



Referat fra ordinær generalforsamling i Boligforeningen 10. marts 1943

06. maj 2026, kl. 19.00

Vejlby-Risskov hallen, 8240 Risskov

Der var i alt 75 personer til stede, som repræsenterede 62 husstande.

Fra hovedbestyrelsen deltog: Formand Henrik Rasmussen, Næstformand Gitte Andersen, Trine Fischer, Peter Heinrich Staub, Per Christensen, Rigmor Max, Niels Trolle

Fra administrationen deltog: Direktør Bjarne Wissing, Jan Fisker Knudsen, Alice Normann Luxhøj, Finn Haugaard Jacobsen, Anne Akselsen, Helle Danielsen Rimpler og Ene Fruergaard

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 (Vedlagt)
5. Budget for perioden 1. januar 2027 til 31. december 2027 (Vedlagt)
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand.
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af suppleanter for 1 år
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

Formand Henrik Rasmussen bød velkommen



ad 1) Valg af dirigent

På vegne af hovedbestyrelsen foreslog Henrik Rasmussen at vælge Søren Madsen fra BL's dirigentkorps. Søren Madsen blev valgt.

Dirigenten orienterede om følgende ændringer til dagsordenen under punkt 6 (Indkomne forslag):

- **Punkt 6.1:** Formuleringen er præciseret til at omhandle pantsætning af *afdelingernes* ejendomme frem for *boligforeningens*.
- **Punkt 6.2:** Forslaget om køb af køkken via vedligeholdelseskontoen bortfalder, da det strider mod den almene lovgivning.
- **Punkt 6.3** Ingen ændring her
- **Punkt 6.4:** Mistillidsvotummet behandles som en personsag med skriftlig, anonym afstemning uden debat.

Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

ad 2) Valg af stemmeudvalg

Til stemmeudvalget valgtes Finn (administrationen), Eva (afd. 9), Gitte (afd. 10) og Simon (afd. 21).

ad 3) Bestyrelsens årsberetning

Formand Henrik Rasmussen aflagde beretning på vegne af hovedbestyrelsen. Han indledte med at bemærke, at han ville fatte sig i korthed, da den fulde årsberetning var udsendt sammen med materialet til generalforsamlingen.

Han valgte dog at fremhæve to væsentlige punkter. For det første er de to nye afdelinger, Arresøvej I og Arresøvej II, taget i brug siden sidste år og nu administrativt lagt sammen til afdeling 28. For det andet har hovedbestyrelsen arbejdet målrettet med kommunikation og udvikling af samarbejdet med afdelingsbestyrelserne. Dette arbejde er nået langt, blandt andet gennem etableringen af Dialogforum, der afholdes to gange årligt. Sammen med de to årlige



formandsmøder og november seminaret betyder det, at indsatsen for inddragelse og dialog er kommet et væsentligt skridt videre.

Henrik takkede alle både valgte og ansatte for et godt samarbejde i årets løb.

Søren Madsen: Er der bemærkninger til årsberetningen?

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger, blev beretningen taget til efterretning.

ad 4) Årsregnskab for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

Finn fra administrationen præsenterede regnskabet. Han oplyste, at der er skiftet revisionsfirma, og at revisionen har gennemgået forretningsgangene uden anmærkninger.

Boligforeningens driftsresultat for 2025 viser et overskud på 376 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 t.kr.

Overskuddet overføres til boligforeningens egenkapital.

16 af boligforeningens 18 afdelinger havde overskud i 2025, mens to afdelinger havde underskud.

Søren Madsen: Er der spørgsmål til regnskabet?

Maysa (afd. 20): Hvorfor skal afdelingerne betale administrationsbidrag?

Finn: Bidraget går til driften af selve boligforeningen, herunder aflønning af det administrative personale.

Simon (afd. 21): Kan du uddybe posten nettorenteindtægter, hvad er det for nogle værdipapirer, der ligger der?

Finn svarede, at indtægterne stammer fra den formue, der er bundet i afdelingernes henlæggelser – herunder midler til planlagt vedligehold, tab ved fraflytning og råderetskonti. Da disse indbetalinger ikke anvendes med det samme, akkumuleres der en væsentlig formue i boligforeningen. Overskydende likviditet fra huslejeindbetalingerne er løbende blevet allokeret til bankkonti og herfra videre til værdipapirer.

Boligforeningen har i øjeblikket omkring 120 mio. kr. placeret i obligationer, fordelt med cirka 25 mio. kr. i Nykredit, 30 mio. kr. i Nordea og mellem 65 og 70 mio. kr. i Danske Bank. Selvom det nu er tilladt at placere op til 30 % af formuen i aktier, er midlerne i øjeblikket udelukkende placeret i obligationer. Renteindtægterne herfra fordeles ud til de enkelte afdelinger, mens



hovedforeningen kun beholder en mindre del af indtægterne fra egne indeståender på kassekredit og lignende.

