



**Referat
Generalforsamling 2019
Kolstrup Boligforening**

**Onsdag den 29. maj 2019, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskovvej 2, Aabenraa**

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.....	3
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2018 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2020.	7
4. Behandling af indkomne forslag.....	9
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.	10
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.....	10
7. Valg af revisor	11
8. Eventuelt.....	11

**Kolstrup Boligforening
Generalforsamling
Onsdag den 29. maj 2019, 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 2018 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2020.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
A: Forslag til ændring af vedtægternes §11 og §13 (reduktion af bestyrelsesmedlemmer fra 7 til 5).
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.
Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
På valg:
Ritha Sandgaard Helweg – modtager ikke genvalg
Tove Christensen – modtager genvalg
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Bestyrelsen

Bilag fremlagt/udleveret ved mødet:

Endelig dagsorden

Forslagsbilag

Beretning 2018

Stemmesedler

Regnskab hovedforeningen 2018

Budget 2020

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 31 (inkl. org.best.)

Antal stemmer: 62

Antal beboere: 35

Organisationsbestyrelsen: deltagere: 7 personer

Ove Stahl Schmidt

Knud-Aage M. Poulsen

Inga Fohlmann

Fritz Jørgensen

Ritha Helweg

Tove Christensen

Simon Munch (medarbejderrepræsentant)

SALUS Boligadministration:

Jimmy Povlsen, direktør

Lisbeth Jakobsen, vicedirektør

Bente Bernhardt, økonomiassistent – Sanne Hansen, sekretær (referent)

Revisor: Jan Thietje

Medarbejdere:

Jens Peter Davidsen, inspektør AAAB

Velkomst

Formanden for Kolstrup Boligforening, Ove Stahl Schmidt bød velkommen til generalforsamling 2019 og takkede for godt fremmøde.

1. Valg af dirigent

Ove Stahl Schmidt, formand foreslog Jimmy Povlsen, direktør fra SALUS Boligadministration som dirigent.

Jimmy Povlsen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag. Jimmy Povlsen takkede for hvervet og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Indkaldelse med dagsorden annonceret:
Ugeavisen Aabenraa uge 17, 2019 (23. april)
AAAB, hjemmeside
Opslag passende steder

Dagsorden blev læst op.

Poul Erik Andersen, afdeling 17:
Spurgte hvorfor beretningen ikke lå på hjemmesiden. Han havde også set efter i dag, men kunne ikke finde den.

Jimmy Povlsen:
Dirigenten svarede, at den var lagt på hjemmesiden 8 dage før mødet.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen. Dagsorden blev godkendt.

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

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Ove Stahl Schmidt:

Mundtlig beretning for året 2018 Kolstrup Boligforening
Formand Ove Stahl Schmidt:

Endnu en gang velkommen til vores Generalforsamling den 76 tyvende, og hvor er jeg glad for at se jer, i trofaste beboere som hvert år deltager. Og ja! vi har æblekagen klar senere til kaffen.

I marts kom så det i nytårstalen bebudede ghetto-udspil fra regeringen. Der var stor debat i medierne, da forslaget var ret gennemgribende. Heldigvis betyder det ikke noget for Kolstrup Boligforening, idet vi ikke er på nogle lister - mere.

Dog tages der rigtig mange midler fra Landsbyggefonden til at fjerne boliger i de såkaldte Hårde Ghettoer. De midler kommer selvfølgelig til at mangle ved andre renoveringer, som så må udsættes. Hvilket kan have indflydelse på vores ønskede renovering i bymidten.

Samfundet forandrer sig hele tiden og i dag langt hurtigere end tidligere. En rivende samfundsudvikling skaber nye vilkår og udfordringer for det enkelte menneske, men i høj grad også for virksomheder og organisationer. Det gælder også inden for det almene boligområde. I løbet af de seneste år er det jævnlige blevet gentaget, at en af de vigtigste opgaver for de almene boligorganisationer lige nu, er at fremtidssikre den almene boligmasse, så man kan imødekomme den fremtidige boligefterspørgsel.

Vi ved i dag, at verdensbefolkningen gradvist bliver ældre og ældre. Vi lever længere, og i den nærmeste fremtid vil der være flere ældre end yngre, bl.a. fordi verdens kvinder får færre børn, og fordi vi lever sundere. Med en aldrende befolkning vil der i de fleste samfund være et øget fokus på et effektivt og velfungerende sundhedsvæsen og ikke mindst ældrepleje.

De almene boligorganisationer står allerede i dag for en stor del af boligerne til ældre, men i fremtiden vil der være et stort marked for at opføre flere almene senioregnede boliger. Behovet for deciderede ældreboliger skal aftales med kommunerne. Fremtidens ældre vil ikke være en entydig gruppe med samme behov og ønsker. Der vil f.eks. være en gruppe af ældre, som kun har et lille økonomisk råderum, og der vil være en gruppe, som har et stort økonomisk råderum, måske fordi de har solgt en ejerbolig, for derefter at bo til leje, mens de er pensionister. De to grupper vil på visse områder have markante anderledes krav til boligen. Der skal altså ikke kun opføres tilgængelighedsboliger til ældre, der har behov for hjælp i hjemmet, men i høj grad også boliger, som kan tiltrække de ældre, der stadig lever et aktivt liv og stiller andre krav til deres bolig og omgivelser.

Renoveringer

Afdeling 15, Hørgaard og Frueløkke

Den sidste etape af projektet blev afleveret i juni 2018, og de fleste af lejlighederne er nu lejet ud. Dog er der vanskeligheder med at få lejet de største lejlighedstyper ud. Beplantningen rundt om i området er også etableret, så nu står bebyggelsen som færdig, og området kan rigtigt folde sig ud med forårets komme.

Afdeling 20, Callesensgade m.fl.

Der blev afholdt licitation i 2018, projektet kom derefter til at stå lidt stille på grund af administrationstid ved kommunen, men sidst på året var alle godkendelser på plads, og byggeriet kunne derfor gå i gang den 7. januar 2019 og er i skrivende stund i fuld gang.

Afdeling 6

Vi har gennemgået afdelingen, og der er udarbejdet en tilstandsrapport og et forslag til en eventuel renovering. Det er en stor sag for beboerne på Jernbanegade/Borgmestre Finks gade. Vi håber til afdelingsmødet i september, at kunne fremlægge en plan.

Øvrige opgaver i 2018

I årets løb har Teknisk Afdeling medvirket til løsningen af de planlagte vedligeholdelsesopgaver for samtlige afdelinger. Ligeledes har teknisk afdeling igennem 2018 gjort sit bedste for at levere den bedste service til KB's beboere.

Nybyggeri

12 Rækkehuse på Barsøvænget lader vente på sig. Min optimisme blev i den grad manet i jorden, da vi fik meddelelsen fra Kommunen, at der ikke kunne afsættes midler til den kommunale grundkapital på 12 % i 2019. Vi håber, at vi kan komme i gang i foråret 2020, vi har ca. 40 på ventelisten.

Tomgang

Vi har en plan om en fælles Åbent Hus-dag med AAAB den 21. juni primært i vore ungdomsboliger. Vi har haft kontakt med Campusrådet i Aabenraa, som vil medvirke til at markedsføre boliger til unge studerende.

Teknisk afdeling har igennem 2018 været aktivt medvirkende til at finde løsninger, som skal være med til, at vi skal nå vores effektivitetstal. Teknisk afdeling har hele tiden fokus på KB målsætning:

Det er boligforeningens mål at fastholde et højt serviceniveau og i alle sammenhænge optimere økonomisk drift på alle områder til gavn for såvel foreningen som dens beboere. At være miljøbevidst og skabe gode rammer for fornyelse i boligforeningens afdelinger.

Og dette arbejde vil teknisk afdeling forsætte med i 2019.

Personale

I august 2018 ansatte vi Rune Christensen som ny ejendomsfunktionær hovedsageligt i afdeling 15, Hørgård og som i den grad har taget ejerskab til stor tilfredshed for beboerne.

