



# **Referat Generalforsamling 2017 Kolstrup Boligforening**

**Onsdag den 10. maj 2017, kl. 19.00  
Guldbjergparkens festsal, Præsteskovens 2, Aabenraa**

## Indholdsfortegnelse

<u>Kolstrup Boligforening</u> .....	3
<u>Generalforsamling</u> .....	3
<u>1. Valg af dirigent</u> .....	5
<u>2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år</u> .....	5
<u>3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdeling-ernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018</u> .....	9
<u>4. Behandling af indkommet forslag</u> .....	10
<u>5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år</u> .....	10
<u>6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse</u> .....	11
<u>7. Valg af revisor</u> .....	11
<u>8. Eventuelt</u> .....	12

### Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:

- Endelig indkaldelse med dagsorden
- Forslagsbilag
- Beretning 2016
- Stemmesedler



## Kolstrup Boligforening

# Generalforsamling

**Onsdag den 10. maj 2017, kl. 19.00**

**Guldbjergparkens festsal, Præsteskovvej 2, Aabenraa**

### ENDELIG DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.  
A: Mere åbenhed og gennemsækelighed.
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.  
Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.  
2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.  
På valg:  
Tove Christensen – modtager genvalg.  
Ritha Helweg – modtager ikke genvalg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Forslag til behandling under punkt 4 skal være modtaget bestyrelsen i Humlehaven 4, Aabenraa eller på e-mail: [post@kolsbo.dk](mailto:post@kolsbo.dk) - senest onsdag den 26. april 2017.

**Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil kunne afhentes og være fremlagt til eftersyn på vort kontor, Humlehaven 4, 1 uge før generalforsamlingen.**

Bestyrelsen

**Fremmødt til generalforsamlingen:**

Antal boliger: **39**

Antal stemmer: **78**

Antal beboere: **42**

Antal personer i alt: **51**

**Organisationsbestyrelsen:** deltagere: 5 personer

Ove Stahl Stahl Schmidt (OSS)

Knud-Aage M. Poulsen (Afbud)

Inga Fohlmann (IF)

Fritz Jørgensen (FJ)

Ritha Helweg (RH)

Tove Christenen (TC)

Søren Rost Pedersen, medarbejderrepræsentant – (Afbud)

**SALUS Boligadministration:**

Direktør Jimmy Povlsen (JP)

Administrationschef Toke Arndal (TARN)

Revisor Jan Thietje

**Medarbejdere/gæster:** 5 personer

Søren Duus, formand AAAB (SD)

Søren Toft Sørensen, inspektør (KB)

Poul Erik Outzen (ejd.f. KB)

Tom Wienke, Aabenraa Kommune

Assistent/sekretær: Bente Bernhardt, Lillian C. Wind (referent)

## Velkomst

Formanden for Kolstrup Boligforening, Ove Stahl Schmidt bød velkommen til generalforsamling 2017 og takkede for godt fremmøde.

Herefter til dagsordenens punkt

## 1. Valg af dirigent

Ove Stahl Schmidt, formand foreslog Toke Arndal, administrationschef, SALUS, som dirigent.

Toke Arndal blev valgt. Der var ikke andre forslag.

Toke Arndal takkede for hvervet og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Indkaldelse med dagsorden annonceret:

Jydske Vestkysten tirsdag den 11. april 2017

Ugeavisen Aabenraa uge 14, 2017 (4. april)

Der Nordschleswiger tirsdag den 11. april 2017

AAAB, hjemmeside

Opslag passende steder

Dagsorden blev læst op. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

\*\*\*

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Ove Stahl Schmidt:

### **BERETNING FOR ÅRET 2016 KOLSTRUP BOLIGFORENING**

**Den 10. maj 2017**

*Endnu engang velkommen til vores generalforsamling, den 74 tyvende af slagsen, hvilket vi så må konstatere, at vi til næste år kan fejre foreningens 75 jubilæum, hvordan vi vil fejre dette, vil vi løbende informere om.*

