



**Referat**  
**Generalforsamling 2017**  
**Aabenraa Andelsboligforening**

**Onsdag den 24. maj 2017, kl. 19.00**  
**Guldbjergparkens festsal, Præsteskovens 2, Aabenraa**

## Indholdsfortegnelse

<u>1. Valg af dirigent</u> .....	4
<u>2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.</u> .....	5
<u>3 Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018.</u> .....	9
<u>4. Behandling af indkommet forslag</u> .....	10
<u>5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse</u> .....	10
<u>6. Valg af revisor</u> .....	10
<u>7. Eventuelt</u> .....	10



**Aabenraa Andelsboligforening indkalder til ordinær**

# **Generalforsamling**

**Onsdag den 24. maj 2017, kl. 19.00**

**Guldbjergparkens festsal, Præsteskovene 2, 6200 Aabenraa**

## **Endelig dagsorden:**

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag:  
Ingen indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

Efter tur afgår:

Laila Bøttcher – modtager genvalg

Poul Jensen – modtager genvalg

Else Bonde – modtager genvalg

- 6) Valg af revisor.

- 7) Eventuelt.

Bestyrelsen

\*\*\*

Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:

Beretning 2016

Stemmesedler

Fremvist for forsamlingen: endelig dagsorden

## **Velkomst:**

Formanden for Aabenraa Andelsboligforening, Søren Duus bød velkommen til generalforsamling 2017 og takkede for fremmøde.

Søren Duus bad forsamlingen om 1 minuts stilhed til ære for Ole Lorenzen, ejendomsfunktionær, der desværre er afgået ved døden.

Herefter til dagsordenens punkt:

## **1. Valg af dirigent**

Søren Duus, formand foreslog Toke Arndal, administrationschef fra SALUS Boligadministration som dirigent.

Toke Arndal blev valgt ved akklamation.

Toke Arndal takkede for hvervet og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Indkaldelse med dagsorden annonceret:

Jydske Vestkysten den 25. april 2017

Ugeavisen Aabenraa uge 16, 2017 (18. april)

Der Nordschleswiger den 25. april 2017

KB, hjemmeside

Opslag passende steder

Dagsorden blev læst op. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 23 (incl. org.best.)

Antal stemmer: 46

Antal beboere: 31

Antal personer i alt: 39

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 7 personer

Søren Duus, Hørgård 35

Laila Bøttcher, Hjelmrode 4

Svend M. Petersen, Rugkobbøl 4A. st.tv.

Else Bonde, Kystvej 42, st.th.

Erling Jørgensen, Damms Teglgård 18 1.tv.

Poul Jensen, Hørgård 33

Harry Asmussen, medarbejderrepræsentant – (ikke beboer)

SALUS Boligadministration:

Direktør Jimmy Povlsen (JP)

Administrationschef Toke Arndal (TARN)

Vivie Jessen, økonomiassistent, Lillian C. Wind, sekretær (referent)

Revisor: Jan Thietje

Gæster: 2 personer

Ove Stahl Schmidt, formand KB

Jens Peter Davidsen, inspektør AAAB

\*\*\*

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

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Søren Duus:

Beretning for Aabenraa Andelsboligforening

*Året 2016 startede med en forholdsvis mild vinter, men dog masser af opgaver der skulle laves, for vore ansatte, og i det nordlige område var der en ejendomsfunktionær, der var stoppet, samt en der var blevet langtids syg, men det klarede de øvrige medarbejdere på flotteste vis.*

*Vi havde en del tomme boliger; så fra vores administration i Humlehaven blev der sat særlig meget fokus på at få disse boliger lejet ud, samtidig med at flyttefrekvensen i vores forening var på samme størrelse som vanligt nemlig 251 fraflytninger, så også på der har der været stort pres på vore medarbejdere.*

*Vi har stadig 17 tomme boliger heraf 10 ungdomsboliger, men nu kommer der jo en del uddannelsesinstitutioner til byen, kommunen bygger på fuld kraft i det nye Campus område. Så vi har sammen med kommunen og de øvrige udlejere af ungdomsboliger lavet en aftale om at stille garanti for, at vi altid kan tilbyde en bolig, til de studerende som kommer til Aabenraa.*

*Startboligerne som jeg omtalte sidste år, hvor der er tilknyttet sociale viceværter, virker godt for målgruppen, selvom der er en del udfordringer ved det.*