Lennart (afd. 9): Hvis vi skal spekulere i aktier, skal det så ikke vedtages på generalforsamlingen eller er det?

Bjarne præciserede, at kompetencen til at træffe beslutning om investeringer ligger hos hovedbestyrelsen. Bestyrelsen skal i givet fald udarbejde en strategi, der som nævnt opererer med en øvre grænse på 30 % i aktier. Der investeres ikke i enkeltaktier, men i fonde, der er sammensat specifikt til formålet. Denne strategi skal fremlægges for og godkendes af Landsbyggefonden, men den kræver ikke en godkendelse på generalforsamlingen.

Allan (afd. 12): Jeg efterlyser regnskabet i det udsendte materiale.

Finn: Regnskabet er medsendt i sin fulde form. Det, der præsenteres her på skærmen, er udelukkende en opsummering til brug for gennemgangen.

Per (afd. 20): Jeg er lidt nysgerrig på den post der hedder "kontingenter" på 345.000 kr. - Indeholder den også udgifterne til det boligsociale fællessekretariat?

Finn: Nej, jeg tror faktisk de udgifter er placeret under kontorudgifter. Der er tale om et mindre beløb.

Beboer (afd. 5): Spurgte til renteindtægterne fra vedligeholdelseskontoen og bemærkede, at hvis midlerne føres tilbage til afdelingerne, burde det så ikke fremgå som en udgift i hovedforeningens regnskab.

Finn forklarede, at man for overskuelighedens skyld benytter posten "nettorenteindtægter" i stedet for at opføre både indtægter og udgifter på hver sin linje. Beløbet i regnskabet er således det resultat, der bliver tilbage i hovedforeningen. Til illustration nævnte han, at de samlede renteindtægter udgør cirka 4,3 mio. kr., hvoraf de 4 mio. kr. føres videre ud til afdelingerne.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning.

Regnskabet blev godkendt uden stemmeoptælling pga. synligt flertal

ad 5) Budget for perioden 1. januar 2027 til 31. december 2027

Finn præsenterede budgettet for 2027.



I 2026 betales et administrationsbidrag på 4.965 kr. per lejemålsenhed. Vi skal som boligforening budgettere kostægte og derfor budgetteres i 2027 med en stigning i administrationsbidraget på 4,2%, så det fremtidige administrationsbidrag lander på 5.175 kr. pr. lejemålsenhed.

Grundet at indbetalingen til arbejdskapitalen stopper i 2027 vil det samlede stigning i indbetalinger til boligforeningen være på blot 33. kr. pr. husstand for 2027.

Søren Madsen: Er der spørgsmål til budgettet?

Maysa (afd. 20): Hvad dækker opnoteringsgebyret over?

Finn: Det er ventelistegebyrer på Aarhusbolig, og andre gebyrer, herunder råderetsgebyrer og antennegebyrer.

Spørger fra salen: Er administrationsgebyret det samme pr. lejemål uanset størrelsen på boligen?

Finn: Ja, det er pr. lejemål i foreningen, uanset størrelse af lejligheden. Men det fordeles efterfølgende internt i afdelingerne via m²-lejen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev budgettet sat til afstemning.

Budgettet blev godkendt uden stemmeoptælling pga. synligt flertal

ad 6) Indkomne forslag

6.1: Forslag fra hovedbestyrelsen om delegation af kompetence til pantsætning.

Forslaget lyder i sin helhed på at:

”generalforsamlingen i medfør af vedtægternes § 6, stk. 5, delegerer kompetencen vedrørende pantsætning af afdelingernes ejendomme (jf. § 6, stk. 4) til boligforeningens organisationsbestyrelse”

Forslaget blev præsenteret med den præcisering, at kompetencen vedrører pantsætning af afdelingernes ejendomme, som det også fremgår af forslaget.

Søren Madsen: Er der bemærkninger? Da der ikke var bemærkninger, sattes forslaget til afstemning.

Afgørelse: Forslaget blev vedtaget uden stemmeoptælling pga. synligt flertal.

6.2: Forslag om køkkenindkøb via vedligeholdelseskontoen. Dirigenten meddelte, at forslaget bortfalder jf. tidligere orientering under punkt 1.



6.3: Forslag om prøveordning med social vicevært. Hovedbestyrelsen anbefalede at stemme nej til forslaget. Begrundelsen var manglende økonomisk overblik, da en sådan ordning skønnes at koste ca. 55.000 kr. om måneden for en dagvagt. Desuden vurderede bestyrelsen, at opgaverne ville overlapse eksisterende administrative tilbud.

