

Referat Repræsentantskabsmøde Plus Bolig

Mødested: Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg

Tidspunkt: Torsdag den 27. juni 2024 kl. 17:00

Antal fremmødte stemmeberettigede: 36

Repræsenteret fra administrationen: Mette Bach Kjær, Morten Hedelund, Karina Dalsgaard og Rikke Hirtsholm Jørgensen

Andre deltagere: Søren Madsen, konsulent fra BL

Referent: Rikke Hirtsholm Jørgensen (adm.)

Dagsorden for mødet:

Godkendelse af forretningsorden.

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget
4. Valg af formand
På valg er: Finn Pedersen, 1061 Kappa-/Deltavej – modtager genvalg
5. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
 - Carsten Rønfeldt, afd. 1026 Doravej – modtager genvalg
 - Kamilla Kristensen, afd. 1047 Peter Bruun Vej m.fl. – modtager genvalg
 - Kirsten Frederiksen, afd. 1028 Købkesvej/Bakkegårdsvej – modtager genvalg
 - Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
7. Valg af revisor
 - Organisationsbestyrelsen indstiller EY til genvalg
8. Eventuelt

Referat:

Finn Pedersen (OB-formand – 1061 Kappavej/Deltavej) byder velkommen til ordinært repræsentantskabsmøde 2024.

1. Valg af dirigent

Finn (OB-formand – 1061 Kappavej/Deltavej) foreslår Søren Madsen (konsulent BL) som dirigent.

Forsamlingen har ingen indvendinger, og Søren Madsen vælges som dirigent.

Søren Madsen takker for valget, og erklærer mødet for lovligt indkaldt.

Der udpeges et stemmeudvalg bestående af: Lars (1057 Scheelsmindevej/Vegavej), Kirsten (1030 Tove Ditlevsens Vej), Dennis (1045 Hellevangen/Beatesmindevej) og Karina Dalsgaard (adm.).

Referent bliver Rikke Hirtsholm (adm.).

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

Dirigenten giver ordet til OB-formand, Finn Pedersen (1061 Kappavej/Deltavej), som aflægger årsberetningen.

- Mere roligt år – til tider hårdt pres, men tingene er gået vores vej
- Vi kæmper for fællesskabet. Det er organisationsbestyrelsens ansvar som juridisk og økonomisk ansvarlig for hele organisationen
- Beskyldt og anklaget for mere eller mindre ”alt” – vi er undersøgt til bunds af revisor, advokat m.v. Vi er solvente og kan betale vores regninger, og vi er indenfor rammerne i den almene sektor. Bekræftet af Social- og Boligstyrelsen og Tilsynet – meget tilfredsstillende.
- Status på de 5
 - 1058 Agertoften overgår til Boligselskabet Nordjylland - forventeligt efter sommerferien.
 - 1029 Hostrups Have: Der er indgået en aftale med Hasseris Boligselskab, som vi håber I stemmer ja til i dag.
 - 1063 Clementsvej er uafklaret
 - 1056 K. Christensens Vej er uafklaret.
Vi har p.t. et påbud fra Tilsynet ift. opretning af afdelingen. Vi har bl.a. haft LBF på besøg. Skaderne er bl.a. tilbage fra da byggeriet blev opført.
 - 1013 Mariendal ønsker ingen at overtage. Risikoen er for stor. Vi arbejder fortsat på at få gennemført en helhedsplan.
Vi har besluttet, at boligselskabet Himmerland kommer til at varetage vores opgaver og arbejde, ligesom de gør på Riishøjsvej.
Der skal laves en plan NU. Boligerne kan ikke tåle at stå ude om natten, og det er organisationsbestyrelsens ansvar.
 - Vi håber, at ”de 5” er ved at være ved vejs ende.
Det er ikke muligt at tvinge os, som Boligorganisationen, til noget – hverken internt med de 5 afdelinger eller eksternt. Vi er en demokratisk boligorganisation, hvor flertallet beslutter – disse beslutninger er de rammer administrationen arbejder efter, sammen med den lovgivning der er i vores branche.
For interesserede har vi lavet en beskrivelse af forløbet med ”de 5” inkl. udvalgte bilag, som kan ses [her](#)
- Regnskab 2023 – overskud – non profit
- Indkøb og energi - fokus betaler sig. Når vi har fokus på indkøb, kan vi spare en del, og *hvad der er sparet er tjent*. Det gælder også ift. energi. Her er investeringer dog nødvendige. Alle afdelinger har sat penge af til energi
- El-ladestandere – de første i Plus Bolig er igangsat i 2023. Det er afdelingen, der beslutter og betaler.
- Henlæggelser er fundamentet. Hos almene boligselskaber er der ingen der skal tjene på huslejen, men vi skal betale for det slid og ælde vi selv påfører afdelinger, så vores børn, børnebørn og oldebørn også kan bo alment ligesom os.
- Politik og principper – rammer. Det arbejder vi stadig med. Det er den guide, administrationen arbejder efter.