*I foråret 2016 blev der afholdt afdelingsmøder, hvor I beboere vedtog en del ting, som I gerne ville have lavet i jeres afdelinger. Men tingene går ikke altid så hurtigt, som man kan ønske sig. Det skyldes bl.a., at når der skal optages lån, er det nødvendigt, at Aabenraa Kommune skal stille garanti for disse lån, det er de så ikke særligt begejstret for, selv om de til dato ikke har skullet dække tab desangående. Dette talte vi også om på dialogmøderne, som blev afholdt i efteråret.*

*Kommunen har også udfordret os med, at de ikke længere vil vedligeholde deres egen sti mellem Damms Teglgård og Hørgård, det er jo trods alt en del af infrastrukturen på Høje Kolstrup.*

*Som de anlagde i ca 1972 og har vedligeholdt med lys i lamperne og fjernelse af sne, når det har været nødvendigt, dette vil de så belemre os med, idet det ligger på vores grund. Vi tror at man har glemt at udmatrikulere jorden hvorpå stien ligger, det er der så ingen, der kan huske mere.*

*Vi er stadig i dialog med kommunen omkring løsning af dette.*

*I 1960erne opførte vi sammen med Kolstrup boligboligforening Guldbjergparkens børnehave på foranledning af kommunen, som så lejede den. Lejemålet af denne blev så opsagt for nogle år siden og har derfor medført tab for de 2 foreninger. Ligeledes rasler de med sablen om, at de vil opgive Hjelmrode fritidscenter og børnehave og flytte ned til en nybygget institution nær Kongehøj skolen, vi håber, kommunen kan finde andet formål at bruge bygningerne på, ellers bliver denne også en møllesten at slæbe på. Dengang var man ikke så forudseende, at man fik uopsigelighed på den slags byggeri, det er vi nu.*

*Vi har stadig fokus på at renovere boliger op til en standard, som vi kan være bekendt at leje ud, og vi har efter vellykket reovering af afd. 17 Damms Teglgård og afd. 1, nu fået bevilling fra*

Landsbyggefonden til at renovere afd. 16 Hjelmrode, Byggeudvalget og intern koordinator fra vores administrationsselskab SALUS har haft en del møder med Ingeniørerne og fundet frem til, hvad der kan laves for ca. 50.000.000 kr.

Nu venter der en licitation fra prækvalificerede firmaer, som er indbudt til at give bud på opgaven. Dette tager tid, så vi forventer resultatet til september 2017 derefter hurtigt opstart af arbejdet

Næste projekt som skal have hjælp fra Landsbyggefonden er afd. 18 Bakkegården på Hørgaard. Møde med fonden har fundet sted i efteråret 2016, og vi har igangsat undersøgelser på, hvad der skal laves, men vi kan tidligst forvente pengene i 2021 (presset på midler fra Landsbyggefonden er enorm)

År 2016 var et jubilæumsår, og det skulle fejres, 75 år er jo en form for alder.

12 september var der en velbesøgt reception, hvor gaverne efter ønske fra jubilæumsudvalget, var donation til "Et hjerte for alle". Vi kunne overbringe 15.300 kr til dem, som de uddeler som julehjælp til trængende personer fra Aabenraa.

Den 19. september blev der afholdt en vellykket jubilæumsfest i Sønderjyllandshallen for beboere og ansatte i foreningen. Ikke et øje var tørt.

2017 startede med en katastrofe, der var opstået ildebrand i en lejlighed på Damms Teglgård. Brandvæsnet samt politiet var hurtigt til stede, så det ikke udviklede sig til andre lejligheder i blokken.

Det var en påsat brand, måske for at skjule, at den mandlige beboer var afgået ved døden, inden ilden fik fat. Politiet har endnu ikke fundet gerningsmændene, men boligen er nu frigivet, og alt skal istandsættes til genudlejning som bliver til ca. 1 september 2017. Omkostningerne til istandsættelse og lejetab bliver erstattet af forsikrings-selskabet.

## **Landspolitisk**

### **Fokus på driftsudgifterne**

Så er der meldt en ramme ud fra finansministeriet, 1,5 milliard skal spares inden 2020 målt ud fra omkostningerne i 2014, det skal vi ikke gøre alene, men sammen med landets øvrige ca 500.000 almene boliger, så det bliver ca 2800 pr bolig, I AAAB er vi godt på vej til at opnå målet.

