nye løsninger

Oprettelse af lære og praktikpladser

Integration og jobøvelser

Medvirkende ved ressourceforløb for de svage i samfundet

Et godt arbejdsmiljø

Strategier for frivilligt arbejde

Boligsocialt arbejde

Dette blot nogle af de opgaver vi løser hver dag for samfundet.

Så jeg mener uden at rødme, at vi godt kan give hinanden et stort skulder klap.

Det er noget vi kan være stolte af, og det er noget vi skal huske at formidle ud, og meget gerne prale af.

Boligselskabernes Landsforening, er som et led i udbredelsen af at skabe en forståelse for den kæmpe samfundsmæssige opgave vi løser, ved at udvikle en række film, der skal bruges til at visualiserer vores Almene Samfundsansvar.

Vi har afholdt 2 meget velbesøgte møder i efteråret for vore ikke bolighavende medlemmer. Det blev et tilløbsstykke, så vi måtte sige nej til nogle få, der gerne ville være med. Selv om der var trængsel i mødelokalerne var humøret godt, og der blev debatteret ivrigt. Interessen gik naturligvis på byggerier og renoveringer og det blev fremhævet, at der især i Sæby mangler bynære tidssvarende boliger. Det har vi bragt videre til politikerne, og vi håber og tror der er udsigt til byggerier i Sæby også. Vi fik som sædvanligt valgt 4 ikke bolighavende medlemmer til vores repræsentantskab på disse 2 møder.

Med så stor engagement har vi talt om, om vi i stedet skulle holde et stort møde, og undlade servering af mad. Det tager en del tid, som vi måske bedre kunne bruge på debatter om boliger, renoveringer, energi og alt mulig andet, der vedrører boligforeningen.

Derfor er der også et forslag om dette i forbindelse med forslag om ændring af vedtægterne. Til sidst kan jeg oplyse at vi er i gang med at planlægge en repræsentantskabs tur, her tænker jeg at det kan være spændende at se renoveringer af bygninger som ligner Ørnevejen Skole, moderne byggeri der har en spændende udformning som kan give inspiration, til eksempelvis Saltebakken, dette vil I høre mere om når vi har datoer og planlægningen på plads.

Dette var hvad vi havde prioriteret til den mundtlige beretning og som et supplement til den skriftlige beretning.

Tak for ordet.

Spørgsmål/bemærkninger fra salen:

hvad med den lortecentral ved siden af ?

Bjarne Walentin – også vores bekymring – der er lavet målinger, som viser, at det er få dage om året der er lugtproblemer, viser også, at det er bugten der lugter, den bliver fyldt mere op i forbindelse med havneudvidelsen, vi er opmærksomme på dette og kommunen har meldt ud, at rensningsanlægget ikke bliver flyttet.

-Ørnevejen skole kan man ikke efterisolere facaderne udvendigt fra ?

Effektivisering – der var ikke stor opbakning på formandsmødet – hvor er beboerne henne i dette ?

Bjarne Walentin – Vi har en udfordring i, at vi ikke må lave altaner på Ørnevejen Skole –om det er muligt, at lave en udvendig renovering ved vi ikke på nuværende tidspunkt. Ved effektiviseringer bliver beboerdemokratiet ikke tilsidesat – afdelingsbestyrelsen bliver en del af dette – glædeligt med den udvikling der har været i alle boligforeninger, effektivisering handler ikke om at lave nedskæringer og det kommer ikke til at koste arbejdspladser kun ved naturlig afgang.

– tak til administrationen og bestyrelsen for en god og fyldestgørende beretning – det går godt for boligforeningen – og tillykke med innovationsprisen og de tiltag inden for det sociale ansvar.

Hvad er status for systemet for varmeafregning ?

Beboerne forstår ikke varmeopgørelsen – på et beboermøde i 2009 udtalte Bjarne at når måler er udskiftet ville varmeafregning ændres.

Vi får en elafregning alle kan forstå.

Fin hjemmeside – men udskrift til budgetkontrol er ikke god nok – kan ikke komme ud i et læsbart format. Adresse og telefoner skal rettes til, vi har en fin aftale med G4 S, som kan kontaktes uden for normal arbejdstid. Ejendomsfunktionærer er ikke tilgængelig hele dagen.

Hvordan kan beboerdemokratiet gøres stærkere og bredere ?

Vores formand er formand i kreds 4 i BL – hvad sker der i kredsen i BL – der er ikke nævnt noget i beretningen ?

Eseebase – hvad koster en sådan proces ?

Ørnevejen skole – i afd. 12 vil vi gerne have noget mere information – hvad med hotspot, som bor til leje i Hånbæk, flytter de ?

Vigtigt, at debattere om boligforeningen fra talerstolen det skal ikke foregå siddende.

Bjarne Walentin – Varme blev diskuteret på formandsmødet og firmaet Palle Mørch lovede og se på, om der var mulighed for at lave opgørelsen på anden måde, de kan godt se problemstillingen, men der er en lovgivning der skal følges og vi har et retvisende varmeregnskab i dag.

Budgetkontrol – Claus Thomsen tager den senere

BL gør et kæmpe arbejde for at fortælle beslutningstagerne i regeringen om de udfordringer der er i boligorganisationerne, de forhandler overenskomster og meget mere.

Beboerdemokratiet ingen tvivl om at vi gerne vil udvikle det yderligere, der er altid mulighed for, at kontakte organisationsbestyrelsen, som gerne stiller sig til rådighed, men vi formår ikke, at stille op i de enkelte afdelinger det er afdelingsbestyrelsens rolle.

Hotspot – ligget os meget på sinde – de flytter ikke – de bliver boende i Hånbæk – beslutningstager i kommunen har meddelt, at de ikke flytter fra Hånbæk.

Det er dirigenten, som beslutter, om debatten skal være fra talerstolen eller ved bordene.

Med hensyn til ejendomsfunktionærernes mobil telefoner, kan de lade være med til at besvare telefonen ud over kontortiden – ejendomsfunktionæren skal ikke tage aktion på opgaven med det samme.

Jesper Nymark Christensen - Eseebase måler alle vore boliger op. Ved fraflytningssyn ved vi hvad pris på maling m.m. koster. Arbejdet blev sat i udbud og der var en besparelse på 25% i forhold til nuværende priser og investeringen har en forventet tilbagebetalingstid på 3 – 5 år.

Claus Thomsen – vi er klar over, at der er plads til forbedringer ved udskrift af f.eks. budgetkontrol via vores hjemmeside, det er muligt, at udskrive til Excel, der er også andre ting vi gerne vil have ændret og vi forventer det kommer til at ske henover sommeren 2016.

Dirigenten – uenig i, at man skal debattere fra taler stolen - vi skal bibeholde, at dirigenten går rundt blandt forsamlingen.

– jeg er vældig glad for at komme på talerstolen – så kan jeg se alle.

Jeg har respekt for dem der ikke vil stå på talerstolen.

Vedrørende ros – der er stor ros til organisationsbestyrelsen og administrationen – den bedste boligforening.

Debatten om varmeafregning, der kunne det være rart med referat fra formandsmødet – forventer Bjarne Walentin tager fat i firmaet Palle Mørch, og hører, hvornår kommer ændringer til varmeafregningen.

Bjarne Walentin – det er korrekt, at der ikke er referat fra formandsmøderne – formanden skal informere til sin øvrige bestyrelse.

Der er mange måder at lave beboerdemokrati på i de enkelte afdelinger og den forskellighed skal bibeholdes – jeg ved ikke helt hvad du efterspørger ?

– fint at vi styrer det ude i afdelingerne, havde forventninger til muligheder – håndbog for nye bestyrelsesmedlemmer.

Bjarne Walentin – hvis der er noget Sundby Hvorup udleverer af bøger til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil jeg gerne tage kontakt til Sundby Hvorup og forhøre hvad dette er.

Pkt. 6 – Endelig godkendelse af årsregnskab for 2015 med tilhørende revisionsberetning. Regnskab med budget og regnskabsberetning udsendes inden mødet.

