



Referat fra GENERALFORSAMLING

onsdag den 22. maj 2019, kl. 19.00 på Lokalcentret Vejlby Skorphøjen, Vikær Toften 6

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018
5. Budget for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020
6. Indkomne forslag:
Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være boligforeningen i hænde senest mandag den 6. maj 2019. (ingen indkomne forslag)
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
På valg for 2 år er:

Tom Niekrenz afd. 10	Modtager genvalg
Gitte Andersen afd. 10	Modtager genvalg
Per Ingemann Knudsen afd. 20	Modtager genvalg
8. Valg af suppleanter for 1 år.
9. Valg af revisor
På valg er: Ernst & Young P/S
10. Eventuelt.

Referat

Søren Bach bød velkommen til vores generalforsamling.
Der var fremmødt 75 husstande.

Ad 1

Andres Tue Møller blev valgt som dirigent.
Andres oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.
Andres gennemgik dagsordenen, og der var ingen indkomne forslag til generalforsamlingen.

Der skal vælges 3 hovedbestyrelsesmedlemmer for 2 år samt suppleanter for 1 år.

Alle de fremmødte har fået 2 stemmesedler pr. lejemål.

Ved valg af kandidater til HB er afstemningsproceduren, at stemmesedlerne må indeholde 1, 2, eller 3 kandidater – hvert navn må højst stå en gang pr. stemmeseddel.

Ad 2

Valg af stemmeudvalg blev: Finn Jacobsen fra administrationen samt Karin Ipsen og Astrid Pedersen fra Tranekærparken.

Ad 3

Formand Søren Bach gennemgik hovedbestyrelsens årsberetning.

Udvikling af ledelsen og bestyrelsesarbejdet

I det forløbne år har HB særligt arbejdet med at udvikle bestyrelsen som ledelse og bestyrelsesarbejdet generelt.

Der er i bestyrelsesåret bl.a. udarbejdet politikker for:

- Indkøb og udbud
- Kapitalforvaltning
- Anvendelse af egenkapitalen

Nybyggerier og renoveringer

I det forgangne bestyrelsesår har nybyggerier og renoveringer fyldt en del.

- Renoveringen af Dybbølvej er ved sidste etape, tak til beboerne for deres tålmodighed.
- Renovering af Kildehøjen er blevet afsluttet til stor tilfredshed.
- I Vejlbj Hus, har beboerne har vedtaget en helhedsplan og der er startet et byggeudvalg op med afdelingsbestyrelsens deltagelse.
- Vi har tidligere sikret en ny afdeling i Lystrup, hvor vi forventer opstart af 44 boliger formentlig primo 2020.
- Der er sidste år indgået en købsplan på IBM-bygningen (Bytoften, Vejlbj), hvor vi skal omdanne erhvervsbygningen til forventeligt 48 lejligheder.
- Der er ved at blive indgået en betinget købsaftale om opførelse af 72 lejligheder på Arresøvej/Lystrupvej (Risskov).
- Boligforeningen er derudover i dialog om andre projekter i området.

Effektiv drift og god økonomi

Vi begynder allerede nu at kunne se de første resultater af effektiviseringsprocessen i 2018 regnskabet. Det er en proces som vi med stor interesse følger.

I enkelte afdelinger har vi påbegyndt arbejdet med serviceaftaler. Formålet med serviceaftalerne er dels at sikre større klarhed om og planlægning af arbejdet i afdelingerne – dels er det et klart sigte at sikre og synliggøre afdelingens indflydelse på opgaver og serviceniveauer.

Der er fokus på hensættelserne i de enkelte afdelinger, og vi har i de forgangne år formået at hæve henlæggelserne samtidig med at vi har haft en moderat huslejeudvikling. Den udvikling vil vi fortsætte, så vi får de sidste afdelinger med.

Beboerdemokrati

Styrkelse og udvikling af boligforeningens beboerdemokrati er også et vigtigt fokusområde for hovedbestyrelsen. Hovedbestyrelsen har derfor afholdt en række interne kurser og seminarer for afdelingsbestyrelserne. Der er behandlet emner som økonomi, råderet, konflikthåndtering mm.

Boligforeningens 75 års jubilæum er også blevet behørigt fejret med såvel et jubilæumsarrangement på dagen og en aktivitetsdag i sommeren 2018. Søren Bach takkede i den forbindelse alle de frivillige hvis store engagement muliggjorde arrangementerne.

Bestyrelsen har været aktiv i 5 kreds, hvor vi dels er aktive i repræsentantskabet, men også deltager i aktivitetsudvalget for 5. kreds. Her er det særligt arbejdet med FN's 17 verdensmål der dominerer.

Regnskab

Søren Bach udtrykte stort tilfredshed med regnskabet for 2018, som er til gennemgang senere på aftenen.

Personaleforhold

Boligforeningen har i det forgangne år taget afsked med Jannik Mikkelsen og Michael Meyer og budt velkommen til John Rømer som varmemester i Vejlbj Toften.

Søren Bach takkede medarbejderne for deres store arbejdsindsats i det forgangne år.