*Men det er en fornøjelse at se så mange på en herlig forårsaften. Og som jeg kan se, så er der den trofaste skare, der er her i aften.*

*2016 har været et spændende år med masser af opgaver til vores administration og teknisk afdeling. Og lad mig starte min beretning med at oplyse at...*

*Regnskabet for 2016 viser et overskud på 579 t.kr. som er henlagt til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen på 579 t.kr. kan hovedsagelig henføres til:*

Mindre personaleudgifter	136	t.kr.
Øgede bidrag fra afdelingerne	393	t.kr.
Færre udgifter til afskrivninger	50	t.kr.
<b>Sum</b>	<b>579</b>	<b>t.kr.</b>

Vores adm. direktør Jimmy Poulsen vil senere gennemgå Årsregnskabet for jer.

Der er indgået aftale mellem Boligministeriet, Finansministeriet og BL om et måltal for effektivisering samt, hvordan og hvornår det skal opgøres. Med udgangspunkt i regnskab 2014 skal det ud fra regnskab 2020 opgøres, om den almene sektor samlet set har opnået en besparelse på 1,5 mia.kr. Svarende til 2700,- pr. bolig, når der sammenholdes med en neutral fremskrivning af huslejen. Vi er selvfølgelig startet arbejdet med at finde besparelser. For overskriften er,

#### PAS PÅ HUSLEJEN

Der arbejdes på at sammenføre ejendomsfunktionærområdets lokaliteter på én adresse. Dette for at udnytte den synergi der ligger i en sammenføring, forbedre arbejdsmiljøet, samt opnå en besparelse. Og besparelser er der opnået, ca. 1.7 millioner i 2016 og der skal lyde en stor tak til vore ledende ejendomsfunktionærer og tillidsrepræsentanten for positivt samarbejde ved denne opgave.

Også vi beboere skal være med til effektivisering i den almene sektor. Der måles på bl.a. renovation, forsikringer, energiforbrug, renholdelse, alm. vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. De nævnte områder, kan vi som beboere have indflydelse på, ved fortsat at have ejerskab, og jo mere vi passer på de værdier der stilles os til rådighed som lejer, jo større besparelser kan vi opnå.

#### **Renoveringer**

Ny afdeling 15, Hørgaard og Frueløkke

Projektet for færdiggørelsen af bebyggelsen er påbegyndt i 2015, og etageejendommene blev afsluttet i 2016.

Projektet for de sidste 3 etageejendomme på Frueløkke har desværre været meget forsinket i opstarten på grund af problemer med at få den nødvendige nedbrydningstilladelse fra ministeriet.

Heldigvis dukkede nedbrydningstilladelsen op i 2016, så arbejdet kunne genoptages, og forventes afleveret i slutningen af 2017. Vi har netop haft åbent hus på de 34 nyopførte rækkehuse og vi må sige det var en succes, omkring 300 personer var forbi, og jeg kan oplyse at 9 rækkehuse nu er tildelt. Og i morgen er det sidste frist for tildelingen.

Dog har vi Blok 7, Hørgård 2-10 som vi har anvendt til genhusning, som nu også står for en totalrenovering som de øvrige blokke på Hørgården.

Nuvel, så gennemførte vi et ekstraordinært afdelingsmøde og efterfølgende generalforsamling i efteråret 2016, fordi vi på dette tidspunkt havde udlejnings problemer, og for at gå med livrem og seler, bad vi beboerne om tilladelse til en total nedrivning af blokken hvis situationen ikke ændrede sig. Det skal her bemærkes at blok 7 var med i den samlede finansiering, så hvis vi rev blokken ned skulle vi sende byggesummen på denne blok retur til Landsbyggefonden. I dag, er vi mere optimistiske, udlejningen går godt og tror vi på, at vi kan udleje boligerne, idet vi kun vil opføre 2 og 3 værelses lejligheder.