- Stigende tomgang igen i 2023. Vi arbejder målrettet med det. Både via Bo i Nord men også lokale og egne tiltag.
- Boligsociale tiltag arbejder vi også målrettet med. Vi bidrager bl.a. til mange tiltag og aktiviteter, som drives af lokale frivillige.
- Bo i Nord er stadig en god idé og forretning for os. Det er, alt andet lige, nemmere og billigere at være medlem af Bo i Nord for kr. 200,- årligt med adgang til 14.000 lejemål end at være medlem af flere forskellige boligorganisationer.
- Farsø Boligselskab har som tidligere sagt, opsagt samarbejdet med os – desværre. Det betyder, at vi mister en indtægt herfra. Det er regnet med i budget 2025.
- Nørre Uttrup Boligselskab har vi administreret siden 2022, og de er også blevet en del af Bo i Nord.
- 2024 er indtil videre gået godt. Vi har et fantastisk samarbejde i organisationsbestyrelsen. Vi arbejder bl.a. med indkøb og energi samt udskiftning af maskinparken 2025. Administrationens opgave er at kvalificere, facilitere og servicere os beboere på bedste vis, og det synes vi i organisationsbestyrelsen, at de gør på helt fornuftig vis. Vi – beboerne – sætter rammen, som ansatte arbejder indenfor. Når det sker, at vi alle accepterer snitfladerne, er det vores oplevelse, at samarbejdet fungerer bedst muligt. Fokus på fremdrift – vi tror på at fremtiden er lys.

Beretningen godkendes ved håndsoprækning.

3.Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Dirigent, Søren Madsen giver ordet til Morten Hedelund (adm.), som fremlægger årsregnskabet.

Omkostninger – 820tkr. Mindre end budget.

- Der er sparet på personaleudgifter. Bl.a. har vi ikke genbesat stilling i byggeteknisk afdeling. Derudover har vi holdt igen ift. kursusudgifter.
- Kontorhold – Prisstigninger
- Juridisk assistance og GDPR-opdatering – brugt flere penge. Til gengæld har vi prioriteret at spare pengene på markedsføring.
- Kontorudgifter – renteudgifter er steget.

Indtægter – 410tkr. Under budget

- Lidt mindre ventelistegebyrer
- Manglende byggesagshonorar, hvor helhedsplan ikke er gået i gang endnu.

Årets resultat: + 403tkr.

Tab ved lejeledighed

- Især i 1047 Peter Bruuns vej m.fl. har der været mange ledige boliger. Vi har lavet en ekstra indsats, og der er nu ingen ledige boliger.

- I 1045 Hellevangen/Beatesmindevej gør vi en ekstra indsats nu. De står overfor renovering, og skolelukningen har også betydning.
- **Formue og egenkapital.** Vi er gået fra 52 mio til 41 mio. Lejetab har betydning og driftstilskud. Vi skal have bygget den op igen, og det kommer også til at ske.

Afdelingernes resultater

- Regnskabsgodkendelse og proces med 10 dages frist for at reagere fungerer rigtig godt. Vi får mange spørgsmål og tilbagemeldinger. Det er vi glade for. Man skal ikke godkende inden ti dage, man skal bare svare.
- 3 regnskaber har været til adm. godkendelse. – 1013 Mariendal, 1056 K. Christensens Vej og 1063 Clementsvej. Tilsynet har godkendt regnskaberne.
- 28 afdelinger med overskud, 16 med underskud.
- Ekstern forretningsførelse og konsekvenser
Mariendal -561 tkr. (3.200 kr./bolig), K. Christensen Vej -48 tkr. (2.400 kr./bolig), Clementsvej -56 tkr. (1.987 kr./bolig)
- Oplandsbyer ift. omkostninger
Stillekrogen -23 tkr. (1.447 kr./bolig), Vaarst -97 tkr. (6.958 kr./bolig)
- Fælles belysning/eludgift lavere end forventet.
- Forrentning samlet +4,05 % (s.å. -7,01 %). Heraf kursregulering +3,38 %
Ny lov fra 2022 ; Kursregulering (+) og (-) afregnes via henlæggelserne. Direkte renteindtægt i driftsregnskab.