Søren Bach takkede for opmærksomheden.

Dirigent Andres spurgte, om der var spørgsmål til beretningen?

Flemming V:T.	Udtrykte, at der var mange gode initiativer og tiltag, og om der også er taget højde for, om administrationen kan følge med.
Svar- - Søren	Selv om der er mange projekter i støbeskeen, sker udviklingen så gradvist, at vi kan nå at tilpasse organisationen hertil.
Svar- Bjarne	Vi prøver løbende at planlægge os ud af det.
Maysa afd. 4	Forespurgte om nedrivning af boliger i parallelsamfundet, som gælder i alle boligforeninger.
Svar- Søren	Påpegede at det ikke er ham, der har opfundet ordet parallelsamfund, men at han blot henviste til lovgivningen på området
Kirsten afd. 12	Spurgte til de forskellige processer i boligforeningen – og om det overvejes at lade sig ISO-certificere.
Svar- Søren	Nej. Vi har fokus på arbejdsprocesser, men en ISO-certificering vurderes ikke relevant – i hvert fald ikke pt.
Jette afd. 9	Er der ingen altaner på Arresøvej?
Svar- Bjarne	Der er ikke altaner men reposer som beboer deles om.

- Kirsten afd. 12 Hvor langt er I med verdensmålene.
- Svar- Søren Vi arbejder tæt sammen med BL og 5. kreds om at udvikle på målene, så de giver mening for os, som boligforening. Derudover arbejder vi mere generelt med samfundsansvar, uden endnu at have koblet det op mod verdensmålene.
- Preben afd. 19 Der er lavet en ghettoaftale, som jeg syntes, er vedtaget med armene på ryggen, den medfører at lejere presses ud af deres lejligheder, pga. nedrivningerne. Dette medfører yderligere, at en del lejere skal genhuses / flytte og kommunen skal tildeles hver 4. bolig, og måske skal de have flere. Hvordan vil det påvirke os?
- Svar- Søren Det er vedtaget, at oprykningsventelisten ændres til, at hver 4. bolig stadig går til kommunen, mens at det for de resterende gælder, at hver 2. ledig bolig skal tilbydes via den eksterne venteliste og hver 2. ledig bolig forsat er med oprykningsret for egne lejere.

Dirigent Andres spurgte om der var andre der havde spørgsmål.

Beretningen er godkendt.

Bestyrelsen præsenterede sig overfor de fremmødte.

Ad 4

Bjarne Wissing gennemgik årsregnskabet, som er til godkendelse.

Revisionen har gennemgået vores rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller og fundet disse i orden. Regnskabet er således uden anmærkninger.

Boligforeningens regnskab for 2018 viser et underskud på 181.701 kr. mod et budgetteret overskud på 110.000 kr. Underskuddet tages af boligforeningens arbejdskapital, som per 31. december 2018 udgør 22.238 t.kr.

Bjarne gennemgik afvigelserne på de enkelte poster i regnskabet.

Afvigelsen i forhold til det budgetterede skyldes på indtægtssiden primært en lavere forrentning af boligforeningens midler, samt at der har været forsinkelser i boligforeningens byggesager, som derfor har udløst et mindre byggesagshonorar end budgetteret.

På udgiftssiden har vi brugt flere penge på byggesagshonorarer, vi har implementeret persondataforordningen, samt holdt et fantastisk jubilæumsarrangement.

Egenkapitalen er steget og ligger pr. 2018 på 51.544 t.kr.

Afdelingernes regnskab for 2018 viser et overskud for samtlige afdelinger.

Dirigent Andres – er der spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 5

Bjarne gennemgik budget for 2020, som er godkendt af HB.

Det fremlagte budget er i balance, hvorfor der ikke budgetteres med hverken over- eller underskud.

Administrationsbidraget fastholdes på nuværende niveau.

Dirigent Andres: Spørgsmål til budgettet

Karin afd. 8	Byggesagshonorar hvem udbetaler dem og hvordan fordeles det.
Svar- Bjarne	Byggesagshonorar betales af byggesagen og indgår som en indtægt for boligforeningen.
Jette afd. 9	Der foregår en del arbejde vedr. vandseparering på Spangsvej – er vi rustet nok til at imødegå dette.
Svar Peter	Ja det er nok korrekt, at jer i rækkehusene bliver ramt på et eller andet tidspunkt, Vi skal også se på det, og indregne det i jeres vedligeholdelsesplan på sigt.
Flemming V.T.	Der er 450.000 i budget i byggesagshonorar – hvem finansierer det.
Svar- Bjarne	Byggesagshonorar finansieres af den enkelte byggesag.
Svar Søren	Ved en byggesag laves der et budget med administrationsomkostninger, disse omkostninger – herunder byggesagshonoraret – dækkes af byggesagen.

Ad 6

Indkomne forslag: Ingen forslag

Ad 7

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer til Hovedbestyrelsen for 2 år.

4 personer opstiller til bestyrelsesposterne.

Tom Niekrenz afdeling 10

Gitte Andersen afdeling 10

Per Ingemann Knudsen afdeling 20

Maysa Hassanein afdeling 4

Intentioner for opstillede personer:

Tom Niekrenz Ønsker at varetage de enkelte beboeres interesser og passe godt på vore beboerdemokrati, og holde vores husleje nede.

Gitte Andersen Ønsker at arbejde med tryghed og vil gerne styrke forholdet til vores afdelingsbestyrelser.

Per Knudsen Ser frem til at arbejde med afdelingsbestyrelserne, og effektivisering af boligforeningen med gode forhold til varmemestrene og ønsker også tid til, at varmemestrene kan have tid til de enkelte beboere.

Maysa Hassanein Jeg vil gerne i hovedbestyrelsen, så alle får deres rettigheder.

Herefter pause og servering af vand og sandwich.

Afstemning:

Per Ingemann Knudsen 139 stemmer

Gitte Andersen 127 stemmer

Tom Niekrenz 119 stemmer

Maysa Hassanein 20 stemmer

Valgt til Hovedbestyrelsen for 2 år blev:

Per Ingemann Knudsen fra afd. 20

Gitte Andersen fra afd. 10

Tom Niekrenz fra afd. 10

Ad 9

Valg af suppleanter for 1 år.

Der blev udleveret en stemmeseddel pr. husstand, hvor hver skulle notere 2 stemmer.

1. suppleant blev Janni Wheler, Dybbølvej med 113 stemmer
2. suppleant blev Maysa Hassanein, Langengevej med 25 stemmer

Ad 10

Valg af revisor

Revisor Ernst & Young P/S blev genvalgt.

Ad 11

Evt.

Kirsten Rub afd. 12 Bjarne du nævnte puljepenge, hvad går de til.

Svar Bjarne	Puljepengene afsættes til sociale aktiviteter der går på tværs af afdelingerne i boligforeningen. Der ligger uddybende information på hjemmesiden.
Marianne V.V. ikke	Jeg har i længere perioder forsøgt at samle beboere til et projekt, men det er lykkedes. Jeg har talt med Søren fra hovedbestyrelsen, om vi kan etablere et samarbejde med forsamlingshuset. Samtidig kan jeg oplyse, at der er en andelsboligforening på Flintebakken, som jeg har fået OK fra til samarbejde. Der arbejdes på et arrangement til alle beboere. Andelsboligforeningen laver også arrangementer, hvor vi også er velkommen, mod betaling. Vi arbejder på et fællesskab hvor alle kan komme og deltage i forsamlingshuset ved Ellevangsskolen.
Dorthe Kildehøj	Jeg vil godt vide lidt mere om jeres holdninger, f.eks. til ghettoplaner. Jeg har husdelsomdelt i Vejlby Vænge, og blev meget opmærksom på, at der er mange udlændinge i Vejlby Vænge. Generalforsamlingen virker ikke repræsentativ. Afdelingsbestyrelserne er ofte kvinder over 50, hvad kan vi gøre for at ændre det.
Svar Trolle	Jeg er ikke kvinde, men over 50 år. Jeg er meget optaget af, at regeringen tager midler fra landsbyggefonden til ghettoplaner. Spørgsmålet er bare, hvem der skal betale for det. Hvis vi tager pengene fra landsbyggefonden til ghettoplaner, er der ikke til nybygning/forbedring af boliger. Det er tyveri af beboernes penge.
Svar Søren	Vi skal selvfølgelig også bruge vores indflydelse i BL og 5. kreds. Det er godt at boligorganisationen og BL gør noget, men vi har ikke altid samme ståsted. Vi må finde en balance og fælles holdning i vores egen organisation.

- Astrid afd. 8 Det handler om klima og miljø, når vi skal starte på nyt byggeri. Kan vi så tænke på andre byggematerialer?
- Svar Søren Vi vil gerne se på andre materialer, og overvejer også allerede den slags forhold.
I byggeprojekter indtænker vi derudover ladestandere, solceller og andre grønne løsninger.
- Preben afd. 19 Jeg har lyst til at sige, det er en meget dynamisk og aktiv hovedbestyrelse vi har som engagerer sig i 5. kreds, det betyder meget. Samtidig vil jeg gerne slå et slag for LejlighedsAvisen, hvor jeg også har min gang. Jeg har spurgt HB, om de fortsat ønsker dette blad, og det ønsker HB. Vi skal derfor fortsat have en redaktion til bladet, og har brug for flere aktive deltagere som kan bidrage med tekster og redaktion til LejlighedsAvisNyt. Vi laver et rigtigt godt blad, men har også behov og brug for opbakning.

Afslutningsvis takkede Søren Bach dirigent Andres Tue Møller, for hans indsats. Andres modtog en vingave og takkede alle for et godt fremmøde.

Mødet sluttede kl. 21.30

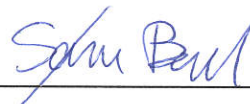
Referent
Hanne Østergaard

Risskov, d. 5/7-2019



Dirigent Andres Tue Møller

Risskov, d. 10/7 2019



Formand Søren Bach