



**Referat
Generalforsamling 2021
Kolstrup Boligforening**

**Torsdag den 10. juni 2021, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskovvej 2, Aabenraa**

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	2
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.	3
03. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2020 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2022.....	7
4. Behandling af indkomne forslag.....	9
5. Valg af bestyrelsesformand.....	10
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.	10
7. Valg af 2 medlemmer til SALUS repræsentantskab.....	10
8. Valg af revisor	10
9. Eventuelt.....	10

Kolstrup Boligforening

Generalforsamling

Torsdag den 10. juni 2021, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskoven 2, Aabenraa

Grundet COVID-19 skal der forevises en gyldig negativ test eller et coronapas for at deltage i generalforsamlingen.

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 2020 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2022.
4. Behandling af indkomne forslag:
 - a) Forslag til bemyndigelsesdelegation
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.
Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
På valg:
Tove Christensen – modtager genvalg
Kaj Matthiesen – 1. bestyrelsessuppleant
Aage Hansen – 2. bestyrelsessuppleant
7. Valg af 2 medlemmer til SALUS repræsentantskab
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Bestyrelsen

Bilag fremlagt/udleveret ved mødet:

Endelig dagsorden

Beretning 2020

Stemmesedler

Regnskab hovedforeningen 2020

Budget 2022

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 19 (inkl. org.best.)

Antal stemmer: 38

Antal beboere: 22

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 5 personer

Ove Stahl Schmidt

Tove Christensen

Fritz Jørgensen

Henning Olsen

Simon Munch, medarbejderrepræsentantskab

SALUS Boligadministration:

Lisbeth Jakobsen, vicedirektør

Toke Arndal, administrationschef

Sanne, sekretær og Laila, sekretær (referent)

Revisor: Jan Thietje

Medarbejdere:

Carsten Nielsen, synsinspektør

Gæster: 1 person

Søren Duus, formand AAAB

Velkomst

Formanden for Kolstrup Boligforening, Ove Stahl Schmidt bød velkommen til generalforsamling 2021 og takkede for fremmøde.

1. Valg af dirigent

Ove Stahl Schmidt, 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.

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 annonceret:

Ugeavisen Aabenraa uge 19, 2020 (12. maj)

KB, hjemmeside

Opslag passende steder

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

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

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 Ove Stahl Schmidt:

2006-2021 KB Beretning og 15 år med SALUS

"At vove er at miste fodfæste for en tid –
ikke at vove er at miste sig selv."

Uanset hvor ordene kommer fra, om det nu var Søren Kirkegård, har jeg altid fundet dem inspirerende.

Vi vovede det den, 1. maj i foråret 2006.

Vi fandt hinanden og med stor inddragelse af BL, personalet, bestyrelser og Boligministeriets anbefaling, så vi mulighederne for et unikt samarbejde.

Det var lidt skræmmende at være på dybt vand, men vi fik hurtigt fastgrund under fødderne og mærkede den positive udvikling ved samarbejdet. Med den rette og meget kompetente valgte direktør Jimmy Poulsen og øvrige ledelse, er SALUS en succes, som vi kan være stolte af... og som har medvirket til udvidelse med flere organisationer
SALUS administrerer således i dag over 9000 boliger i Sønderjylland.

Nuvel, der har gennem alle årene været en del store udfordringer, især på IT området med store og nødvendige investeringer, for at følge med den hastige udvikling på området, men det er os, i bestyrelsen og Direktionen i SALUS magtpåliggende, at vi til stadighed arbejder for en effektiv og mærkbar drift til gavn og for vore beboere.

Vi i SALUS gennemførte i efteråret 2020 et bestyrelsesseminar med det formål, at diskutere vore fælles strategiske udfordringer.

Vi fik megen positiv tilbagemelding, det arbejdes der nu med. Desværre har corona forhindret effektive drøftelser ude i de 8 organisationer, og vi afventer derfor klare udmeldinger om den fremtidige strategi.

