

Generalforsamling 2022 - referat

Dagsorden

Dato: Onsdag den 1. juni 2022, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

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 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Behandling af indkomne forslag:
 - a) Ændring af vedtægterne – implementering af ændringer i normalvedtægten
 - b) Ændring af vedtægterne – repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen
 - c) Kompetencedelegation til bestyrelsen
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
På valg:
Aase Hansen
Kai Hansen
Frank D. Abrahamsen
Marianne Larsen - 1. suppleant
Jytte Rasmussen - 2. suppleant
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Der deltog 44 beboere fra 38 lejemål.

Herudover deltog Jan Thietje fra revisionsfirmaet E&Y.
Fra SALUS Boligadministration: Jimmy Povlsen (adm. direktør), Toke Arndal (forretningsfører), Annette Cecilie Jensen og Birgitta Marquardt (ref.).

Bestyrelsesformand Tommy B. Nielsen bød velkommen og gik over til dagsordenens første punkt.

1. Valg af dirigent

Forslået og valgt blev Jimmy Povlsen.

Dirigenten konstaterede mødets lovlighed i henhold til vedtægterne og gennemgik dagsordenen, hvorefter forsamlingen gik over til behandling af dagsordenens punkter.

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

/Tommy B. Nielsen

Beretning, generalforsamling 1. juni 2022

I Skærbæk Boligforening ser det fortsat rigtig fint ud med udlejningen.

Vi har igen problemer med at leje vores boliger ud. Der sker selvfølgelig hele tiden udskiftning. Nogen rykker ud. Men andre rykker hurtigt ind. Vi har sjældent eller så godt som aldrig lejligheder, der står tomme i længere tid.

Det passer så ikke helt. Ejendommen Mellemgade 4 - det tidligere kommunekontor - har stået tom i flere år.

Men det er kommunen, der råder over ejendommen. Kommunen betaler. Så vi får vores penge ind, selv om bygningen står tom.

Man kan så undre sig lidt over, at kommunen i flere år betaler for en ejendom, de ikke bruger.

Men det har ændret sig nu. Kommunen bruger nu bygningen til ophold for ukrainske flygtninge. Det er rigtig fint, at bygningen på den måde kan være til gavn for nogle af de mennesker, der er kommet i klemme på grund af Ruslands og Putins aggressioner.

* * *

Som I sikkert ved, bruger kommunen også den tidligere skole til ophold for ukrainske flygtninge.

Det har givet anledning til rygter og spekulationer. For som I sikkert også ved, har vi i boligforeningen planer og ønsker om at bygge nye almene boliger på området på et eller andet tidspunkt.

Jeg har hørt nogen sige, at det kan vi godt glemme alt om. For nu skal den gamle skole være permanent flygtningecenter. Så vi er ude af billedet.

Det er bare ikke rigtigt. Kommunen har ikke truffet nogen beslutninger i den retning. Og de er meget positive over for vores ønsker. Så det er fortsat en mulighed. Og vi arbejder videre med planerne.

Vi har en god kontakt til kommunen. Vi har et godt og positivt samarbejde. Vi har haft lejlighed til at møde den nye borgmester, og vi kommer til at snakke meget mere med ham og andre nøglepersoner på rådhuset.

* * *

På generalforsamlingen sidste år var der forslag fra nogle beboere om, at alle afdelingen i boligforeningen så vist muligt skal være repræsenteret i organisationsbestyrelsen.

Det er et ønske, vi støtter i bestyrelsen. Derfor kommer vi i dag med et konkret forslag, som skal tilstræbe en mere ligelig fordeling af pladserne.

Vi lægger op til, at den eller de afdelinger, der ikke har plads i bestyrelsen i forvejen, får fortrinsret, når der skal vælges medlemmer på generalforsamlingen

Det kan skubbe på i den rigtige retning. Men det kræver selvfølgelig, at den eller de pågældende afdelinger stiller med en kandidat. Vi kan selvfølgelig ikke tvinge nogen til at lade sig vælge.

Og jeg vil godt understrege, at der kræver noget at sidde i bestyrelsen. Vi har et godt samarbejde, og vi får god hjælp fra vores administration. Men man skal være indstillet på en hel del mødeaktivitet.

Forslaget kræver en vedtægtsændring. Og vedtægterne ændrer man ikke bare sådan lige. Der er nogle særlig krav.

For det første skal mindst halvdelen af alle medlemmer være til stede. Og så skal mindst to tredjedele stemme for.

