



Referat Generalforsamling 2023 Kolstrup Boligforening

**Torsdag den 8. juni 2023, kl. 18.00
Folkehjem, Haderslevvej 7, Aabenraa**

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	2
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.....	3
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024.....	4
4. Behandling af indkomne forslag.....	8
5. Valg af bestyrelsesformand.....	11
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og til SALUS repræsentantskab.....	11
7. Valg af revisor.....	11
8. Eventuelt.....	12

Kolstrup Boligforening

Generalforsamling

Torsdag den 8. juni 2023, kl. 18.00
Folkehjem, Haderslevvej 7, 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 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024.
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) Ændring af vedtægterne - Bestyrelsessammensætning
 - d) Competence delegation til bestyrelsen
5. Valg af bestyrelsesformand.
På valg:
Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlem, suppleanter og til SALUS' repræsentantskab.
På valg:
Tove Christensen – modtager genvalg
Peter Elberg Eskildsen – 1. suppleant
Lars P. Jacobsen – 2. suppleant
Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet i SALUS.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt

Referat:

Bilag fremlagt/udleveret ved mødet:
Endelig dagsorden
Beretning 2022
Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:
Antal boliger: 22 (inkl. organisationsbestyrelsen)
Antal stemmer: 44
Antal beboere: 28

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 5 personer

Ove Stahl Schmidt

Tove Christensen

Fritz Jørgensen

Henning Olsen

Simon Munch - medarbejderrepræsentant

SALUS Boligadministration:

Lisbeth Jakobsen, direktør (LIJ)

Brian S. J. Larsen, teknisk chef (BSJL)

Birgitta Marquardt, sekretær (referent)

Revisor: Jan Thietje

Gæster:

Søren Duus, formand AAAB

Velkomst

Formanden for Kolstrup Boligforening, Ove Stahl Schmidt bød velkommen til generalforsamling 2023 og takkede for fremmøde.

1. Valg af dirigent

Ove Stahl Schmidt, formand foreslog Brian S. J. Larsen, teknisk chef fra SALUS Boligadministration som dirigent.

Brian S. J. Larsen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag. Brian S. J. Larsen 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 18, 2023 (03. maj)

SALUS Nyt nr. 38 – marts 2023

Hjemmeside SALUS

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 seneste forløbne år.

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Ove Stahl Schmidt:

KB beretning for året 2022

Den 8. juni 2023

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. Den viste også, at beboerne mente, at det var svært at komme i kontakt med os i teknisk afdeling. Derfor har vi i 2022 arbejdet på at få lavet et servicecenter, der skal sikre, at vores beboere får bedre muligheder for at komme i kontakt med os vedrørende fejl og reparationer i deres boliger. Vi kunne samtidig ud fra undersøgelsen konstatere, at der er forskellige behov for, hvorledes vores beboere ønsker at kunne komme i kontakt med os. Det kunne være en længere telefontid, mail, driftsformular på hjemmesiden, og nogle efterspurgte også en app til dette formål. Alt dette forsøger vi at imødekomme, efter det nye servicecenter er gået i luften april 2023. I servicecenteret vil der sidde nogle medarbejdere, som skal modtage alle henvendelser fra vores beboere, der vedrører fejl og reparationen i boligerne, hvilke skal udføres eller tilses af vores driftspersonale. **Servicecenteret vil have telefontid i tidsrummet klokken 08.00 til klokken 14.30 mandag til torsdag og klokken 08.00 til klokken 12.00 om fredagen.** Det vil stadig være muligt at kontakte driften via driftsformularen på hjemmesiden eller ved at sende en mail til os. Alle vil få en bekræftelse på, at vi har modtaget henvendelsen, og derefter har vi 24 timer til at besvare henvendelsen på hverdage. Samtidig fik vi afklaret, at driften har fem dage til at udføre eller træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere og i de boligorganisationer, hvor der er en håndværkergård tilknyttet. Det vil stadig være de samme driftsmedarbejdere, der udfører opgaven - fuldstændig ligesom det er i dag. For dette tiltag har vi modtaget megen ros.

Til orientering tager vi næste etape af servicecenteret i brug, hvor vi kobler Toftlund Andels Boligforening og Tønder Andelsboligforening med på ordningen. Det sker fra tirsdag d. 6. juni.

Det vil igen ske med en overgangsfase på 3 uger frem til mandag d. 3. juli, hvor beboerne i de 2 boligforeninger både kan kontakte områdekontolet som hidtil og servicecenteret. Herefter kan de kun kontakte servicecenteret.

