



Referat Generalforsamling 2023 Aabenraa Andelsboligforening

**Onsdag den 7. juni 2023, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 2, Aabenraa**

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	2
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.	2
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024.....	5
4. Behandling af indkomne forslag.....	7
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer	10
6. Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år	10
7. Valg af revisor	10
8. Eventuelt	10

Aabenraa Andelsboligforening

Generalforsamling

Onsdag den 7. juni 2023, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 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 2021 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2023.
- 4) Behandling af indkomne forslag:
 - A. Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten
 - B. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag
 - C. Kompetence delegation til bestyrelsen
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
Benno von Essen (modtager genvalg)
Else Bonde (modtager genvalg)
Laila Böttcher (modtager genvalg)
- 6) Valg af suppleanter.
Der vælges 2 suppleant for en valgperiode på 1 år.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:
Årsberetning 2022
Endelig dagsorden med forslag
Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:
Antal boliger: 25 (inkl. organisationsbestyrelsen)
Antal beboere: 29

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 7 personer
Søren Duus
Laila Bøttcher
Aksel Nielsen
Else Bonde
Henry Falk
Benno von Essen
Jens Peter Davidsen, medarbejderrepræsentant

SALUS Boligadministration:
Lisbeth Jakobsen (LIJ), direktør
Jimmy Povlsen (JP), konsulent
Birgitta Marquardt (referent)

Revisor:
Jan Thietje

Velkomst:

Formanden for Aabenraa Andelsboligforening, Søren Duus bød velkommen til generalforsamling 2023 og takkede for fremmødet.

1. Valg af dirigent

Søren Duus, formand, foreslog Jimmy Povlsen, konsulent fra SALUS Boligadministration, som dirigent.

Jimmy Povlsen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag. Jimmy Povlsen takkede for hvervet.

Dirigenten gennemgik processen for indkaldelse til generalforsamlingen.

Jf. vedtægternes § 8 skal indkaldelse ske med mindst 4 ugers varsel ved opslag på passende sted, ved bekendtgørelse i lokal husstandsomdelt ugeavis eller skriftligt til alle boligorganisationens medlemmer.

Indkaldelse med dagsorden er annonceret følgende steder:
Ugeavisen Aabenraa uge 18.
SALUS, hjemmeside.
Opslag passende steder.

På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

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

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Søren Duus:

Vi var ikke mange uger inde i 2022, før restriktionerne fra Covid-19 sluttede.

Samtidig kom næste katastrofe. Rusland med Putin i spidsen havde iværksat et angreb på Ukraine. Deres såkaldte særlige militæroperation i Ukraine var et overfald på en suveræn stat. Samtidig var det starten på en tragisk og formentlig langvarende krig. **Den er stadig i gang.**

I 2021 havde vi set kraftige prisstigninger på byggematerialer, og vi håbede derfor, at priserne ville stabilisere sig i 2022.

Men følgerne af angrebet var, at energipriserne steg kraftigt og hurtigt.

Så priserne faldt ikke som håbet. Så vi kunne se på opgaverne der skulle udføres, at priserne blev ved med at stige. Det var meget tydeligt på de licitationer vi havde i 2022.

Vi er så heldige i Aabenraa, at vi får vores varme fra Aabenraa Fjernvarme som fyrer med flis og halm. Derfor holdt priserne til opvarmning sig i ro indtil januar 2023 hvor der kom en stigning på godt 30 %. Vi har stadig billig varme sammenlignet med andre steder i landet.

Strømmen steg desværre, men vores direktør Jimmy Poulsen havde lavet en puljeaftale med energi Danmark så den strøm, der bliver leveret til dem, der har **bimålere** samt til parkbelysning, vaskerier og andet blev forholdsvis holdt i ro.

Staten afsatte midler til at hjælpe mange af de beboere, der havde det sværest. Jeg håber, at nogle af jer har fået hjælp. Der blev også hensat 350 millioner fra Landsbyggefonden, som skal hjælpe lejere i almene boliger med at betale regninger. De kommer ud her i 2023.

Det var ikke kun ude i verden, men også herhjemme, at inflationen steg, men den er heldigvis faldende igen her i 23.

Vi skal stadig passe på forbruget, og derfor blev der afholdt infomøder om dette. Informationsmaterialet omkring god energiadfærd og vejledningen ligger på vores hjemmeside salus.dk.

I 2022 startede vi med fjernaflæste forbrugsmålere og det fortsætter til alle vores boliger har det.