Kim Madsen – 2015 har et godt resultat – trækingsret er blevet bedre – ud fra af alle aktiviteter i boligforeningen, kommende byggerier, renoveringer, mange store og mindre projekter – udvikling af sideaktiviteter – energihandlingsplaner, lsebase, beboerservice – er en løbende besparelser – tjene på byggesags honorar. Vi har nye udfordringer det næste års tid – genhusninger kommer til at fylde meget i udlejningen – effektiviseringer i afdelingerne – renteindtægter er lav og det kan vi desværre ikke gøre noget ved – vi vil fremtidssikre vores boligforening – en lav energiudgift – vi vil gerne arbejde med Elena, de har taget det til sig i EU, har i dag haft en snak over Skype og de vil gerne hjælpe os, vi skal komme med forslag – vi har brug for garantier, når vi skal låne penge og tilbud på lån fra en EU bank – tilskud til teknisk assistance.

Claus Thomsen gennemgår regnskaberne – fortæller en uddybning af det der er sendt til jer. Afdelingernes regnskaber er godkendt – negative renter i 2015 betyder, at der er 13 afdelinger med overskud 23 afdelinger med underskud.

Henlæggelser er vokset med ca. 15% i alle afdelinger under ét.

Tab på fraflytninger – er faldet i 2015.

Tilgodehavende stiger i 2015.

Boligstøtte modregnes i huslejen og vi forventer mindre tab.

Egenkapitalen er positiv.

Administrationsbidrag er vokset med 5% vi forventer den falder til 2%.

Bygninger er flyttet til afdelinger under opførelse (konto tilgodehavender).

Renter – vi optager lån i banken og køber obligationer, så vi skylder banken penge.

Renten har et gennemsnit de sidste 6 år på + 1.

Egenkapital er stigende, men er stadig for lav i forhold til hvad vi har brug for.

Dispositionsfond er stigende til 2017 derefter falder den lidt – helhedsplan giver mindre indbetalinger da afdelingerne er fritaget for indbetalinger.

Sideaktivitetsafdelingen har et underskud på ca. 43.000 – det er ikke et mål, at få overskud, det er bedre med en god kvalitet på arbejdet – ellers en sund drift i afdelingen.

vi vedtog, at man skulle lave et energiregnskab – kan vi se dette fra det blev vedtaget til nu ?

Claus Thomsen – der er ikke lavet et økonomisk regnskab endnu – der arbejdes på dette – ret sikker på at vi får udarbejdet regnskaber på energibesparelser.

administrationsomkostninger, hvorfor havde du Midtjylland med – hvis ikke Midtjylland var medtaget - hvad var resultatet så ?

Claus Thomsen – vil have et vist antal boliger med og der er ikke så mange organisationer i Nordjylland.

Regnskab godkendt.

Pkt. 7 – Gennemgang af det vedtagne budget for 2016 for organisationen.

Claus Thomsen gennemgår de væsentlige ændringer i budget for 2016 i forhold til tidligere år.

Spørgsmål fra salen – hvad er byggesags honorar ?

Claus Thomsen – det er vores egne timer ved renoveringer og byggesager.

Pkt. 8- Organisationsbestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 11, stk. 1.

Forslag til pkt. 8 – vedtægtsændringer.

Forslag 1 – vedtægternes § 9, st. 2, 2. afsnit sidste punktum.

På et årligt møde vælges 2 medlemmer fra Frederikshavn området og 2 medlemmer fra Sæby området.

Forslag 2 – vedtægternes §9, stk. 4, pkt. 5.

I punktet henvises til § 17, stk. 3. Henvisningen skal være til § 17, stk. 4.

Forslag 3 – vedtægternes § 11, stk. 1.

Ordinært repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Forslag 4 – vedtægternes § 11, stk. 4.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 2 ugers varsel til samtlige repræsentanter. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Forslag 5 – vedtægternes § 15, stk. 2.

I punktet henvises til § 18, stk. 3 under 1. punktum. Henvisningen skal være til § 17, stk. 3. Under 2. punktum henvises til § 18, stk. 3. Henvisningen skal være til § 17, stk. 1.

