



Referat
Generalforsamling 2018
Aabenraa Andelsboligforening

Onsdag den 23. maj 2018, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 2, Aabenraa

Indholdsfortegnelse

<u>1. Valg af dirigent</u>	5
<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 2017 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2019.</u>	9
<u>4. Behandling af indkomne forslag</u>	10
<u>5. Valg af formand for en valgperiode på 2 år</u>	11
<u>6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse</u>	11
<u>6. Valg af revisor</u>	12
<u>7. Eventuelt</u>	12

Aabenraa Andelsboligforening
Generalforsamling
Onsdag den 23. maj 2018, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskovvej 2, Aabenraa

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2017 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2019.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
A: Vedtægtsændring.
B: Sammenlægning af afdeling 1 og 7 gældende fra 1. januar 2019.
5. Valg af formand for en valgperiode på 2 år.
Efter tur afgår:
Søren Duus – modtager genvalg.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
Bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
Erling Jørgensen – modtager genvalg.
Svend Madsen Petersen – modtager genvalg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling

Under forudsætning af godkendelse af punkt 4.a vedtægtsændring på den ordinære generalforsamling indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes samme sted og umiddelbart efter afslutning af ordinær generalforsamling.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Endelig godkendelse af vedtægtsændring.
3. Eventuelt.

Bestyrelsen

Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:

Beretning 2017
Stemmesedler
Endelig dagsorden
Forslagsbilag

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 32 (incl. org.best.)

Antal stemmer: 64

Antal beboere: 39

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 6 personer

Søren Duus, Hørgaard 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

Organisationsbestyrelsen afbud:

Harry Asmussen, medarbejderrepræsentant – (ikke beboer)

SALUS Boligadministration:

Jimmy Povlsen (JP), direktør

Toke Arndal (TARN), administrationschef

Jesper Krarup, driftschef Håndværkergården

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

Revisor: Jan Thietje

Medarbejdere:

Jens Peter Davidsen, inspektør AAAB

Per Hansen, ejendomsfunktionær

Brian Lund, ejendomsfunktionær

Gæster: 1 person

Ove Stahl Schmidt, formand KB

Økonomiassistent Vivie Jessen, Lillian C. Wind (referent)

Velkomst:

Formanden for Aabenraa Andelsboligforening, Søren Duus bød velkommen til generalforsamling 2018 og takkede for fremmøde.

1. Valg af dirigent

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

Toke Arndal blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag. Toke Arndal takkede for hvervet.

Generalforsamlingen er indkaldt/annonceret:

Indkaldelse med dagsorden annonceret:

Jydske Vestkysten den 24. april 2018

Ugeavisen Aabenraa uge 16, 2018 (17. april)

Der Nordschleswiger den 24. april 2018

AAAB, hjemmeside

Opslag passende steder

Dagsorden blev læst op.

Bent Tvede Andersen, afdeling 15:

Mente ikke at forslaget til ny vedtægter kunne bringes til afstemning, da ændringer i forhold til gældende vedtægter ikke fremgår.

Toke Arndal:

Dirigenten afgjorde, at forsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til forslaget, da forslaget var fremsendt rettidigt.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen. Dagsorden blev godkendt.

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

Begyndelsen på 2017 startede jo barskt ud, med en stor ildebrand på Damms Teglgård med store konsekvenser for beboeren der boede der. Det tog så en rum tid inden vi kunne påbegynde reoveringen af denne. Politiet skulle først være færdige med undersøgelserne, derefter skulle forsikringsselskabet danne overblik og afholde licitation på arbejdet før man kunne opstarte, så genudlejningen kunne først ske i efteråret 2017. Andre store opgaver, her tænker jeg på nye altaner i afd. 11, som skulle være færdige så beboerne kunne tage disse i brug til sommeren 2017. Dette arbejde gik efter planen, det samme gjorde udskiftningen af tag i afd. 14, så dette var