Effektiv drift med nyt servicecenter

I starten af 2022 foretog SALUS en undersøgelse af beboerservicen i driften.

Undersøgelsen viste, at der var en stor tilfredshed med vores medarbejdere i driften.

Men de er svære at få fat i. Derfor er det nye servicecenter startet op her i 2023. Det ligger i Humlehaven. Det betyder, at telefontiden er udvidet kraftigt, så beboerne kan få fat i nogen for at få løst de opgaver, man måtte have behov for.

I 2022 havde vi via Salus en licitation om trappevask for at se om der kunne være stordriftsfordele ved det.

I 2021 havde vi et seminar **NÅR NATUREN SKABER VÆRDI**

Biodiversitet som der er brug for, er desværre ikke rigtig i gang, men vi håber, det kommer hen ad vejen.

I 2023 havde vi et seminar om fordele og ulemper ved at lægge afdelinger sammen. Dette taler vi videre om på afdelingsmøderne her i efteråret

Begge seminarer blev afholdt sammen Kolstrup Boligforening for afdelingsbestyrelser og personale.

Granskning af PPV

Periodisk Plan for vedligeholdelse

Granskningen er i fuld gang i de fleste boligorganisationer. De sidste granskninger skal gennemføres i løbet af 2023.

Udlejning af vores boliger bliver nu udført fra Sønderborg. Det gav god mening at sammenlægge udlejningsfunktionen. Dette har ikke givet nævneværdige problemer for boligansøgerne, så det var den rigtige beslutning.

Vi har i AAB haft en del tomme boliger i en årrække, men det har vi heldigvis ikke mere, så det er positivt for økonomien.

ARWOS

Politikerne har vedtaget at vi skal sortere i flere fraktioner end tidligere.

Derfor har vi fået nye containere i vores områder. Det kræver plads og penge, som skulle findes i vore afdelinger. Det har vores medarbejdere fundet løsninger på, så håber vi på, at Arwos lever op til at håndtere de store mængder affald på den rigtige måde.

SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Som vi bliver administreret af, er Sønderjyllands største udlejer af boliger og administrerer otte boligorganisationer og har på bedste vis ledet vores forening - tak for det.

I april 2023 gik vores direktør Jimmy Poulsen på pension, men heldigvis sagde vores vicedirektør ja til at overtage posten og dermed være forretningsfører for AAAB. Toke Arndal administrationschef i Salus har fået nyt job som forretningsfører i VAB, så her bliver der omstruktureringer.

Men Lisbeth har lovet at klare opgaverne sammen med medarbejderne på Egevej, så vi i AAAB ikke mærker det.

Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

Ny formand for 8. kreds er Leif Poulsen fra BoligSyd. Næstformand for kredsen er vores direktør Lisbeth Jakobsen. Ny formand for BL blev Allan Werge AI2 bolig fra Århus.

Et af udvalgene i 8. kreds har til opgave at udbrede kendskab til beboerdemokratiet. Udvalget har sendt 2 nyhedsbreve her i 2023 til afdelingsbestyrelserne med oplysninger, som kan bruges i det daglige arbejde i afdelingerne. **Jeg håber I har læst brevene og bruger det i jeres arbejde.**

I BL's repræsentantskab arbejdes bl.a. med målsætningsprogram for de ca. 1 million lejere som bor i en almen bolig.

Vi var så heldige at direktør for BL Bent Madsen kom til repræsentantskabsmødet 24. maj i Salus og fortalte om, hvordan man gør lejernes indflydelse gældende, når lovgiverne arbejder med boligpolitikken.

Afslutning

Jeg vil gerne takke personalet i SALUS og Aabenraa Andelsboligforening for et engageret samarbejde i 2022.

Tak til afdelingsbestyrelserne **(som er grundlaget for beboerdemokratiet)** for indsatsen til gavn for beboerne.

Tak til vores kollegaer i Kolstrup Boligforening for det gode samarbejde som har eksisteret i rigtig mange år og kontorfællesskabet i Humlehaven siden 1985.

Tak til bestyrelsen i AAAB for et godt samarbejde i 2022.

Tak til kommunen for samarbejdet.

Der skal også lyde en tak til de fremmødte på generalforsamlingen og for deres interesse for vores forening.

Vi i organisationsbestyrelsen takker alle.

Dette var beretningen tak for ordet.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Første spørgsmål lød, hvilken børnehave, der skal rives ned. Formand Søren Duus fortalte, at det er Guldbjergparkens børnehave og tilføjede, at Hjelmrode børnehave er solgt til Kommunen.