Som jeg omtalte sidste år,

Er de nye regler for integrationsydelse og kontanthjælp fra hhv. 1. juli og 1. oktober 2016. Disse regler gjorde mange usikre på, om man ville få mange flere, der ikke kunne betale deres husleje. Så galt er det heldigvis ikke gået, men der har været 11 udsættelser i 2016 - 11 for mange men desværre uundgåeligt.

Frit valg af Tv-kanaler - Nye ændringer på TV-området som trådte i kraft den 1. juli 2016. I årets løb fik vi flere eksempler på, at distributører af TV-programmer forsøgte at få boligorganisationerne til at underskrive nye kollektive aftaler, eller forsøger at få de nuværende aftaler forlænget.

Vores tidligere økonomidirektør Jacob Wind har fået lavet en rigtig god aftale med YOUSEE, som overholder reglerne til gavn for vore beboere

Som omtalt sidste år, med hensyn til ny ejendomsskattereform, hvor man i første omgang havde tilsidesat lejerne i den almene sektor. For at undgå store stigninger

I vores sektor er det nu lykkedes BL, der med hjælp fra Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti, at reformen ikke rammer os anderledes end parcelhusejerne, så tak for det.

### **Nu er de nye regler om digitalt beboerdemokrati kommet**

På repræsentantskabsmødet den 20 maj for SALUS, var en jurist fra BL for at fortælle om dette, dette er hverken let eller billigt.

Men vores direktør er ved at undersøge, hvordan vi kommer i gang. Dette vil i høre nærmere om, når vi er klar til at afholde det første af den slags møder.

### **FORSYNINGSSLESKABERNE**

Aabenraa Fjernvarme har nu endeligt taget halm anlæget i brug. Det kører tilfredsstillende. Priserne på halm, er ikke så gunstig, som man kunne ønske sig, men priserne vil være de samme for 2017-2018 som for 2016-2017, så det er glædeligt for os alle.

Dog er der indført motivationstarif for, at man afkøler det varme vand, der kommer ind i boligen nok, så hold øje med måleren for at sikre, du har den rigtige afkøling på dit forbrug.

SE ( Syd Energi) har igen valgt at ændre opkrævnings interval til en gang i kvartalet, dette for at lette administrationen af de mange opkrævninger. Ikke for at tjene de 1,3 milliarder som er afskrevet på værdien af Stofa som blev købt i 2012.

### **Arwos**

Renovation er et af fokusområderne, som vi er i gang med at undersøge mulighederne, for at få bedre ordninger med håndteringen af affaldet.

### **SALUS**

Vores administrationsselskab er blevet udvidet med Gråsten Andelsboligforening og til januar kommer Danbo fra Nordborg også med i Familien, vi siger velkommen til dem også.

Administrationschefen rejste sommeren 2016 og stillingen blev genbesat med vores dirigent i dag, Toke Arndahl 1. januar 2017. Økonomidirektøren Jacob P. Wind har søgt nye udfordringer her pr 1. maj, så en ny er ansat, og han starter 1. juni 2017. Tidligere byggekoordinator Lars Bo Steensbeck er rejst til Domea i trekantområdet, og er erstattet af Lasse Radik. Vi siger velkommen til alle 3, vi forventer, at selskabet lever op til aftalerne for forretningsførelse af vores forening, opgaverne er i hvert fald ikke blevet mindre.

### **AFSLUTNING**

*Til slut vil jeg gerne takke afdelingsbestyrelserne for et stort og engageret arbejde i det forløbne år.*

*Tak til personalet i Aabenraa Andelsboligforening for det rigtige gode samarbejde vi har haft, også en tak til SALUS og dens medarbejdere for et veludført arbejde for vor forening. Tak til vore medarbejdere på håndværkergården for deres professionelle måde at udføre opgaverne rundt i alle afdelinger på.*

*Tak for samarbejdet til Kolstrup Boligforening, det har jo igen været uovertruffen.*

*Tak til kommunen og dens medarbejdere for et godt samarbejde.*

*Velkommen til 2 nye bestyrelsesmedlemmer, nemlig Else Bonde, der har afløst Inge Jørgensen i september 2016, og Svend Petersen, der har afløst Anne Grethe Madsen pr. 1. april i år.*

*Tak skal lyde til mine bestyrelseskollegaer for et meget engageret arbejde i det forløbne år.*

*Tak til vor administrerende direktør Jimmy Poulsen for at vi igen har måttet udnytte ham på det groveste - alle tider på døgnet.*

*Søren Duus 24. maj 2017*

\*\*\*

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var spørgsmål til beretningen.

