

Bestyrelsesprotokol nr. 828- OTG

Der indkaldes hermed til ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 2. maj 2024 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.

Nedenstående dagsorden indeholder pkt. 840 - 849

	Emne/oplæg	Emne / oplæg																		
		Referat af ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 2. maj 2024 kl. 17.00																		
		Tilstede:																		
		<ul style="list-style-type: none">- Hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl (KD)- Næstformand Lene B. Christoffersen (LBC)- HB-medlem Jørn V. Kristensen (JVK)- HB-medlem Ragnhild Dons (RD)- HB-medlem Preben Høj Larsen (PHL)- Direktør Jens Christian Lybecker (JCL)- Sekretær Kristian Post (KP)- Regnskabschef Anders Skov Michaelsen (ASM)- Statsautoriseret revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen (KQKN)- Statsautoriseret revisor Ole S. Larsen (OSL)- Sekretær Kristian Post (KP)																		
840	Velkomst ved hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.	Hovedbestyrelsesformanden bød velkommen til mødet og gav herefter ordet til statsautoriseret revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen.																		
841	Gennemgang af revisionsprotokollatet for 2023 v/statsautoriseret revisor Ole S. Larsen og statsautoriseret revisor Kirsten Qvist Kiil-Nielsen.	KQKN gennemgik revisionsprotokollatet for 2023. Herunder blandt andet: Årsregnskaberne for hovedforeningen og afdelinger udviser følgende: t.kr.																		
		<table border="1"><tbody><tr><td>Afdeling 00 - Hovedforening</td><td>24</td></tr><tr><td>Afdeling 01 – Høgegården</td><td>75</td></tr><tr><td>Afdeling 02 – Sofie Amaliegården</td><td>254</td></tr><tr><td>Afdeling 03 – Fælledparken</td><td>- 44</td></tr><tr><td>Afdeling 06 – Kodammen</td><td>26</td></tr><tr><td>Afdeling 07 – Skanseparken</td><td>403</td></tr><tr><td>Afdeling 10 – Korsværtparken</td><td>210</td></tr><tr><td>Afdeling 11 – Stendalparken</td><td>167</td></tr><tr><td>Afdeling 12 – Sønderparken</td><td>598</td></tr></tbody></table>	Afdeling 00 - Hovedforening	24	Afdeling 01 – Høgegården	75	Afdeling 02 – Sofie Amaliegården	254	Afdeling 03 – Fælledparken	- 44	Afdeling 06 – Kodammen	26	Afdeling 07 – Skanseparken	403	Afdeling 10 – Korsværtparken	210	Afdeling 11 – Stendalparken	167	Afdeling 12 – Sønderparken	598
Afdeling 00 - Hovedforening	24																			
Afdeling 01 – Høgegården	75																			
Afdeling 02 – Sofie Amaliegården	254																			
Afdeling 03 – Fælledparken	- 44																			
Afdeling 06 – Kodammen	26																			
Afdeling 07 – Skanseparken	403																			
Afdeling 10 – Korsværtparken	210																			
Afdeling 11 – Stendalparken	167																			
Afdeling 12 – Sønderparken	598																			

Afdeling 13 – Aktivitetshuset	- 6
Afdeling 14 – Navervang	44
Afdeling 15 – Randalsparken	242
Afdeling 16 – Birkevej	- 6
Afdeling 17 – Raackmanngården	142
Afdeling 18 – Bülowgården	-335
Afdeling 20 – Blåbærparken	- 50
Afdeling 23 – Taulov Bygade	125
Afdeling 24 – Thygesminde Alle I	20
Afdeling 25 – Thygesminde Alle II	-42
Afdeling 27 – Udsigten	-105

Den interne kontrol i administrationen fungerer fornuftigt og er tilfredsstillende. Det er vigtigt med forretningsgange og at de ligeledes overholdes. Forretningsgangene gennemgås en gang årligt og nye forretningsgange udarbejdes løbende, når nye arbejdsopgaver indtræffer.

Hver afdeling har en opsamlet underskuds-/overskuds-konto.