Vi er halvdelen af medlemmerne i dag. Så selv om forslaget bliver vedtaget ned to tredjedele i dag, skal der en ekstraordinær generalforsamling til, inden forslaget kan vedtages endeligt.

Så hvis de nye regler bliver vedtaget i dag, har de altså ikke gyldighed fra i dag. Først efter en ekstraordinær generalforsamling.

Bare så alle er opmærksomme på det.

* * *

Vi er nu kommet i gang med vores velkomstpakker til nye beboere, og det er blevet rigtig godt modtaget. Så det fortsætter vi selvfølgelig med.

* * *

Vi har haft lidt udskiftning i gårdmandsteamet. Først rejste Johannes. Så blev Finn ny daglig leder, og vi fik ansat en ny gårdmand efter Johannes.

Ham fik vi dog ikke lov til at beholde ret længe. Men heldigvis fik vi hurtigt en ny mand på plads, nemlig Jørgen.

Så vi har igen et stærkt team med Finn, Jan og Jørgen. De er altid meget hjælpsomme og effektive. Tak til jer for en rigtig god indsats.

* * *

Til sidst vil jeg lige nævne, at vi i bestyrelsen har arbejdet en del en ny vision og strategi. Det er et arbejde, vi har været om sammen med vores kolleger i de andre boligorganisationer i Salus samarbejdet.

Vi kigger på, hvad vi vil som boligorganisationer. Hvordan vil vi udvikle os? Hvad vil vi stå for? Hvilke værdier vil vi arbejde for?

Og hvad vil vi med samarbejdet? Skal Salus vokse og få flere boligorganisationer med? Skal vi udbygge vores samarbejde? I dag er vi jo primært fælles om administration og udlejning. Skal vi være fælles om endnu mere?

Vi har brug for at have en retning. Og vores administrative ledelse har også brug for en retning. Det er administrationens opgave at hjælpe os på vej. Men de har brug for at vide, hvilken vej vi vil.

Det har vi snakket meget om i det sidste års tid. Der ligger ikke noget konkret endnu. Og der er ikke truffet nogen beslutninger.

På et tidspunkt kommer vi nok med et oplæg. Men jeg kan love jer, at hvis der bliver lagt op til store ændringer, så bliver I involveret. Det er ikke bestyrelserne, der skal træffe de store beslutninger. Det skal vi allesammen være med til.

* * *

Tak til mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Tak til vores driftspersonale for vel udført arbejde og tak til administrationen for kompetent service og rådgivning.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2023

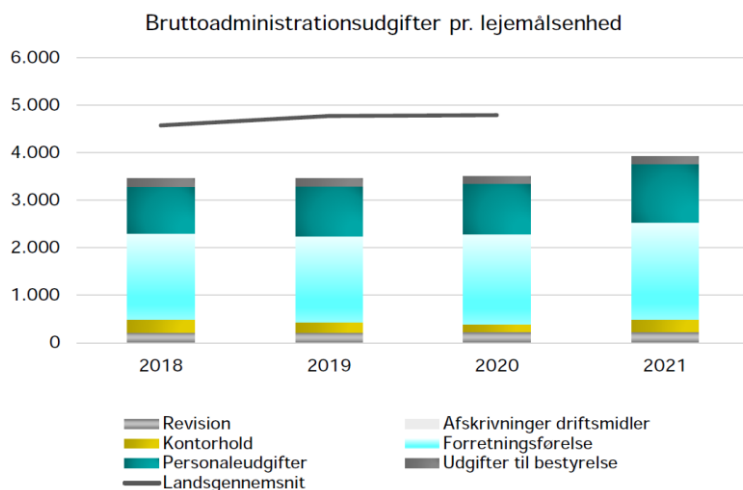
v/Toke Arndal

Regnskab for hovedforening:

Resultat:

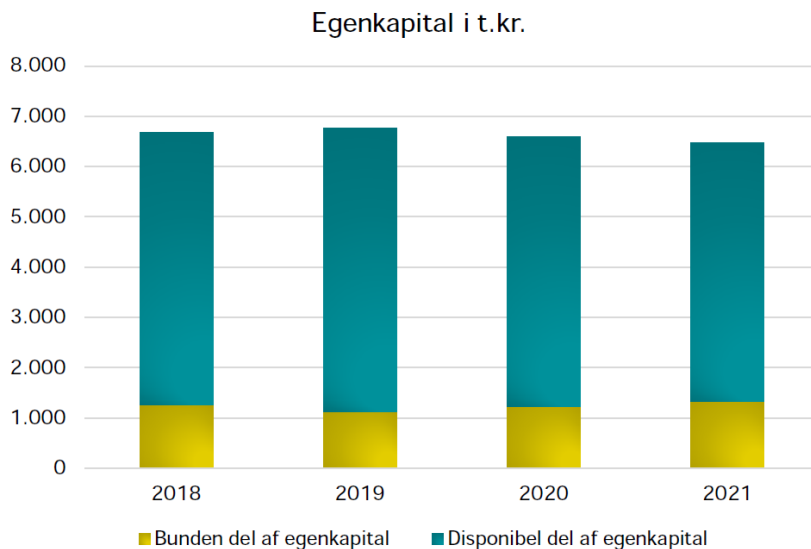
- Underskud -88 t.kr.
 - Øgede udgifter til forretningsførelse -44 t.kr.
 - Øgede personaleomkostninger -36 t.kr.
 - Øvrige poster -5 t.kr.
- Årets underskud dækkes af boligorganisationens arbejdskapital.

Bruttoadministrationsudgifter udgør 1.169 t.kr.
Udgiften pr. LME udgør 3.924 kr.



Balance:

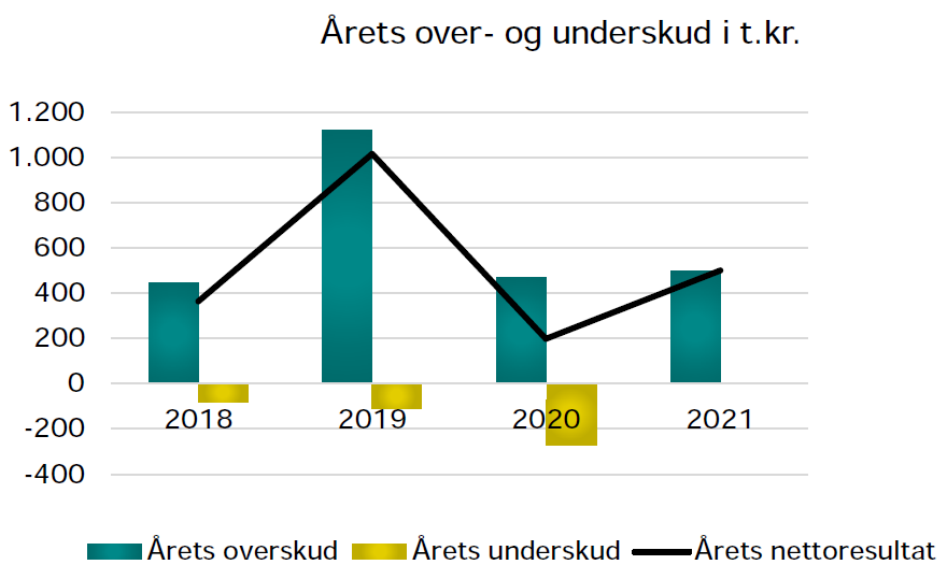
- Egenkapital på 6.478 t.kr.
 - Boligforeningsandele 1 t.kr.
 - Dispositionsfond 4.265 t.kr.
 - Arbejdskapital 2.212 t.kr.