Der er indgået en ny aftale om effektivisering for den almene boligsektor, fastlagt til 1,8 mia. i perioden 2021-2026. Det er en kollektiv aftale med et fælles måltal for hele den almene boligsektor.

Den nye aftale understreger den gældende ansvarsfordeling. Nemlig at boligorganisationens bestyrelse har ansvaret for tilrettelæggelsen af effektiv drift i boligorganisationen, dens afdelinger og ansvaret for vedligeholdelse af afdelingernes bygninger m.v., herunder sikring af tilstrækkelige henlæggelser hertil.

I øvrigt er hovedpunkterne i aftalen i punktform:

-Effektiviseringer har direkte betydning for huslejen, enten som en afdæmper eller direkte faldende huslejudvikling eller via midler til henlæggelser.

-Energibesparelser indgår i indfrielsen af måltallet.

-Fokus på boligafdelinger med uindfriet effektiviseringspotential.

-Fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser. Det vil indgå i styringsdialogen.

Selv i en vanskelig tid er det vigtigt, at vi kigger fremad og søger løsninger. Corona har tvunget vore administrationer lidt i knæ, men takket være vore IT systemer er opgaverne blevet løst og har ikke medvirket til frustration eller klager fra beboerne.

Vore mange medarbejdere, uanset destination, der har arbejdet hjemmefra, på kontorerne eller ude i marken, har i den grad fortjent stor ros for den service, der er ydet. Tak for indsatsen og fordi i passer på hinanden.

Service er jo alfa omega for vores forretning. Uden jer beboerne er vi i realiteten intet.

Service er, når vi opfylder beboernes ønsker - og gør det med et smil. Vi ser service som et samarbejde mellem beboernes behov og vores evne til at informere. Alle vore kommunikationskanaler skal være opdaterede og informationen synlig og tilgængelig for vores kunder. Service rækker ud over det forventede. Når vi er hjælpsomme, imødekommende og seriøse – så er vore medarbejdere og beboerne det også.

Nuvel de 8 SALUS organisationer med efterhånden mange års virke, ja flere med over 75 år, har med rette forskellige kulturer og traditioner. Det kan være noget vanskeligt at slippe. Men lad os se fremad og bruge coronatiden positivt. Vi løser opgaverne med NemId, et smil og tilfredse kunder. Mulighederne for en mere effektiv drift ligger lige til højrebenet.

Tillykke med os i SALUS OG!

Så tilbage til KB som mit hjerte i den grad banker for.

2020 blev igen et år med corona og utallige nødvendige restriktioner, men jeg håber, at I vore mange trofaste og loyale beboere, ikke har mærket den store service forringelse og har fået svar på de? Der var og fået den service, der har været behov for.

Jeg ved, at alle vore medarbejdere uanset placering har gjort, hvad der var muligt for at få hverdagen til være så normal som mulig.

Sidst på året lige inden jul lukkede vi så ned igen for anden gang. I skrivende stund er der stadig lukket ned.

Vi håber, at der snart bliver åbnet op, således, at vi kan komme i gang med afdelingsgennemgange sammen med de respektive afdelingsbestyrelser.

Driften

I 2020 kom der nye udtryk: biodiversitet, bæredygtighed, energioptimering, klima og miljø, som vi, som almen boligforening skal forholde os til.

Det betyder, i forbindelse med udliciteringen af de grønne områder, at dele af de grønne områder blev udlagt til biodiversitet.

Flere af stederne er de grønne områder udlagt som naturgræs. Dermed har Kolstrup Boligforening været forgangseksempel på at tage ansvar på den landsdækkende

opfordring, der handler om at fremme vores natur i den rigtige retning. Dvs. de sørger for at bier, insekter, fugle mm. får gode betingelser i naturen og i fremtiden. Dette er til glæde for os alle.

Derudover er der også en besparelse for de berørte afdelinger.

På Lergaard plejecenter er store dele af det grønne område bag ved bebyggelsen udlagt som "naturgræs". Udover at være til gavn for naturen, kan det også være en barriere, som de demente ikke kan krydse, hvilket er efter ønske fra plejehjemmet.

