

# Referat ordinært repræsentantskabsmøde 2021

torsdag, den 2. september 2021 i Aulaen, Fællesskabets Hus

Deltagere: 61 stemmeberettigede og 8 gæster.

## **Pkt. 1 – Valg af dirigent**

Søren Madsen, BL valgt.

## **Pkt. 2 – Godkendelse af dagsorden for mødet**

Dagsorden godkendt.

## **Pkt. 3 – Valg af 3 stemmetællere**

Ulla, Jesper og Helle valgt.

## **Pkt. 4 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år. (Skriftlig del vedlagt)**

Bestyrelsesformand Fie Mølholt.

Denne beretning for repræsentantskabs året 2020/2021, er den 14. beretning til det ordinære repræsentantskabsmøde i Frederikshavn Boligforening.

Den suppleres af den skriftlige beretning, som er sendt ud og som omhandler repræsentantskabsperioderne 2019/2020 og 2020/2021.

En af de mindeværdige ting fra 2020 er, at vi den 23. oktober 2020 fik besøg af Boligminister Kåre Dybvad Bek, folketingsmedlem Bjarne Laustsen og vores borgmester Birgit S. Hansen.

De hjalp med det første spadestik på vores nye boliger på Grønnevænget i Sæby og med indvielsen af afd. 48 – Ørnevej.

Desværre kunne vi ikke holde officielle arrangementer, men måtte nøjes med en inviteret skare, så vi overholdt restriktionerne.

Til gengæld var de lokale og regionale medier rigtig godt repræsenteret og skrev, fotograferede og filmede grundigt under hele arrangementet.

Så det gav hele boligforeningen et plus på "omdømmekontoen" og en lidt mere direkte kontakt til boligministeriet.

### **Hvad har bestyrelsen arbejdet med og sat i gang**

Det møde, vi skulle have haft i foråret 2020, indeholdt mange emner, vi skal arbejde med og gøre bedre. BL's rapport viste flere ting, vi bør gøre noget ved. Det var ikke ulovlige ting, men anbefalinger, som vi vil rette os efter.

Det, vi besluttede at løse med det samme, var offentliggørelse af referater.

Det skal ikke blot ske hurtigst muligt efter bestyrelsesmødet, men vi ønsker også at offentliggøre så meget som muligt.

Det har vi sat i gang, så nu håber vi, I vil følge med i de offentlige referater, der er på vores hjemmeside. Kritikken af nogle af de godtgørelser, bestyrelsen fik, betød, vi som noget af det første gennemgik de bilag til bestyrelsens forretningsorden som omhandlede dette.

Derfor har vi fjernet bestyrelsens ret til tøj godtgørelse, og vi har ændret fordelingen af honorar, så alle i bestyrelsen får en andel.

Vi har også fjernet godtgørelse til fastnettelefon, - det er der jo alligevel ingen, der har, og abonnementet på Nordjyske er ændret til et abonnement på E-avisen.

Næste store opgave er at få ajourført selve forretningsordenen for bestyrelsen og sikre, den stemmer med vores vedtægter.

Vi har også ajourført alt om møder og hvem der repræsenterer bestyrelsen og boligforeninger i forskellige organisationer, så det er kendt for alle i bestyrelsen.