En beboer havde kommentarer til årsberetningen angående renovation i afdeling 15, hvilke blev noteret.

Et forslag lød på, at boliger på Løgumklostervej potentielt kunne anvendes som boliger for udsatte unge, hvilket blev hørt.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024

Direktør Lisbeth Jakobsen gennemgik årsregnskaberne og budget:

Årsregnskabet 2022 - hovedforeningen:

Overskud 216 t.kr

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på 216 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen kan henføres til:

	t.kr.
Færre personaleudgifter	527
Øgede nettorenteudgifter	-170
Øvrige poster	-141
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat	216

Lisbeth Jakobsen: Overskuddet skyldes færre personaleudgifter. Administrationsbidraget på kr. 4.134,- pr. lejemålsenhed ligger lige under landsgennemsnittet. Der skal stadig indbetales til dispositionsfonden.

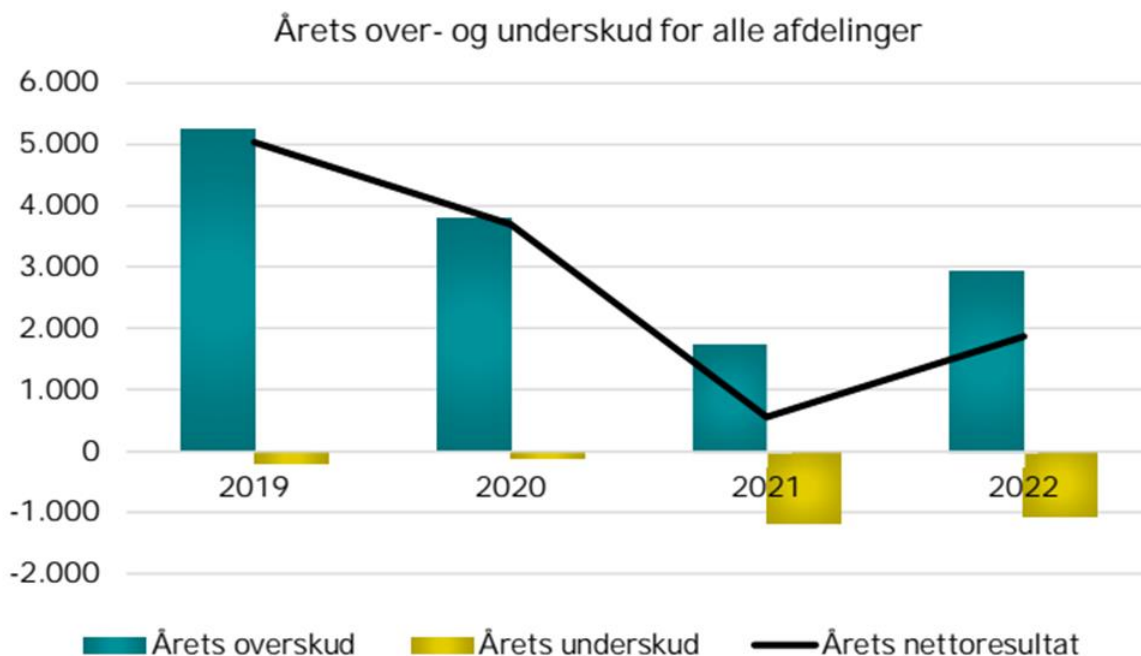
Regnskabet for hovedforeningen blev godkendt.

Årsregnskab 2022 – afdelingerne:

Årets drift har resulteret i, at 17 afdelinger udviser et overskud på 2.936 t.kr. mod sidste års 15 afdelinger og et overskud på 1.734 t.kr.

Herudover viser 4 afdelinger underskud i 2022 på i alt 1.071 t.kr. mod sidste års 7 afdelinger med et underskud på 1.181 t.kr.

Udviklingen i årets resultater kan vises således:



Lisbeth Jakobsen: Der var i sidste halvdel af 2022 næsten ingen ledige boliger. 2022 var udlejningsmæssigt bedre end 2021.

Spørgsmål:

Afd. 1 – Ken Lund Hansen:

Beløb til henlæggelser fremgår ikke. Beløbet til henlæggelser skal kunne være til diskussion. Store henlæggelser vil være til gavn for kommende beboere og høj husleje for nuværende beboere.

LIJ: Nuværende beboere skal henlægge til udbedring af slitage i afdelingen. Henlæggelser må ikke bruges til forbedringer.

Regnskabet for afdelingerne blev godkendt.

