



Dato

14.06.2021

Referat fra ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 14. juni 2021, kl. 19.00 i Vejlbj Risskov Hallen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020
5. Budget for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022
6. Indkomne forslag:
 Forslag: Tilfredshedsundersøgelse (uddybes på gf)
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
 På valg for 2 år er:

Gitte Andersen	afd. 10	Modtager genvalg
Tom Niekrenz	afd. 10	Modtager genvalg
Per I. Knudsen	afd. 20	Modtager genvalg
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem
 På valg for 1 år er:

Jannie T. Wheler	afd. 01	Flytter
------------------	---------	---------
9. Valg af suppleanter for 1 år.
10. Valg af revisor
 På valg er: Ernst & Young P/S
11. Eventuelt

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

T: +45 8621 1255
E: bo43@vejlbj-bf.dk
www.10marts1943.dk



Referat

Formand for Hovedbestyrelse Lone Sørensen bød velkommen.

40 husstande var tilmeldt og heraf var 34 husstande fremmødt.

Ud over beboere var revisor Tom B. Lassen fra Ernst & Young P/S, Jannie T. Wheler tidligere beboer på Dybbølvej og medlem af Hovedbestyrelsen tilstede, samt administrativt personale og varmemestre fra boligforeningen. Direktør Bjarne Wissing var til stede online.

1. Valg af dirigent

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

Bo Sigismund blev valgt som dirigent.

Bo Sigismund konstaterede, at alle papirer er sendt rettidigt og opfyldte kravene i vedtægterne.

Dagsorden blev gennemgået.

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

2. Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalg blev: Alice Luxhøj fra administrationen, Gitte Overballe fra afdeling 10 - Vejlbj Vænge og Jannie T. Wheler tidligere beboer og udtrædende medlem af Hovedbestyrelsen.

3. Bestyrelsens årsberetning

Formand Lone Sørensen gennemgik hovedbestyrelsens årsberetning, der er tilsendt alle boligforeningens beboere inden generalforsamlingen.

Ledelse og bestyrelsesarbejdet i en covid-19 tid

Mødekultur og samarbejde med afdelingsbestyrelserne har været udfordret.

Hovedbestyrelsen har fastholdt de månedlige møder hvor mange af dem er klaret digitalt og det har været effektivt.

Mange planlagte aktiviteter er i bestyrelsesåret blevet udsat f.eks.

- Bestyrelsesseminar nov. 2020, der skulle have haft fokus på
 - Attraktive boligtilbud
 - Velfungerende beboerdemokrati
 - Sammenhæng på tværs af BO43
- Hovedbestyrelses strategidag jan. 2021 med fokus på



- Bæredygtig udvikling
- Temaaften med afdelingsbestyrelserne april 2021

Lone Sørensen håbede, at vi kan tage revanche til efteråret.

Forlængelse af strategi 2020 til 2022

Hovedbestyrelsen har valgt at forlænge den tidligere strategi 2020 til 2022:

- Dels for at hovedbestyrelsen og direktionen har et pejlemærke for, hvor boligforeningens udvikling skal hen, mens vi reviderer strategien
- Dels for at få mulighed for, at drøfte dele med afdelingsbestyrelserne.

Hovedbestyrelsen har allerede arbejdet med at revidere strategien og har været alle indsatsområder igennem.

Bæredygtighed fylder hos beboerne og i boligforeningen, så derfor skal det med fremadrettet. Til efteråret satser hovedbestyrelsen på at kunne ses til møde med alle afdelingsbestyrelserne.

Beboertilfredshedsundersøgelse

Undersøgelse giver hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne input til det strategiske arbejde, og vi vil gerne vide, hvad den almindelige beboer mener om at bo i Boligforeningen 10. marts 1943.

Helt overordnet viser beboertilfredshedsundersøgelsen at:

- Samlet set udtrykkes der stor tilfredshed med boligforeningen
- Lavest ligger tilfredsheden med boligens indvendige standard og huslejeniveauet, som dog langt overvejende vurderes med tilfredshed
- 12 pct. angiver, at de er utrygge, og den gennemsnitlige vurdering af trygheden er faldet. Særligt Vejlbj Vænge slår ud ift. utryghed.

Den daglige drift

- Generelt er der stor tilfredshed blandt beboerne med den daglige drift
- Rengøringen i afdelingernes fællesfaciliteter samt muligheden for at komme i kontakt med varmemestrene uden for normal arbejdstid vurderes lavere end de øvrige driftsområder.

Administrationen

- Generelt er der tilfredshed blandt beboerne med administrationen
- Tilfredsheden med informationen på boligforeningens hjemmeside opnår den laveste tilfredshedstilkendegivelse – men dog stadig en positiv bedømmelse.

Beboerdemokratiet

- 21 pct. af beboerne svarer, at de i mindre grad eller ringe grad har kendskab til deres rettigheder og muligheder som beboer. Kendskabet til råderetten ligger lavere, hvor 26 pct. af beboerne svarer, at de i mindre grad eller ringe grad har kendskab til råderetten



- 41 pct. svarer, at de i mindre grad eller ringe grad deltager i beboerdemokratiet. Beboerne er dog generelt positive i deres opfattelse af, hvor velfungerende beboerdemokratiet er
- Der er væsentlig tillid til såvel hovedbestyrelsen som afdelingsbestyrelserne
- Generelt er beboerne også tilfredse med tilgængeligheden af såvel hovedbestyrelses- som afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Her svarer en stor del af beboerne dog *ved ikke*, hvilket dels kan være et udtryk for manglende behov for kontakt til beboerdemokraterne og dels kan dække over manglende klarhed om kontaktmuligheder.
- 43 pct. af beboerne udtrykker, at de i høj grad eller nogen grad finder det vigtigt, at der er tilbud om fællesaktiviteter i afdelingen, mens 27 pct. udtrykker, at de i mindre grad eller ringe grad finder det vigtigt
- 30 pct. angiver, at de i høj eller nogen grad er tilfredse med udvalget af fællesaktiviteter, mens 15 pct. angiver, at de i mindre grad eller ringe grad er tilfredse.

Prioriteter

- 84 pct. af beboerne angiver, det er vigtigt, at boligforeningen lægger vægt på social ansvarlighed
- Beboerne er især enige i, at boligforeningen skal lægge vægt på miljømæssig bæredygtighed og økonomisk bæredygtighed (90 pct.)
- Lidt færre, men dog stadig langt de fleste (73 pct.) er enige i, at boligforeningen skal lægge vægt på social bæredygtighed.

Hele undersøgelse kan læses på hjemmesiden:

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

Nybyggeri og renovering

Renovering

Afd. 14 - Vejlbys hus

Beboerne i Etape 1 er tilbage i egen bolig og beboerne i etape to er nu genhuset. Renoveringen går planmæssigt.

Renoveringen indeholder:

Nyt tag/undertag, vinduer, døre samt reparation af mur- og træværk.

Næsten alle stuelejligheder renoveres 100 % med fokus på tilgængelighed. 1. sal. renoveres delvist. Forventes afsluttet forår 2022.

Nybyggeri

Afd. 22 - Asmusgårdsvej, Lystrup

Byggeri påbegyndt marts 2020



September 2020 - Rejsegilde på 43 rækkehuse
Forventet indflytning 2. halvår 2022.

Afd. 21 Bytoften, Gl. Vejlbj

Købt i 2017

Entreprenørfirmaet Færch og Co. skal stå for ombygningen

48 lejligheder i 4 etager (1-4 værelser).

Byggeriet går i gang august 2021 og forventet indflytning i 2023.

Afd. 23 - Arresøvej I

Grund købt i 2019

72 Lejligheder

Byggeri starter august 2021

Forventes afsluttet i 2023

Flere byggerier på vej...

Risskov Engby (Arresøvej) området

Forskellige boligtyper: Rækkehuse og bynære lejligheder

Hovedbestyrelsen har takket "Nej" til et større projekt i Hornslet, da det ligger udenfor Aarhus Kommunes grænser, og derfor ikke matcher boligforeningens byggepolitik.

Fra lille til mellem stor - hvor "store" skal vi være?

Hovedbestyrelsen har en vision om at:

- 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.



Aktiv repræsentant i BL's 5. kreds (boligorganisationerne i Aarhus Kommune)

Repræsentant fra Boligforeningen 10. marts 1943 er Per I. Knudsen.

Boligforeningen er den mindste organisation i Aarhus, men det er vigtigt, at vi er med, og at vi har en stemme i kredsens. Per Knudsen indgår på følgende måde i 5. kreds.

- Varetager både Boligforeningens interne interesser samt kredsens interesser både kommunalt og nationalt
- Ordinære kredsrepræsentantmøder i 5. kreds i Aarhus
- Arbejdsdag for nye og gamle kredsrepræsentanter
- Sidder med i kredsens aktivitetsudvalg (vælgermøde frem mod KV21 her den 16. juni)
- Sidder med i et nyt lokalt bæredygtighedsudvalg, 'Udvalget for en bæredygtig fremtid'.
- Indgår i arbejdsgruppe for BL's nye nationale målsætningsprogram

Skærpet blik på bestyrelsens ansvar

Direktør for boligforeningen og formand for hovedbestyrelsen var inviteret med til møde i januar 2021 med rådmand Bünyamin Simsek for at styrke samarbejdet med Aarhus Kommune. Mødet var foranlediget af den igangsatte advokatundersøgelse af svindelsagen i Østjysk Bolig.

Dette har ført til følgende drøftelser i hovedbestyrelsen:

- Øget fokus på ansvar ift. påse forretnings- og arbejdsgange er til stede og efterleves
- Øget opmærksomhed på økonomisk ansvar, herunder sparsommelighedsprincip
- Øget fokus på revisionens gennemgang af økonomi

Hovedbestyrelsen har stor tillid til, at alt foregår efter bogen i Boligforeningen 10. marts 1943

Personaleforhold

Vi har i årets løb taget afsked med:

- Per Sørensen (inspektør)
- Bruno Asmussen (varmemester afd. 20)
- Anders Jensen (varmemester afd. 12)

Vi har budt velkommen til:

- Mette Johanne Jacobsen (administrativ medarbejder)
- Peter Myken Jørgensen (flex afd. 10)
- Simon Møller (varmemester afd. 12)



Tusind tak

Tak til medarbejderne, der med mundbind og sprit har sørget for, at beboerne har fået hjælp

Tak til beboerdemokraterne, det har ikke være nemt at sidde i afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse, aktivitetsudvalg eller have stået for udlejning af fælleshuse og gæsteværelser.

Tak til alle 1257 husstande, vi er fælles om at skabe et godt sted at bo. Mød endelig op til de kommende afdelingsmøder til september og bidrag til at gøre din afdeling til et godt sted at bo.

Bo Sigismund spurgte om der var spørgsmål til årsberetningen.

- Kirsten afd. 12: Tak for en fyldestgørende beretning.
Hvis man skal være anonym i tilfredshedsundersøgelse, så skal den sendes ud på papir, da man altid kan spore, hvem der har svaret elektronisk.
- Lone, formand: Ingen i hovedbestyrelsen ved, hvem der har afleveret hvilke svar, da alt er anonymiseret, når vi får det udleveret.
- Kirsten, afd. 12: Hvem har lavet undersøgelsen?
- Bjarne, direktør: Nexus har lavet undersøgelsen, og inden de blev valgt, indhentede vi et kontroltilbud hos BL (Boligselskabernes Landsforening). Her var BL ikke konkurrencedygtige på prisen.
- Dorthe, afd. 12: Tak for en god beretning.
Hvad tænker I, når I siger social bæredygtighed kontra social ansvarlighed?
Hvad tænker I om Hjemmesiden? Det er jo lagt ud til afdelingerne at holde den opdateret, men det kunne vi godt bruge hjælp til, og så mangler der en søgefunktion. Hjemmesiden virker forældet.
- Lone, formand: Alle kan få hjælp til opdatering af hjemmesiden ved at skrive til administrationen. Søgemulighed på hjemmesiden vil vi se på.



- Per K., medlem af HB: Med hensyn til social bæredygtighed og social ansvarlighed, så er det to sider af samme sag. Social bæredygtighed er jo det man arbejder med under FN's verdensmål, som vi arbejder med i 5. kreds. Her handler social bæredygtighed bl.a. om, at det godt kan betale sig at sørge for, at mennesker kommer i job, selv om de ikke kan arbejde fuld tid, og at man kan få en god bolig til rimelige penge.
- Dorthe, afd. 12: Det kunne være godt, om vi kunne finde ud af, hvordan vi kan hjælpe de beboere, der ikke har det godt hos os.
- Lone, formand: Det vil vi gerne arbejde mere med, og finde ud af hvilket niveau vi skal arbejde med det på. Det er noget vi vil tage op på hovedbestyrelsens strategidag samt drøfte med afdelingsbestyrelserne, og prøve på at få det gjort mere konkret.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

Finn Jacobsen fra økonomiafdelingen i boligforeningen gennemgik årsregnskabet for 2020 og indledte med at fortælle, at boligforeningen får besøg af revision to gange om året:

Oktober – her kommer uanmeldt revision, hvor vi ikke ved, hvad de vil koncentrere sig om og dykke ned i.

Januar – her gennemgår de regnskabet grundigt og der ingen forbehold eller supplerende bemærkninger til 2020 årsregnskabet.

Revisionen har meldt, at vores rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller er tilstrækkelige.

Efter ønske fra hovedbestyrelsen er administrationen i gang med at opgradere boligforeningens forretningsgange.

Hovedpunkter i resultatopgørelsen:

Underskud på 54 t.kr. mod budgetteret resultat på 0 t.kr.

På plussiden var der færre personaleudgifter samt færre mødeudgifter. Udskydelsen af boligforeningens byggesager har betydet færre indtægter fra byggesagshonorar. Boligforeningen har i årets løb fornyet personalets IT-udstyr, hvilket har forøget kontorholdsudgifterne.

Bo Sigismund spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.

Kirsten, afd. 12: Hvad er boligforeningens aktiver placeret i?



- Finn, økonomi: Obligationer, da boligforeninger ikke må investere i aktier.
- Vagn Erik, afd. 12: Tak for en sjældent spændende økonomisk gennemgang. Foretager kommunen en revision af boligforeningen?
- Finn, økonomi: Vi sender regnskabet ind til Landsbyggefonden og her er det offentligt tilgængeligt for alle på internettet. Vi sender det også ind til kommunen, som gennemgår det sammen med Bjarne Wissing. Her drøftes henlæggelses- og vedligeholdelsesplaner for fremtiden. Der er igangsat en lovbestemt granskning, som vores driftschef udfører.
- Bjarne, direktør: Kommunen gennemgår ikke regnskabet på samme niveau som revisionen.
- Peter, afd. 11: Hvor fremgår forsikringerne i regnskabet, herunder en ansvarsforsikring for bestyrelserne?
- Per I. K. fra HB og afd. 20: HB har en ansvarsforsikring, da det er hovedbestyrelsen, der er økonomisk ansvarlige for boligforeningens økonomi.
- Bjarne, direktør: Der er tegnet en forsikring for HB, der dækker såvel besvigelser som forsømmelighed.
- Finn, økonomi: Forsikringsposten for HB ligger under posten bestyrelsesvederlag.
- Vi har også bygningsforsikringer, glasforsikring og forsikringer på driftskøretøjer, der er fordelt ud på flere forskellige regnskabsposter.
- Bo, dirigent: En afdelingsbestyrelse kan ikke gøres personlig ansvarlig, så derfor er der ikke forsikring til dette. Revisionen har også en ansvarsforsikring.

Egenkapitalens udvikling og sammensætning

Med en egenkapital på 51.254 millioner er vi økonomisk velkonsoliderede, også selv om vi er en lille boligorganisation.

Årsregnskabet blev taget til efterretning uden indsigelser.

Kl. 20.14 blev der afholdt en 10. min pause



5. Budget for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022

Finn Jacobsen gennemgik budget for 2022.

Administrationsbidraget foreslås hævet fra 4.220 kr. til 4.295 kr., hvilket svarer til 75 kr. pr. lejemål og ca. 6 kroner mere pr. måned pr. bolig.

Bo Sigismund spurgte om der var spørgsmål til budgettet.

Dorthe, afd. 12: Afdeling i drift, hvad dækker det over?

Finn, økonomi: Det er honorarer, der skal dække at afdeling er drift, heraf honorar HB, da den sørger for, at alle afdelingerne er i drift.

Tom, HB og afd. 11: Det er kun formanden i HB, der modtager honorar.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

6. Indkomne forslag:

Forslag: Tilfredshedsundersøgelse (uddybes på gf) stillet af Kirsten afd. 12

Bo, dirigent: Kirsten, har du fået dækket dit spørgsmål?

Kirsten, afd. 12: Hvis man vil have flere beboer til at være med i tilfredshedsundersøgelsen, så bør den sendes ud i papirudgave, så den er 100 % anonym.

Tom, HB og afd. 11: Jeg forstår ikke, hvorfor der er behov for at være anonym, da det ville være rart at vide, hvem man kunne kontakte og få en dialog, om det de er utilfredse med.

Bo, dirigent: Der kan ikke stemmes om tilfredshedsundersøgelsen skal sendes ud på papir, da det ikke er det, der er sendt ind som forslag.

Gitte, HB og afd. 10: Alle kan jo besvare på papir og smide det i kontorets postkasse en søndag aften og derved være helt anonym.

Bo, dirigent: Afstemning af forslaget er ikke muligt, derfor afsluttes punktet.



7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Bo, dirigent: Da, der mangler fire i alt i hovedbestyrelsen, vil jeg gerne slå punkt 7 og punkt 8 sammen, så der vælges fire bestyrelsesmedlemmer på én gang, herefter bestemmer de valgte, hvem der skal sidde i 1 år.

Hvem vil gerne stille op til Hovedbestyrelsen?

På valg er:

Gitte Andersen	afd. 10	Modtager genvalg – ja
Tom Niekrenz	afd. 10	Modtager genvalg – ja
Per I. Knudsen	afd. 20	Modtager genvalg – ja
Jannie Wheler	afd. 1	Modtager genvalg – nej (er flyttet)

Lone, formand: Jakob Thinggaard, afd. 19, der er suppleant nu, har du lyst til at træde ind i bestyrelsen?

Jakob afd. 19: Ja det vil jeg gerne. Mit udgangspunkt er, at det kun bliver for 1 år, så jeg lige kan snuse lidt til arbejdet i HB.

Præsentation af de opstillede kandidater

Gitte, HB og afd. 10: Jeg har boet i Vejlbj Vænge i 32 år og har siddet i HB i 5-6 år. Jeg brænder for det sociale og for bæredygtighed, og for at vi bygger tidssvarende boliger.

Tom, HB og afd. 10: Jeg har boet her i 23 år og været inde og ude af afdelingsbestyrelsen i flere omgang. Jeg står for, at der tales ordentligt og forståeligt til vores beboere.

Per I.K., HB og afd. 20: Jeg har boet i en boligforening siden jeg var 12 år og boet i Vejlbj Toften rigtig mange år. Jeg stiller op for at få mere inddragelse og dialog af og med afdelingsbestyrelserne i det arbejde, der sker i boligforeningen. Jeg brænder for arbejdet i 5. kreds med at sikre, at de boligsociale midler skal følge med de beboere, der flytter ud af fx Brabrand som følge af helhedsplaner og nedrivninger, ind i andre boligforeninger.

Jakob afd. 19: Jeg har boet i syv forskellige boligforeninger, og har erfaring fra afdelingsbestyrelsen på Dybbølvej og sidder nu i afdelingsbestyrelsen på Langengevej Nord. Jeg vil kæmpe for boligforeningens berettigelse som godt alternativ til de private



boligudbydere.

Alle kandidater blev valgt ind uden kampvalg. Kandidaterne er valgt for følgende periode.

Gitte Andersen	afd. 10	Valgt for 2 år
Tom Niekrenz	afd. 10	Valgt for 2 år
Per I. Knudsen	afd. 20	Valgt for 2 år
Jakob Thinggaard	afd. 19	Valgt for 1 år

8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem - udgår

Punktet udgår, da det blev lagt sammen med punkt 7

9. Valg af suppleanter for 1 år.

Dorthe, afd. 12:	Jeg vil gerne stille op
Lone, formand:	Suppleanten bliver kaldt ind til arbejdet i HB, hvis der nogen der træder ud i utide eller, hvis der er længere varende sygdom.
Jette, afd. 9:	Har I overvejet at HB inddrager suppleant i det daglige arbejde uden stemmeret?
Kirsten, afd. 9:	Vi har altid inddraget suppleant i afdelingsbestyrelsen i afd. 9.
Lone, formand:	Vi har et fint introprogram, når man som suppleant bliver indkaldt til at indtræde i HB, men det vil vi drøfte i HB.

Dorthe Monrad fra afd. 12 blev valgt ind som suppleant til HB uden kampvalg, da der ikke var modkandidater.

10. Valg af revisor

På valg er: Ernst & Young P/S. Hovedbestyrelsen indstillede revisor til genvalg. Revisor blev genvalgt.

11. Eventuelt

Per HB afd. 20:	Jeg vil gerne slå et slag for Boligpolitisk valgdebat arrangeret af BL's 5. kreds den 16.6 med kommunens politikere. Jeg lægger materiale ved udgangen.
-----------------	---



Bo, dirigent: Jeg giver hermed ordet til Lone

Lone, formand: Tak fordi I kom og stillede gode spørgsmål.
Tak til dig Jannie for din indsats i HB. Held og lykke i Stavtrup (Jannie fik overrakt gavekurv).
Tak til Bo for at styre os gode igennem (Bo fik overrakt gavekurv).

Bo, dirigent: Tak for et godt møde med god dialog.

Mødet sluttede kl. 21.06.

Referent: Mette Johanne Jacobsen

Risskov, d.

Bo Sigismund

Dirigent

Risskov, d. 30.06.2021

Lone Sørensen

Formand for hovedbestyrelsen