Gennem hele projektforsløbet, har det været arbejdet meget med CSR (Social ansvarlighed), og med den store indsats alle har ydet, er det lykkedes, at få rigtig mange i jobtræning og praktikforløb, som efterfølgende har givet flere fastansættelser og lærlingeforløb.

*Afdeling 20, Callesensgade / Forstalle / Persillegade. Afdeling 4 Lindsnakkevej*

*Der har været besigtigelse, i Alders Trøst og Bruns Have fra Landsbyggefonden i 2014, og efterfølgende er der sendt supplerende materiale fra en teknisk undersøgelse til Landsbyggefondens videre behandling.*

*Der er i 2016 indsendt Skema materiale til Aabenraa Kommune, og der forventes svar herfra først i 2017. Når svaret foreligger sættes der gang i projektet.*

*Også Lindnakkevej, vores smukt beliggende afd. 4 er på vej til en større renovering af gavle og senere gulve. Projektet har taget tid, indrømmet for meget tid, men vi har en tro på, at projektet nu kan sættes i gang.*

*I forbindelse med åbent hus på Frueløkke havde vi mange gæster fra bymidten, som spurgte om vi havde planer om renovering af Jernbanegade og Borgmester Finks Gade. Der skal ikke herske nogen tvivl om, at vi vil se positivt på området, og vi vil til vore afdelingsmøder i efteråret lytte til de ideer og ønsker beboerne måtte have, og ud fra dette, beslutte om vi fra bestyrelsen og teknisk afdeling skal arbejde med sagen. Vi har for år tilbage haft arkitektstuderende til at se på blokken, men det blev for dyrt med deres store ambitioner. Ingen tvivl om, at hele området trænger til et løft med elevator og lyse og gennem isolerede boliger.*

*Nybyggeri*

*Vi har stadig vores grund på Barsøvænget, hvor vi kan opføre 12 rækkehuse, identiske med etape 1. Vi vil undersøge behovet og derefter tage dialog med Kommunen om et videre forløb. Pt. har vi omkring 35 interesserede skrevet op i vores udlejning, så vi skal have gennemført et dialogmøde, måske inden sommerferien. Omkring Barsøvænget så har vi pt. problemer med gulvvarmen i nogle af rækkehusene, hvilket har bevirket len del besøg af vore håndværkere. Men vi har fået en afklaring med beboerne, så fejlene kan rettes*

*Men når det så er sagt, så ved vi også, at vore kolleger bygger nyt i bymidten med 112 boliger på Cimbria grunden.*

*Alle disse opgaver kræver en stab af professionelle medarbejdere, om det er vores ejendomsfunktionærer eller administration, teknisk afdeling eller direktionen, så skal vi beboere*

have en forventning om effektiv drift. Og det har vi.

Da vi for 11 år siden etablerede SALUS, slog jeg som Formand ud med armene, og i måske lidt overdrevet begejstring og lovede besparelser i millionklassen, men kære beboere vi gjorde det. Vi har jf. BL landsgennemsnit, over de sidste 8 år sparet 20% på administrationsbidraget, altså det der koster at drive foreningerne, hvilket svarer til 1.3 millioner for KB.

Samtidig har vores økonomidirektør Jacob P. Wind, for Kolstrup Boligforening omlagt kreditforeningslån, af flere omgange, med en årlig besparelse på Kr. 339509,- og samlet besparelse på ydelser i restløbetiden på Kr. 7.723.200. –

## **Afslutning**

Vi i bestyrelsen er optimister, og tror på, at vi med det gode samarbejde vi har med SALUS boligadministration, kan nå vore mål og med disse ord..

Tak til personalet i SALUS og Kolstrup Boligforening for deres engagement, arbejdsindsats og det rigtig gode samarbejde, vi har haft med dem. Endnu engang, har de virkelig vist, at vi har en meget velkvalificeret stab. Det er vi meget stolte af. Tak til vore kolleger i Aabenraa Andelsboligforening og en stor tak til Aabenraa Kommune for samarbejdet og de gode dialoger vi har haft. Tak til vores Revision der skaber den tryghed for kunne drive vores forretning Kolstrup Boligforening.