Der var kritik fra to bestyrelsesmedlemmer, at de ikke havde set direktørens kontrakt. Det skyldes jo nok, at den sidst blev ændret i 2013, hvor ingen af de to var i bestyrelsen. Dette har bestyrelsen drøftet og alle har set direktørens kontrakt. Det betyder også, at formanden og direktøren vil forbedre introduktionen til nye bestyrelsesmedlemmer, så alle kender deres pligter og rettigheder. Vi skal også sikre os, at vores beslutninger kan findes. Vores direktør har brugt mange timer i arkiver og computeren for at dokumentere, at vi har de beslutninger, vi blev kritiseret for ikke at have. Fremover skal det være nemt at finde, og vi skal jævnlige evaluere de vigtigste beslutninger. En af de vigtigste ting var, at vi besluttede at gennemgå vedtægterne og have et forslag om nye vedtægter med på næste repræsentantskabsmøde. Derfor er der i dag et forslag om vedtægter på repræsentantskabsmødet for 2021. Det er noget anderledes end de vedtægter, vi kender. Vi blev anbefalet, at vores vedtægter skal være helt som normalvedtægter for almene boligforeninger, men dog med de særlige regler, vi har i vores boligforening. Det ser I, når vi kommer til forslaget om ændring af vedtægterne. Vi har sat "4. kreds" ind som fast punkt på dagsordenen for at sikre, at bestyrelsen er velorienteret om arbejdet og aktiviteter i kredsen. Fie er valgt som kredsrepræsentant, så vi får de seneste nyheder hver måned. Byggeudvalgene er valgt, og administrationen indkalder alle udvalgene til møde den 2. uge i måneden, hvis der er nyheder og beslutninger, der skal træffes for den enkelte byggesag. Byggeudvalgenes kompetencer skal også drøftes på bestyrelsesseminar i forbindelse med ajourføring af bestyrelsens forretningsorden, så det er klart, hvad byggeudvalgene kan beslutte og bestemme. Vi har lavet en mødeplan for resten af 2021, og den vil snarest muligt også indeholde de opgaver, der ikke kommer jævnlige, så vi sikrer, at vi periodisk får set på alle vores politikker. En meget vigtig beslutning, har vi ikke kunnet gennemføre endnu. Det er at holde et weekendseminar. Her vil vi bede BL om at deltage og give os en grundig gennemgang af vores regler og få anbefalinger af, hvordan vi sikrest og smartest kan udfylde rollen med at lede Frederikshavn Boligforening. Vi skal gennemgå vores politikker, strategier og beslutninger og lave en plan for, hvordan vi sikrer, vi jævnlige får dem gennemgået og ajourført. Vi har fået en meget specificeret plan for mødet og glæder os til at kunne holde dette weekendseminar. Vi kunne desværre ikke nå at gennemføre en tidligere beslutning, hvor vi vil opfordre beboere til at deltage mere i beboerdemokratiet, og f.eks. bruge deres ret til at stille op til valg til bestyrelsen. Vi vil genindføre kandidatpræsentationer med "offentliggørelse" i Stafetten af valg til organisationsbestyrelsen. Dermed orienteres interesserede beboere og får mulighed for at stille op og præsentere sig for repræsentantskabet. Formanden inviteres til et møde med borgmesteren og de øvrige boligforeningsformænd en gang om året som en del af styringsdialogen med kommunen. Det er et spændende og givende møde, og en rigtig god mulighed for at fortælle om vores planer, ønsker og måske problemer. Det kræver blot, vi er forberedte. Det er vi naturligvis. Vi følger naturligvis også styringsrapporterne og får dem gennemgået med administrationen. Sidst år, var vi lidt sent på den. Rapporterne skulle indsendes lige omkring det tidspunkt, hvor vi havde vores ekstraordinære repræsentantskabsmøde om mistilliden. Noget af det vi har besluttet os til at arbejde meget mere med, er FN's Verdensmål. Vi skal finde en måde at få mange beboere til at deltage i projektet, der jo også er en del af fællesskab. Bestyrelsen vil arbejde med 2 mål: Mål 3 - Sundhed og Trivsel og mål 11 - Bæredygtige byer, der har boliger som kerneområde. Det passer også fint med vores engagement omkring bæredygtighed og energibesparelse. Administrationen deltager sideløbende med organisationsbestyrelsen, med dens arbejde med FN's verdens mål om energi og klima. Vi skal arbejde mere sammen i afdelingerne. Mange afdelinger har de samme problemer og mange afdelinger har de samme succeser. Vi fik lavet en lille Erfagruppe der drøftede muligheder i forhold til rod og henkastning af affald i afdelingerne. Vi har pt. ikke fundet løsningen, og har sat det lidt i bero, da kommunen i øjeblikket er ved at lave nye regler for sortering. Denne sortering skal sættes i gang den 1/1 2023. Det hører I mere om.

Er der andre afdelinger, der har problemer eller gode ideer, med hensyn til affald, må I gerne kontakte mig.

Sidste år skulle vi have et punkt på formandsmøde om "vild med vilje" og gode og effektive måder at holde vores grønne områder pæne og samtidig billige i drift. Det skal vi nok tage op igen.

Kim har tidligere forsøgt at samle en gruppe afdelinger, hvor nogle har mange fraflytninger og andre næsten ingen.

I ved jo - fraflytninger koster.

Der er også afdelinger, hvor beboerne bor længe, de har som regel et rigtig godt sammenhold og fællesskab. Et godt miljø.

En ERFA-gruppe om det kan måske være med til at løse problemer i nogle afdelinger.

Her er det vigtigt med vidensdeling.

Lige nu har vi igen stigende lejeledighed. Det gælder ikke blot os, men også andre boligforeninger og private udlejere.

Hvordan gør vi så vores boliger og afdelinger attraktive?

Her kunne en ERFA-gruppe med afdelinger, der ingen ledighed har, og afdelinger, der har høj ledighed, dele deres erfaringer

Det tror vi, kan gavne os alle sammen.

Fællesskab og godt socialt liv for beboerne er attraktivt, og har vi det, vil det sætte den positive spiral i gang - og det vil blive Win Win for os alle.

Til repræsentantskabet kan vi fortælle - at vi har en god og solid organisationsbestyrelse, der er engageret og samtidig har vi et møde klima der er i top - det hvad enten mødet er fysisk eller på teams.

