



Referat fra ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Boligforeningen 10. marts 1943

Afholdt onsdag den 18. maj 2022 kl. 19 på Vejlbj Lokalcenter

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021
5. Budget for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023
6. Indkomne forslag:
 - 6.1. Hovedbestyrelsen fremsætter forslag om godkendelse af opdatering af Vedtægter for Boligforeningen 10. marts 1943
7. Valg af formand
På valg for 2 år er:

Lone Sørensen	afd. 19	Modtager genvalg
---------------	---------	------------------
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
På valg for 2 år er:

Jakob Thinggaard	afd. 19	Modtager ikke genvalg
Niels Trolle	afd. 20	Modtager genvalg
Per Christensen	afd. 11	Modtager genvalg
9. Valg af suppleanter for 1 år.
10. Valg af revisor
På valg er: Ernst & Young P/S
11. Eventuelt

Referat

Formand for Hovedbestyrelsen Lone Sørensen bød velkommen.

Deltagere: 60 beboere (51 husstande). Udover beboere deltog direktør Bjarne Wissing, administrativt og driftspersonale fra Boligforeningen.

Ad 1 Valg af dirigent

Som dirigent for generalforsamlingen foreslog formand Lone Sørensen, Bo Sigismund.

Bo Sigismund blev valgt som dirigent. Han konstaterede at alle papirer er fremsendt rettidigt og opfylder kravene i henhold til vedtægterne.

Bo præsenterede administrationen.

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

T: +45 8621 1255
E: bo43@vejlby-bf.dk

www.10marts1943.dk



Dagsorden blev gennemgået. Det blev præciseret, at der under punkt 11 Eventuelt kan stilles spørgsmål og diskuteres, men intet kan besluttet.

Ad 2 Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalg: Alice og Finn fra administrationen og Mathilde fra Vejlbj Vænge.

Ad 3 Bestyrelsens årsberetning

Formand Lone Sørensen præsenterede Hovedbestyrelsen inden gennemgang af årsberetningen.

Diverse møder afholdt i årets løb:

Møder i Hovedbestyrelsen

Hovedbestyrelsesmøder

Byggeudvalgsmøder

Strategimøder

Sommerhygge med personale

Organisationsbestyrelses-konference
forebyggelses enhed

Repræsentation

Strategi

Lone Sørensen gennemgik visionen og missionen bag Boligforeningens nye Strategi 2026 – Sammen om en Bæredygtig Fremtid

Vision

En boligforening, der bidrager til en bæredygtig fremtid til gavn for nuværende og kommende beboere og samfundet generelt

Mission

"Stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt give beboerne indflydelse på egne boforhold

Strategien er visualiseret ved strategihuset

Bæredygtig fremtid

Bæredygtighed bliver en faktor, når der træffes beslutninger om konkrete tiltag i boligforeningens drift og udvikling.

Det vil få indflydelse på og kræve ændringer af vaner og rutiner og ved investeringer vil man måske først se den klimamæssige, sociale eller økonomiske gevinst i fremtiden og ikke her og nu.

Møder i og med beboerdemokratiet

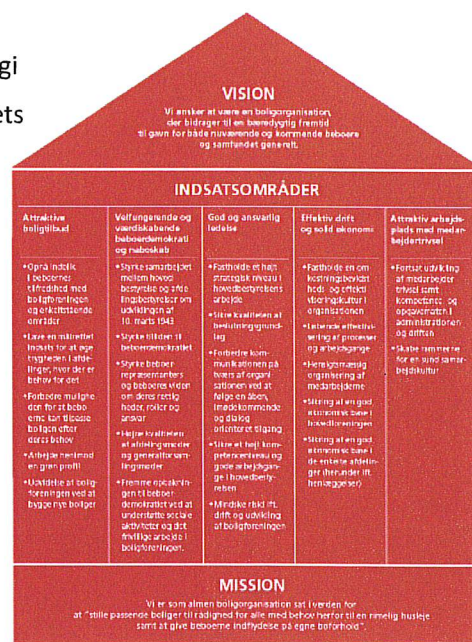
Intro-kursus nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Formandsmøder

Bestyrelsesseminar

Fyraftensmøde strategi

Fyraftensmøde Politiets





Særligt fokus på områder som

- klima- og energioptimering,
- lokale fællesskaber/naboskaber
- en fornuftig bæredygtig økonomi, hvor huslejen er til at betale for alle
- at bidrage til Aarhus kommunes ambition om at være CO2 neutral i 2030.

Hovedbestyrelsen har iværksat initiativer, der skal hjælpe afdelingerne med at igangsætte bæredygtige tiltag. Det drejer sig bl.a. om oprettelse af en bæredygtighedspulje samt udarbejdelse af en el-bilsstrategi.

Realisering og forankring



Strategien kan findes på Boligforeningens hjemmeside:

<https://www.10marts1943.dk/om-boligforeningen/strategi-bo43/>

Renovering og nybyggeri

Lone Sørensen gav status på afsluttede og igangværende projekter

- Asmusgårdsvej 44 rækkehuse– beboere flyttede ind dec. 2021
- Renovering af Vejlbj Hus – er i afsluttende fase
- Nybyggeri Bytoften, 47 lejligheder, forventet indflytning 2023
- Nybyggeri Arresøvej 1, 72 lejligheder, forventet afsluttes 2023
- Nybyggeri Skæring Fælled, 13 rækkehuse, byggestart ca. efterår 2022
- Nybyggeri Arresøvej 11, 24 lejligheder, forventet byggestart efterår 2022

Hovedbestyrelsen har en vision om at 10. marts 1943 skal blive en mellemstor boligforening, for at kunne

- Bevare boligforeningens selvstændighed
- Bredere boligudbud og tidssvarende boliger, der matcher beboernes forskellige behov på forskellige tidspunkter i livet
- Skabe en attraktiv og robust arbejdsplads, der besidder de rette kompetencer og funktioner og kan opretholde serviceniveau og opgaveløsning i tilfælde ved fx sygdom eller lign. (flere lejemål = stordriftsfordele)
- Leve op til samfundsforpligtelse om at sikre gode og varierede boformer, der er til at betale.



- Være en god samarbejdspartner for Aarhus Kommune ift. at løse de boligudfordringer, som kommunen måtte have.
- Mellemstor = 2500 lejemål (i dag med igangværende nybyggeri 1444)

Desværre længere proces med mange mindre afdelinger pga. af kommunens byggepolitik, hvor der kun prioriteres om 25% almene boliger i byggefeltet.

Flere projekter er i pipeline

- Seniorboliger i Gl. Egå
- +55 boliger i Løgten
- Familieboliger på Trøjborg

Aktiv i BL's 5. Kreds

Næstformand Per Knudsen repræsenterer Boligforeningen i BL's 5. kreds

- varetager Boligforeningens interne interesser samt kredsens interesser både kommunalt og nationalt
- deltager i ordinære kredsrepræsentantmøder i 5. kreds i Aarhus
- sidder med i kredsens aktivitetsudvalg (møde med stadsarkitekt, vælgermøde)
- deltager i arbejdsgruppe for BL's nye nationale målsætningsprogram.

Hele bestyrelsen deltog i november i fælles møde med de øvrige boligforeninger i Aarhus og det kommunale tilsyn om samarbejde mellem boligforeningerne og tilsynet samt god almen ledelse.

Økonomi

Lone gennemgik de overordnede årsresultater, der vil blive uddybet under punkt 4.

- Boligforeningens driftsresultat for 2021 viser et underskud på 694 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 t.kr.
- 11 ud af 15 afdeling kommer ud med underskud
- 215 fraflytninger, hvoraf de 69 var interne
- Afdelingerne henlægger i overensstemmelser med driftsbekendtgørelsen – dog skal der fortsat være fokus på at holde et fornuftigt henlæggelsesniveau
- 2022 betales administrationsbidrag på 4.295 kr. pr. lejemål. Dette må forventes at stige i de kommende år.

Afslutning

Lone takkede afslutningsvis medarbejdere, beboerdemokrater og beboere for samarbejdet i det forgangne år.

Debat iht. årsberetning

Lennarth, afd. 9 Spangsvej: Efterlyser mere info om nye afdelinger.

Svar: Lone, formand, opfordrede beboere til at tilmelde sig nyheder fra Boligforeningens hjemmeside, hvor info bliver lagt op.

Lennart har indtryk af, at det er eksterne, der har fået bolig på Asmusgårdsvej og spørger om det er pga. de nye regler vedr. ventelister.

Svar: Helle, administration, forklarede, at de nye regler betyder, at beboere udenfor afdelingen bliver ligestillet med interne ved hver anden bolig.



Lennart påpegede, at nye boliger altid er uden husdyr. Det betyder, at børnefamilier, der ofte har husdyr ikke kan søge boliger.

Svar: Dirigent. Som udgangspunkt iht. loven er det uden husdyr ved indflytning, hvorefter man ved første afdelingsmøde kan ændre dette ved afstemning.

Svar Lone, formand. Hovedbestyrelsen laver den første husorden og vil fremover være mere opmærksomme på dette.

Lennart synes, at 2500 boliger er stor for at være mellemstor boligforening.

Svar: Lone, formand. Hvis vi måler os med de øvrige boligforeninger i Aarhus, skal vi op på 2500 for at være mellemstor. De store boligforeninger i Aarhus har ca. 3 gange så mange boliger.

Lennart spørger, hvorfor stiger adm. bidrag

Svar: Bjarne, direktør. Af forsigtighedsgrunde kan vi ikke fremadrettet budgettere med indtægter fra byggesagshonorarer, før vi kender det endelige byggeregnskab.

Preben T, afd. 19 Langengevej Nord: Stor ros til Hovedbestyrelsen pga. brug af trækningsretten projekter som bæredygtighedspuljen. Opfordrer til, at Hovedbestyrelsen ved hvert projekt vurderer om afdelingen er egnet til husdyr.

Flemming, afd. 11 Vejlbj Toften: Mht. husdyr ved nybyggeri, der bygges i sammenhæng med ejer/lejeboliger, vil der forekomme afdelinger, hvor naboer i området må have husdyr og beboere i de almene boliger ikke må, hvad gør I ved det?

Svar Dirigent. Det kan man ikke gøre noget ved. Hvis man ved indflytning har fået lov til at have dyr – kan dyret beholdes til det dør.

Svar: Lone, formand: Det en god pointe. Det vil Hovedbestyrelsen være opmærksom på.

Unavngiven beboer opfordrer til at katte skal være inde-katte

Svar: Dirigent oplyser det kræver et afdelingsmøde at tage den slags beslutninger.

Årsberetningen blev godkendt med applaus.

Ad 4 Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

Bjarne gennemgik årsregnskabet for 2021 som er til godkendelse.

Revisionen har gennemgået boligforeningens rapporteringssystemer og interne kontroller og fundet disse i orden. Regnskabet er således uden afmærkninger. Revisionen anbefaler at vi reviderer udvalgte forretningsgange.

Boligforeningens regnskab for 2021, viser et underskud på 694.000 kr. Underskuddet tages af boligforeningens arbejdskapital.

Bjarne gennemgik afvigelserne på de enkelte poster i regnskabet.



Afvigelsen i forhold til det budgetterede skyldes hovedsageligt tilbagebetaling af byggesagshonorar for Asmusgårdsvej, fordi byggeriet er blevet dyrere end budgetteret.

Næste alle afdelinger kommer ud med underskud, som bliver gennemgået på afdelingsmøder til efteråret.

Debat iht. årsregnskab

Lennart, afd. 9 Spangsvej: Betaler vi strafrente?

Svar: Bjarne, direktør. Nej, vi er investeret i obligationer. Vi har fået negativ forretning.

Heidi, afd. 4 Langengevej: Havde man ikke budgetteret med juridisk bistand til rammeaftaler?

Svar: Bjarne, direktør. Jo, men forventede at komme ud med overskud, så det var dækket.

Årsregnskabet blev godkendt (50 stemte for, 1 stemte ikke og 0 stemte imod).

Ad 5 Budget for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

Bjarne gennemgik budgettet for 2023.

Administrationsbidraget hæves fra 4.295 til 4.495kr.. Årsagen til stigningen er, at vi grundet udviklingen inden for byggeriet med stigende priser ikke kan budgettere med byggesagshonorar. Derudover ansættes en ny medarbejder.

Budgettet blev godkendt – alle stemte for.

Ad 6 Indkomne forslag

Ad 6.1 Hovedbestyrelsen fremsætter forslag om godkendelse af opdatering af Vedtægter for Boligforeningen 10. marts 1943

Lone begrundede forslaget med, at de nuværende vedtægter sidst blev ændret i 2011. Siden er der sket ændringer i normalvedtægterne. Vedtægtsopdateringen betyder, at boligforeningens vedtægter kommer til at stemme overens med normalvedtægter for en almen boligforening med generalforsamling som øverste myndighed.

De opdaterede vedtægter indeholder i forhold til de nugældende vedtægter:

- Indføring af nye afsnit (§) fx vedr. elektronisk kommunikation og muligheder for digitale afdelingsmøder jf. normalvedtægterne.
- En række sproglige ajourføringer og redaktionelle flytninger af afsnit således at de følger normalvedtægterne.
- Sletning af enkelte afsnit, da de tilsidesættes af loven og dermed er ugyldige.

Som en del af opdateringen foreslår Hovedbestyrelsen at:

- Generalforsamlingen uddelegerer kompetencen ”Opdeling eller sammenlægning af afdelinger” til Hovedbestyrelsen.



Lone forklarede, at uddelegeringen betyder, at Hovedbestyrelsen har mandat til at beslutte at sammenlægge afdelinger under opførsel. I dag ville Hovedbestyrelsen skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling, da det er generalforsamlingen, der har dette beslutningsmandat.

Lone understregede at uddelegering af kompetencen ikke har betydning for eksisterende afdelinger. Evt. opdeling eller sammenlægning af eksisterende afdelinger skal altid godkendes på de berørte afdelingers afdelingsmøde, før det kan gennemføres. Altså kan det ikke besluttet af Hovedbestyrelsen (eller generalforsamlingen).

Spørgsmål iht. forslag

Preben, afd. 19, Langengevej: Ved ændring af vedtægter skal alle opnoterede lejere informeres.

Svar: Lone, formand. Derfor er det annonceret i Aarhus Stiftstidende, både om generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. 97 stemte ja, 2 stemte nej, 3 stemte ikke.

For at blive endelig vedtaget skal vedtægtsændringerne vedtages ved en ekstraordinær generalforsamling d. 31. maj kl. 17.

Ad 7 Valg af formand til Hovedbestyrelsen for 2 år

Lone Sørensen var på genvalg som formand og fremlagde sin motivation for at fortsætte på posten.

Lone Sørensen, afd. 19 Langengevej, blev valgt for 2 år uden kampvalg, da ingen andre kandidater stillede op.

Ad 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer til Hovedbestyrelsen for 2 år

Der skulle vælges tre kandidater.

Niels Trolle afd. 20 Egå Mosevej og Per Christensen afd. 11 Vejlbj Toften ønskede begge genvalg.

Trine Fischer afd. 14 Vejlbj Hus stillede op. Trine har boet i foreningen i 5 år og vil gerne være med til at drive de gode værdier videre.

Niels Trolle afd. 20 Genvalgt

Per Christensen afd. 11 Genvalgt

Trine Fischer afd. 14 Nyvalgt

Alle kandidater blev valgt ind uden kampvalg. Kandidaterne er valgt for 2 år.

Ad 9 Valg af suppleanter til Hovedbestyrelsen for 1 år

Bo spurgte om der var nogen der ønskede at stille op.

Dorthe Monrad afd. 12 Kildehøjen modtager genvalg.

Gitte Overballe og Mathilde Harders begge fra afd. 10 Vejlbj Vænge ønskede at stille op.



Alle blev valgt i følgende rækkefølge:

Gitte Overballe afd. 10	Nyvalgt for 1 år.
Dorthe Monrad, afd. 12	Genvalgt for 1 år
Mathilde Harders afd. 10	Nyvalgt for 1 år

Ad 10 Valg af revisor

Hovedbestyrelsen indstillede Ernst & Young P/S til genvalg.

De blev genvalgt.

Ad 11 Eventuelt

Bo orienterede om, at der ikke kan stemmes om noget under eventuelt.

Karin, afd. 12 Kildehøjen: Hvad må man bruge vedligeholdelseskontoen til?

Svar: Lone, formand. Det er et spørgsmål, der kan stilles til afdelingsmødet til efteråret.

Marianne afd. 20 Egå Mosevej: Fremlagde hendes holdninger til, hvorfor Hovedbestyrelsen så vidt muligt skulle oprette nye afdelinger med lov til at holde hund. Herunder at husdyr modvirker ensomhed og skaber netværk. Hvis boliger ikke bliver født med, at man må have hund, gør det vanskeligt for dem der bor i en afdeling med hund at søge ind i nye afdelinger samt at det er svært at få stemt igennem efterfølgende.

Anne Sofie afd. 12 Kildehøjen: Iht. overstående bedes Hovedbestyrelsen tænke på, at der er mange beboere, der er allergikere, som ikke kan tåle hund.

Marianne, afd. 11 Vejlbj Toften: Opfordrer til, at hvis der gives lov til at holde katte, skal det være inde-katte eller de skal holdes i en voliere i haven.

Kirsten Petersen, afd. 9 Mosevænget: Stor ros til Lone for fremlæggelse.

Dirigenten afsluttede den formelle del af mødet.

Lone takkede Bo for at styre os godt igennem og Bo fik overrakt gavekurv.

Lone takkede Jakob for hans indsats i Hovedbestyrelsen det seneste år.

Lone takkede til de mange fremmødte og takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 21.00.

Referent: Anette Bislev

Risskov, d. 31/5 -22

Bo Sigismund

Dirigent Bo Sigismund

Risskov, d. 29/5 2022

Lone Sørensen

Formand Lone Sørensen