Sarah Tang Petersen var i lykkelige omstændigheder og gik derfor på barsel i 2018. Vi ansatte derfor Ejner Rasmussen som vikar for Sarah.

Vi havde i 2018 to medarbejdere med 10-års jubilæum, henholdsvis Ole Sørensen og Sarah Tang Petersen. Og vi ser frem til de næste 10 års gode samarbejde. Den 1.marts tiltrådte Carsten Nielsen som ny ejendomsinspektør i Kolstrup

Boligforening. Carsten har ansvaret for den daglige drift af vore afdelinger i tæt samarbejde med vore viceværter og afdelingsbestyrelserne. Vi er meget beviste om, at vore ældre afdelinger trænger til et renoveringsløft, så vi kan fastholde vore mange beboere, som bor godt og til en rimelig husleje.

SALUS vokser stadig

SALUS administrerer nu 8 foreninger med over 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen, Lisbeth Jacobsen servicerer foreningerne fra Aabenraa kommune, administrationschefen servicerer foreninger i Tønder Kommune og den adm. direktøren Jimmy Povlsen servicerer foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS.

Der arbejdes på at få udarbejdet en beboer App, som skulle kunne dække beboernes behov for at kontakte administrationen og/eller ejendomsfunktionærerne. Desuden vil beboeren kunne se de dokumenter, som foreningen ligger inde med for den enkelte.

Lokalkontoret på Humlehaven:

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne bliver fortsat betjent fra adressen Humlehaven 4, hvor der er følgende funktioner i hovedtræk:

Teknisk afdeling (2 personer)

Udlejningen (1 personer)

Som fortsat primært vil tage sig af:

Beboerservice

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring /Udlejning

Beboerambassadørerne

Beboerambassadørerne på Høje Kolstrup har stadig en utrolig vigtig rolle i forhold til at byde nye beboere på Høje Kolstrup velkommen til området. Vi oplever, at der bliver sat stor pris på, at beboerambassadørerne tager sig tid til personligt at byde nye beboere velkommen.

Som noget nyt vil vi i det kommende år have fokus på, at beboerambassadørerne på Høje Kolstrup skal igangsætte nogle beboerrettede aktiviteter, der skal styrke naboskabet i boligområdet. Der er således stadig en del frie midler i den boligsociale helhedsplan, der kan anvendes i forhold til at skabe nogle rammer og aktiviteter i boligområdet, der giver mulighed for at møde og skabe relationer til sine naboer. I foråret er det derfor meningen, at vi tager på en række inspirationsture til andre udsatte boligområder med henblik på, at opstarte naboskabs-fremmende aktiviteter i boligområdet.

Vi har forfattet en mere udførlig skriftlig beretning. Så jeg vil slutte her.

Tak til personalet i SALUS og KB for jeres 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 generalforsamlingen og afdelingsbestyrelserne og min bestyrelse 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. Og så håber jeg på, at I ønsker mig som formand de næste par år. Der er masser af spændende opgaver, der venter.

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

Ove Stahl Schmidt
formand

29. maj 2019

Dirigent, Jimmy Povlsen spurgte forsamlingen, om der var spørgsmål/bemærkninger til beretningen.

Dirigent, Jimmy Povlsen:
Da der ikke er yderlige spørgsmål/bemærkninger til beretningen, kan det konstateres, at beretningen er godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2018 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2020.

Vicedirektør Lisbeth Jakobsen gennemgik årsregnskaberne og budget:

Årsregnskabet 2018 - Hovedforeningen:

Overskud på 249 t.kr.

Færre personaleudgifter 379 t.kr.

Færre udgifter til særlige aktiviteter 118 t.kr.

Øgede udgifter til kontorhold -143 t.kr.

Øgede mødeudgifter -170 t.kr.

Øvrige poster 65 t.kr.

Overskuddet henlægges til hovedforeningens fri arbejdskapital for konsolidering.

Dirigent, Jimmy Povlsen:

Spurgte forsamlingen om regnskabet for hovedforeningen kunne godkendes.