jo positivt. Renoveringer afdeling 15, Petersborg: Der blev på afdelingsmødet i 2017 besluttet at afdelingens faldstammer og badeværelser skal renoveres. Projekt blev udarbejdet med overslag på ca. 12.000.000 kr. Licitationen blev over 17.000.000 kr. fra billigste entreprenør, så kunne dette ikke lade sig gøre, og man er i samarbejde med afdelingsbestyrelsen ved at finde anden måde at løse problemerne med faldstammerne på, så det økonomisk kan hænge sammen. Afd. 5 Farversmøllevej besluttede udskiftning af taget, men der har kommunen nægtet garanti for lånet, så vi har arbejdet på at få dem til at ændre beslutningen. Vores direktør har aftalt møde med kommunen, for at forklare hvorfor de bør ændre den beslutning. I afd. 16 Hjelmrode blev der afholdt licitation i efteråret på totalrenovering, og dette arbejde er opstartet her i foråret og forventes færdig til jul. Afd.18 Hørgård har været i gang med supplerende undersøgelser for total-renovering af afdelingen, dette er en landsbyggefondsag, så der er tidligst penge til dette i 2020-2021

Øvrige opgaver i 2017

I årets løb har teknisk afdeling medvirket til løsningen af de planlagte vedligeholdelsesplan opgaver for samtlige afdelinger. Disse opgaver er af meget varierende størrelser - lige fra udskiftning af enkelte toiletter til større opretningsopgaver.

Personale:

I 2016 afsluttede man en tilpasning af personalet på ejendomsfunktionærområdet, og dette arbejde fortsatte i 2017. Der er i 2017 blevet udlært en ejendomsservicetekniker, og en ny lærling er blevet ansat. Han blev så i efteråret taget ud af uddannelsesforløbet og ansat som ejendomsfunktionær i afd. 15 Petersborg, så derfor ansætter vi en ny lærling, som gerne skal begynde efter sommerferien 2018
Så vi må sige, der er nok at tage fat på.

Konsekvenser af indførelse af et kontanthjælpsloft kan nu aflæses. Det har ikke medført store ændringer i efterspørgsel af boliger og udsættelser. Dog er det blevet væsentligt sværere at leje de store boliger i etagebyggeriet ud, men der har vi været heldige indtil nu. Aabenraa Andelsboligforening har ikke haft udlejningsvanskeligheder med de store boliger.

Men der har også i 2017 stået tomme boliger i vores afdelinger, dog flest ungdomsboliger. Desværre er der store vanskeligheder på Sandved og vores multiboliger på Petersborg, men andre afdelinger har også været ramt i kortere eller længere perioder.

Vores udlejning gør i samarbejde med vores administrationschef Toke Arndal hvad de kan. Vi havde forventning om, at der ville komme større behov for disse boliger i kraft med at uddannelsesinstitutionerne blev færdig bygget i det nye Campusområde i midtbyen. Det har ikke slået igennem endnu, vi er derfor også begyndt med nogle radioslots på Radio Skala FM sammen med de øvrige SALUS organisationer for at udbrede muligheden for at få en bolig.

I dag kom så den glædelige nyhed at Lindeskolen kan starte 1. august. Der vil blive skrevet lejekontrakt inden for nærmeste fremtid, den skal jo have til huse i den tidligere Præsteskovens Børnehave, som vi ejer sammen med Kolstrup Boligforening. Alle vore boliger undtagen ældreboligerne bliver udlejet efter reglerne fra vores ventelister. Kommunen har ikke ønsket at benytte 25% reglen, så de der tror at kommunen har tildelt boliger på Høje Kolstrup tager fejl deri, vi spørger ikke efter nationalitet eller indkomst når en bolig tildeles.

Den boligsociale indsats – Høje Kolstrup

Er med til at gøre området til et rart og trykt sted at bo og opholde sig i.

Man kan læse om indsatsområderne i den trykte beretning.