Vi har arbejdet hårdt. Det seriøse kombineres fint med humor, og vi har sat et punkt på dagsordenen, der er bestyrelsens time, hvor vi kan snakke om alt omkring boligforeningen og organisationsbestyrelsens arbejde.

Spørgsmål fra salen - det er et demokratisk problem, at organisationsbestyrelsen er nødt til at være afdelingsbestyrelse i mange afdelinger, derfor vil jeg gerne anmode organisationsbestyrelsen om at kikke efter nogle mennesker, som kan få fat i afdelingens beboere og som kan forklare, hvor vigtigt det er, at der er en afdelingsbestyrelse.

Fie - vi er klar over problemet - ser bl.a. på forretningsorden for afdelingsmøderne, hvor der skal vælges 5 medlemmer til bestyrelsen i stedet kan vælges 3, hvis der ikke er nok opstillede, og afdelingsbestyrelsen kan evt. konstituere sig selv med formand - ved for nyligt afholdte afdelingsmøder var der en afdeling, som havde mange opstillede og en anden afdeling ændrede forretningsorden, således at man kunne ændre antallet i afdelingsbestyrelsen fra 5 til 3 - der er også talt om, at hvis aulaen bliver til noget kunne der være "ledelsens time" en gang om måneden, hvor alle beboere kan henvende sig.

Spørgsmål fra salen - måske mange ikke ved hvad det indebærer at være bestyrelsesmedlem i en afdelingsbestyrelse?

Fie - kunne være en idé at tale om dette på afdelingsmøderne.

Spørgsmål fra salen - Hvor mange afdelinger har ingen afdelingsbestyrelse?

Kim - kan ikke huske det præcist - i mange af vores afdelinger med ældreboliger er der ingen afdelingsbestyrelser - vi gør hvad vi kan for at få beboere til at opstille til afdelingsbestyrelserne.

Spørgsmål fra salen - Er der ikke specielle regler de steder- kan kommunen ikke vælges?

Kim - Der er ingen steder, hvor det er tilfældet.

Spørgsmål fra salen - Jeg foreslår en jurist, som vi som afdelingsbestyrelse kan kontakte - jeg kan ikke altid finde svar.

Kim - kontakt Helle i administrationen, som kan hjælpe eller undersøge.

Ingen yderligere bemærkninger.

#### **Pkt. 5 - Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2020 med tilhørende revisionsprotokol**

Claus Thomsen gennemgår nøgletal fra afdelingerne.

Lejeledighed er steget og 2021 forventes også at stige. Mange andre steder samme problem.

Dispositionsfonden dækker lejetab.

Fraflytningstab har været højere i 2020 end i 2019 - ikke noget usædvanligt. Tallene er relativt små.

Henlæggelse til vedligeholdelse - alle skal granskes og det kommer også til at ske for boligforeningen.

Henlæggelser går i den rigtige retning – er blevet forbedret i mange afdelinger.  
Skal gerne være kr. 150 pr m<sup>2</sup> – vores er ca. kr. 100. Henlæggelser skal yderligere forbedres.  
Hovedforeningen – mødeudgifter faldet ingen møder grundet Corona – personaleudgifter faldet – administrationsbidrag er faldet – sideaktivitet afdelingen hjemsendt i en periode grundet Corona.  
Et fokuspunkt er administrationsbidrag, hvor vi sammenlignes med andre boligorganisationer med 2.500 lejemål og større – fra 2020 til 2021 uændret – vi ligger lavere end gennemsnittet, men nærmere os gennemsnittet.  
Vesterport – administrationsbidrag ligger lavt, hvilket skyldes højt byggesagshonorar.  
Administrationsbidrag indeholder mange ting.  
Dispositionsfonden forbedret i 2020 med 8 mio. kr.  
Rente i 2020 har været ca. 0,5 % - 2021 kan godt ende med negativ rente.  
Sideaktivitetsafdelingen overskud på ca. kr. 200.000 i 2020.

Spørgsmål fra salen - tilgodehavende ved fraflytning hvordan indkræves disse?  
Claus – sagen sendes til advokat.

Ingen yderligere kommentarer.

#### **Pkt. 6 – Gennemgang af det vedtagne budget for 2021 for organisationen**

Claus gennemgår nøgletal af det vedtagne budget for 2021.  
IT-udgifter kommer til at stige.  
Byggesagshonorar – 2020 er det laveste i de sidste 5 år

Søren Madsen – Budget for 2021 skal kun forelægges og ikke vedtages.

Ingen yderligere kommentarer.

#### **Pkt. 7 – Godkendelse og oprettelse af ny afdeling for Aulaen – Fællesskabets hus**

Kim – Aulaen bliver en særskilt afdeling i boligforeningen.  
Der er 19 afdelinger som ejer aulaen (hvis afdelingerne vedtager dette på afdelingsmøderne) – der laves skøde – det samme som en støttet renovering.  
Økonomien er afdelingens egen.  
Aulaen er ikke en del af afd. 48 – Ørnevej.  
Repræsentantskabet skal godkende ny afdeling Aulaen.