Tak til generalforsamlingen, alle vore loyale beboere og afdelingsbestyrelserne for det gode og konstruktive samarbejde. Det er meget vigtigt, at I bliver ved med at udfordre os, så vi ved, hvad vej vi skal.

Tak for den opbakning og støtte vi i hovedbestyrelsen har følt, vi har haft fra jer.

OVE STAHL SCHMIDT  
FORMAND

Dirigent, Toke Arndal:

Toke Arndal spurgte forsamlingen, om der er spørgsmål/bemærkninger til beretningen.

Andreas Fleischer, afdeling 9:

Der er problemer med, at udefrakommende anvender boligforeningens vaskeri. Dette skal, der tages fat i?

Svar til Andreas Fleischer, afdeling 9 v. Ove Stahl Schmidt:

Det er rigtigt, at det er et problem, og det skal der tages fat i. Det er et problem også i andre afdelinger. Tag det med på afdelingsmødet, hvor det kan behandles.

Beboer, Gustav Hinrichsen, Petersborg - afdeling 9:

EI-scooter må de/må de ikke stå på gangen. Gå afstand skal være kortest muligt af hensyn til brugere (gangbesværet).

Svar til beboer, Gustav Hinrichsen v. Ove Stahl Schmidt:

Der skal kigges på, hvad der står i ordensreglerne for afdelingen. Tag det med på afdelingsmødet, hvor det kan behandles.



Dirigent, Toke Arndal:

Da der ikke yderlig er spørgsmål/bemærkninger til beretningen, kan det konstateres, at beretningen er godkendt.

\*\*\*

### **3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2016 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2018.**

**Årsregnskabet, hovedforeningen - v. Jimmy Povlsen:**  
Jimmy Povlsen gennemgik de væsentligste afvigelser.

Overskud på t.kr. 579

Øgede indtægter fra afdelingerne	393 t.kr.
Mindre personaleudgifter	136 t.kr.
Færre udgifter til afskrivninger	50 t.kr.

Overskuddet henligges til hovedforeningens fri arbejdskapital for konsoligering.

Dirigent, Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen om regnskabet for hovedforeningen kunne godkendes. Der var ingen spørgsmål/bemærkninger til regnskabet.

Det kunne konstateres, at årsregnskabet for hovedforeningen blev godkendt af forsamlingen.

#### **Regnskab for afdelingerne – v. Jimmy Povlsen:**

Fremvist på whiteboard.

Årets drift har resulteret i, at 16 (7) afdelinger udviser overskud på i alt t.kr. 4.633 (1.904). De resterende 8 (16) afdelinger udviser underskud på i alt t.kr. 1.022 (3.813).

Dirigent Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen om regnskabet for afdelingerne kunne godkendes. Der var ingen spørgsmål/bemærkninger til regnskabet.

Det kunne konstateres, at årsregnskabet for afdelingerne, blev godkendt af forsamlingen.

#### **Budget 2018 – hovedforeningen – v. Jimmy Povlsen:**

Stigning 0 % (2017 niveau) t.kr. 0 i administrationsudgiften.

Svarende til kr. 0 pr. lejemålsenhed p.a. Eller til i alt kr. 4.293 pr. lejemålsenhed p.a.

Dirigent Toke Arndal:

Budget 2018 blev taget til efterretning af forsamlingen.

\*\*\*

## 4. Behandling af indkommet forslag

*Indkommet forslag:*

A: Mere åbenhed og gennemskuelse.

*Forslagsstiller Ejgild Lund, Kromai 116, Løjt Kirkeby – afdeling 18:*

Ejgild Lund begrundede forslaget. Der er ønske om større åbenhed og gennemskuelse. Organisationsbestyrelsens referater skal være mere udførlig i forhold til beslutninger.