Derfor er det helt uforståeligt at Aabenraa's viceborgmester Ejler Schütt fra Dansk Folkeparti omtaler området som han gør, og beskylder bla. Ove Stahl

Schmidt, formand for Kolstrup Boligforening, og mig, ikke som aber, men med samme adfærd, at vi ikke vil se problemerne. Det passer simpelthen ikke. Jeg har boet her siden 1979 og området er godt. Basta.

Håndværkergården

har haft en lidt svær periode og vi har jo igen måttet ud og finde en ny driftschef, Jesper Krarup, som afløser for Morten Boe Sørensen, der valgte at forlade os efter 2 år. Velkommen til Jesper.

I 2017 har foreningen modtaget 257 opsigelser. Foreningen har i 2017 haft 19 ophævelser på grund af manglende huslejebetaling / overtrædelse af ordensreglerne. Det giver jo pres på vores håndværkerafdeling og kræver planlægning af de mange opgaver der skal løses når deadlines skal overholdes. Dette er klaret med tilfredsstillende resultat, så tak for det.

SALUS Boligadministration

Som vi har til at lede vores forening, klarer regnskaberne og opkræver husleje, godt 75.000.000 kr. i ren husleje, udbetale løn og mange andre ting.

Består af 8 boligorganisationer her pr. 1. januar 2018.

Vi har dog stadig direktøren til at servicere os, og det gør han på betryggende vis.

Vores interne byggekoordinator, Lasse Radik, rejste fra os i løbet af 2017 og er blevet erstattet af Mathilde Mørch i september 2017. Hun har godt styr på opgaverne allerede. Teknisk chef, Bjarne Baun Madsen har valgt at søge nye udfordringer. Han er blevet afløst af Brian Larsen, som begyndte her for godt en måned siden. Jeg vil gerne byde dem begge velkommen i vores midte og håber på et godt samarbejde til gavn for beboerne.

8. kreds (Sønderjylland)

Mette Tams er ansat som bl.a. 8. kreds konsulent. Var med til at tilrettelægge Almene Boligdage i Århus . 17-18. november var vi til fantastisk godt arrangeret arrangement og jeg er sikker på at vi alle fik mange input og erfaringsudvekslinger med hjem. Et godt samarbejde med kommunen er meget vigtigt for os. Vi tog derfor emnet op i kredsregi. 8. kreds har 13 repræsentanter inkl. formand og næstformand.

Landspolitisk

Her var et af emnerne jo ny finansiering af almene boliger som blev foreslået af boligministeren. Ole Birk Olesen, LA, ikke for at beboerne skulle spare penge, kun staten. Var dette blevet gennemført kunne det have medført store lejeforhøjelser for at komme ud af allerede optagne lån i kreditforeningerne. Dette blev heldigvis igen taget af bordet efter stor indsats fra BL.

Så har der været arbejdet med digitale løsninger som er blevet vedtaget, derfor også nødvendig med ekstraordinær generalforsamling i dag så vedtægterne stemmer overens med loven.

Så kom nytårstalen fra statsministeren, som ville have løst ghetto problematikken en gang for alle. Så brød helvede løs, for regeringen havde fundet ud af at man kunne bruge lejernes opsparede midler i Landsbyggefonden til at betale for dette. 12

milliarder ville de tage fra fonden. Den måde de havde regnet på ville betyde en omkostning for fonden på et sted mellem 13 og 20 milliarder og sat alle planlagte renoveringer i stå mange år fremover. Der kom BL igen på banen og fik forklaret Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti betydningen for lejerne. De fik heldigvis for os ændret på fordelingen af omkostningerne så vi nu "kun" skal betale 10 milliarder.

Aabenraa-Rødekre Fjernvarme

Har jo som omtalt sidste år indført motivationstariffen. Det har betydet at vore ejendomsfunktionærer har haft fokus på den rette udnyttelse af varmen, det har de gjort godt.

Selskabet skifter regnskabsår fra juni til juni bliver ændret til kalenderåret, så næste periode gælder kun fra juni 2018 til 31 december 2018, det kan have en lille forskydning for vores afregning, der er lagt op til at der kan blive en lille forhøjelse af varmeprisen, men jeg håber det kan undgås.