Forslag 6 – vedtægternes § 22, stk. 3

Sidste punktum i stk. vedrørende "positivlisten" i forhold til råderet. Positivlisten er fjernet fra reglerne og sidste punktum foreslås derfor fjernet.

Forslag 7 – generelt

I vedtægterne er flere gange nævnt "forretningsfører", som foreslås ændret til "direktør", og der foreslås redaktionelle ændringer, der er rettelser som f.eks. manglende mellemrum i § 6, stk. 1 5. sidste ord, unødige linjeskift i § 10, 4. punkt og lignende.

Bemærkninger:

_____ – synes ikke, at vi skal slå det sammen til ét møde for ikke bolighavende medlemmer – server gule ærter, husk at nævne Sæby.

Kim Madsen – Vi hedder Frederikshavn boligforening og vi er tilhørende i Frederikshavn Kommune.

Forslag 1

Godkendt.

Forslag 2 - 7

Godkendt.

Pkt. 9 – Godkendelse af eventuelt køb af salg af ejendomme. Forslag udsendes inden mødet.

Repræsentantskabet godkendte de byggerier og renoveringer, der er beskrevet i bilaget til punktet. Det er blandt andet købet af Ørnevejens skole til ombygning til 33 til 35 boliger, og et eller to punkthuse med hver

20 boliger. Det er også køb af grund og byggeret til opførelse af ca. 84 boliger på Saltebakken. På Sæby Havn kan erhverves grund til opførelse af op til 90 boliger, og der kan opføres ca. 15 boliger på ejendommen Solsbækvej 2, hvor vi tidligere har haft administration og værksted. Desuden godkendtes en række renoveringer i afdeling 3 – Bakkegården, afdeling 4 – Cloosparken, afdeling 1 – Vinkelgården, del af afdeling 34 – ejendommen Ålborgvej 431, afdeling 14 – Lindebo, afdeling 15 – Gartnerbo, afdeling 8 – Munkeparken og afdeling 6 – Koktved.

Pkt. 10 – Behandling af eventuelt indkomne forslag.

14 nye boliger på tagetagen i Vinkelgården – de 2 afdelinger kan sammenlægges, hvis afdelingsmødet beslutter dette har repræsentantskabet stemt om dette.

Godkendt.

Pkt. 11 – Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Jens Erik
Fie Mølholt
Mona Løth

Genvalg til alle.

Pkt. 12 – Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

[

Valg til begge.

Pkt. 13 – Valg af 6 kredsdelegerede.

Valg til alle.

Mulighed for 14 delegerede

Forslår Direktion – organisationsbestyrelsen – direktør supplere op i nogle tilfælde.

Godkendt.

Pkt. 14 – Valg af revisor

Bestyrelsen vil foreslå valg af Deloitte, som ny revisor.

– er der nogle anderledes regnskabsprincipper ved valg af anden revisor ?

Claus Thomsen – som udgangspunkt nej – Deloitte har en anden indgangsvinkel – Deloitte sætter fokus på væsentlighed ellers ingen ændringer.

Godkendt.

Pkt. 15 – Eventuelt

Kommentarer fra salen:

Bjarne Walentin – tak for et godt møde. Vil lige nævne ændringer på boligstøtte, kontanthjælpsloft – mange af vores beboere får mindre – ærgerligt, de svage i samfundet bliver straffet – pr. 1. oktober 2016 ændres boligstøtten – uheldigt at beboerne først ved det i opkrævningen, som udsendes i september 2016 – huslejen stiger ikke, det er boligstøtten der falder – BL opretter en hotline som beboerne kan henvises til. Vi udsender lidt på skrift når vi ved mere.

Planloven ændres til forventelig 20% almene boliger i nye boligområder.

– Mange af de mennesker, som troede sig fri for E-boks – alle deres meddelelser fra Udbetaling Danmark kommer i deres E-boks – alt post fra Udbetaling Danmark kan man ikke fritages for, at modtage i E-boks.

Bjarne Walentin – God sommer til jer alle sammen.

Thora Brogaard – tak for god ro og orden.


Bjarne Walentin
bestyrelsesformand


Thora Brogaard
dirigent