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

Årsregnskab 2018 – afdelingerne:

Fremvist på whiteboard.

Årets drift har resulteret i, at 17 (22) afdelinger udviser overskud på i alt t.kr. 3.708 (3.902).

De resterende 5 (2) afdelinger udviser underskud på i alt t.kr. 907 (2.039).

Underskud

I afdeling 1, 15, 19, 20 og 24 overstiger underskudssaldoen primo 3 måneders bruttolejeindtægt, hvorfor afdelingerne er teknisk insolvente.

De har derfor fået følgende bemærkning i revisionspåtegningen:

Vi henviser til konto 407 hvoraf afdelingens underskudssaldo fremgår.

Opmærksomheden henledes på, at underskudssaldoen overstiger 3 måneders nettohusleje.

I afdeling 15 har Landsbyggefonden meddelt tilsagn til kapitaltilførsel for manglende huslejeindtægter samt til færdiggørelsen af helhedsplanen. Vi mangler den endelige godkendelse af byggeregnskaberne.

I protokollen er endvidere anført, at afdelingerne 1, 19, 24 og 26 har et negativt niveau i henlæggelser og opsamlet resultat pr. lejemålsenhed.

Henlæggelser

Henlæggelserne er under landsgennemsnittet i stort set alle afdelinger, og revisionen har i protokollen bemærket, at i afdelingerne 13 og 24 vil der være behov for ekstern finansiering for at kunne gennemføre de planlagte drift- og vedligeholdelsesarbejder. Hvis vi kigger samlet på alle afdelinger, så vil der frem mod år 2032 være behov for ekstern finansiering på ca. 150 mio.kr. til brug for den løbende vedligeholdelse af afdelingerne. De kommende år bør der derfor være fokus på at få henlæggelserne tilrettet, så de modsvarer udgifterne i drift- og vedligeholdelsesplanen.

Tab ved lejeledighed

Afdelingerne har haft et samlet lejetab på 4,7 mio.kr. Selvom lejetabet dækkes af hhv. dispositionsfonden og helhedsplanen i afd. 15, så er det et område bestyrelsen har stor fokus på, og der bliver arbejdet benhårdt på at finde løsninger, så lejetabet kan minimeres.

Bortset fra bemærkningen omkring underskudssaldoen i afdeling 1, 15, 19, 20 og 24 har revisionen ikke haft yderligere kommentarer til regnskaberne, og de er derfor alle blevet forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold.

Dirigent Jimmy Povlsen:

Spurgte forsamlingen om regnskabet for afdelingerne kunne godkendes.

Kaj Matthiesen, afdeling 2:
Spurgte ind til renteudgifterne og indtægter.

Lisbeth Jakobsen, vicedirektør:
Renteudgifterne bliver fordelt ud i afdelingerne. Lav forrentning da vi pt. betaler for at have penge stående i banken.

Poul Erik Andersen, afdeling 17:
Hvordan skal det med henlæggelser forstås?

Lisbeth Jakobsen, vicedirektør:
Der skal henlægges til de bygningsdele, der er i drift og vedligeholdelsesplanen.

Ove Stahl Schmidt, formand:
Vi skal være fokuseret på renovering, flere afdelinger trænger til et løft.
Henlæggelserne er for små i mange afdelinger.

Da der ikke yderligere var spørgsmål/bemærkninger til årsregnskabet for afdelingerne, kunne det konstateres, at årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Budget 2020 – hovedforeningen:

Fremvist på whiteboard.

Stigning 0 % (2019 niveau) t.kr. 0 i administrationsudgiften.
Svarende til kr. 0 pr. lejemålsenhed p.a. Eller til i alt kr. 4.107 pr. lejemålsenhed p.a.

Dirigent Jimmy Povlsen:
Budget 2020 blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

Forslag A: Ændring af vedtægternes §11 og §13.

Dirigent, Jimmy Povlsen gennemgik ændringer for vedtægtsændringerne og læste paragraf 11 og 13 op.