Informationen til vores beboere omkring overgangen, vil ske på følgende måde:

1. Beboerbrev med information omdeles i TAB og TOAB
2. Kontaktoplysninger tilrettes på hjemmeside og bag på beboerbladet
3. Mail til hovedbestyrelsen i TAB & TOAB
4. Mail til pågældende afdelingsbestyrelsesformænd
5. Klistermærker med servicecenterets informationer sættes op i opgang og vaskerier ol.

6. Skilt sættes i døren ved områdekantoret
7. Vores ejendomsfunktionærer ved besked og kan henvise beboerne til rette sted samt udlevere visitkort på servicecenteret efter behov.

Opstarten i Aabenraa Andelsboligforening, Kolstrup Boligforening og Skærbæk Boligforening er forløbet stort set fint. Der var kun mindre udfordringer med TDC/telefonsystem, hvor viderestillingen har sendt beboere forkert. Det skulle være løst nu. Vi oplever det i hvert fald ikke længere. Jeg forventer derfor opstarten i TAB og TOAB forløber fint.

Vi har sat solceller op i flere afdelinger. I 2022 viste det sig, at det var en særdeles fornuftig beslutning med tanke på de høje elpriser, vi så i en periode. Flere afdelinger har efterfølgende efterspurgt lignende løsninger, og vi er i skrivende stund i gang med at opsætte et sort solcelleanlæg i afdeling 15 i Kolstrup Boligforening. Andre boligforeninger har også forespurgt hos os. Hvordan gør I? Hvilke overvejelser gjorde I jer i forbindelse med etableringen af solcelleanlæggene? Det er fordi, der er en stor efterspørgsel på solceller i den almene sektor. Desværre kan det også ses i anlægsprisen. Omkostningerne til etablering af solceller er steget betragteligt. Sådan er det nu en gang desværre med udbud og efterspørgsel.

Årsberetningen blev af dirigenten sat til debat.

Spørgsmål/kommentarer til beretningen:

En debat omhandlende det nye servicecenter fandt sted.

Flere i forsamlingen havde oplevet lange behandlingstider selv efter flere henvendelser pr. telefon og mail.

Der blev efterlyst bedre information til beboerne om servicecentret.

Dirigenten informerede om, at SSG kun tager sig af akutte problemer i boligerne udenfor boligforeningens åbningstid.

Beretningen blev taget til efterretning med 27 stemmer for og 1 stemme imod.

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

Regnskabet blev fremlagt af Lisbeth Jakobsen:

Årsregnskabet 2022 - Hovedforeningen:

Årets resultat overskud på 62 t.kr.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på 62 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen kan henføres til:

	t.kr.
Færre personaleudgifter	478
Færre mødeudgifter	85
Færre administrationsindtægter	-75
Færre udgifter til særlige aktiviteter	45
Færre udgifter til kontorhold og -lokaler	116
Ekstraordinære indtægter	-109
Højere renteudgifter	-505
Øvrige poster	27
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat	62

Disponibel dispositionsfond udgør 2.806 kr./lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

Saldoen på dispositionsfonden pr. 31. december 2022 andrager 14.762 t.kr. Den disponible del udgør 2.806 kr. pr. lejemålsenhed.

Det lovmæssige minimum på 5.826 kr. i likvide midler pr. lejemålsenhed er ikke opfyldt og der skal foretages henlæggelser fra afdelingerne. Dette er gjort for indeværende år, ligesom der også er budgetteret med det i 2023.

Dispositionsfondens midler er forrentet med 0 %, hvilket er i overensstemmelse med gældende regler.

Dispositionsfonden skal dække afdelingernes tab ved fraflytning, i det omfang omkostningerne overstiger 336 kr. pr. lejemålsenhed, samt dække afdelingernes tab ved lejeledighed. Dispositionsfonden har i 2022 dækket tab ved fraflytning samt lejeledighed for 1.012 t.kr.

Den disponible del af dispositionsfonden er steget fra 3.595 t.kr. sidste år til 3.679 t.kr. i indeværende år. Der er ingen bemærkninger hertil.



LIJ: Der skal stadig indbetales til dispositionsfonden.

Årsregnskabet for hovedforeningen blev af dirigenten sat til debat.