Regnskabet godkendes af forsamlingen ved håndsoprækning.

Morten Hedelund (adm.) går videre til at forelægge budgettet for 2025. Dette skal ikke godkendes af repræsentantskabet, godkendes af organisationsbestyrelsen.

- Organisation tilpasset
- Beboerrådgiver og voksnelev
- Lønstigninger generelt – over 4%
- De 5: Afd. 1013 Mariendal er med i budgettet igen – de øvrige 4 er ikke.
- Administrationsbidrag op med 3,7 %. Knap svarende til lønstigninger/inflation:
Betyder kr. 14 pr. måned pr. lejemål
- Byggeadministration
Indtægter kontra udgifter (de ressourcer der bruges på disse sager), herunder 1 og 5 års gennemgang.
Mange ressourcer bruges stadigvæk.

Spørgsmål fra Alf (1026 Doravej): Jeg kan ikke forstå, det ikke slår igennem at personalet er reduceret.

Morten Hedelund (adm.): Beboerrådgiver er med i 2025 og en voksnelev, og dertil lønstigninger. Beboerrådgiver har ikke været med i administrationsbidrag før, men har været aflønnet af dispositionsfonden.

4.Valg af formand

På valg er: Finn Pedersen, 1061 Kappa-/Deltavej – modtager genvalg
Ingen andre stiller op. Finn genvælges som formand.

Finn glæder sig til at fortsætte det gode arbejde, han er begyndt på sammen med den øvrige organisationsbestyrelse.

5. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer

På valg er:

- Carsten Rønfeldt, afd. 1026 Doravej – modtager genvalg
- Kamilla Kristensen, afd. 1047 Peter Bruun Vej m.fl. – modtager genvalg
- Kirsten Frederiksen, afd. 1028 Købkesvej/Bakkegårdsvej – modtager genvalg

Opstillede kandidater og stemmefordeling

- Carsten Rønfeldt, afd. 1026 Doravej – 29 stemmer - valgt
- Kamilla Kristensen, afd. 1047 Peter Bruun Vej m.fl. – 19 stemmer - ikke valgt
- Kirsten Frederiksen, afd. 1028 Købkesvej/Bakkegårdsvej – 27 stemmer - valgt
- Tove Frantsen – 1061 Kappa-/Deltavej – 21 stemmer – valgt

Kandidaterne får mulighed for at sige nogle ord inden valget:

Carsten Rønfeldt (1026 Doravej): Sidste gang gik jeg til valg på, at jeg gik op i, hvordan vi behandler hinanden. Det er stadig noget, jeg går meget op i.

Plus bolig er i en god udvikling – det er jeg en del af, og det vil jeg gerne fortsætte med.

Jeg er også en del af BL – og det vil jeg også gerne blive ved med.

Kamilla Kristensen (1047 Peter Bruuns Vej m.fl.): Jeg har været en del af den udvikling, der har været i Plus Bolig de seneste år, og det vil jeg gerne fortsætte med at være en del af.

Jeg har erfaring fra en stor byggesag/helhedsplan i min afdeling. Den erfaring vil jeg gerne bidrage med i organisationsbestyrelsen.

Jeg går desuden meget op i ordentlighed.

Kirsten Frederiksen (1028 Købkesvej/Bakkegårdsvej): Jeg har været med i denne periode, og jeg har også tidligere været med i organisationsbestyrelsen, så jeg har noget erfaring der.

Jeg har taget en lederuddannelse, som jeg gerne vil bidrage med.

Når jeg er ude på beboermøderne, oplever jeg, at det går rigtig godt. Jeg vil gerne bidrage fortsat.

Tove Frantsen (1061 Kappavej/Deltavej): Jeg har tidligere været med i organisationsbestyrelsen i en 3årig periode, og derfor har jeg et vist kendskab.

Jeg er uddannet bibliotekar, og det har jeg været i 40 år – i de 25år som leder.

Via job har jeg siddet i repræsentantskab mm.

Det med fællesskabet, det tiltaler mig.

Valg af 3 suppleanter

- Emil Jørgensen (1006 Sankelmarksgade/Danmarksgade) – 31 stemmer – genvælges som 1. suppleant
- Eric Skødt (1022 Visionsvej) – 25 stemmer – vælges som 2. suppleant
- Dennis Tofte (1045 Hellevangen/Beatesmindevej) – 14 stemmer – vælges som 3. suppleant

Tre repræsentantskabsmedlemmer stiller op, og der stemmes om rækkefølgen.