SE

har ændret navnet på selskabet til Envonet. Det er begyndt at kunne ses på bilerne og på arbejdstøjet hos medarbejderne. Man forventer at kunne sænke el prisen en smule så sammen med regeringens nye energiforlig bliver det lidt billigere at være forbruger.

ARWOS

Her der endnu ikke lykkedes at få bedre aftaler men direktøren fortsætter ufortrødent arbejdet på at det bliver bedre.

Afslutning

Jeg vil gerne takke afdelingsbestyrelserne for et engageret arbejde i det forløbne år. I 2018 er samarbejdet jo godt begyndt med et velbesøgt seminar.

Om kommunikation og samarbejde som vi havde på Folkehjem sammen med mange af vore ansatte

Tak til vore ansatte i Humlehaven for et godt samarbejde i 2017

Tak til vore ejendomsfunktionærer for at tage sig godt af vore beboere og de områder de bor i.

Tak til personalet på SALUS.

Vi er stolte af det store engagement i lægger i arbejdet

Tak til Kolstrup Boligforening for et fortrinligt samarbejde der igen i 2017 har været

Tak til kommunen for et godt samarbejde på de fleste områder.

En stor tak skal lyde til mine kollegaer i hovedbestyrelsen, jeg ser frem til fortsat godt samarbejde med alle i fremtiden.

Søren Duus

23. maj 2018

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var spørgsmål til beretningen.

Spørgsmål beboer: Hvad er status om belysning på stier mellem afdeling 17 og 18?

Svar ved Søren Duus:

Aabenraa Kommune har meddelt, at stien er tilhørende boligforeningen. Kommunen har lukket/slukket for lys og der foretages ikke vedligehold fra kommunens side. Der har været talt om at fjerne stien, men det er uhensigtsmæssigt. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 17 og 18 arbejder med en ny plan for stien. Det er urimeligt at Kommunen pålægger boligforeningen ejerskabet.

Dirigent, Toke Arndal:

Da der ikke yderlig var spørgsmål/bemærkninger til beretningen, kunne det konstateres, at beretningen blev taget til efterretning.

3 Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2017 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2019.

Direktør Jimmy Povlsen gennemgik årsregnskaberne og budget:

Årsregnskabet 2017 - Hovedforeningen:

Overskud på 137 t.kr.

Færre personaleudgifter	142 t.kr.
Øgede indtægter fra administrationsbidrag	31 t.kr.
Færre mødeudgifter	30 t.kr.
Flere udgifter til kontorhold	- 95 t.kr.
Øvrige poster	29 t.kr.

Overskuddet henlægges til hovedforeningens fri arbejdskapital for konsolidering.

Årsregnskabet for hovedforeningen blev godkendt af forsamlingen.

Årsregnskab 2017 – afdelingerne:

Årets drift har resulteret i, at 13 (6) afdelinger udviser overskud på i alt t.kr. 1.910 (2.710).

De resterende 9 (16) afdelinger udviser underskud på i alt t.kr. 3.864 (3.094).

Revisor har bemærkninger til 4 afdelinger.

Afdeling 20 Frueløkke, afdeling 24 Slotsgade, afdeling 25 Søndergade, afdeling 28, Sandved.

Regnskab for afdelingerne blev godkendt.

Budget 2019 – hovedforeningen:

Stigning 0% (2018 niveau) t.kr. 0 i administrationsudgiften.

Svarende til kr. 0 pr. lejemålsenhed p.a. eller til i alt kr. 4.020 pr. lejemålsenhed p.a.

Budgettet blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Forslag A: Vedtægtsændring

Jimmy Povlsen redegjorde for ændringerne i vedtægterne. Vedtægterne giver mulighed for elektronisk indkaldelse og afstemning i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøde.

Spørgsmål v. beboer, afdeling 5: Er der hjemmel til at pålægge elektronisk afholdelse af afdelingsmøde?