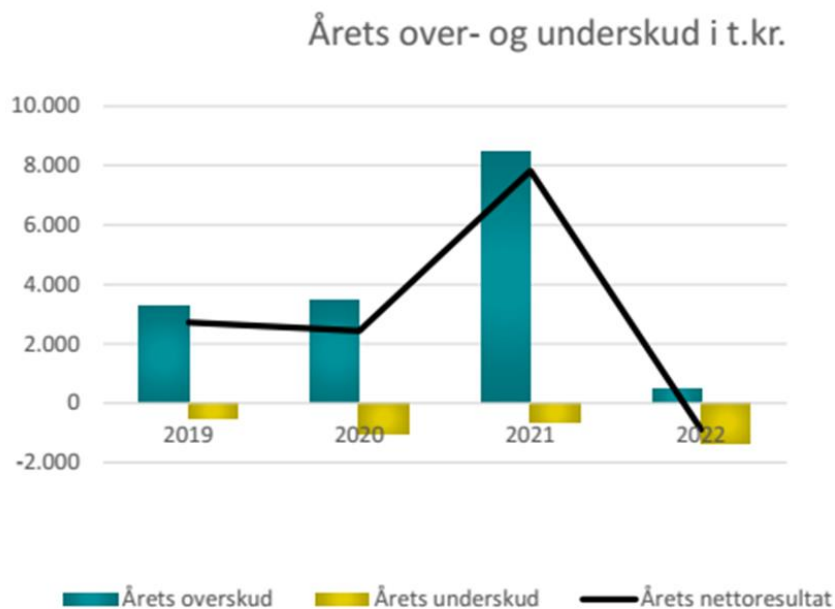
Der blev spurgt til, hvad dispositionsfondspengene bliver brugt til?

LIJ: De dækker f.eks. lejeledighed, tab ved fraflytning og tilskud til afdelingen.

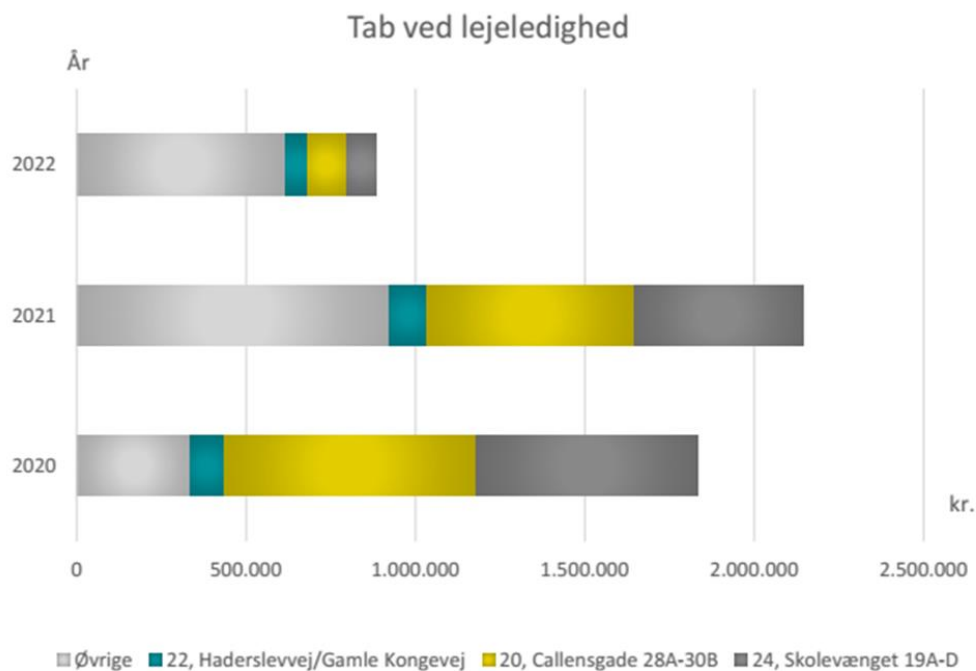
Årsregnskabet blev ved håndsoprækning godkendt med 28 stemmer for og 1 stemme imod.

Årsregnskab 2022– afdelinger:

10 afdelinger har overskud på i alt 441 t.kr., 11 afdelinger har underskud med i alt 1.325 t.kr.



Tab ved lejeledighed, 884 t.k



LII: For udførelse af arbejder i drift- og vedligeholdelsesplanen skal der eksterne lån til.

Årsregnskabet for afdelingerne blev af dirigenten sat til debat.

Der var ikke spørgsmål til det fremlagte årsregnskab for afdelingerne og det blev ved håndsoprækning godkendt med 28 stemmer for og 1 stemme imod.

Budget 2024 – hovedforeningen:

Budgettet medfører stigning af administrationsudgiften med 2,18%

Ændringer	t.kr.
Mødeudgifter	-30
Forretningsførelse	185
Kontorholdsudgifter	-44
Andet	10
I alt	121

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed 2024: 4.493 kr.

Budgettet blev af dirigenten sat til debat.

Der var ikke spørgsmål til det fremlagte budget og det blev taget til efterretning.