Svar dirigent Toke Arndal:

KB, generalforsamlingen kan ikke tages stilling til repræsentantskabsmødet i SALUS (se forslag)

Svar v. Ove Stahl Schmidt:

Tak for forslag. Forslaget er forelagt organisationsbestyrelsen og direktionen. Forslaget kan imødeses af organisationsbestyrelsen.

Svar v. Jimmy Povlsen:

Der vil fremadrettet stadig eksistere et internt og et eksternt referat.

Svar v. Toke Arndal:

Det er naturligvis grænser for, hvad der kan skrives i offentlige referater.

Svar v. Jimmy:

Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, fremgår allerede i dag af afdelingernes regnskaber.

Dirigent v. Toke Arndal:

Afstemning om forslaget. Toke Arndal spurgte forsamlingen, om der var nogen tvivl om, hvad det bliver stemt om. Der var ingen i forsamlingen, der var i tvivl.

Der blev stemt for forslaget ("ja") ved håndsoprækning. Der var ingen i forsamlingen, der stemte imod. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

\*\*\*

## 5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.

Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg.

Dirigent, Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen, om der var andre forslag/kandidater. Dette var ikke tilfældet.

Ove Stahl Schmidt blev genvalgt ved akklamation.

Ove Stahl Schmidt:

Takkede for valget.

\*\*\*

## **6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.**

### **2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.**

På valg:

Tove Christensen

Ritha Helweg

Ove Stahl Schmidt:

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg til begge.

Dirigent Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen, om der var andre, der ønskede at stille op. Dette var ikke tilfældet.

Tove Christensen og Ritha Helweg blev genvalgt ved akklamation.

### **Valg af suppleanter.**

Nuværende suppleanter:

Lars Tidemand-Dall, Præsteskovvej 65, Aabenraa – 1. suppleant.

Deltager ikke i nærværende møde.

Niels Christiansen, Petersborg 1, 2.tv, Aabenraa – 2. suppleant

Modtager ikke genvalg.

Dirigent Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen om der var forslag til kandidater. Der blev foreslået Ulla A. Birkmose og Steffen Nielsen.

Valgt ved akklamation blev følgende suppleanter:

Ulla A. Birkmose, Petersborg 21, st.tv. - afdeling 12 - 1. suppleant.

Steffen Nielsen, Blegen 14, 2. th. - afdeling 11 – 2. suppleant.

\*\*\*

## **7. Valg af revisor**

Dirigent, Toke Arndal:

Spurgte forsamlingen, om der var andre forslag – udover Deloitte. Dette var ikke tilfældet.

Forsamlingen blev oplyst om: Deloitte's kontor i Sønderborg pr. 1. juli 2017 overgår til EY (Ernst & Young). Uændret betjening fra Deloitte medarbejdersiden.

Foreslået og genvalgt ved akklamation blev Deloitte.

\*\*\*

## 8. Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Spørgsmål v. Kim Jakobsen, Petersborg – afdeling 12:  
Er der planer om effektivisering/ændring for belysning rundt om boligerne. Skifte til LED.

Svar v. Jimmy Povlsen:  
Ja, der arbejdes på dette. Teknisk afdeling arbejder på en beregning og vi afventer denne for videre stillingtagen.

\*\*\*

### **Dirigent Toke Arndal:**

Dirigenten takkede forsamlingen for godt møde og nedlagde sit hverv.

\*\*\*

### **Afsluttende:**

#### **Ove Stahl Schmidt:**

Takkede for valget og lykønskede genvalgte. Takkede for et godt møde og ønskede alle en god sommer.

Omtalte beboerbladet "BeboerNyt" og efterspurgte indlæg fra flere. Alle kan komme med indlæg/input til "BeboerNyt".

\*\*\*

**Mødet afsluttet:** kl. 19.55

\*\*\*

Referent. Lillian C. Wind

*Aabenraa, den / 2017*

*Ove Stahl Schmidt  
formand*

*Toke Arndal  
dirigent*