I afd. 15 er der ved Uglekær, Hørgård og Frueløkke også udlagt arealer som "naturgræs". Alle områderne blev i efteråret tilsået med engblomsterblanding.

Dermed er der noget at se frem til, når vi for alvor rammer foråret og over sommeren.

I afd. 22 på Haderslevvej 69 har vi udlagt græsplænen, som ligger ud til Haderslevvej i naturgræs. Endnu har vi tilsået med engblomsterblanding, så her bliver også noget flot at se på. Det samme bliver gjort i afd. 24 ved Skolevænget 19, hvor den store græsplæne bag ved bebyggelsen vil blive udlagt i naturgræs og ligeledes tilsået med engblomster. Her bliver der samtidig plantet nogle frugttræer i hver sin ende af græsarealet. Dette er gjort for at give noget herlighedsværdi for beboerne, men samtidig også for give bier og andre insekter mulighed for at fremme biodiversiteten og den mangfoldighed, der følger med her.

Renoveringer

Generelt for Kolstrup Boligforening

Kloakseparering – flere afdelinger står i de næste år over for påbud på kloakseparering fra Aabenraa Kommune. I dag løber både regnvand og spildevand i de samme ledninger til rensningsanlægget. En kloakseparering består i at skille regnvand fra spildevand, så de løber i hver deres ledninger. Det betyder, at regnvand ikke bliver ledet til rensningsanlæggene, hvor store mængder vand belaster disse hårdt. De berørte afdelinger er 1,2,3,4,6,11,21, der alle ligger i Aabenraa midtby.

Afdeling 6, helhedsplan

Oplæg til renoveringsprojekt er forelagt LBF, som har været på besigtigelse i 2020 og er kommet med deres tilbagemelding omkring tilskud. Projektet indeholder indretning af boliger i kælder/stue-plan i tre blokke, oplæg til indretning af tilgængelighedsboliger samt diverse renoveringer omkring installationer, ventilationsanlæg, gavle, vinduer og altaner. Dertil overvejes ny indretning af p-pladsområdet. P.t. er vi ved at undersøge økonomien i projektet ift. LBF's tilbagemelding omkring tilskud.

Nybyggeri

I 2020 kom vi endelig i gang med etape 2 i Løjt på Barsøvænget. D. 30. oktober 2020 havde vi første spadestik på projektet.

Det var et første spadestik, der på mange måder var anderledes, fordi det meste af Danmark var lukket ned, mens der også var et forsamlingsforbud. Derfor var det ikke nemt at fejre denne begivenhed. Vi mener, at det var vigtigt at fejre denne dag, der betyder starten på noget nyt og starten på et by-fællesskab på Barsøvænget.

Derfor valgte vi at livestream begivenheden, hvor både borgmesteren og viceborgmesteren deltog sammen med vores samarbejdspartner.

Den nye afdeling vil blive til afdeling 30 i Kolstrup Boligforening, der er bestående af 6 dobbelte huse på ca. 95 m². I alt 12 boliger. Alle boligerne er udlejet og klar til indflytning hen på sensommeren 2021.

Nu er det forår og som bøgen, der lader sine blade springe ud, er Barsøevænget Etape II i Løjt rigtig sprunget ud og vi kunne den 28 maj byde nye beboere og naboerne omkring 50 deltagere så hjertelig velkommen til åbent hus. Det blev en hyggelig dag med meget glade beboere.

Tak for samarbejdet og de gode møder på Forsamlingshuset, under processen.

Afslutning

Om 10 år er der kommet over 200.000 flere seniorer og ældre til og hver fjerde dansker vil være fyldt 65 år. Det stiller krav til fremtidens boliger, for der skal ikke bare være nok af dem. De skal også matche de mange forskellige behov, ældre har til et godt seniorliv,

Når vi står i en særlig situation lige nu, skyldes det en kombination af to faktorer: Det er nogle store generationer os... som er på vej som seniorer og ældre nu og den gennemsnitlige levealder vokser hastigt i disse år.