Svar ved Toke Arndal: Det er afdelingsmødet, der beslutter dette. Ikke generalforsamlingen.

Teoretisk kan forslag til vedtægter stemmes ned, men de vil være gældende alligevel (Ministeriets normalvedtægter).

Beboer, Kaj Jensen: Vil det sige uanset om forslaget godkendes eller ej – så er er vedtægterne gældende.

Svar ved Toke Arndal: Ifølge lov skal vi fremsætte forslaget på generalforsamlingen – men ja uanset, så vil vedtægerne være gældende.

Spørgsmål ved beboer, Erik Teichmann, afdeling 12: Hvad mener BL?

Svar ved Jimmy Povlsen: BL ser positivt på det.

Vedtægtsændring gav anledning til drøftelse i forsamlingen.

Der blev stemt ved håndsoprækning og dirigenten kunne konstatere, at mere end 2/3 stemte for forslaget.

Ifølge vedtægter paragraf 10:

Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til ordinær generalforsamling. Afholdes umiddelbart efter denne ordinære generalforsamling.

Forslag B:

Sammenlægning af afdeling 1, Rugkobbøl, Fuglsang, Farversmøllevej og afdeling 7, Rugkobbøl, med virkning fra 01.01.2019.

Toke Arndal: Der er på afdelingsmødet den 18. april 2018 godkendt sammenlægning af afdeling 1 og 7.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Valg af formand for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Søren Duus – modtager genvalg.

Spørgsmål beboer: Bent Tvede Andersen, afdeling 15: Vælges formanden her på generalforsamlingen?

Svar Toke Arndal: Det har været almindelig praksis i AAAB, at formanden vælges på generalforsamlingen. Der kan stilles forslag til generalforsamlingen om at ændre dette.

Følgende kandidater stillede og præsenterede sig selv kort:

Søren Duus, Hørgaard

Bent Tvede Andersen, Petersborg

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Søren Duus blev genvalgt med 56 stemmer.

Bent Tvede Andersen, Petersborg modtog 6 stemmer.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Erling Jørgensen – modtager genvalg

Svend M. Petersen – modtager genvalg

Følgende kandidater stillede op og præsenterede sig selv:

Erling Jørgensen, Damms Teglgård

Svend M. Petersen, Rugkobbøl

Bent Tvede Andersen, Petersborg

Marianne Schlömer, Damms Teglgård

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Erling Jørgensen modtog 36 stemmer.

Svend M. Madsen modtog 40 stemmer.
Bent Tvede Andersen modtog 7 stemmer.
Marianne Schlömer modtog 45 stemmer.

Genvalg til Svend M. Madsen med 40 stemmer og ny organisationsbestyrelsesmedlem
Marianne Schlömer blev valgt med 45 stemmer.

Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år:

Følgende kandidater stillede op og præsenterede sig selv kort:

Bent Tvede Andersen, Petersborg
Sanne Degn Lund, Petersborg
Benny Frederiksen, Hesseldam

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Bent Tvede Andersen, modtog 4 stemmer.
Sanne Degn Lund modtog 62 stemmer
Benny Frederiksen modtog 62 stemmer

Ved lodtrækning blev Benny Frederiksen 1. suppleant og Sanne Degn Lund 2. suppleant.

7. Valg af revisor

Dirigent, Toke Arndal:
Spurgte forsamlingen, om der var andre forslag – udover EY - Ernst & Young. Dette var ikke tilfældet.

Foreslået og genvælgt ved akklamation blev EY – Ernst & Young.

8. Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Søren Duus:
Lykønskede valgte.
Takkede Erling Jørgensen for stort engagement og arbejde som organisationsbestyrelsesmedlem i AAAB og arbejdet som bestyrelsesmedlem i SALUS Boligadministration.

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. 20.50

Referent: Lillian C. Wind

Aabenraa, den / 2018

Søren Duus
formand

Toke Arndal
dirigent