

Der blev afholdt ordinært repræsentantskabsmøde,

onsdag den 9. maj 2012, kl. 18.00 i Arena Nord, Rimmens Alle, Frederikshavn

DAGSORDEN

Bjarne Walentin bød velkommen til repræsentanterne og de deltagende personaler.

1. Valg af dirigent

Thora Brogaard blev foreslået og valgt. Der blev foretaget navneopråb. Der var 81 stemmeberettigede deltagere + 6 deltagere fra administrationen.

2. Godkendelse af dagsorden for mødet.

Der var debat om rækkefølgen af punkt 8 og 9 bragt på bane af _____, afd. 12. _____ trak sit spørgsmål. Dagsordenen blev godkendt med sin oprindelige rækkefølge. _____, afd. 3, protesterede imod denne beslutning, og ønskede dette ført til protokol. Pkt. 7 og 8 blev godkendt behandlet som ét punkt.

3. Valg af 3 stemmetællere.

Helle Dam, Jesper Nymark og Ulla Pedersen fra administrationen blev valgt.

4. Godkendelse af forretningsorden for mødet.

Forslag til forretningsorden for mødet var udsendt. Forretningsordenen blev godkendt.

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

Skriftlig del af beretningen var forinden mødet udsendt til mødedeltagerne.

Bjarne Walentins mundtlige beretning indeholdt følgende hovedpunkter:

Vi er en boligforening i udvikling, med nybyggeri og renoveringer. Vi skal kunne mere, vi vil udvikle os, vi skal være toneangivende i branchen og i lokalområdet. Vi er i god udvikling, også med løsning af opgaver og funktioner, vi ikke tidligere har kunnet løse.

Administrationsbidraget er faldet over kr. 400,00 pr. bolig i 2011. Gennemsnittet i området er kr. 435,00 højere end vores. Vi har højnet service og markedsføring, og er nu også på FACEBOOK og med reklame i Palads123 (Biograf).

Vi har overtaget den fulde administration af kommunens ældre- og plejeboliger i Skagen og i Sæby området. Vi er fra 1.1.2012 administrator for "Skagen kollegium" med 104 boliger.

Vi opfører pt. 136 boliger, således, at disse og Skagen kollegium næsten modsvarer indtægtstabet i administrationsbidrag for 200 boliger i Hånbæk, som er fjernet.

Der er gennemført en stram økonomistyring i Hovedforeningen, men også i afdelingerne. Efterslæbet af flere års 0-huslejestigning, er dog svære nu at "tjene hjem" til afdelingerne. Sund afdelingsøkonomi generelt. Kun 2 afdelinger har underskud. Bedre forrentning af afdelingernes midler. Udviklingen af husleje skal være så lille og så jævn som mulig.

Udlejningssituationen viser, at boligmarkedet er trægt. Vi er i konkurrence. Pr. 1.4 var der 2,3% ledige boliger i kommunen. Det har lovgivningsmæssigt den konsekvens, at der pt. ikke kan igangsættes nybyggerier. Der er i skrivende stund 37 tabsgivende boliger i Frederikshavn Boligforening.

Der skal igangsættes et nybyggeri af ny børneinstitution for ca. 100 børn i afd. 12, Hånbæk. Kommunen er lejer, og byrådet har for få dag siden givet tilsagn om den nødvendige "lånegaranti". Projektering er gennemført, licitation afholdt og opførelse påbegyndes snarest.

Der er ikke væsentlige ændringer i "nybyggeri" i forhold til sidste år. Der er ikke brug for yderligere boliger i Frederikshavn, Skagen og i oplandsbyer. Vi vil bruge energi på renovering af den ældre boligmasse.

6 afdelinger har støttetilsagn fra Landsbyggefonden til en helhedsplan. 4 afdelinger har pt. takket JA til en helhedsplan. Der er dog sagsbehandlingspukler i fonden, så det går lidt trægt.

I mellemtiden skal der drøftes genhusning mm., så afdelingerne er "klar" når vi får startsignaler.

Niels Mørchsvej er på vej til salg. Køber har option på jorden, med frist til overtagelse senest den 1.7.2012. Vi vil gerne sælge Solsbæksvej 2, den tidligere administration i Sæby. Der er pt. meget tætte forhandlinger. Mere kan pt. ikke oplyses.