Formand, Ove Stahl Schmidt:

Når vi foreslår en vedtægtsændring, er dette set i lyset af, at formand og næstformand i Kolstrup Boligforening er repræsenteret i SALUS bestyrelsen. De overordnede beslutninger i Kolstrup bestyrelsen forelægges økonomidirektøren og teknisk chef i SALUS til behandling, og de endelige beslutninger foretages af Kolstrup bestyrelsen, de årlige afdelingsmøder, eller på den årlige generalforsamling, hvis dette kræves.

Der blev stemt ved akklamation og dirigenten kunne konstatere, at mere end 2/3 af

de fremmødte stemte for forslaget.

Da færre end halvdelen af beboerne er mødt op, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling onsdag den 12. juni 2019 kl. 11 på Egevej.

Jimmy Povlsen spurgte, om der var flere spørgsmål. Det var ikke tilfældet.

Generalforsamlingen godkendte forslaget.

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

Ove Stahl Schmidt – modtager genvalg

Dirigent, Jimmy Povlsen:

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:

Ritha Sandgaard Helweg – modtager genvalg

Tove Christensen – modtager genvalg

Dirigent, Jimmy Povlsen:

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

Ritha Sandgaard Helweg genvalgt ved akklamation.

Tove Christensen blev genvalgt ved akklamation.

Valg af suppleanter.

Nuværende suppleanter:

Steffen Nielsen, Blegen 14, 2.th., - Afdeling 11 – 1. suppleant

Var ikke tilstede på generalforsamlingen

Teddy I. Løvenfred, Præsteskov 15 – Afdeling 13 – 2. suppleant

Var ikke tilstede på generalforsamlingen.

Formand, Ove Stahl Schmidt:

Spurgte forsamlingen om der var forslag til kandidater. Der blev foreslået Henning Olsen og Kaj Matthiesen.

Begge kandidater stillede op og præsenterede sig selv kort.

Valgt ved akklamation blev følgende suppleanter:

Henning Olsen, Hørgaard 6, 2. th. – afdeling 15 – 1. suppleant.

Kaj Matthiesen, Blegens 23 – afdeling 2 – 2. suppleant.

7. Valg af revisor

Formand, Ove Stahl Schmidt:

Spurgte forsamlingen, om der var andre forslag – ud over Ernst & Young. Dette var ikke tilfældet.

Foreslået og genvalgt ved akklamation blev Ernst & Young.

8. Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Kaj Matthiesen, afdeling 2:

Har indgivet en skriftlig klage angående ordensregler, på grund at en have, der ikke bliver passet. Inspektør Carsten Nielsen har besigtiget haven, men problemet er endnu ikke løst. Klager over, at han stadig ikke har fået en tilbagemelding.

Dirigent, Jimmy Povlsen:

Vi tager kritik til os, og skal prøve at gøre det bedre.

Poul Erik Andersen, afdeling 17:

Hvad med ejendomsskat/grundskyld promille.

Dirigent, Jimmy Povlsen:

Det burde rent faktisk skulle give et huslejefald. Skat har vurderet private ejendomme fejlagtigt, men det vedrører ikke os.

Poul Erik Andersen, afdeling 17:

Molokkerne er fyldte med snavs.

Medarbejderrepræsentant, Simon Munch:

Molokkerne bliver spulet efter behov.

Kaj Matthiesen, afdeling 2:

På afdeling 2 og 11 kommer folk ude fra og smider deres affald i vores fælles molokker.

Kan vi ikke få et skilt op, hvor der står, at de er forbeholdt afdeling 2 og 11.

Dirigent, Jimmy Povlsen:

En mulighed kunne være at få lås på.

Dirigent, Jimmy Povlsen:

Dirigenten takkede forsamlingen for godt møde og nedlagde sit hverv.

Afsluttende

Formand, Ove Stahl Schmidt:

Takkede for valget og for et godt fremmøde.

Mødet afsluttet: kl. 20.05

Referent. Sanne Hansen

Aabenraa, den / 2019

Ove Stahl Schmidt
formand

Jimmy Povlsen
dirigent