



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Lørdag den 18. januar 2025
Tid	09.30 – 12.00
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Per Christensen Trine Fisher Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud	Per Knudsen
--------------	-------------

Dagsorden

09.30 - 09.33	1. Godkendelse af dagsorden
09.33 - 09.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
09.35- 09.55	3. Renovering og nybyggeri
09.55- 10.05	4. Opfølgning på afdelingsmøder
10.05 - 10.25	5. Ledelsesinformation
10.25 - 10.30	6. Opfølgning på EY anbefalinger
10.30 - 10.40	7. Principper for huslejefastsættelse
10.40 - 11.00	8. Orientering og drøftelse af Styringsdialog 2024.
11.00 - 11.05	9. Valg af ny revisor fra maj 2025
11.05 - 11.10	10. Indstilling om at Midlertidig fremlejeregler gøres permanent
11.10 - 11.15	11. Effektiviseringsprocessen
11.15 - 11.25	12. Orienteringssager
11.25 - 11.45	13. Punkter til kommende møde
11.45 - 12.00	14. Eventuelt



Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 3. december er godkendt via mail den 19. december 2024.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

4. Opfølgning på afdelingsmøder

Hovedbestyrelsen har godkendt budgettet for afdeling 24 Trøjborg. For at optimere udlejningen og minimere tomgangstab vil bestyrelsen nu undersøge muligheden for at justere den nuværende huslejestruktur. For at få et mere nuanceret billede af afdelingens boligbestand, planlægges en besigtigelsestur til afdeling 24 Trøjborg.

5. Ledelsesinformation

HB vil i de kommende møder gennemgå og godkende boligforeningens eksisterende forretningsgange. Der udarbejdes desuden en forretningsgang for udsættelser.

Antallet af beboere der er tilmeldt digital kommunikation, er nu på 95%. Boligforeningen har fokus på at opretholde det høje niveau.

Boligforeningen havde i 2024 5 udsættelser og 204 påkravsskrivelser (rykkere for manglende huslejebetaling). Udviklingen på området følges nøje i samarbejde med Det Boligsociale Fællessekretariat.

Den samlede flytteprocent (beboere der fraflytter deres bolig) faldet til 11,6% i 2024, hvilket er den laveste i de sidste 10 år.

Boligforeningens og afdelingernes samlede kapital har genereret et afkast på 4,31% i 2024. HB vil på et kommende møde udarbejde en langsigtet strategi for kapitalforvaltning, herunder mulighederne for aktiebaserede investeringer.



Sygefraværet blandt medarbejderne har været højere end normalt i 2024, primært som følge af langtidssygemeldinger hos enkelte medarbejdere. Årsagerne til dette høje sygefravær vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med udarbejdelse af APV; trivselsmålinger m.m. i foråret 2025.

6. Opfølgning på EY-anbefalinger

Med henblik på at øge gennemsigtigheden og inddragelsen af afdelingerne, får de nu adgang til en detaljeret oversigt over deres driftskonto. For at sikre en gnidningsløs implementering vil dette nye tiltag i første omgang blive afprøvet i et begrænset antal afdelinger. Efter en evaluering heraf bliver ordningen udvidet til alle afdelinger

7. Principper for huslejefastsættelse

HB har modtaget information om reglerne for huslejefastsættelse. På et kommende møde vil bestyrelsen drøfte, hvordan huslejen skal fastsættes mere præcist, så den afspejler forskellene mellem de forskellige lejlighedstyper

8. Orientering og drøftelse af Styringsdialog 2024.

Boligforeningen har deltaget i styringsdialog med Aarhus Kommune den 23. november 2024. HB blev orienteret om indholdet i styringsdialogen.

9. Valg af ny revisor fra maj 2025

Efter mange års tro tjeneste stopper vores nuværende revisor EY. For at sikre en fortsat høj kvalitet af vores revision, gennemfører boligforeningen en udbudsproces for at finde en ny revisor. Valget af ny revisor skal godkendes på den kommende generalforsamling i maj 2024

10. Indstilling om at Midlertidig fremlejeregler gøres permanent

HB besluttede at gøre muligheden for midlertidig fremleje permanent.

11. Effektiviseringsprocessen

Boligforeningen og Domea.dk indgår et strategisk partnerskab med fokus på indkøb. Samarbejdet sigter mod at forbedre både kvaliteten af indkøbte varer og tjenester samt at effektivisere de tilhørende administrative processer.

12. Orienteringssager

- Ekstraordinær afdelingsmøde afd. 12, Kildehøjen om Kommende tagudskiftning.



- Ekstraordinær afdelingsmøde afd. 18, Vikær Toften om ændring af PPV - plan.
- Ekstraordinær afdelingsmøde afd. 1, Dybbøllevej om valg af nyt afdelingsbestyrelsesmedlem.

13. Punkter til kommende møde

- Datatilsynet vil kigge på de almene boliger – Arbejdsgange og procedurer tilses i den forbindelse
- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2024)
- Strategi for etablering af solenergi (skal skrives ind i strategi) (maj 2024)
- Strategi for kapitalforvaltning
- Principper for huslejefastsættelse
- Risikokema ved nye byggerier
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.

14. Eventuelt

Intet under eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand