

KB - Generalforsamling (KB - Generalforsamling 2025)

21-05-2025 19:00 - 20:05

Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

Indhold

Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Beslutning for Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Punkt 2: Valg af dirigent	2
Beslutning for Punkt 2: Valg af dirigent	2
Punkt 3: Godkendelse af forretningsorden	2
Beslutning for Punkt 3: Godkendelse af forretningsorden	2
Punkt 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	3
Beslutning for Punkt 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	3
Punkt 5: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026	4
Beslutning for Punkt 5: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026	4
Punkt 6: Behandling af indkommende forslag	5
Beslutning for Punkt 6: Behandling af indkommende forslag	5
Punkt 7: Valg af bestyrelsesformand	6
Beslutning for Punkt 7: Valg af bestyrelsesformand	6
Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	6
Beslutning for Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	6
Punkt 9: Valg af revisor	6
Beslutning for Punkt 9: Valg af revisor	6
Punkt 10: Eventuelt	8
Beslutning for Punkt 10: Eventuelt	8
Punkt 11: Underskriftsark	8

Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Endelig dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden til godkendelse.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2026.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Tove Christensen - bestyrelsesformand - modtager genvalg
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Bettina Andersen – bestyrelsesmedlem – modtager genvalg
Peter Elberg Eskildsen – bestyrelsesmedlem – modtager genvalg
Max Johansson - bestyrelsesmedlem
Hans Jørgen Christensen – 1. suppleant
Berit M. J. Hansen - 2. suppleant
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Beslutning for Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Bilag udleveret ved mødet:

Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 31 (inkl. organisationsbestyrelsen)

Antal beboere: 37

Organisationsbestyrelsen: 6 personer

Tove Christensen

Frederik Severin Schmidt Jürgensen

Bettina Andersen

Max Johansson

Peter Elberg Eskildsen

Simon Munch - medarbejderrepræsentant

Afbud: Henning Olsen

SALUS Boligadministration:

Martine Greve Justesen, vicedirektør (MGJU)

Brian S. J. Larsen, projektchef (BSJL)

Jesper Damm Andersen, driftschef (JEAN)

Birgitta Marquardt, sekretær (referent)

Revisor:

Jan Thietje

Gæster:

Søren Duus, formand AAAB

Velkomst

Formanden for Kolstrup Boligforening, Tove Christensen bød velkommen til generalforsamling 2025 og gik over til dagsordenens først punkt.

Punkt 2: Valg af dirigent

1. Valg af dirigent

Beslutning for Punkt 2: Valg af dirigent

Tove Christensen, formand foreslog Brian S. J. Larsen, projektchef 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 16, 2025 (16. april)

SALUS Nyt nr. 46 – marts 2025

Hjemmeside SALUS - 11. april og 8. maj 2025

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.

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 3: Godkendelse af forretningsorden

1. Forretningsorden til godkendelse - bilag

Beslutning for Punkt 3: Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten spurgte om nogen ikke kunne godkende forretningsordenen, hvad ikke var tilfældet.

Forretningsordenen blev godkendt.

Forretningsorden for generalforsamlingen i Kolstrup Boligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

”Bestyrelsen består af 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 blandt det fastansatte personale. Samtidig med valg og udpeging af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse”.

Generalforsamlingen har besluttet, at:

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Generalforsamlingen ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Generalforsamlingen ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkomende møde i generalforsamlingen.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

Ovenstående gælder indtil generalforsamlingen, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de trufne beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Formand

Dirigent

Punkt 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

1. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Tove Christensen - bilag

Beslutning for Punkt 4: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Tove Christensen.
Dirigenten satte beretningen til debat.

- Debat om ladestandere og regler for opsættelse af disse.

Ladestandere er afdelingsanliggende og skal drøftes med inspektøren.

Beretningen blev taget til efterretning.

BERETNING 2024

KOLSTRUP BOLIGFORENING

Så er der atter gået et år, og det er igen tid til at gøre status for driften i Kolstrup Boligforening.

Formandsskifte

Kolstrup Boligforenings mangeårige formand, Ove Stahl Schmidt, døde i marts måned 2024.

Det betød, at der på en ekstraordinær generalforsamling 26. marts blev valgt en ny formand, ligesom suppleanten Peter Elberg Eskildsen indtrådte i organisationsbestyrelsen.

Formandsvalget var igen på dagsordenen på den ordinære generalforsamling ultimo maj måned, hvor der var genvalg til Tove Christensen for en et-årig periode.

Energirenovering og bæredygtighed

Der kom fokus på energirenovering og energibesparelser i boligerne med de stigende energipriser i 2022. Arbejdet hermed fortsætter, og vil også være et løbende fokusområde i foreningen fremadrettet.

Informationsmateriale og vejledninger om "God energiadfærd" ligger på vores hjemmeside Salus.dk, alternativt kan de hentes på områdekantorerne.

Solceller

Der er opsat et stort solcelleanlæg i afdeling 15 - Hørgården/Frueløkke/Uglekær. Vi har dog måttet konstatere, at omkostningerne til etablering af solceller er steget betragteligt, og der er p.t. ikke planlagt opsætning af solcelleanlæg i øvrige afdelinger.

I forlængelse af ibrugtagningen af solcelleanlægget i afdeling 15, er der igangsat et projekt i EU-regi, der sigter mod at forbedre vores energiforsyning, reducere omkostningerne og bidrage til en mere bæredygtig fremtid. EVELIXIA startede officielt den 1. oktober 2023 og vil foregå over en periode på 3 år. Finansieringen er blevet godkendt i EU.

Projektet skal undersøge om det bedre kan betale sig at udnytte

overskudsenergi fra afdelingens solcelleanlæg til at producere varmt vand, som derefter integreres i afdelingens varmforsyningssystem. Det vil ikke kun øge afdelingens udnyttelse af vedvarende energi, men også reducere omkostninger og miljøpåvirkning.

Udover Kolstrup Boligforening/SALUS Boligadministration deltager også Aabenraa Fjernvarme a.m.b.a., Neogrid Technologies ApS, SustainSolutions ApS, European Green Cities blandt de danske aktører.

Det gør de sammen med mange andre partnere i hele Europa. Samarbejdet med disse giver os mulighed for at drage fordel af en bred vifte af viden og ressourcer i vores indsats på at optimere vores energiforsyning.

EVELIXIA-projektet udgør en unik mulighed for Kolstrup Boligforenings afdeling 15 til at bidrage til et fleksibelt og bæredygtigt energisystem.

Effektiv drift

Vi oplever fortsat stor tilfredshed blandt vores beboere med den udvidede service i kraft af henvendelser til Servicecenteret vedrørende fejl og reparation.

Servicecenteret har 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. Alle får en bekræftelse på, at henvendelsen er modtaget, 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 vores håndværkergård. Det vil stadig være de samme driftsmedarbejdere, der udfører opgaven, fuldstændig ligesom det er i dag.

Ud over Mohammed Kheir, der er den daglige leder af servicecenteret, er der ansat en ny medarbejder i Servicecenteret.

Personale

Vi har ansat en ny inspektør, Mette Nielsen, idet vores tidligere inspektør Carsten Nielsen af personlige årsager valgte at fratræde stillingen

sensommeren 2024.

Det er fortsat muligt, at alle beboere, der ønsker at tale med inspektøren, kan booke et møde med denne, før mødet finder sted.

Dette tiltag er med fokus på god service, fleksibilitet og effektivitet. Nærmere oplysning om bookingsystemet findes på hjemmesiden Salus-bolig under "Kontakt os".

Åbningstiderne for personlig henvendelse uden forudgående aftale er på torsdage fra kl. 10.00 – 12.00, ligesom der på torsdage vil være en medarbejder fra udlejning til stede på kontoret i Humlehaven i tidsrummet 10.00 – 12.00 og 13.00 – 17.00.

Udover førnævnte er der ikke sket yderligere ændringer i bemanningen i Kolstrup Boligforening.

Ny vicedirektør, Martine Greve Justesen, Salus Boligadministration, har afløst Lisbeth Jakobsen som forretningsfører for Kolstrup Boligforening.

Afdelinger

Afdeling 1, Løgumklostervej, renovering

I 2022 fik vi behandlet interviewskemaerne sammen med vores rådgiver, og der arbejdes fortsat på en løsningsmodel for renovering i afdelingen.

Afdeling 3, Løgumklostervej/Toften, murværk og altaner

Arbejdet med følgevirkningen af nedstyrtning af gavlen Toften 20, er tilendebragt, idet der udover at gavlen er muret op igen, er foretaget en gennemgang af hele bebyggelsen, og der er monteret nye murbindere. I samme forbindelse er altangulvene pålagt en coating for at imødegå nedsivning af vand og deraf følgende rustskader.

Afdeling 4, Lindsnakkevej, renovering

Vi arbejder stadig på at få en renoveringsplan på plads i afdeling 4, efter opfordring fra kommunen. Støttemulighederne er dog begrænset, og med de prisstigninger, vi har set, er det svært at få en ordentlig økonomi i projektet. Der arbejdes på en løsning, herunder på energioptimeringer og energibesparelser.

Afdeling 6, Jernbanegade/Borgmester Finksgade, helhedsplan

I starten af 2023 havde vi et afdelingsmøde omkring renovering af afdelingen.

På det ekstraordinære afdelingsmøde spurgte vi afdelingen, hvilken retning vi skulle tage i renoveringen. I overensstemmelse hermed blev endelig retning for projektet afklaret, og der har efterfølgende været foretaget rettelser i projektet og endelig afklaring med Landsbyggefonden.

I marts måned i år har der været afholdt et indledende møde med Ingeniørerne, det nedsatte byggeudvalg, inspektøren samt Salus Boligadministration.

Skade på tagkonstruktionen på 2 blokke i afdeling 6, Jernbanegade, forårsaget af skypumpe i juli måned 2023, er afhjulpet og tilendebragt.

Afdeling 17, Lergård, renovering af rørinstallationer samt tagrenovering

Renovering af rørinstallationer samt tage i afdeling 17, Lergården er tilendebragt.

Afdeling 22, Haderslevvej.

Udskiftning af tag samt indgangsdøre er afsluttet. Der er yderligere opført nyt skur til elcykler m.m.

Byggeskader

Byggeskader, Afdeling 28, Barsøvænget samt afdeling 15, Hørgården er hhv. udbedret samt planlagt.

Henlæggelser

For så vidt angår henlæggelser til vedligehold og renovering må vi fortsat konstatere, at der i stort set alle afdelinger i Kolstrup Boligforening ikke er tilstrækkelige henlagte midler til større renoveringsprojekter. Der arbejdes dog løbende på at bringe henlæggelserne op på et højere niveau.

Ladestandere

Der er indgået aftale med Clever om opsætning af ladestandere i enkelte afdelinger og ladestanderne opsættes successivt i boligforeningens afdelinger. Det er vigtigt at bemærke, at boligforeningen ikke er direkte involveret i driften eller etableringen af disse standere, ligesom der p.t. ikke lovmæssigt er et krav om, at der skal være ladestandere til rådighed i vores afdelinger.

Affaldssortering

Der er implementeret et nyt affaldssystem i vores boliger, der betyder, at affald fra de enkelte boliger fremover skal sorteres i endnu større omfang. Overgangen har ikke været uden problemer, og der er stadig plads til forbedringer.

Vi kan alene opfordre – og appellere – til, at sorteringen af affald foretages i henhold til de givne anbefalinger.

Udlejning

Udlejning af vores boliger er tilfredsstillende, og der har i 2024 været begrænset tomgang i vores afdelinger.

Afslutningsvis skal der rettes en tak til personalet i SALUS Boligadministration og Kolstrup Boligforening for deres samarbejde, handling og resultater. Som organisationsbestyrelse værdsætter vi den indsats, som vi har oplevet.

Der skal også lyde en tak til de fremmødte på vores møder og tak til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det engagerede og vigtige arbejde, som driver beboerdemokratiet.

Kolstrup Boligforening, organisationsbestyrelsen
Marts 2025

Punkt 5: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026

Endelig godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2026 - bilag

1. Godkendelse af årsregnskab 2024 for hovedforeningen
2. Godkendelse af årsregnskab 2024 for afdelingerne
3. Forelæggelse af budget 2026

Beslutning for Punkt 5: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026

Martine Greve Justesen gennemgik de vigtigste punkter i årsregnskaberne og budgettet.

1. Årets resultat er et overskud på 312 t. kr.
Administrationsbidraget var 4.335 kr. pr. lejemålsenhed. Det ligger under landsgennemsnittet.
Organisationens egenkapital udgjorde pr. 31.12.2024 28.935 t.kr.
For håndværkergården viser regnskabet et overskud på 816 t.kr.

Årsregnskabet for hovedforeningen blev af dirigenten sat til debat.

- Spørgsmål omkring hvad der gøres for at udligne over/underskud.

Der henvises til inspektøren.

2. 7 afdelinger har overskud på i alt 2.357 t.kr. og 14 afdelinger har underskud på i alt 911 t.kr.
Tab ved lejeledighed 2024 er i alt 852 t.kr.
Henlæggelserne ligger lidt under landgennemsnittet og der vil være behov for ekstern finansiering ved gennemførelse af nogle af de planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Årsregnskaberne 2024 blev af dirigenten sat til debat.

Der var ikke yderligere spørgsmål til de fremlagte årsregnskaber for hovedforeningen og afdelingerne.

En person ønskede ikke at godkende regnskaberne, men flertallet godkendte regnskaberne.

3. Administrationsbidraget vil stige med 4,34% i 2026, hvad udgør et administrationsbidrag på 4.565 t.kr. pr. lejemålsenhed.

Budgettet blev af dirigenten sat til debat.

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

Hovedtal, afvigelser i forhold til budget

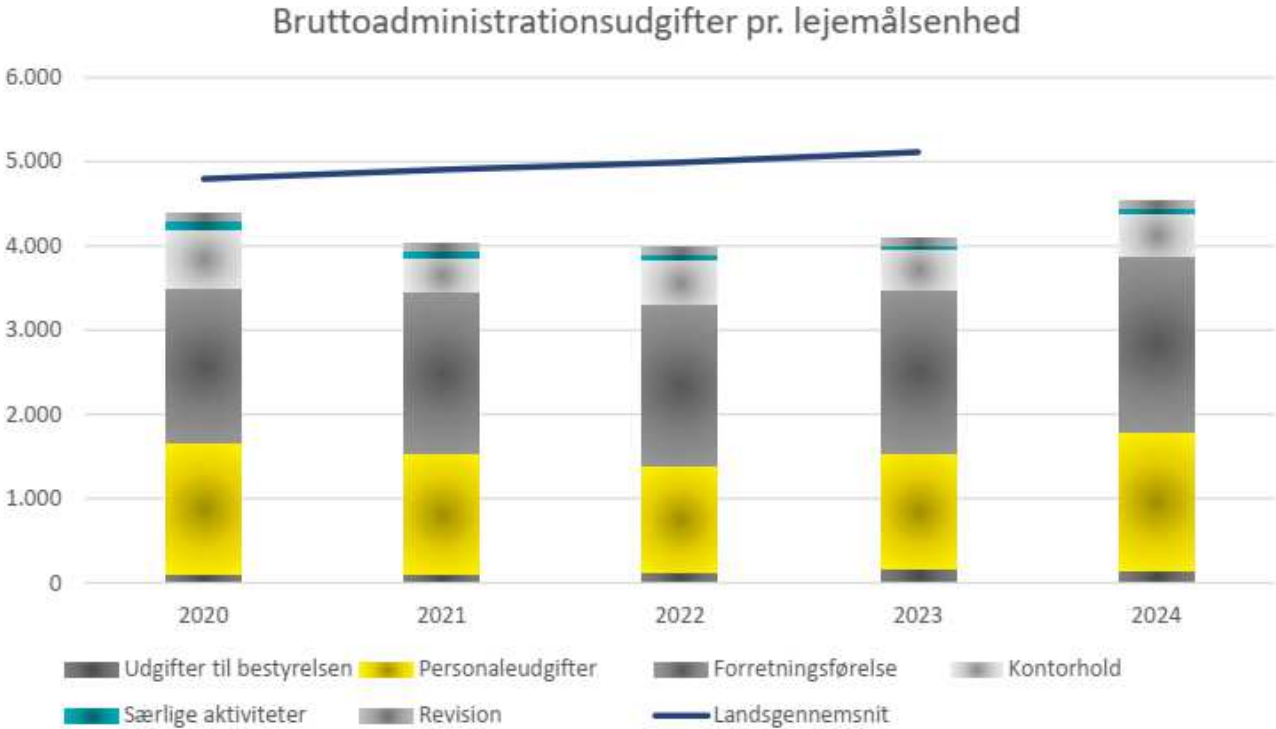
t.kr.	2024	Budget 2024	Forskel
Øgede personaleudgifter	2.139	1.836	-303
Øgede nettorenteindtægter	-389	0	389
Øgede diverse indtægter	-90	0	90
Færre ekstraordinære poster	-83	0	83
Øvrige poster	-1.890	-1.836	53
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat			312

4. Årsregnskab 2024 – Hovedforeningen
Årets resultat: overskud på 312 t.kr.

4. Årsregnskab 2024 – Hovedforeningen

Bruttoadministrationsudgifter 4.545 kr./lejemålsenhed

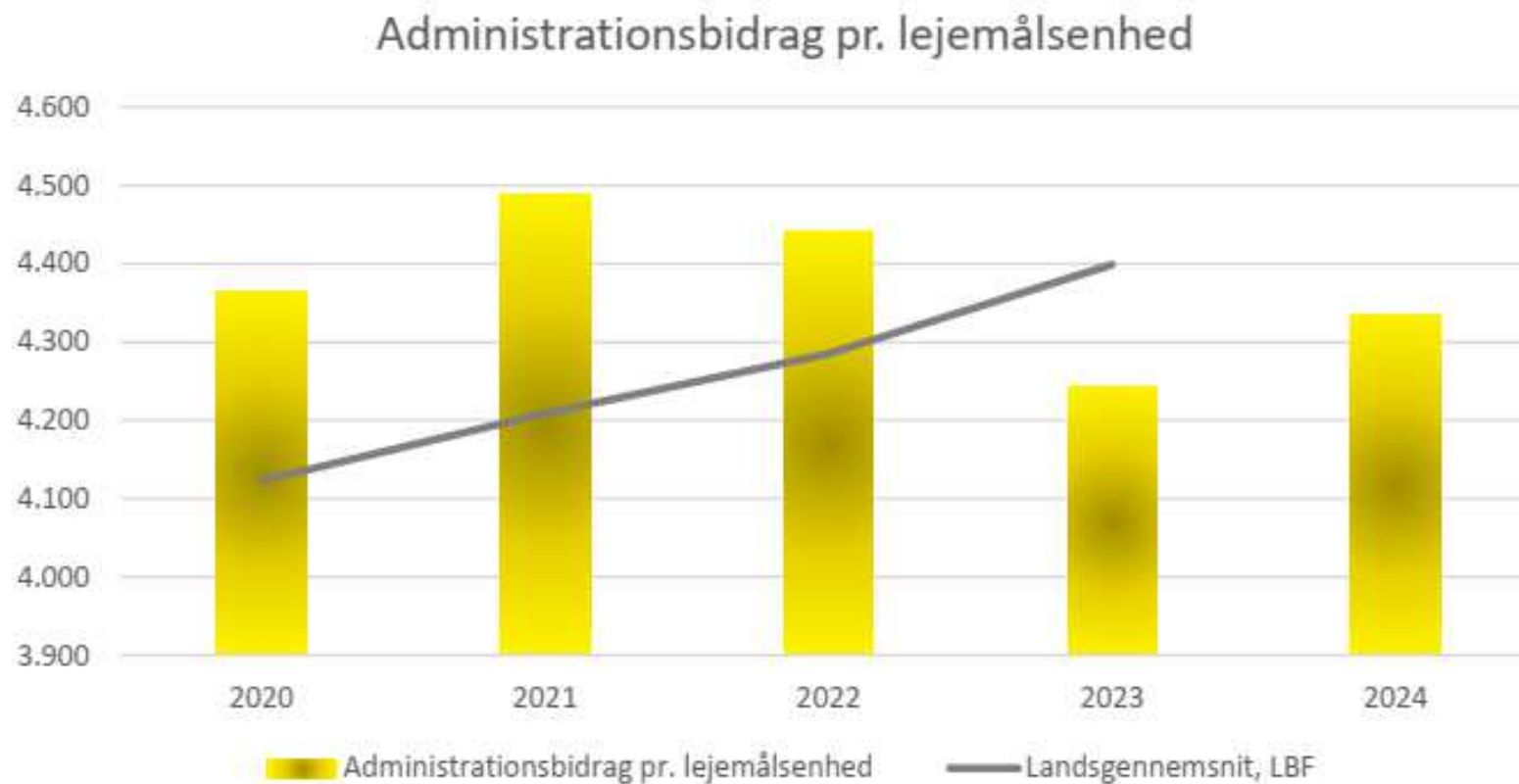
kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttoadministrationsudgifter	5.704.187	5.232.078	5.178.968	5.333.473	5.917.812
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.388	4.018	3.984	4.096	4.545



4. Årsregnskab 2024 – Hovedforeningen

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed 4.335 kr.

Punkt 5, Bilag 1: Regnskab - budget.pdf



3. Årsregnskab 2024 – Hovedforeningen

Egenkapital 31.12.2024, 28.935 t.kr.

Punkt 5, Bilag 1: Regnskab - budget.pdf

Egenkapital

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Boligforeningsandele	564	564	564	564	564
Dispositionsfond	8.591	13.499	14.762	15.436	19.934
Arbejdskapital	6.854	7.470	7.517	8.337	8.436
Egenkapital i alt	16.009	21.533	22.842	24.337	28.935
Disponibel del af dispositionsfond	0	3.595	3.679	2.832	5.533
Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	0	2.761	2.830	2.175	4.250
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.272	5.737	5.782	6.404	6.480
Egenkapital pr. lejemålsenhed	12.315	16.538	17.571	18.692	22.223

4. Årsregnskab 2024 – Håndværkergården

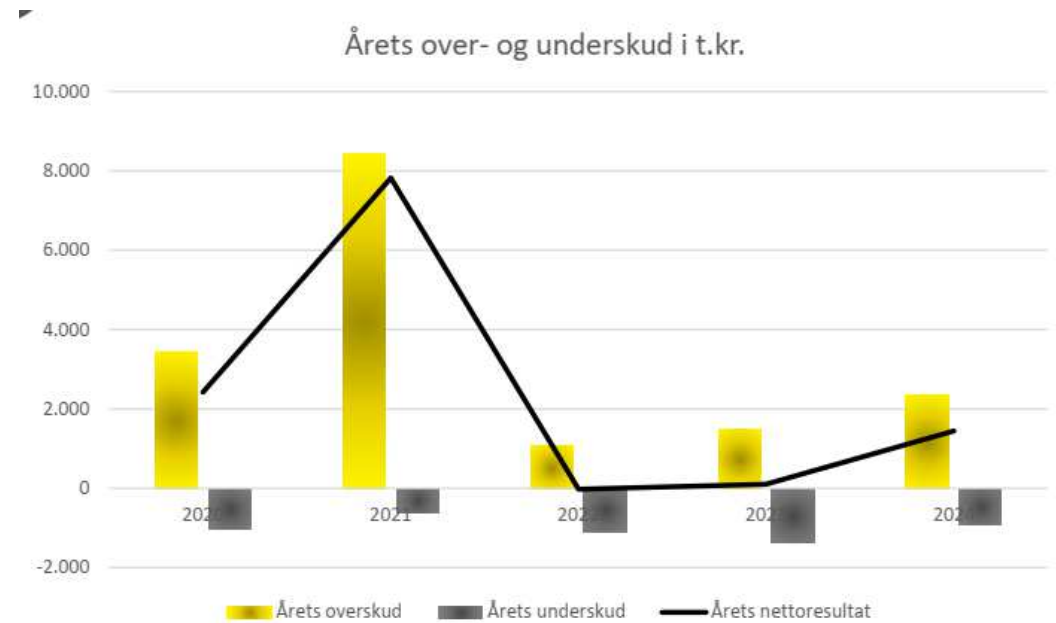
Overskud 816 t.kr.

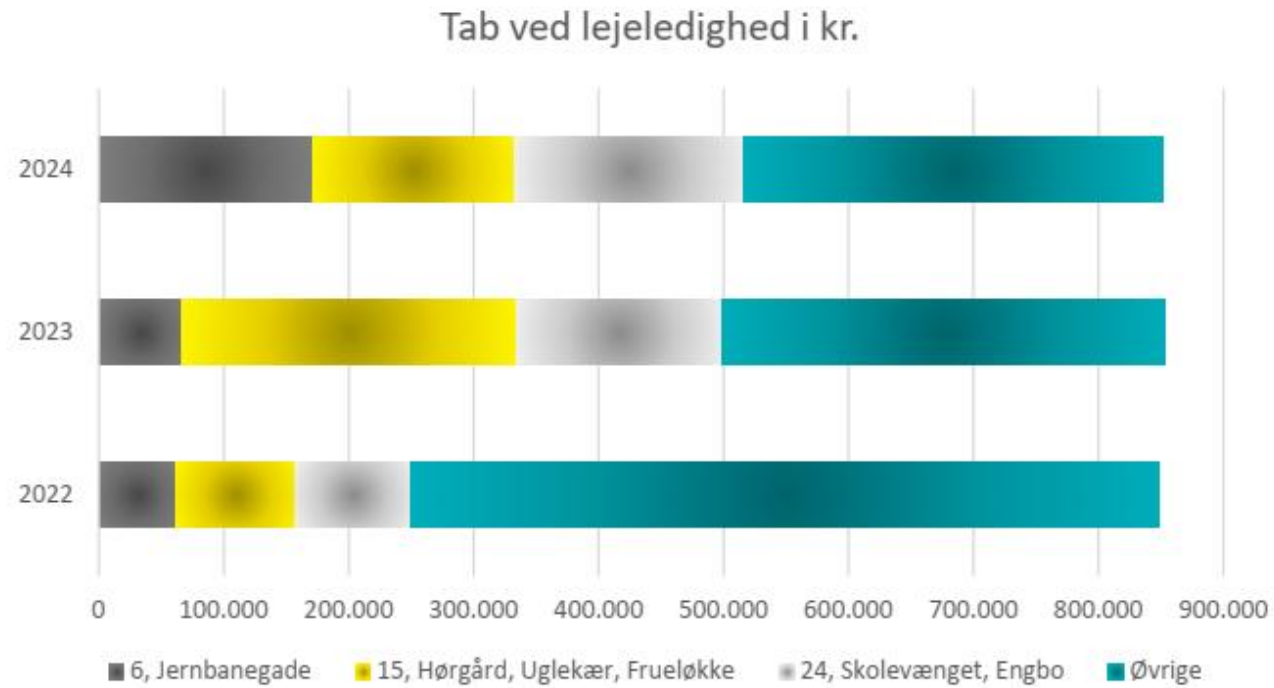
Regnskabsoversigt

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Omsætning	6.772	5.893	7.394	5.801	8.245
Dækningsbidrag I	1.727	1.700	2.377	1.735	2.128
Dækningsbidrag II	1.349	1.317	1.897	1.311	1.544
Dækningsgrad I	25,5%	28,9%	32,1%	29,9%	25,8%
Dækningsgrad II	19,9%	22,4%	25,7%	22,6%	18,7%
Årets resultat	500	447	1.260	706	816
Samlede aktiver	4.391	4.634	5.162	5.547	5.896
Egenkapital	-1.169	-722	539	1.245	2.061
Antal ansatte, gns.	10	10	10	8	8

4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne

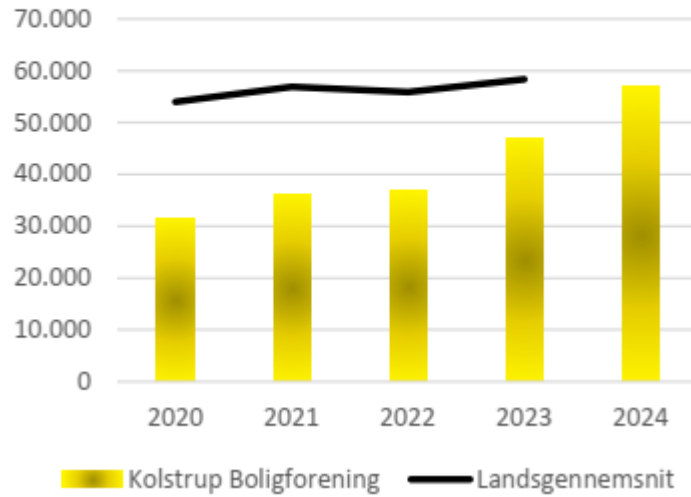
- Årets drift har resulteret i, at 7 afdelinger udviser et samlet overskud på 2.357 t.kr. mod sidste års 6 afdelinger og et overskud på 1.484 t.kr.
- Der er 14 afdelinger med underskud på i alt 911 t.kr. mod sidste års 15 afdelinger og et underskud på 1.379 t.kr.



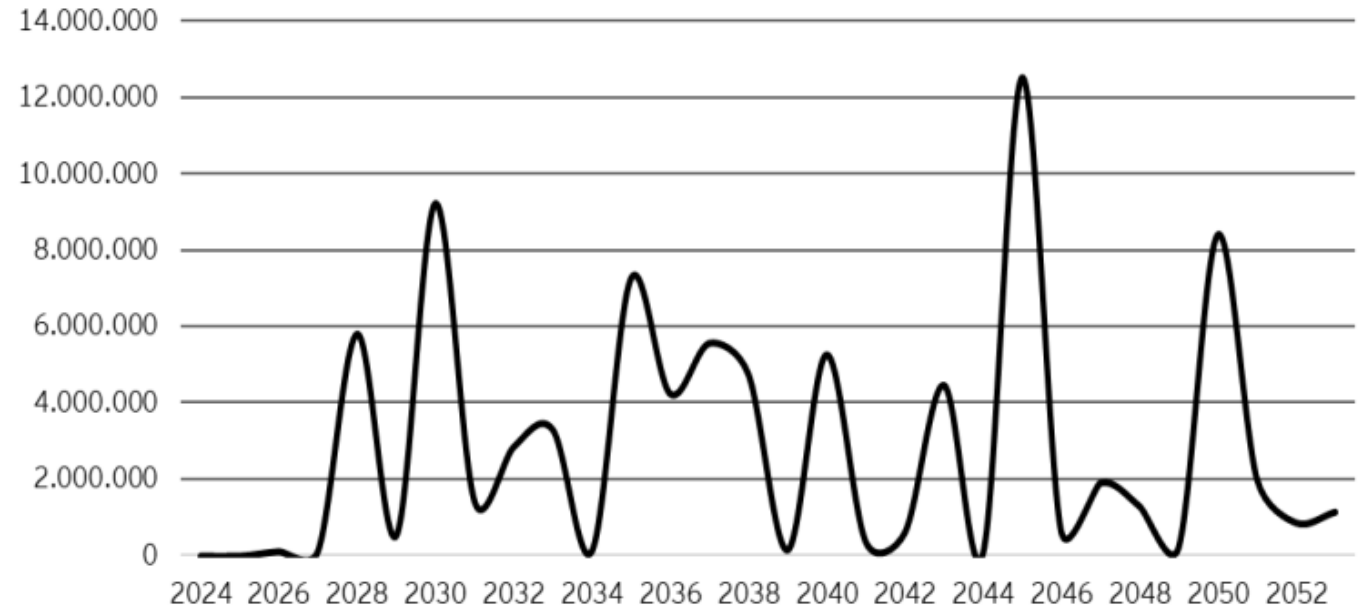


- 4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne
- Tab ved lejeledighed, 852 t.kr. (854 t.kr. i 2023)

Henlæggelser pr. lejemålsenhed
(kto. 401 til 405)



Forventet behov for anden finansiering i kr.



4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne Henlæggelser

4. Årsregnskab 2024

Konklusion på den udførte revision

 Revisionspåtegning ▶ Vedtages årsregnskaberne i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og eventuelle sideaktiviteter med en revisionspåtegning uden modifikationer. ▶ I revisionspåtegningerne er der et fremhævet forhold, idet boligorganisationen som sammenligningstal har medtaget godkendte budgettal for indeværende og næste år. Disse tal har ikke været underlagt revision. Dette er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til regnskabsaflæggelsen.	 Fejlinformationer ▶ Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret fejlinformation, som ikke er korrigeret i årsregnskaberne.	 Forretningsgange og interne kontroller ▶ Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret væsentlige mangler i interne kontroller.
	 Spørgeskema ▶ Som krævet i lov om almene boliger m.v. har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold. Skemaet er en integreret del af årsregnskabet. ▶ Hvis spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi afgive en påtegning på skemaet uden modifikationer.	

Forslag til budget for 01-01-2026 31-12-2026

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	83.000	79.000	4.000	72.030
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	150.000	134.000	16.000	121.404
Personaleudgifter, 511	1.435.500	2.014.000	-578.500	2.139.391
Forretningsførelse, 512	3.662.700	2.900.600	762.100	2.727.690
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	500.000	395.500	104.500	469.083
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	174.000	193.000	-19.000	180.464
Afskrivning driftsmidler, 515	60.000	85.000	-25.000	66.232
Særlige aktiviteter, 516	10.000	50.000	-40.000	26.518
Revision, 521	127.000	117.000	10.000	115.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	1.170.000	-1.170.000	7.276.754
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	13.530.000	12.592.000	938.000	13.966.396
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	435.651
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	19.732.200	19.730.100	2.100	27.596.613
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	5.944.100	5.944.100	0	5.644.061
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	24.000	-24.000	24.000
Renteindtægter, 603	0	1.170.000	-1.170.000	7.665.519
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	13.530.000	12.592.000	938.000	13.966.396
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	89.539
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	518.929
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	19.474.100	19.730.100	-256.000	27.908.444
Reduktion/forhøjelse	258.100	0	-258.100	311.830
Balance	19.732.200	19.730.100	2.100	27.596.613

Forhøjelse af administrationsbidrag
I alt

4,34%

4. Budget 2026

Stigning 4,34%

4. Budget 2026

Stigning 4,34%

Ændringer	t.kr.
Personaleudgifter	178
Forretningsførelse	175
Kontorholdsudgifter	74
Kontorlokaleudgifter	-118
Øvrige poster	-34
Ændring i alt	275

	Stigning				
	2022	2023	2024	2025	2026
Budget	-1,43%	-3,93%	2,18%	4,84%	4,34%
	Bruttoadministrationsomkostninger/lejemålsenhed				
	2022	2023	2024	2025	2026
Kolstrup	3.984	4.096	4.545	4.563	4.742
Landsgennemsnit	4.992	5.115	-	-	-

Administrationsbidrag pr.
lejemålsenhed 2025
4.565 kr.

Punkt 6: Behandling af indkommende forslag

1. Behandling af indkommende forslag - bilag

Beslutning for Punkt 6: Behandling af indkommende forslag

Martine Greve Justesen gennemgik kort forslaget.

Dirigenten satte forslaget til debat - der var ingen spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget, da ingen stemte imod forslaget.

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetencedelegation 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.

Generalforsamlingen kan til enhver tid fremsætte forslag om tilbagetrækning af delegationen.

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.

Punkt 7: Valg af bestyrelsesformand

1. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.

På valg er:

Tove Christensen - bestyrelsesformand - modtager genvalg

Beslutning for Punkt 7: Valg af bestyrelsesformand

1. Ingen andre kandidater ønskede at stille op til formandsposten, så **Tove Christensen blev ved akklamation genvalgt.**

Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

1. 3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg er:

Bettina Andersen - modtager genvalg

Peter Elberg Eskildsen - modtager genvalg

Max Johansson

2. Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år.

Beslutning for Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

1. Ingen andre kandidater ønskede at stille op til bestyrelsen, så

- Bettina Andersen
- Peter Elberg Eskildsen
- Max Johansson

blev genvalgt for en toårig periode ved akklamation.

2. Ingen andre kandidater ønskede at stille op som suppleanter, så

- Hans Jørgen Christensen 1. suppleant
- Berit M. J. Hansen 2. suppleant

blev genvalgt for en etårig periode ved akklamation.

Punkt 9: Valg af revisor

1. Valg af revisor - bilag

Beslutning for Punkt 9: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Ernst & Young (EY), Sønderborg.
Der var ikke andre forslag.

EY blev genvalgt ved akklamation.

9. Valg af revisor Nuværende revisor EY

Du sammenligner med: 0081 Kolstrup Boligforening

LBF-nr	Navn	Antal afdelinge r	Regnskabsdat a	Stamdata
			521 Revision	Lejemålsenhed er
0081	Kolstrup Boligforening	21	91	1.305

Tvillinger:

LBF-nr	Navn	Antal afdelinge r	Regnskabsdat a	Stamdata
			521 Revision	Lejemålsenhed er
0601	Lejerbo, Frederiksborg	22	125	1.336
0169	Thisted Bolig	19	109	1.382
0111	Aabenraa Andelsboligforening	21	61	1.484
0278	Boligforeningen Lillebælt	26	112	1.368
0700	Boligselskabet Nordsjælland	18	101	1.386
0443	Aars Boligforening	26	174	1.299
0226	Grindsted Boligforening	16	145	1.082
0718	MNV Bolig	22	185	1.565
0229	Bolig Horsens	29	228	1.837
0071	Arbejdernes Boligselskab	15	153	1.113



Punkt 10: Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Beslutning for Punkt 10: Eventuelt

- Opsættelse af egen ladestander af beboer på fælles p-plads drøftes.

Menes ikke det er tilladt, men skal afklares med inspektøren.

- Parkeringsregler ifm. ladestandere drøftes - biler der ikke kører på el parkerer på ladepladserne.

Hovedbestyrelsen går ikke i dialog om parkering ifm. ladestandere. Ladestanderne styres i afdelingerne og derfor opfordres til, at parkeringsproblematikken drøftes med inspektøren.

- Beboer opfordrer til, at der bliver lavet fælles regler for alle afdelinger omkring ladestandere.

Kompetencen til beslutninger om ladestandere ligger på afdelingsmødet.

- Debat om fibernet fra Norlys. Ønske om at det undersøges, hvorfor installationer ikke er færdiggjorte samt at der laves en infoskrivelse.

Norlys tilbød gratis indlæggelse af fibernet i alle boliger. Andre udbydere kan leje sig ind på Norlys' fibernet - så man er ikke forpligtet til at have Norlys som udbyder.

- Biler uden nummerplader holder parkeret på p-pladser i afd. 12.

Inspektør forsøger at afhjælpe problemet via politiet. Der er en god dialog med politiet, og det er desværre det, der kan gøres.

MGJU oplyser om aktiviteter, der kan startes op via Kommunen. Alle vil få tilsendt en skrivelse. MGJU kan kontaktes omkring projektet.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og nedlagde sit hverv.

Tove Christensen takkede Brian Skou Juhler Larsen for god mødeledelse samt takkede beboerne for fremmødet. Hun opfordrede til at hilse på naboen og snakke med hinanden.

Mødet afsluttet kl. 20:05

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 21. maj 2025

Underskrives via Penneo

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

Bestyrelsesformand KB

På vegne af: KB

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-05-23 13:30:52 UTC



Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

På vegne af: SALUS

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

IP: 87.51.xxx.xxx

2025-05-26 08:33:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.