Overskud budgetteres afviklet over højst 3 år.
Underskud budgetteres afviklet over højst 10 år. DB
§69, stk. 3

Fokus skal være på dispositionsfonden i de kommende år. Særlig tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning skal være fokuspunkter.

Henlæggelserne i afdelingerne er tilstrækkelige.

Hovedbestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet med digital signatur.

Ole S. Larsen takkede for samarbejdet gennem årene. Deloitte har tilbudt at afholde sparringsmøder kvartalsvis UB.
Beslutning om revisorskift ligger hos repræsentantskabet.

Statsautoriseret revisorer Ole S. Larsen og Kirsten Qvist Kiil-Nielsen forlod herefter mødet, som fortsatte efter den udsendte dagsorden.

Regnskabschef Anders Skov Michaelsen gennemgik kvartalsregnskabet for hovedforeningen samt øvrige afdelinger.

ASM gennemgik ligeledes budgettering for 2025:

Budget 2025				
Afdeling	Huslejestigning 2022	Huslejestigning 2023	Huslejestigning 2024	Huslejestigning 2025
0				
1	6,1%	1,7%	0,9%	3,6%
2	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%
3	0,0%	1,2%	4,2%	4,0%
6	0,0%	3,2%	4,5%	2,4%
7	0,0%	1,9%	1,9%	2,2%
10	0,0%	0,9%	2,5%	2,0%
11	1,8%	2,5%	2,4%	1,3%
12	0,0%	0,0%	1,4%	2,6%
13	0,0%	2,7%	1,5%	0,0%
14	0,0%	1,8%	3,5%	2,3%
15	0,7%	0,0%	0,4%	3,0%
16	1,2%	2,6%	1,1%	1,4%
17	0,0%	3,9%	2,6%	3,0%
18	0,6%	2,1%	1,8%	3,3%
20	3,0%	1,8%	1,0%	2,9%
23	3,1%	0,9%	1,9%	0,0%
24	5,7%	2,9%	1,4%	2,6%
25	2,7%	1,3%	1,8%	3,0%
27	2,2%	2,4%	2,3%	3,7%

Regnskabschef Anders Skov Michaelsen forlod herefter mødet, som fortsatte efter den udsendte dagsorden.

842 Skriftlig godkendelse af det sidste referat samt dagsordenen.

Det sidste referat (godkendt via Penneo-underskrift) samt dagsordenen blev godkendt.

843 Referat af FU-møde.

Referat af FU-mødet blev taget til efterretning.

844 Beretning fra hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.

Hovedbestyrelsesformandens beretning:

- Næste FU-møde tager LBC og JCL selv.
- Næste formandsmøde er KD ikke deltagende.
- Hvad fik vores hovedbestyrelse ud af at holde fællesmøde med Boligkontorets hovedbestyrelse? LBC: Hvis der er emner, der vedrører begge boligorganisationer vil det være relevant for begge hovedbestyrelser at mødes.
- Den 2. maj 2024 har der været afholdt rejsegilde i afd. 2 – Sofie Amaliegården.
- JCL blev stemt ind i 7. kreds.

Hovedbestyrelsesformandens beretning blev taget til efterretning.

845 Beretning fra direktør Jens Christian Lybecker.

Direktørens beretning er skriftlig og udsendt til hovedbestyrelsen den 30. april 2024.

ADMINISTRATION

BL Politik - BL og KL - Brug boligpolitik til at styrke den nære sundhed

Referat fra kredsvalgmøde i BL 7. kreds 23.04.24

Referat fra møde med i Byudviklingsforum 2024
Oplæg til møde i Byudviklingsforum – 2024

Brev vedrørende servitut

Svar til advokaten vedrørende ophævelse af deklarationen

Anmodning om omkostningsfordeling vedr. skelforretning afholdt den 13. marts 2024 vedrørende fastlæggelse af skel mellem matr.nr. 421 og 4

Indkaldelse til hegnsyn vedr. skellet mellem Kongensstræde 21A-21C og Kongensstræde 19, 7000 Fredericia.

BYDÆKKENDE BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER I AFD. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 17 og 18

AFDELING 12 SØNDERPARKEN

Stade projekt

- Byggesagen er afsluttet. Byggeregnskab under udarbejdelse.

Afdeling 12 – afventer 15, 7 og 10

AFDELING 15 Ombygning af det oprindelige Bageri i Randalscentret til et beboelseslejemål.

Byggesagen forventes afsluttet ultimo februar 2024. Udlejning af beboelseslejemålet kan først effektueres efter modtaget ibrugtagningstilladelse fra Fredericia Kommune. Denne proces er udfordret af nødvendig dokumentation af certificeret Brandinspektør og certificeret Statiker. **AFVENTER**

AFDELING 2 SOFIE AMALIEGÅRDEN

- Skema B – Godkendt. Byggesagen i udførelse.

AFDELING 17 – RAACKMANNSGÅRDEN

- Skema A – Godkendt

Den samlede byggesag er sendt i Udbud til 5 bydende Hovedentreprenører. Licitationsresultatet forventes primo marts. Falder finansieringen på plads forventes byggesagen at opstarte den 13.01.2025.

AFDELING 14 – NAVERVANG

Afdelingsmødet har i 09.2021 besluttet at der skal udarbejdes en foreløbig helhedsplan m.h.b. på ansøgning til LBF om realisering af en endelig helhedsplan i afdelingen - Skema A.

Den foreløbige helhedsplan er netop blevet uploadet via Driftsstøtteportalen til Landsbyggefondens behandling. Vi afventer Landsbyggefondens besigtigelse af afdelingen.

AFDELING 16 – TAGUDSKIFTNING

- Tagudskiftningen afsluttet.

Vi afventer endelig afleveringsforretning og efterfølgende byggeregnskabet.

Anlægsprojekter / investeringsoversigt:

**Afd. 7 Fysisk helhedsplan -
anskaffelsesum 438 mill. 2017 – 2020
Skema C godkendt og
byggesagen er afsluttet 2023**

**Afd. 1 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 2 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 3 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 6 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 7 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 10 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 11 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 12 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 14 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026
Social- og forebyggende indsats.**

**Afd. 15 Bydækkende Boligsocial
Helhedsplan 2022 - 2026**

		<p>Afd. 17 Social- og forebyggende indsats. Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 - 2026</p> <p>Afd. 18 Social- og forebyggende indsats. Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 - 2026 Social- og forebyggende indsats.</p> <p>Afd. 10 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017 Byggeregnskabet afsluttet. Skema C afventer Kommunalbestyrelsens godkendelse</p> <p>Afd. 15 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017 Skema C godkendt og byggesagen er afsluttet 2023</p> <p>Afd. 2 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 214 mill. Skema B godkendt 2023-</p> <p>Afd. 17 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 57 mill. Skema A godkendt 2020-</p> <p>Afd. 14 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum anslået til 110 mill. Foreløbig helhedsplan uploaded primo 2024</p> <p>Afd. 2 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 214 mill. Skema B godkendt 2023</p> <p>Afd. 17 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 57 mill. Skema A godkendt 2020-</p> <p>Afd. 14 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum anslået til 110 mill. Foreløbig helhedsplan uploaded Primo 2024</p> <p>Status Udlejning: Ledige boliger i HLR 05.2024</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Status på kommunal anvisningsret - 05.2024</p> <p>Status kapitalforvaltning: Kapitaldepoter marts 2024</p> <p>Orienteringspunkter: Revisionsprotokollat 2023 - endelig version</p> <p>Forslag til behandling på rep. møde 30.05.2024 - Vedtægter VIII - 2024 - Endelig udgave</p> <p>Vedtægtsændring 2024</p> <p>Q1 regnskab – hovedselskab – gennemgået af ASM</p> <p>Q1 regnskab – afdelinger – gennemgået af ASM</p> <p>Budget 2025 – HB – forelagt HB til orientering</p> <p>Punkter i.h.t Hovedbestyrelsens årshjul:</p> <p>Boligorganisationens forsikringsforhold</p> <p>Punkter til drøftelse og behandling:</p> <p>1. Behandling af planlægningen af de årlige ordinære afdelingsmøder.</p> <p>Drøftelse af formål, deltagerkreds, mødeinterval for: A: Kommissorium for Byggeudvalget B: Kommissorium for EMB</p> <p>Og alternativt, hvor EMB udvalget opdeles i Klima- og Bæredygtighedsudvalget</p> <p>A: Kommissorium for Byggeudvalget B: Kommissorium for Klimaudvalget C: Kommissorium for bæredygtighedsudvalget</p> <p>Ovenstående er i proces og bliver forelagt HB på et senere tidspunkt.</p> <p>Markedsføring i afdelingerne med skiltning: JCL fremlagde udkast fra Markant til hovedbestyrelsens orientering. JCL arbejder videre med projektet.</p> <p>De ordinære afdelingsmøder for 2024 planeres med deltagelse af hovedbestyrelsesmedlemmer. JCL gennemgik listen og påførte hovedbestyrelsesmedlemmer listen.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