(Dennis Tofte er ikke med i stemmeudvalget, da der stemmes om rækkefølgen på suppleanter)

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1: Overdragelse af 1029 Hostrups Have til Hasseris Boligselskab

Mette Bach Kjær (adm.) får ordet: Det ligner den aftale, der blev lavet om Agertoften. Det er kun kulancen, der er forskellig. Afdelingen har stemt og Hasseris Boligselskab har også godkendt. Hvis I godkender i dag, mangler der kun Kommunens godkendelse.

Alf (1026 Doravej) spørger ind til de omtalte omkostninger ved overdragelse, som skal betales af dispositionsfonden. Han vil vide, hvad det indebærer – er det en blankocheck?

Mette Bach Kjær (adm.): Nej, det er ingen blankocheck. Omkostningerne er f.eks. advokat, tinglysning og lignende.

Kirsten (1030 Tove Ditlevsens Vej) spørger, hvad pkt. 2 går ud på.

Mette Bach Kjær (adm.): Det er gælden.

Forslaget vedtages ved håndsoprækning

Forslag 4: Overdragelse af 1056 K. Christensens Vej og 1063 Clementsvej til andet boligselskab på de i forslaget beskrevne vilkår.

Forslagsstiller, Henning (1056 K. Christensens Vej) trækker forslaget, da det ligner forslag 2 og 3.

Forslag 2: Overdragelse af 1063 Clementsvej til andet boligselskab på de i forslaget beskrevne vilkår, hvis det er muligt.

I det udsendte forslag er der en fejl. Forslaget rettes til, efter accept fra repræsentantskabet, overdragelse af 1063 Clementsvej til "andet boligselskab" – i stedet for til "Hasseris Boligselskab".

Forslaget vedtages ved håndsoprækning.

Forslag 3: Overdragelse af 1056 K. Christensens Vej til andet boligselskab på de i forslaget beskrevne vilkår, hvis det er muligt.

Forslaget vedtages ved håndsoprækning.

7. Valg af revisor

Dirigenten giver ordet til Dann Karbowiak (OB – 1045 Beatesmindevej/Hellevangen):

Vi har tidligere lovet repræsentantskabet at sætte revisor opgaven i udbud – det skal vi også nok gøre, men først når de 5 er helt afsluttet.

Med den hjælp vi har fået fra EY, senest da vi blev kastet under bussen af kollega fra branchen i julen 2023, er det vores anbefaling, at vi beholder dem indtil videre.

Derfor foreslår vi, en samlet organisationsbestyrelse genvalg af EY - samarbejdet fungerer upåklageligt og til en konkurrencedygtig pris og de har stor indsigt i vores lille forretning.

Vi vælger årligt revisor – opgaven sættes i udbud, når det skønnes nødvendigt.

Forsamlingen har ingen indvendinger. EY er genvalgt som revisor.

8. Eventuelt

Ove (1045 Hellevangen/Beatesmindevej): I ved Byplanvejen skole lukker. Kommunen taler om, hvad man kan bruge skolen til. Jeg synes en boligorganisation skulle gå ind og bruge det til f.eks. ældre- eller plejeboliger.

Mette Bach Kjær (adm.): Vi er i dialog med kommunen om, hvorvidt vi kan komme til at spille en rolle i det.

Henning (1056 K. Christensens Vej): Har I været i dialog med Hasseris Boligselskab omkring, hvad de har talt om på deres repræsentantskabsmøde?

Mette Bach Kjær (adm.): Nej, vi ved ikke, hvad de vedtager i Hasseris Boligselskab.

Dirigent, Søren Madsen slutter mødet af og takker for god ro og orden.

Finn Pedersen (OB-formand) tager ordet: Tak til Søren for indsatsen – godt styret.

Tak for i dag til jer beboerdemokrater – tak for opbakningen helt generelt, det sætter vi stor pris på.

Betyder langt mere end du tror – både for mig og mine kollegaer i organisationsbestyrelsen, men også for alle ansatte.

Finn takker også Kamilla Kristensen (1047 Peter Bruuns Vej m.fl.) for et godt samarbejde i organisationsbestyrelsen, og til slut takker Finn for genvalg.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Finn Erkstrøm Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9bc61590-4315-494c-bece-b2e3071acf3d

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-07-03 09:36:35 UTC



Søren Madsen

Dirigent

Serienummer: 8c216a8e-609b-4f87-916a-98aef81095bb

IP: 85.80.xxx.xxx

2024-07-03 09:41:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**