Spørgsmål ved Benny Frederiksen, afdeling 12:  
Hvorfor skal ungdomsboliger være så dyre?

Svar ved Søren Duus:  
Huslejen er omkostningsbestemt, hvorfor vi ikke kan ændre på lejeprisen.

Spørgsmål ved Gerhard Høstmark, afdeling 13:  
Er det ikke muligt at sælge børnehaven?

Svar ved Søren Duus:  
Det arbejder vi på. Guldbjergparkens festsal ligger på samme matrikel. Her er en udfordring at få det solgt.  
Hjelmrode er tilbudt Kommunen for restgælden.

Dirigent, Toke Arndal:  
Da der ikke yderlig er spørgsmål/bemærkninger til beretningen, kan det konstateres, at beretningen er godkendt.



### **3 Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018.**

Direktør Jimmy Povlsen gennemgik årsregnskaberne og budget:

#### **Årsregnskabet 2016 - Hovedforeningen:**

Underskud på t.kr. -57 (-47)

Øgede diverse indtægter	287 t.kr.
Færre afskrivninger	132 t.kr.
Færre udgifter til kontorlokaler	88 t.kr.
Øgede ekstraordinære udgifter (jubilæum / dispositionsfond)	-609 t.kr.
Øvrige poster	45 t.kr.

Underskuddet henlægges til hovedforeningens fri arbejdskapital

**Årsregnskabet for hovedforeningen blev godkendt af forsamlingen.**

#### **Årsregnskab 2016 – afdelingerne:**

Årets drift har resulteret i, at 6 (10) afdelinger udviser overskud på i alt t.kr. 2.710 (550)

De resterende 16 (14) afdelinger udviser underskud på i alt t.kr. 3.094 (4.241).

**Regnskab for afdelingerne blev godkendt.**

#### **Budget 2018 – hovedforeningen:**

Stigning 1,06% (2017 niveau) i administrationsudgift.  
Svarende til kr. 42 pr. lejemålsenhed p.a. eller til i alt kr. 4.020 pr. lejemålsenhed p.a. (1492 lejemålsenheder)  
(Landsgennemsnit kr. 4.570 for året 2015)

Budgettet blev taget til efterretning.

\*\*\*

## 4. Behandling af indkommet forslag

Ingen indkomne forslag.

\*\*\*

## 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

Valg af bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

Efter tur afgår:

Laila Bøttcher – modtager genvalg

Poul Jensen – modtager genvalg

Else Bonde – modtager genvalg

Dirigent Toke Arndal spurgte forsamlingen, om der var andre kandidater. Dette var ikke tilfældet.

Laila Bøttcher, Poul Jensen, Else Bonde blev valgt ved akklamation.

Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år:

Bestyrelsen pegede på Marianne Schlömer, Frueløkke 300 – afdeling 20

Der blev af forsamlingen yderlig peget på Benny Frederiksen, Hesseldam 3 – afdeling 12

Der var ikke flere forslag til kandidater.

Marianne Schlömer og Benny Frederiksen blev valgt med Marianne Schlömer som 1. suppleant og Benny Frederiksen som 2. suppleant - ved akklamation.

\*\*\*

## 6. Valg af revisor

Dirigent, Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen, om der var andre forslag – udover Deloitte. Dette var ikke tilfældet.

Forsamlingen blev oplyst om: Deloitte's kontor i Sønderborg pr. 1. juli 2017 overgår til EY (Ernst & Young). Uændret betjening fra Deloitte medarbejdersiden.

Foreslået og genvalgt ved akklamation blev Deloitte.

## 7. Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Søren Duus:

Vi kan med glæde fortælle, at vores ejendomsservicetekniker elev er udlært og er fastansat som ejendomsfunktionærtekniker i AAAB.

\*\*\*

Dirigent Toke Arndal:

Dirigenten takkede forsamlingen for godt møde og nedlagde sit hverv.

\*\*\*

Afsluttende

Formand, Søren Duus:

Takkede dirigenten for godt arbejde som dirigent.

Takkede for fremmøde og ønskede alle en god sommer.

Mødet afsluttet kl. 19.50

Referent: Lillian C. Wind

Aabenraa, den / 2017

Søren Duus  
formand

Toke Arndal  
dirigent