Søren Madsen: Er der yderligere bemærkninger? Da dette ikke var tilfældet, sattes forslaget til afstemning. **Afgørelse: Forslaget blev enstemmigt forkastet.**

6.4: Mistillidsvotum mod Trine Fischer. Dirigenten præciserede, at politisager om eventuel overvågning ikke kan behandles af generalforsamlingen. Hverken forslagsstiller eller Trine Fischer ønskede at uddybe punktet. Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning.

Afgørelse: 80 stemte nej, 15 stemte ja, og 26 stemte blankt. Forslaget blev dermed forkastet.

ad 7) Valg af formand

Henrik Rasmussen (afd. 8) var på valg for 2 år og modtog genvalg.

Afgørelse: Henrik Rasmussen blev genvalgt som formand med applaus.

ad 8) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

På valg for 2 år var Trine Fischer (afd. 14), Per Christensen (afd. 11) og Niels Trolle (afd. 20). Sidstnævnte modtog ikke genvalg.

Følgende kandidater præsenterede sig:

- **Trine Fischer (afd. 14):** Ønskede at fortsætte arbejdet for tidssvarende boliger.
- **Per Christensen (afd. 11):** Ønskede at fortsætte arbejdet i hovedbestyrelsen.
- **Maysa Hassanein (afd. 20):** Ønskede at engagere sig i beboerdemokratiet.
- **Mette Nelleman (afd. 10):** Tidligere medlem af HB (frem til 2010), uddannet økonomiassistent. Ønskede at bidrage til attraktive boliger og beboerdemokrati.
- **Noah Lyng (afd. 28):** Nyindflyttet, men opvokset i foreningen. Ønskede at bidrage til beboerdemokratiet.



- **Anette Rothmann (afd. 20):** Har boet i foreningen siden 1998 og haft erfaring fra afdelingsbestyrelser. Ønskede fokus på lave huslejer.

Resultat af afstemningen:

- Per Christensen: 96 stemmer (*Valgt*)
- Mette Nelleman: 88 stemmer (*Valgt*)
- Trine Fischer: 67 stemmer (*Valgt*)
- Noah Lyng: 52 stemmer (*Ikke valgt*)
- Anette Rothmann: 38 stemmer (*Ikke valgt*)
- Maysa Hassanein: 2 stemmer (*Ikke valgt*)

ad 9) Valg af suppleanter

Følgende opstillede og blev valgt ved fredsvalg med følgende prioritering efter indbyrdes aftale:

1. suppleant: Noah Lyng (afd. 28)
2. suppleant: Anette Rothmann (afd. 20)
3. suppleant: Flemming Nielsen (afd. 11)

ad 10) Valg af revisor

Hovedbestyrelsen foreslog genvalg af RI.

Afgørelse: RI blev valgt pga. synligt flertal.

ad 11) Eventuelt

Jette (afd. 9): Tidligere kunne man få lån i boligforeningen til installation af køkkener og bade. Jeg forstår, at den ordning er stoppet. Hvad kommer i stedet?

Bjarne: Den tidligere kollektive råderet, hvor beboere kunne optage lån til renovering af



køkken eller bad, findes ikke længere. Nu gælder nye regler for kollektiv råderet, som følger lovgivningen fra Social- og Boligstyrelsen: Afdelingerne skal fremover selv betale ca. 40 % af omkostningerne. Det er fastsat af lovgivningen og ikke noget, boligforeningen kan påvirke.

Kirsten (afd. 10): Hvad er status på projekterne på Willemoesgade og Agerbæksvej?

Svar: Købsaftale for Willemoesgade er underskrevet; byggeudvalg oprettet. Agerbæksvej: købsaftale under behandling. Indflytning begge steder forventes i 2028.

Kirsten (afd. 19): Hvem finansierer og har ansvaret for at renovere lægelokalerne i afdeling 9?

Bjarne: Renoveringen varetages af lægerne selv. Boligforeningen har bidraget med 300.000 kr. til projektet for de elementer, som vi er forpligtede til at vedligeholde som udlejer. De resterende 2,6 millioner kr. er finansieret af lægerne.

Spørger fra salen: Er der et overslag over, hvad vinterhjælpen har kostet?

Jan: Det er endnu ikke gjort endeligt op, men vi arbejder på at opnå rabatter.

Afslutning

Søren Madsen gav ordet til Formand Henrik Rasmussen

Formanden takkede den afgående Niels Trolle for hans indsats i hovedbestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 21.12

Referent: Ene Fruergaard

06. maj 2026

Dirigent Søren Madsen

Formand Henrik Rasmussen