Dagen i dag skal ses som et startskud til en dybere og mere kvalificeret debat baseret på fakta og med de vigtigste samfundsaktører involveret fra start. Debatten griber også ind i diskussionen om "de blandede byer", hvor vi skal huske, at indtænke at byerne skal kunne rumme alle generationer – herunder også de seniorer og ældre, som dybest set bare gerne vil blive boende eller flytte til noget lidt mindre og betaleligt i nærheden af, hvor de har haft hele deres liv. Lad os se hvordan det udvikler sig i Aabenraa. Vi i KB vil gerne være med.

Tak til al personalet i SALUS Boligadministration og Kolstrup Boligforening for deres arbejdskraft, initiativer og gode samarbejde. Vi er stolte over det arbejde og de resultater, som vi sammen har formået at opnå. Vi er særligt stolte, når vi tænker på de udfordrende corona tider, som vi befinder os i. Tak til generalforsamlingen og afdelingsbestyrelserne for det fortsatte gode og vigtige samarbejde der holder udviklingshjulet i gang.

Tak til Aabenraa Kommune som er vores tilsynsmyndighed for samarbejdet i stort og småt og vore konstruktive møder. Også en tak til Aabenraa Andelsboligforening for samarbejdet i det for gangene år.

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag og støtte for vores virke med at skabe gode boliger til vore mange beboere.

Ove Stahl Schmidt
Formand

Beretningen blev sat til debat. Under debatten blev der stillet spørgsmål om bl.a. kloakrenovering som følge af kommunalt påbud om regnvandsseparering, Evt. øget antal udsættelse pga. COVID-19.

Beret blev i øvrigt taget til efterretning af forsamlingen.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2020 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2022.

Regnskabet blev fremlagt af formanden

Årsregnskabet 2020 - Hovedforeningen:

Overskud på 282.698 t.kr.

Egenkapital på 16.009.112 kr.

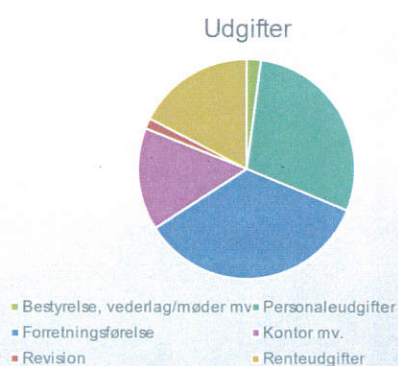
Overskuddet henlægges til hovedforeningens fri arbejdskapital for konsolidering.

Øvrige hovedpunkter fra regnskaberne fremgår nedenfor.

ÅRSREGNSKAB 2020 – HOVEDFORENINGEN

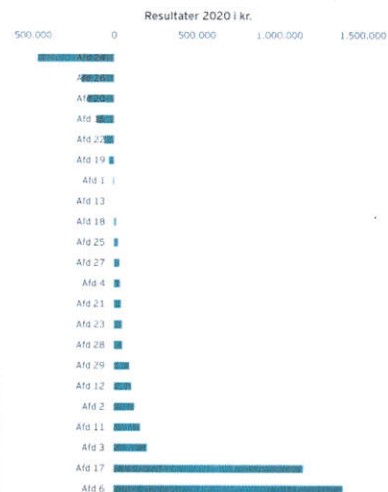
	Kr.
Indtægter	23.387.353
Udgifter	23.104.655
Årets overskud	282.698

	t.kr.
Færre personaleudgifter	105
Færre mødeudgifter	100
Øgede ekstraordinære indtægter	100
Færre udgifter særlige aktiviteter	82
Øgede udgifter til kontorhot og lokaler	-224
Øvrige poster	120
Afviselser i alt i forhold til budgetteret resultat	283