Gode og loyale medarbejdere er medvirkende til god drift og til gode resultater. Vi har ry for at være en god arbejdsplads. Vore medarbejdere bliver "længe" ofte efter pensionsalderen.

Ny personalehåndbog er næsten færdig, tilfredshedsundersøgelse er gennemført. Begge dele præsenteres i juni for personalet.

En stor tak fra Bestyrelsen til alle medarbejdere for indsatsen i 2011.



Den 26. januar har bestyrelsen færdiggjort en ambitiøs Energipolitik. Blev omdelt til mødedeltagerne. Målet er bl.a. at renoveringsopgaver ved igangsætning mindst skal opfylde år 2020 kravene. Der er en del barrierer. Finansiering af energirenovering kræver en fordelagtig finansiering, som pt. ikke er tilgængelig. Der skal politisk arbejdes herpå. Bl.a. arbejder vi på mulig frigørelse af f.eks. fjernvarmeforsyningen. Vi håber på, at Byrådet, med sit mål for Frederikshavn som Energi by, vil bakke os op. Bl.a. er der også en udfordring i udvendig energirenovering contra BBR regler, herunder også boligstøtteregele. BL's handlingsplan skal gerne favne denne udfordring. Fortalte om det ny "smiley panel", som skal hjælpe vore beboere til bedre at forstå lejlighedens energiforbrug og ventilationsstyring og dermed sikre et sundt indeklima, både for beboere og for ejendommen. Anvendes første gang i Sæby Strand boligerne. Panelet blev forevist. "Lad os høre, om vi er på rette kurs, og om hvad vi skal fremover" sluttede Bjarne med.

Der var debat om beretningen:

afd. 1 mente, at hans bestyrelse ikke havde modtaget dagsordenen og den skriftlige beretning. Så dog ikke dette som et problem.

afd. 3 gav udtryk for, at mødet i givet fald var ulovligt at gennemføre.

Dirigent og bestyrelsesformand konfererede, og meddelte at mødet ville fortsætte, og at man bad administrationen om at undersøge, om "noget var gået galt"

afd. 12, roste bestyrelsen for dens aktive indsats over 10 år for skabelse af en flot afdeling i Hånbæk. Opfordrede andre bestyrelser til aktivt at være "inde over" i en renoveringsopgave. Mindede om, at svigt fra leverandører og entreprenører kan medføre udgifter for beboere over driftsbudgettet. Gør som en vis hr. Møller: Rettidig omhu!

afd. 12 spurgte om kommunikationsgangen ved svigt i f.eks. trapperengøring.

afd. 12, ønskede yderligere uddybning om smileypanelet.

Bjarne svarede på spørgsmålene og nævnte, at et panel er fysik med til mødet og fremvises senere. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

6. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Regnskab med budget og regnskabsberetning var forinden mødet udsendt til mødedeltagerne Kim Madsen gav indledende oplysninger om fusionsforløbet indtil nu, idet 2011 skønnes reelt at være første "rigtige" regnskabsår i drift. Talte om udvikling i vores administrationsbidrag, herunder "nyt behov" for udgifter til markedsføring. Fortalte om bestyrelsens ønsker til den aktive organisation og et højt serviceniveau for afdelingerne. Ønsket om fastholdelse af 2%-udviklingen vægtes. Formuen er for beskeden. Vi ønsker at konsolidere formuen. Vores helt store udfordring er udlejningssituationen. Økonomien kan også påvirkes af "skimmelproblemer". Stor udfordring i måden at bo i gamle boliger... Ny regering har givet nye regler og udfordringer.

Claus Thomsen gennemgik nøgletal fra årsregnskabet. Indtægterne var lidt større end forventet. Udgifterne også. Der er et beskedent underskud i hovedforeningen bl.a. begrundet i lavere renteindtægter, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Nettoadministrationsudgiften pr. lejemåls enhed er kr. 3.163, altså lidt lavere end budgetteret kr. 3.204. Administrationsbidraget for 2012 er budgetteret til kr. 3.257.

Gennemgik de største udsving i regnskabstal i forhold til budgettet. Plancher med forklaring blev omdelt til mødedeltagerne.