846	Beretning fra andre hovedbestyrelsesmedlemmer.	<p>Direktørens beretning med tilhørende bilag blev herefter godkendt.</p> <p>JVK: Intet at berette. LBC: Deltager i et bestyrelsesmøde i afd. 6 den 12. maj 2024. PHL: Afd. 27 skal have beplantet bedene. RD: Hvornår bliver det gamle bageri sendt til udlejning. JCL: vi afventer kommunen.</p>
847	Udvalg under hovedbestyrelsen.	<p>Nedsatte udvalg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Udvalg for energi, miljø og bæredygtighed: <ul style="list-style-type: none"> - Jørn V. Kristensen, Preben Høj Larsen og Jens Christian Lybecker • Byggeudvalg: <ul style="list-style-type: none"> - Ragnhild Dons, Lene Brus Christoffersen, Jørn V. Kristensen, Preben Høj Larsen og Kurt Dahl • Forretningsudvalget: <ul style="list-style-type: none"> - Kurt Dahl, Lene Brus Christoffersen og Jens Christian Lybecker. <p>FU afholder møder hver måned forud for hovedbestyrelsesmøderne.</p>
848	Hovedbestyrelsens årshjul: -Forsikringer	<p>Hovedbestyrelsen for boli.nu har udarbejdet et årshjul for 2024, hvor der er emner planeret til drøftelse. Denne gang er emnet forsikringer, herunder forsikringsforhold.</p> <p>boli.nu har en forsikringsmægler, der hedder North. North udbyder vores forsikringer hver 4. år.</p> <p>Vi holder møder 2 gange om året med mægleren omkring forsikringsdækning samt skader. På møderne gennemgår vi skadesrapporter herunder økonomien på skaderne.</p> <p>boli.nu har bygningsforsikringer gældende for samtlige afdelinger, ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring, erhvervsløseforsikring, erhvervsansvarsforsikring med drone, arbejdsskadeforsikring, ulykkesforsikring på direktøren, bilforsikringer (køretøjer i afdelinger) og entreprisforsikringer på vores byggesager. Vi drøfter pt. en cyberforsikring med North, som eventuelt skal tegnes.</p>
849	Eventuelt.	<p>Næste ordinære hovedbestyrelsesmøde afholdes torsdag den 6. juni 2024 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.</p>

Kommende mødedatoer:

Forretningsudvalget:

23.05.2024 kl. 16.00

19.09.2024 kl. 16.00

24.10.2024 kl. 16.00

21.11.2024 kl. 16.00

Hovedbestyrelsen:

06.06.2024 kl. 17.00

03.10.2024 kl. 17.00

07.11.2024 kl. 17.00

05.12.2024 kl. 17.00

Repræsentantskabet:

30.05.2024 kl. 18.00

Ellers intet at bemærke.

Mødet slut.

Indstillinger:

Udsendte:

Orienteringspunkter:

2024: BL informerer nr. 9 -

Ovenstående referat er godkendt af hovedbestyrelsen med digital underskrift via Penneo

Kurt Dahl

Lene Brus Christoffersen

Jørn V. Kristensen

Preben Høj Larsen

Ragnhild Dons