Spørgsmål fra salen - budgetterede indtægter kr. 69.000 – eksterne indtægter 120.000 – hvis eksterne indtægter ikke holder – er det så dispositionsfonden der skal dække?  
Kim – dispositionsfonden dækker ikke for manglende indtægter – underskud klarer afdelingen selv.

Spørgsmål fra salen – husker vi blev præsenteret aulaen ved køb af skolen – man havde en flot bygning – først skulle den nedrives og herefter tilbydes alle afdelinger – man har lånt 11 mio. kr. – jeg efterlyser svar på, hvem der har fået gavn af de 11 mio. kr. – de afdelinger som tilmelder sig, hæfter for de 11 mio. kr.?  
Kim – der er ikke optaget lån endnu – når byggesagen starter optages lån.

Spørgsmål fra salen – der bliver nævnt 19 afdelinger ved den foreløbige liste i 2018 – hvad sker der, hvis afd. 3 stemmer nej?

Kim – ja så er der 101 lejemål færre, men andre afdelinger kan tilmelde sig – bidrag kan stige lidt.

Spørgsmål fra salen – ydelse lån kr. 231.000 afsat – lån 11 mio. Kr. som løber i 30 år – hvor er disse 11 mio. kr.  
Kim – de er i Landsbyggefonden og hvis aulaen ønsker renovering, er der tilsagn til lån.

Fra salen - forslag udsendes i alle afdelinger igen – jeg vil anbefale at alle afdelinger, som skal stemme afholdes som urafstemning – i vores afdelingen har vi ingen intentioner om at afholde en ny afstemning.

Søren – urafstemning om deltagelse i Aulaen, kan ikke træffes på repræsentantskabsmødet, men på afdelingsmøderne.

Forslag vedtaget.

**Pkt. 8 – Godkendelse af sammenlægninger**

Afd. 36 og 33 (afd. 33 - dog med forbehold om beslutning på afdelingsmøde den 28. september 2021)  
Afd. 37 og 30 og 90

Forslag vedtaget.

**Pkt. 9 – Forslag til ændring af boligforeningens vedtægter**

Søren Madsen, BL – der skal være mødt 2/3 – det er der ikke i dag, der skal være 74 stemmeberettigede og vi er kun 61.

Ved afstemningen i dag skal 2/3 stemme for forslag om vedtægtsændring.

Hvis der er flertal for vedtægtsændring – inviteres repræsentantskabet til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, den 16. september kl. 16.30.

Søren Madsen, BL – vedtægter tilrettes normalvedtægterne – man kan sagtens ændre på egne vedtægter, men man må ikke gøre det ringere for beboerne – i nuværende vedtægter står bl.a. at "mindst 2 medlemmer vælges blandt beboere i den tidligere Boligforeningen af 1942 i Sæby" - det må man ikke. Bestyrelsen vil skrive det ind i en forretningsorden.  
normalvedtægterne er altid gældende også hvis man ikke tilretter egne vedtægter.

Spørgsmål fra salen – er en lille smule spørgende omkring ændringen om formandsvalg?

Søren Madsen, BL – stemmer overens med normalvedtægterne – og formandsvalg vil blive tilføjet i forretningsorden for repræsentantskabsmøder.

Forslag vedtaget – derfor nyt møde den 16. september 2021 kl. 16.30.

**Pkt. 10 – Behandling af indkomne forslag**

Ingen indkomne forslag.

**Pkt. 11- Valg af 3 medlemmer af organisationsbestyrelsen frem til ordinært repræsentantskabsmøde 2023. På valg er Helle Sindal Thomsen, Henrik Larsen og Thomas Hjort.**

Helle Sindal Thomsen, Henrik Larsen og Thomas Hjort.

Alle 3 valgt.

**Pkt. 12- Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen**

Susanne Sleiborg valgt som 1. Suppleant

Anita Toft Petersen valgt som 2. Suppleant

Begge valgt.

**Pkt. 13 – Valg af 6 kredsdelegerede**

Susanne Sleiborg

Anita Toft Petersen

Thora Brogaard

Ole Skov

Karl Falden

Steen Aggerholm

Alle valgt.

**Pkt. 14 – Valg af revisor**  
Deloitte valgt

**Pkt. 15 – Eventuelt**  
Ingen bemærkninger.

Fie Mølholt takker Søren Madsen, BL.  
Kim har valgt at gå på pension næste år og den 30. juni 2022 er hans sidste dag.

Tak til alle.

Referent Helle Dam Jensen



Fie Mølholt  
bestyrelsesformand



Søren Madsen  
dirigent