Gennemgik benchmarking for så vidt angår administrationsbidrag. Vi ligger fortsat under sammenlignelige større foreninger, og væsentlig under "alle" boligforeninger i Nord- og midtjylland.

Fortalte om bankskifte og ny, forbedrede vilkår for placering af likvide midler i obligationer, med forventet bedre afkast.

Gennemgik opdeling af foreningens formue og arbejdskapital. Orienterede om revisionspåtegning for 2011, som er uden væsentlige kommentarer.

Gennemgik sideaktiviteter med en omsætning på godt 8 mill kr. Overskud bedre end forventet og nu med positiv egenkapital.

afd. 3 spurgte om indtægter fra byggesager, herunder om budget for byggesager.

Spurgte om tilskud fra dispositionsfondens tilskud til Hånbæk samt om Hånbæks egne henlæggelser til byggeri af ny børnehave i afdelingen.

Claus Thomsen besvarede om indtægter fra byggesagerne. Fortalte, at dispositionsfondens tilskud til Hånbæk er et årligt tilskud, et oprindeligt krav fra Landsbyggefondens for at ville understøtte byggesagen. Landsbyggefondens vurderer årligt vores økonomi og giver efter behov tilskud til denne betaling. I 2011 udgiften reelt (netto) kun ca. 2,8 mill. kr.

Afdelingsmødet har besluttet at anvende dele af afdelingens egne midler til nybyggeri.

afd. 3, Hånbæk, ville gerne have uddybet placering af midler set i forhold til mulige bankkrak.

Claus svarede, at vi pt. IKKE har likvide midler jfr. ovenstående om ny bankforretning. Der er pt. ingen risiko for vore midler, så tæt på 100% som vi kan.

afd. 3, spurgte om afdelingens midler afsat til vedligeholdelse i afdelingen, set i forhold



til Hånbæk's "udiån" af midler til byggeri, ville være indskrænket
Claus svarede, at vi ikke skal drøfte afdelingsforhold i dag, og at forholdet i afd. 12, alene kun hører hjemme der.

afd. 12 ønskede, at der udleveres et specificeret regnskab for sideaktiviteter i foreningen, for at repræsentantskabsmedlemmer kunne danne holdning til, om det er en "god forretning". Claus fortalte, at forholdet reguleres under organisationsbestyrelsen. Regnskab fremlægges via hjemmesiden, og er hermed tilgængeligt for alle. Eller det kan rekvireres hos Claus.
Ole Skov uddybede afd. 12's beslutning om anvendelse af afdelingens egne midler til nybyggeri. Ingen "fi-kum-dik" i det.
Regnskab blev enstemmigt godkendt

7. Gennemgang af det vedtagne budget for 2012 for organisationen.

Claus orienterede om budget 2012 under pkt. 6.

8. Godkendelse af eventuelt køb og salg af ejendomme.

Idékatalog var forinden mødet udsendt til mødedeltagerne.

Bjarne opremsede "hensigt om byggeri mm."

Der skal kun bygges, hvor bosætning sker jfr. demografiske opgørelser, og dermed pt. kun i Sæby by. Vi kommer formentlig til at nedlægge boliger i Frederikshavn by, og forhåbentlig "kun" i forbindelse med gennemgribende renoveringsopgaver.

Alt nybyggeri, også de igangværende sonderinger om muligheder på Sæby Havn, skal KUN gennemføres efter behovsanalyse og KUN efter repræsentantskabets endelige godkendelse.

I dag ønskes alene opbakning til "sondering af muligheder", ikke bindende tilsagn generelt. Nytrykt folder omdelt på mødet om alle renoveringsplaner og byggetanker.

! spurgte til, om vores byggeri på Sæby Havn er indeholdt i det "5 etagers byggeri"

! ønskede at høre om udlejning på Sæby Strand og om byggeri i Skagen, hvor der er tomme boliger.

En deltager, vist fra Grønnevænget, spurgte til, om der kommer familieboliger på Sæby Havn

Bjarne besvarede, at han var deltager i borgermødet om byggeri, og er af den klare opfattelse, at så høje byggerier ikke vil kunne gennemføres. Vi har ikke lagt os fast på, til hvilke grupper, der skal bygges, men formentlig til forskellige grupper. ALLE ønsker, at der kommer almene boliger i projektet, som slet, slet ikke er fastlagt af investorerne.