Nedsættelse af stemmeudvalg inden de kommende forslag:

- Max Johansson – afd. 15
- Hans Ejner – afd. 9
- Simon Munch - medarbejderrepræsentant

4. Behandling af indkomne forslag

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

LIJ gennemgik forslaget.

Stillet af:

Kolstrup Boligforenings 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

Der var ingen spørgsmål til forslaget og ved håndsoprækning blev det enstemmigt vedtaget.

Forslaget vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

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

LIJ gennemgik forslaget og informerede om, at der kan opnås rabatter hos Microsoft, hvis non-profit bliver tilføjet i vedtægterne.

Stillet af:

Kolstrup Boligforenings 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 nonprofitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Der var ingen spørgsmål til forslaget og ved håndsoprækning blev det enstemmigt vedtaget.

Forslaget vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag C: Ændring af vedtægterne – Bestyrelsessammensætning

Ove Stahl Schmidt gennemgik forslaget.

Stillet af:

Kolstrup Boligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 11 affattes således:

»§ 11. Bestyrelsen består af et ulige antal mellem 5-7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 4 eller 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem blandet det fastansatte personale. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.«

Begrundelse:

For at styrke beboerdemokratiet ønskes en udvidelse af bestyrelsen fra 5 til 7 medlemmer. Samtidig er der fleksibilitet i antallet, hvis der er udfordringer med at rekruttere til bestyrelsen.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Spørgsmål: Hvad er begrundelsen for udvidelsen af bestyrelsen?

LIJ: For at styrke beboerdemokratiet og det giver også fleksibilitet i antallet, hvis der er udfordringer med at rekruttere til bestyrelsen.

Ved håndsoprækning blev det vedtaget med 42 stemmer for og to stemmer imod.

Forslaget vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag D: Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen

LIJ gennemgik forslaget.

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.

Lisbeth Jakobsen fremlagde og forklarede forslaget.

Forslaget blev af dirigenten sat til debat.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, og ved håndsoprækning blev det enstemmigt vedtaget.

I forbindelse med forslag 4C, som skal endeligt vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, foreslog dirigenten, at punkt 5 og 6 bliver gennemført helt normalt jf. dagsordenen.

Der skal vælges 4 suppleanter, hvoraf 1. og 2. suppleant vil blive de to nye bestyrelsesmedlemmer, hvis forslaget vedtages på den ekstraordinære generalforsamling.

3. og 4. suppleanterne vil derefter blive 1. og 2. suppleanter.

Forsamlingen var enig i ovenstående.

5. Valg af bestyrelsesformand

For en valgperiode på 2 år.

På valg:

Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg

Der var ingen andre kandidater – så **Ove Stahl Schmidt blev genvalgt.**

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og til SALUS´ repræsentantskab

1 bestyrelsesmedlem for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Tove Christensen – modtager genvalg

Der var ikke andre kandidater, så **Tove Christensen blev genvalgt.**

Valg af suppleanter:

På valg er:

Peter Eskildsen – afd. 28 - 1. suppleant

Lars P. Jacobsen – afd. 12 - 2. suppleant

Følgende kandidater blev foreslået og valgt ved skriftlig afstemning:

- Bettina Andersen – afd. 15 – 1. suppleant
- Peter Eskildsen – afd. 28 – 3. suppleant
- Michael Bordinghoff – afd. 19
- Max Johansson – afd. 15 – 2. suppleant
- Hans Jørgen Christensen – afd. 17 – 4. suppleant

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af EY.

Der var ikke andre forslag.

EY blev genvalgt.

8. Eventuelt

Forskellige punkter blev debatteret:

- Bedre information om arbejder i afdelingerne – f.eks. via SMS.
- Manglende malerarbejde efter skift at radiatormålere.
- Flaghejsning fungerer ikke optimalt.
- Ønske om medindflydelse på beplantning i afdelingerne.
- Manglende opfølgning af vedtagne punkter på afdelingsmøder.
- Manglende fremmøde til femårstjek, hvor beboeren skulle være hjemme og give adgang til boligen.

Ovenstående er blevet hørt.

Ove Stahl Schmidt: Punkterne, der er blevet talt om under eventuelt, hører egentlig til på afdelingsmøderne.

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

Mødet afsluttet: kl. 20:05

Aabenraa, den 08/06 2023

Tove Christensen
næstformand

Brian S. J. Larsen
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.”

Tove Christensen

Næstformand KB

Serienummer: 2396071e-9b85-4773-a677-15bbbacb3787

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-06-22 11:11:06 UTC



Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

Serienummer: 9f6266d4-6678-4be7-b106-c559b548a43a

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-06-22 16:53:49 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>