

Referat styringsdialogmøde Fredensbo 24. oktober 2025

Deltagere:

Dorte Nielsen, Forretningsfører Fredensbo, Inger Leismann, formand for organisationsbestyrelsen i Fredensbo

Henrik Lykke, Allan Kronborg, Bettina Breiner, Brønderslev Kommune

Referant: Bettina Breiner

Uden for dagsorden – præsentation af deltagerne på mødet.

1. Godkendelse af dagsorden
 - a. godkendt
2. Godkendelse af referat fra sidste styringsdialogmøde
 - a. godkendt
3. Gennemgang af dokumentationspakken
 - a. Fredensbo vil fortsat gerne være med i udviklingen af boligmassen i Brønderslev Kommune. Dog med det i baghovedet, at der er mange udlejningsboliger i særligt Brønderslev by.
 - b. Fredensbo ønsker genoptagning af møderne med det politiske niveau om udviklingen af boligmassen herunder det strategiske område.
 - c. Optimering i drift og administration fortsætter. Det kan fx være opgradering af elektroniske syn i forbindelse med driften af boligerne.
 - d. Ingen konkrete forhold. Men optimering er med i det daglige rul. Særligt også i forhold til bæredygtighed – reparationer frem for nyt, hvis det økonomisk hænger sammen. Energioptimering er et andet tiltag, der bliver brugt. En del er finansieret fra LBF. Lovgivningen er dog lidt tung for en mindre boligorganisation. Et tiltag, der er gået igennem er, ladestandere ved boligerne. Det bliver sat op i løbet af det kommende år. Det etableres og driftes af selskabet, der også driver vaskerum. Beslutningen om ladestandere er besluttet i beboerdemokratiet.
 - e. Optimering af administrationen sker løbende. Digital kommunikation til de beboere, der ønsker det. Men det er ikke et krav. 5 fuldtidsansatte – det skyldes blandt andet at genhusning af beboerne i forbindelse med renoveringer er et årsværk.
 - f. Det er fortsat rigtig svært at få deltagere til beboerdemokratiet. Det er gældende for hele sektoren ikke kun hos Fredensbo. Det er tillige et

opmærksomhedspunkt ved BL. Hos Fredensbo mangler, der lige nu afdelingsbestyrelser i 8 afdelinger. Der er 12 afdelinger i alt.

- g. Ønske om tæt-lav byggeri. Udlejning af disse er eftertragtet, men det er dog et marked, der er ved at være mættet. Seniorboliger er også attraktive – Fredensbo er åben for at bygge nye. Fælleshuse er en del af seniorboliger – Fælleshuse er allerede en del af flere af Fredensbos afdelinger. Fællesskaberne i seniorboligerne eksisterer ofte – ikke nødvendigvis i struktureret form.
- h. Særlige udfordringer i 8 afdelinger.
 - i. Afdeling 3 – 2. sals boligerne er svære i udlejning. Ofte fraflytning og ingen elevator giver udlejningsudfordringer.
 - ii. Afdeling 9 – renoveringen startet. Det bliver 5 opgange med elevator. Alt bliver endevendt indvendig i bygningerne, ligesom de får nye facader.
 - iii. Afdeling 11 – på vej i renovering. Det giver fraflytninger.
 - iv. Afdeling 12 – ungdomsboligerne har ikke kunnet udlejes. De bliver nedlagt i forbindelse med renovering.
 - v. Afdeling 16 og 18 – indekslån hindrer nye lån. Der ses på finansieringsmåde når der bliver overskud af tid. Derefter skal de forventeligt også renoveres.
 - vi. Afdeling 19 – etageejendom, hvor et enkelt blok er svær at udleje, fordi resten er tæt-lav. Så forventninger om ingen overboer kan ikke imødekommes i den ene blok.
 - vii. Afdeling 23 – lidt udfordringer i forbindelse med opførelsen.
- i. Afdeling 9 er startet i renovering. Afdeling 12 er godkendt og i projektering. Afdeling 11 forventes til politisk behandling i maj/juni 2026.
- j. De tal, der rammer ud som røde tal skyldes primært ældre boliger, som trænger til renovering eller hvor vedligeholdelsen er lidt høj, fordi der er tale en ældre bygningsmasse. Det er dog svært at gennemskue, hvordan benchmarking er opgjort. Forvaltningen er opmærksom på det. Benchmarking sættes af LBF.
- k. Nøgletallene på regnskabet. Administrationsbidrag er steget lidt fra sidste år på grund af øget omkostninger på drift og vedligehold.
- l. Arbejdskapitalen er på vej op igen. Det er godt.
- m. Regnskabstal – ca. 600 lejligheder til udlejning. Bemærkning til stigningen på IT-drift – skyldes tildels fx server deling ved BoVendia. Leverandøren har øget deres betaling.
- n. Renteindtægterne har været bedre end det konservative bud i budgettet. Derfor en difference. Tillige lægges der strategi for hvordan aktier kan bruges til øget indtægt.
- o. Ekstraordinære indtægter er fx byggesagsgebyr.

- p. Likviditet er flyttet til obligationer. Som efterfølgende er brugt til renoveringer.
- q. Egen trækingsret til afdeling 1 og 3.
- r. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af lejetab.
- s. Revisionsrapport og juridisk kritiske gennemgang uden anmærkninger.
- t. Ingen bemærkninger til Bestyrelsens årsberetning 2024

4. Nyt fra boligselskabet (hvad rør sig)

- a. Renoveringssager i afdeling 9 og 12 er i gang. Afdeling 11 er i gang.
- b. Aftalt at ved fremtidige rykker fra LBF orienteres Brønderslev Kommune om årsagen. Der orienteres fra Fredensbo til Brønderslev Kommune senest ved rykker 2.

5. Eventuelt

- a. Kalender for 2026 sendes når den foreligger.
- b. Skema B for afdeling 11 sendes til politisk behandling i juni 2026 for at overholde fristudsættelsen for skema B overholdes. Fristudsættelsen er givet til 1. september 2026.