Sæby Strand er ikke fuldt udlejet endnu. Det går lidt trægt med at udleje de "røgfri boliger". 10 er ikke udlejet af disse, og 4 er fortsat ikke udlejet i de øvrige boliger. Vi er fortrøstningsfulde.

I Skagen bygger vi ikke familieboliger. Har alene opført et bofællesskab for Frederikshavn kommune, med garanti for huslejebetaling. Renoveringsopgaver er nødvendige, men hænger ikke sammen med nybyggeri. Afdelingens beboere fastlægger graden af og kravet om renoveringsopgaver.

Der blev spurgt til størrelsen af, og begrundelsen for, indskuddenes størrelse i nybyggeri. Er 2% af opførelsessummen.

Der blev givet enstemmig godkendelse til at arbejde videre med projekterne

9. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Der var indkommet et forslag fra / , afd. 12 om afhændelse af administrationsbygning i Sæby inkl. tilhørende jordareal.

! redegjorde for sine tanker, dog justeret med, at det til dels er indeholdt i pkt. 8. ! giver udtryk for, at bygninger bør medsælges, for om muligt lettere at kunne sælge grunden.

Bjarne Walentin takkede for forslaget, og orienterede mødedeltagerne om forholdet omkring bygning og jord. Boligerne i Sæby har fælles ansatte, og ikke selvstændige faciliteter. Ligeså har vores håndværker- og rengøringsafdeling til huse i bygningerne. En del er også administration. I fusionsgrundlaget er der fastlagt, at der fortsat skal være del af administrationen i Sæby. Fremviste en oversigtsplan, som tydeliggjorde anvendelsesgrundlaget.

Fortalte, at den ledige jord længe har været til salg via ejendomsmægler.

Anbefalede forsamlingen at stemme nej. Deltagerne bifaldt dette med klapsalve.

Efter redegørelsen mente / at han nødvendigvis selv måtte stemme nej til sit eget forslag, og derfor valgte / , med et smil, at trække forslaget.

10. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg var Fie Møhlholt, Jens Erik Kristensen, Erik Strøm, der alle var villige til genvalg.

Bjarne roste kandidaterne, som blev genvalgt uden modkandidater

(Bestyrelsen består herudover af formand Bjarne Walentin, Thora Brogaard, Henrik Larsen og Per Sørensen, medarbejdervalgt)



11. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.

Bjarne foreslog på bestyrelsens vegne / , afd. 36 og , afd. 11. Hermed er der fortsat fokus på at vedtægterne fastlægger en fordeling af medlemmer i mellem Frederikshavn og Sæby.

Kandidaterne blev præsenteret og genvalgt uden modkandidat.

12. Valg af 6 kredsdelegerede.

Bjarne orienterede om, at Kredsdelegerede er aktive i mødedeltagelse et beskedent antal gange om året. Foreslog, at

fd. 33 til genvalg, samt, at vore 2 suppleanter / også vælges.

Alle blev valgt eller genvalgt, uden modkandidater.

13. Valg af revisor.

Beierholm genvalgt.

14. Eventuelt.

takkede bestyrelsen for redegørelsen om fordeling af udgifterne for bygningen "Gl. Stiholdt", som rummer administration, håndværkerafdeling, viceværtkontor og mødelokaler for afdelingerne i Sæby. Opfordrede til, at forretningsordenen for repræsentantskabsmødet er gældende, indtil ændringsforslag indgives. Opfordrede til en vis struktur på hjemmesiden for så vidt angår "filnavn" på alle opslag.

spurgte til, hvor løn til besparet synsinspektør "bliver af" når Freddy stopper. Kim orienterede om, at når der ikke længere er lønudbetaling, opstår der en besparelse i afdelingen.

Bestyrelsen underskrev den ny "Energipolitik" og oplyste, at materialet efter mødet ville blive udsendt til pressen.

De tilstedeværende mødedeltagere bakkede op om, at mødet fremover må (bør) starte kl. 17.00.

Der blev udtrykt stor ros til Thora Brogaard for hendes måde at være mødeleder på.

Herefter kunne mødet afsluttes kl. 20.45, og der var spisning.

Referent: Finn Lefevre Olsen

Med venlig hilsen


Bjarne Walentin
bestyrelsesformand


Thora Brogaard
dirigent