Budget 2024 – hovedforeningen:

Administrationsbidraget stiger med 3,94 %

Nyt administrationsbidrag pr. lejemålsenhed: 4.297 kr.

Lisbeth Jakobsen: Nye og dyrere overenskomster øger personaleudgifterne.

Budgettet blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Forslag A: Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget:

Stillet af:

Aabenraa Andelsboligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne.

Efter § 4 indsættes

»§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.«

§ 8, stk. 1 affattes således:

»Den ordinære generalforsamling afholdes i Aabenraa, og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.«

§ 14, stk. 1, 5. og 6. pkt. slettes og i stedet indsættes:

»Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.«

§ 16, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet. Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages

Spørgsmål:

Omkring spørgsmål til forslaget pointerede LIJ, at er man fritaget for digital post, sendes der almindelig brevpост.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B: Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget:

Stillet af:

Aabenraa Andelsboligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 2 affattes således:

»§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud, og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.«

Begrundelse:

Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en non-profitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

LIJ: Ved at få tilføjet "non-profit" i vedtægterne kan der f.eks. opnås rabatter hos Microsoft.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag C: Kompetencedelegation til bestyrelsen.

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget:

Forslaget er ens for alle organisationer i SALUS. Det skal give bestyrelsen et råderum, der ellers skal godkendes ved generalforsamlingen. Var også med på sidste års generalforsamling.

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.

Delegationen vil være gældende frem til den næste ordinære generalforsamling. Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
2. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
3. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
4. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
5. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
9. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Begrundelse:

Der er to primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til, at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for generalforsamlingens beslutning, vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære generalforsamling, hvor tilsvarende forslag evt. vil kunne fremsættes igen.

Forslaget blev vedtaget.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer

3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Benno von Essen (modtager genvalg)

Else Bonde (modtager genvalg)

Laila Bøttcher (modtager genvalg)

Følgende beboer ønskede også at stille op:

Ken Lund Hansen - afd. 1

Svend Aage Behmer – afd. 17

Der blev foretaget en skriftlig afstemning.

Stemmeudvalget bestod af:

Yrsa Jørgensen – afd. 17

Jens Peter Davidsen – medarbejderrepræsentant

Stemmerne fordelte sig således:

Benno von Essen: 41 - **genvalg**

Laile Bøttcher: 35 - **genvalg**

Else Bonde: 30 - **genvalg**

Ken Lund Hansen: 20

Svend Aage Behmer: 18

6. Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år

Følgende kandidater stillede op og blev valgt:

Hans Christensen – afd. 12 – 1. suppleant

Ken Lund Hansen – afd. 1 – 2. suppleant

Bent Hagensen – afd. 18 – 3. suppleant

7. Valg af revisor

Dirigent Jimmy Povlsen:

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

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

8. Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Beboere i boligforeningen debatterede skiftet til et direkte kundeforhold hos Stofa, varslings, pris, bokse med mere. Direktør Lisbeth Jakobsen sagde afslutningsvis, at det

er korrekt, at kollektive aftaler er opsagt, da lovgivningen er blevet ændret og der skal være frit valg af udbyder. Debatten blev noteret.

Beboer stiller spørgsmål til overtagelse af skur, garage og lignende ved fraflytning/indflytning. Står sådanne bebyggelser på ejendommen ved indflytning, er afdelingen ansvarlig for vedligeholdelse. Er sådanne bebyggelser i dårlig stand og vurderes for omkostningsfulde, rives de ned før indflytning.

Beboer konstaterede mangel på deltagelse i beboerdemokratiet og mente, at mange ikke føler, at de har indflydelse. Det blev foreslået, at samarbejdet i afdelings-, hovedbestyrelse og boligforening fremmes. Formanden Søren Duus ytrede sin holdning om, at det også er vigtigt med retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes beføjelser.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv.

Afsluttende:

Formand, Søren Duus:

Takkede dirigenten for god mødeledelse samt ønskede alle en god sommer.

Mødet afsluttet kl. 20:40
Referent: BIMA

Aabenraa, den 7. juni 2023

Søren Duus
formand

Jimmy Povlsen
dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jimmy Bjørn Povlsen

Dirigent

Serienummer: 046e6e95-0260-4ad0-8aa0-412bc0ac91fb

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-12 07:25:03 UTC



Søren Duus

Bestyrelsesformand AAAB

Serienummer: d3d9c2be-51fd-4925-8d85-68d3f32bc70a

IP: 188.178.xxx.xxx

2023-06-13 15:30:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>