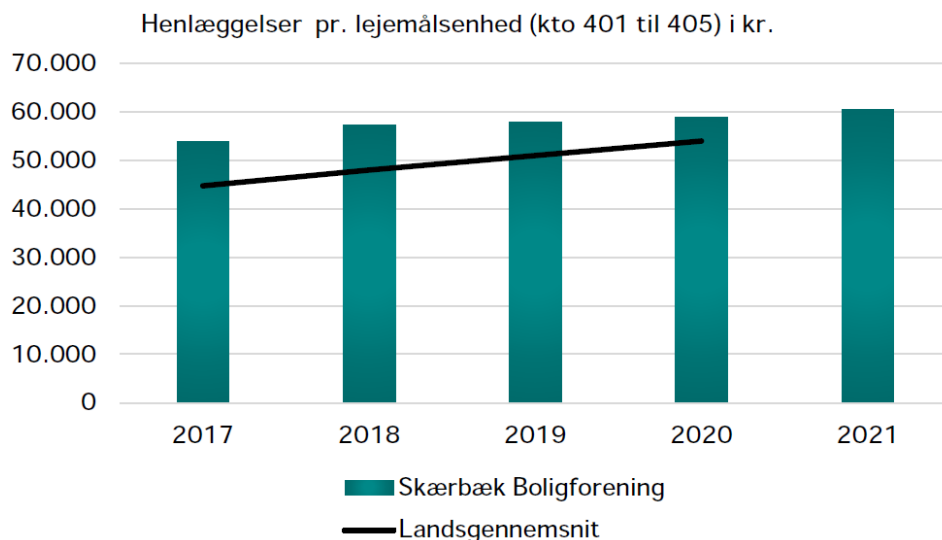


Toke: Underskud skyldes b.la. øgede personaleudgifter.
Administrationsudgifter ligger under landsgennemsnittet. Solid og stabil egenkapital
så ikke noget problem med underskuddet

Regnskabet for hovedforeningen blev godkendt.

Regnskab for afdelingerne:





Toke: Et lille overskud i alle afdelinger. Opsparing til vedligeholdelser ligger på et fornuftigt niveau. Vigtigt stadig at øge opsparingen og henlæggelser.

Regnskabet for afdelingerne blev godkendt.

Budget 2023 hovedforeningen:

- Samlede administrationsudgift 1.260 t.kr.
- Administrationsbidrag stiger med 10%

Toke: Personaleudgifter er stigende med ca. 100.000 kr. ift. sidste år. Øget administrationsbidrag med 10%. Ikke så mange udgifter som tidligere beregnet til mødeaktiviteter.

Budgettet taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag:

A. Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

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 denne bekendtgørelse 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 Skærbæk, 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.

Toke: Gennemgik forslaget. Ministeriet er kommet med vedtægtsændringen. Det blev også vendt på generalforsamlingen sidste år.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

B. Ændring af vedtægterne – Repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen

I vedtægternes § 11, stk. 1 tilføjes:

»Alle afdelinger skal så vidt muligt være repræsenteret i bestyrelsen.

Hvis den almindelige stemmeafgivning medfører, at en afdeling ikke er repræsenteret, giver der forrang til den opstillede kandidat fra afdelingen, som opnåede flest stemmer.«

Toke: Gennemgik forslaget, som også var med på sidste års generalforsamling.

Spørgsmål: Hvis en person stiller op, kan denne så blive valgt ind i organisationsbestyrelsen uden stemmer, hvis afdelingen ikke er repræsenteret i bestyrelsen i forvejen?

Tommy: Ja, det er tilfældet. Det er den bedste løsning, som bestyrelsen kunne komme frem til, men de er åbne for andre forslag.

Forslaget blev godkendt.

Toke: Det skal pointeres, at forslaget først træder i kraft, når det vedtages på en ekstraordinær generalforsamling. Så det vil ingen indflydelse have på valget til bestyrelsen i dag.

C. Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen:

1. Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.
2. Delegationen vil være gældende frem til den næste ordinære generalforsamling.
3. Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:
4. Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
5. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
6. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
7. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
8. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
9. Grundkøb.
10. Iværksættelse af nyt byggeri.
11. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
12. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.
13. For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen

Foreslået og valgt blev:

Aase Hansen – genvalgt med 67 stemmer

Kai Hansen – genvalgt med 66 stemmer

Frank D. Abrahamsen – genvalgt med 50 stemmer

Jytte Rasmussen 1. suppleant – genvalgt med 70 stemmer

Gabrielle Lønborg 2. suppleant – valgt med 56 stemmer

6. Valg af revisor - E&Y blev genvalgt

7. Eventuelt

Ros og tak til bestyrelsen for dejlig velkomst og blomst ved indflytning på Krofennen.

Drøftelse af generelle byggerier, der er gået i stå – den største udfordring er ikke entreprenørens tid, men at få skaffet materialer.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv.

Formand Tommy B. Nielsen takkede for fremmøde, og han afsluttede med en tak til medarbejderne i SALUS og servicemedarbejderne i boligforeningen.

Tak for i aften og kom godt hjem.

Skærbæk, 1. juni 2022

Tommy B. Nielsen
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: PID:9208-2002-2-742235602127

IP: 87.51.xxx.xxx

2022-06-13 07:57:57 UTC

NEM ID 

Tommy Blume Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Salus

Serienummer: ac691b45-22bf-449c-8231-9670511b0402

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-06-13 10:10:50 UTC

Mit  

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>