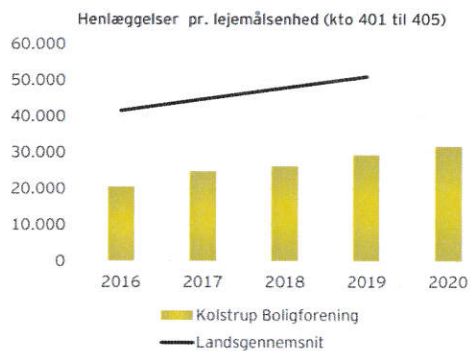


ÅRSREGNSKAB AFDELINGERNE

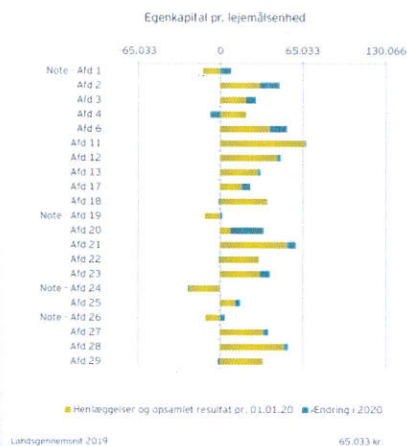
**I 2020 HAR 14 AFDELINGER HAFT ET OVERSKUD
OG 7 AFDELINGER HAR HAFT ET UNDERSKUD**



AFDELINGERNES HENLÆGGELSER



EGENKAPITAL PR. LEJEMÅLSENHED

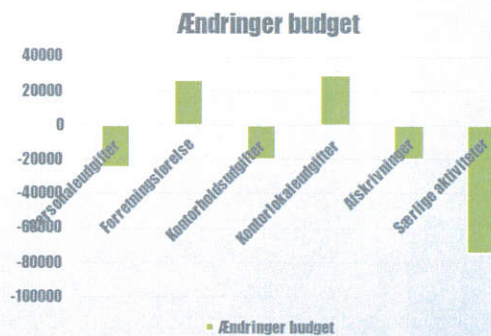


Der var ikke spørgsmål til det fremlagte regnskab som blev godkendt.

Budget 2022 – hovedforeningen:

BUDGET 2022

	Kr.
Udgifter	22.265.600
Indtægter	22.350.300
Nedsættelse	- 84.700
BALANCE	22.265.600



Nedsættelse
adm. bidrag
1,43%

Budgettet medfører nedsættelse af administrationsudgiften med 1,43%
Svarende til 84.700 kr.

Budgettet blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Forslag A: Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 4 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 5.

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.

De var enkelte spørgsmål til forslaget, som blev besvaret.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at der var overvældende flertal for forslaget, som dermed var blev vedtaget.

5. Valg af bestyrelsesformand.

Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.

På valg er Ove Stahl Schmidt, som er villig til genvalg.

Der var ikke andre kandidater, og dermed blev Ove genvalgt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Tove Christensen – modtager genvalg

Der var ikke andre kandidater, og dermed blev Tove genvalgt.

Valg af suppleanter:

På valg er:

Kaj Matthiesen 1. suppleant – modtager genvalg

Aage Hansen 2. suppleant – modtager genvalg

Der var ikke andre kandidater, og dermed blev suppleanterne genvalgt.

7. Valg af 2 medlemmer til SALUS repræsentantskab

Nuværende repræsentanter:

Kaj Matthiesen 1. suppleant – modtager genvalg

Aage Hansen 2. suppleant – modtager genvalg

Der var ikke andre kandidater, og dermed blev Kaj og Aage genvalgt.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af EY

Der var ikke andre forslag.

EY blev dermed genvalgt.

9. Eventuelt

Følgende emner vedr. boligorganisationen blev kort drøftet.

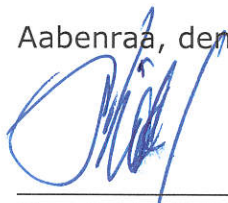
- Nye regler for sortering af affald
- Forholdet til Yousee pga. stor prisstigning i 2022.

Herudover var der enkelte spørgsmål vedr. forholdene i enkeltafdelinger.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten forsamlingen for godt møde og nedlagde sit hverv.

Mødet afsluttet: kl. 20.05

Aabenraa, den 10/06 2021



Ove Stah Schmidt
formand



Toke Arndal
dirigent