



Referat fra GENERALFORSAMLING

Onsdag den 16. maj 2018, kl. 19.00 på Lokalcentret Vejlby, Vikær Toften 6

Dagsorden

1. Valg af dirigent
 2. Valg af stemmeudvalg
 3. Bestyrelsens årsberetning
 4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017
 5. Budget for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019
 6. Indkomne forslag:
Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være boligforeningen i hænde senest tirsdag den 1. maj 2018. (ingen indkomne forslag)
 7. Valg af formand
På valg for 2 år er:
Søren Bach Modtager genvalg
 8. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer
På valg for 2 år er:
Lone Sørensen afd. 14 Modtager genvalg
Bjørn H. Kristensen afd. 9 Modtager ikke genvalg
Tom Niekrenz afd. 10 Modtager genvalg
På valg for 1 år er:
Niels Trolle afd. 20 Modtager genvalg
 9. Valg af suppleanter for 1 år.
 10. Valg af revisor
På valg er: Ernst & Young P/S
 11. Eventuelt.
-

Referat

Søren Bach bød velkommen til generalforsamlingen.
Der var fremmødt 72 husstande.

Ad 1

Som dirigent for generalforsamlingen foreslog Søren Bach, Bo Sigismund.
Bo Sigismund blev valgt som dirigent.

Bo oplyste, at han er medlem af Brabrand Boligforenings repræsentantskab og gennem mange år har været tilknyttet Brabrand Boligforening. Bo har været dirigent for vores Boligforenings generalforsamling siden 2011.

Bo oplyste, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt. Afdeling 11 havde fået "Husk At" to dage efter fristen, men det havde ingen betydning, eftersom der ikke var indkommet forslag. Ingen gjorde indsigelser.

Bo gennemgik dagsordenen.

Der skal vælges formand og fire menige bestyrelsesmedlemmer.

Der er udleveret to stemmesedler per lejemål samt en lodseddel. Med mellemrum trækkes der lod om en flaske vin (vinen er gaver fra boligforeningens 75 års jubilæum).

Ved afstemning af kandidater til bestyrelsen er afstemningsproceduren, at stemmesedlerne må indeholde 0, 1, 2, 3 eller 4 kandidater – hvert navn må højst stå én gang per stemmeseddel.

Ad 2

Valgt til stemmeudvalg blev Finn Jacobsen og Alice Luxhøj fra administrationen.

Ad 3

Søren Bach gennemgik hovedbestyrelsens årsberetning.

Det forgangne år har været kendetegnet ved stor aktivitet ift. renovering og nybyggeri. Det gælder planlægning og påbegyndelse af renoveringen af Dybbøllevej, som nu er godt i gang, planlægning og opstart af renovering i Kildehøjen, hvor der allerede nu er lavet en prøvelejlighed, samt planlægning af renovering i Vejlbj Hus, hvor vi har fået forhåndstilsagn om renoveringen fra Landsbyggefonden. Derudover arbejdes der på nybyggeriet på Asmusgårdsvej, og i efteråret 2017 er det med glæde lykkedes at sikre endnu en ny afdeling, på Bytoften i hjertet af Gl. Vejlbj.

Der er derudover arbejdet videre med optimering af driften.
Målene er:

- At opnå endnu bedre beboerservice
- At få mere værdi for huslejekronerne
- Rettidigt at imødegå de effektiviseringskrav boligsektoren oplever
- At bevare driftspersonalets tryghedsskabende og boligsociale indsats

- At sikre, at boligforeningen er en attraktiv arbejdsplads

I den proces, der forestår, er det vigtigt, at administrationen modtager feedback omkring eventuelle uhensigtsmæssigheder. Afdelingsbestyrelserne, beboerne og medarbejderne spiller således en væsentlig rolle i den fortsatte effektiviseringsproces. Afdelingsbestyrelserne bliver løbende inddraget i processen – bl.a. i forbindelse med fastlæggelse af en række servicemål for afdelingen.

Som et led i effektiviseringsprocessen og et generationsskifte er det besluttet at ansætte en Drifts- og servicechef. Velkommen til Peter Sørensen.

P.t. har vi i det indeværende år indgået ny indkøbsaftale på VVS-artikler, udliciteret snerydning i week-ender, optimeret samarbejdet på tværs af afdelingerne og oprettet mulighed for opsigelse af lejemål elektronisk via hjemmesiden. Der er på forsøgsbasis oprettet et driftsfællesskab mellem afd. 1, 8, 14 og 18, således at varmemestrene Svend, Kim, Mariann og Anders kan supplere hinanden. Dette driftsfællesskab har i første omgang en prøveperiode på to år.

HB ønsker at styrke beboerdemokratiet. Der afholdes bestyrelsesseminar for hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne med ønsker om at styrke og stå sammen om de fælles visioner. Derudover er der fokus på interne kurser for at styrke beboerdemokratiet.

Boligforeningen har derudover etableret en pulje til støtte af sociale arrangementer, med ønsket om at fremme det sociale miljø og give beboerne mulighed for at skabe fælles arrangementer, hvor beboere fra alle afdelinger kan deltage.

Boligforeningen har indledt et samarbejde med Byg Op (Det boligsociale fællessekretariat i Aarhus), som har det formål at formidle lærepladser til vores beboere, i forbindelse med renoveringer og nybyggerier. Kontakt Byg Op eller Per Knudsen fra hovedbestyrelsen hvis I kender nogen inden for målgruppen.

Højdepunkter ift. økonomi: Boligforeningen er kommet ud med et underskud, men resultatet er et udslag af bevidste beslutninger, som hovedbestyrelsen har foretaget, og ikke et udtryk for, at der ikke er styr på økonomien i administrationen. Det handler om etableringen af nye afdelinger, analyser af driften, personalemæssige tiltag mm. Det er alle tiltag, der vil stille os bedre i fremtiden, selv om det på kort sigt koster.

Vi står absolut ikke dårligere i dag, men sikrer os til fremtiden ved udvikling.

Personalemæssigt har vi sagt farvel til Guoda Gabuzyte, Grethe Harritz og Anne Marie Nim. Vi har budt velkommen til Helle Danielsen, Alice Normann, Kim Madsen, Gert Pedersen og Peter W. Sørensen i driften.

Den 10. marts holdte vi 75 års Jubilæum – et flot arrangement hvor vores boligforenings kultur kom til udtryk på bedste vis.

Dog er vi ikke færdige med at fejre vores 75 års jubilæum, så sæt X i kalenderen d. 25. august 2018, hvor der arrangeres en aktivitetsdag.

Søren takkede for opmærksomheden og tålmodigheden.

Spørgsmål til beregningen:

Beboere forespurgte, hvad der skal bygges på IBM grunden. Bjarne Wissing svarede, at Kollegiekontoret opfører ungdomsboliger og at Boligforeningen forventer at bygge 48 – 55 familieboliger.

Flemming, afd. 11, forespurgte, hvordan beboere bliver orienteret om nye tiltag, og hvordan beboerne har mulighed for at give feedback.

Søren Bach: Vi kommunikerer bl.a. ud via mail/brev, hjemmesiden og opslagskasserne. En del mindre beslutninger vil der ikke blive kommunikeret om.

Flemming, afd. 11 forespurgte om tilskud til arrangementer – hvorfor har I valgt, som I har?

Søren Bach: Dels har der været konkrete henvendelser med ønsker om at etablere arrangementer, og dels ønsker vi at supplere de nuværende lokale arrangementer. Lone Sørensen: Det er væsentligt, at alle beboere får mulighed for at kunne være med – f.eks. et loppemarked.

Marianne, afd. 10, oplyste, at hun har forsøgt at samle opbakning til arrangementer og emneaftener en eller to gange årligt for alle. Marianne håber, at der er nogle, der har lyst til at være med. Henvendelse til Marianne kan ske via mail: maj1950@gmail.com.

Beboer forespurgte om besparelsen på VVS-artiklerne

Bjarne Wissing redegjorde for driftsomkostningerne og potentialet for besparelser.

Dirigent Bo Sigismund spurgte, om der var mere til beretningen., hvilket ikke var tilfældet. Beretningen blev godkendt.

Ad 4

Bjarne Wissing gennemgik årsregnskabet, som er til godkendelse.

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

Boligforeningen er kommet ud med et underskud på 1,5 mio. kroner. Den store afvigelse i forhold til budgettet skyldes primært:

1. Bedre renteafkast af boligforeningens kapital.
2. Udgifter til ny afdeling Bytoften 1 (IBM bygningen), hvor der har været en del omkostninger til advokat, arkitekt, ingeniør, miljø mm.
3. Ekstraudgifter til konsulentundersøgelse, studentermedhjælper, personaleændringer mm.

Bjarne Wissing gennemgik egenkapitalens udvikling og sammensætning.

Bjarne Wissing orienterede om, at afdelingernes resultater ser rigtig fine ud for år 2017.

Bo Sigismund konstaterede ved håndsoprækning, at regnskabet er godkendt.

Ad 5

Budget 2019 blev gennemgået af Bjarne Wissing. Budgettet er godkendt af HB.

Der budgetteres med et overskud på 24.879 kr.

Administrationsbidraget, som opkræves via huslejen i afdelingerne, fastholdes på nuværende niveau.

Spørgsmål til budgettet:

Flemming, afd. 11, spurgte til, hvad budgetafvigelsen på 10 mio. kr. skyldes?

Finn fra økonomi: Afvigelserne skyldes uforudsete udgifter samt tiltag, besluttet af bestyrelsen, i årets løb.

Søren Bach oplyste, at forskellen også skyldes en større forrentning af boligforeningens indeståender. Det medfører større renteindtægter, der skal overføres til afdelingerne, og dermed større udgifter for foreningen. Omvendt har foreningen også større indtægter, hvilket fremgår af indtægtsdelen i resultatopgørelsen.

Flemming, afd. 11, spurgte til de stigende personaleudgifter det kommende år – skyldes det, at der er ansat en ekstra medarbejder.

Bjarne Wissing: Ja, det er forklaringen.

Preben, afd. 19: Jeg har nogle generelle spørgsmål, jeg ønsker at få belyst angående dispositionsfonden og arbejdskapitalen, hvor vi har en del penge stående. Hvad har man tænkt sig at bruge disse penge til, og er der en politik på dette område?

Søren Bach: Jf. strategiplanen er det besluttet, som et af mange tiltag netop, at der skal udarbejdes en politik eller retningslinjer for brugen af midler i dispositionsfonden. Der har hidtil været nogle uskrevne principper for brug af midlerne, men vi ønsker mere klare overvejelser og principper for anvendelsen af midlerne, samt et bedre overblik over udviklingen i midlerne.

Budgettet blev taget til orientering.

Ad 6

Indkomne forslag: Ingen forslag

Ad 7

Valg af formand

Søren Bach blev genvalgt som formand for 2 år.

Ad 8

Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer til Hovedbestyrelsen. 3 personer for 2 år og 1 person for 1 år.

Lone Sørensen, Tom Niekrenz og Niels Trolle modtager genvalg, Bjørn H. Kristensen ønsker ikke genvalg.

Per Christensen i afdeling 11 opstiller som nyt bestyrelsesmedlem.

Afstemning:

Lone Sørensen valgt for 2 år med 113 stemmer

Per Christensen valgt for 2 år med 113 stemmer

Niels Trolle valgt for 2 år med 110 stemmer

Tom Niekrenz valgt for 1 år med 105 stemmer

Valgt til Hovedbestyrelsen blev

For 2 år: Lone Sørensen (afd. 14), Niels Trolle (afd. 20), Per Christensen (afd. 11)

For 1 år: Tom Niekrenz (afd. 10)

Ad 9

Valg af suppleanter for 1 år.

Drude K. Jørgensen (afd. 20) som 1. suppleant

Flemming M. Nielsen (afd. 11) som 2. suppleant

Ad 10

Valg af revisor

Revisor Ernst & Young P/S blev genvalgt.

Ad 11

Evt.

En beboer forespurgte, hvordan boligforeningen håndterer sprøjtemidler, og om hovedbestyrelsen har en holdning til dét.

Bjarne Wissing orienterede om, at den enkelte afdeling i udgangspunktet selv beslutter politikken for anvendelse af sprøjtemidler.

Søren Bach supplerede, at social ansvarlighed ift. miljøområdet er ét af de centrale områder i strategiplanen, og at bestyrelsen bestemt har holdninger til dét. Der har dog ikke været specifikke drøftelser eller beslutninger ift. sprøjtemidler.

Jette, Spangsvej: Rygtet siger, at man skal være medlem i 40 år for at få en bolig der, hvor jeg bor, vi er efterhånden gamle alle sammen. Hvordan kan vi få flere børnefamilier ind i afdelingen? Kan man lave regler, så der kommer flere børnefamilier.

Preben, afd. 19, oplyste, at muligheden for at bytte bolig med en børnefamilie kunne være en løsning.

Søren Bach takkede Bjørn for hans tid i HB, og var ærgerlig over, at skulle tage afsked med ham. Søren takkede for samarbejdet, både det faglige og sociale, i bestyrelsen. Bjørn kvitterede og takkede ligeledes for et godt samarbejde.

Bjørn modtog en kurv med 2 flasker vin, en Bojesen øl og blomster.

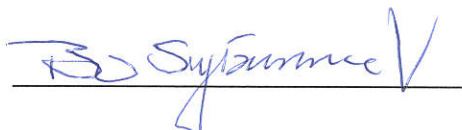
Søren Bach ønskede tillykke med såvel valg og genvalget til bestyrelsesmedlemmerne og takkede de tilstedeværende for det fine fremmøde.

Afslutningsvis en stor tak til dirigent Bo Sigismund for hans indsats. Bo modtog en vinkurv.

Mødet sluttede kl. 21.20.

Referent
Hanne Østergaard

Risskov, d. 14.06.18



Dirigent Bo Sigismund

Risskov, d. 16.06.18



Formand Søren Bach

