



Boligforeningen Århus Omegn

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 17. november 2020

Indholdsfortegnelse

Dagsorden	4
Årsregnskab 2019	6
Budget 2020	15
Forslag	22

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DAGSORDEN

Der afholdes **ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE** i Boligforeningen Århus Omegn.

Mødet finder sted **TIRSDAG DEN 17. NOVEMBER 2020 KL. 19.00** i Konferencsalen, Storcenter Nord, Finlandsgade 17, 8200 Aarhus N.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Navneoprøb
- Pkt. 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
- Pkt. 4. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab (2019) med tilhørende revisionsberetning bilag
- Pkt. 5. Forelæggelse af foreningens budget (2020) bilag
- Pkt. 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
- a. Forslag om ændring af vedtægter bilag
- b. Forslag om delegation fra repræsentantskab til bestyrelse bilag
- Pkt. 7. Valg af medlemmer til hovedbestyrelsen
- På valg er:
- | | | |
|----------------------|---------|------------------|
| Søren Thing | Afd. 6 | modtager genvalg |
| Sussie Olafsson | Afd. 11 | modtager genvalg |
| Rudi Kragh Korsgaard | Afd. 17 | modtager genvalg |
| Irene Lindemann | Afd. 23 | modtager genvalg |
- Pkt. 8. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen
- Pkt. 9. Valg af fire medlemmer til kredsrepræsentantskabet
- På valg er:
- | | | |
|-----------------------|---------|-----------------------|
| Anna-Grethe Robertsen | Afd. 23 | modtager ikke genvalg |
|-----------------------|---------|-----------------------|
- Pkt. 10. Valg af suppleanter til kredsrepræsentantskabet

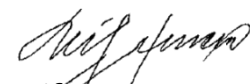
Pkt. 11. Valg af revisor

Pkt. 12. Eventuelt

Med venlig hilsen


Jette Holgersen
Formand

og


Leif Jensen
Direktør

- Stemmesedler udleveres i mødet
- Revisionsrapport 2019 vedlægges særskilt
- Beretning 2019 vedlægges særskilt. Ønsker du et fysisk eksemplar af beretningen, kan dette afhentes i administrationen, ligesom der også vil være eksemplarer på selve mødet.

Endvidere udsendt til:

- Michael Korsholm og Kim Schmidt Jensen, ALBOA, Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J, som er særligt indbudt.
- Deloitte, revisionsfirma

*Indkaldelse er udsendt pr. mail/post **19. oktober 2020**
Dagsorden er udsendt pr. mail/post **5. november 2020***

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

FORENINGEN



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019.

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	145.109	152	162
	2. Nybyggeri	52.000	0	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	322.301	429	419
511	Personaleudgifter	11.484.334	12.150	12.248
513	Kontorholdsudgifter	3.253.495	2.779	2.814
514	Kontorlokaleudgifter	1.426.068	1.724	1.713
515	Afskrivninger, driftsmidler	41.909	55	30
516	Særlige aktiviteter	115.001	210	210
521	Revision	287.250	365	380
530	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	17.127.466	17.864	17.975
531	Tilskud til afdelinger	1.454.371	1.500	2.819
532	Renteudgifter	6.985.064	2.741	3.945
533	Henlæg. afd. bidrag til dispositionsfonden m.v.	19.285.614	18.600	19.650
540	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	44.852.514	40.705	44.389
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	10.441.376	8.314	6.174
550	UDGIFTER I ALT	55.293.891	49.019	50.563
551	Overskudsfordeling			
	1 Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.883.529		
551	ÅRETS OVERSKUD I ALT	2.883.529	0	542
560	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	58.177.420	49.019	51.105

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019.

INDTÆGTER

Regnskab

Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE INDTÆGTER

601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	-15.640.877			
	3. Sideaktivitets-afdelinger	-140.000	-15.780.877	-15.699	-15.139
602	Lovmæssige gebyrer m.v.		-866.164	-900	-800
603	Renteindtægter		-11.303.736	-3.659	-5.127
604	Afdelingers bidrag til dispositionsfonden m.v.		-19.285.614	-18.650	-19.650
605	1 Byggesagshonorar nybyggeri		-1.067.000	-1.400	-1.836
	2 Bestyrelsesvederlag nybyggeri		-52.000	0	0
606	1 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.		-90.000	0	-200
607	Diverse		-10.000	0	0

610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-48.455.390	-40.308	-42.752
-----	----------------------------	-------------	---------	---------

611	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-9.722.029	-7.825	-8.353
-----	--------------------------	------------	--------	--------

620	INDTÆGTER I ALT	-58.177.420	-48.133	-51.105
-----	-----------------	-------------	---------	---------

621	Årets underskud overført til konto 805	0	-886	0
-----	--	---	------	---

630	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-58.177.420	-49.019	-51.105
-----	-----------------------------------	-------------	---------	---------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

Konto	A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
	Specifikation			
	ANLÆGSAKTIVER			
	Materielle anlægsaktiver			
701	Administrationsbygning		20.218.344	20.683
	Kontantværdi pr. 01.01.2019	12.500.000		
	heraf grundværdi	2.737.800		
702	Inventar		17.010	54
709	Andre anlægsaktiver		154.271	159
	Finansielle anlægsaktiver			
714	Dispositionsfond / lån til afdelinger		42.348.832	39.881
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 80)		1.000.000	1.080
716	Indskud i Landsbyggefonden		13.098.979	13.571
720	ANLÆGSAKTIVER I ALT		76.837.436	75.428
	OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender			
721.1	Afdelinger i drift		16.286.639	11.625
721.2	Afdelinger, sideaktiviteter		426.594	236
722	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		8.807.719	15.595
726	Andre tilgodehavender		88.063.246	130.557
727	Forudbetalte udgifter		936.304	831
730	Tilgodehavende renter m.v.		1.449.996	1.994
731	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning		312.749.609	281.605
732	Likvide beholdninger		716.596	497
740	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		429.436.703	442.938
750	AKTIVER I ALT		506.274.138	518.366
	P A S S I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
	Specifikation			
	EGENKAPITAL			
801	Boligforeningsandele		-624.710	-625
803	Dispositionsfond		-47.320.008	-47.103
805	Arbejdskapital		-78.271.216	-80.678
810	EGENKAPITAL I ALT		-126.215.935	-128.406
820	LANGFRISTET GÆLD I ALT		-4.611.054	-4.916
840	KORTFRISTET GÆLD		-375.447.150	-385.045
850	PASSIVER I ALT		-506.274.138	-518.366

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på foreningens kontor.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2019

Årets overskud : kr. 2.883.529

511	Mindre udgifter til lønninger skyldes fortrinsvis ej genbesat adm. stilling.
513	Stigning i udgifterne vedr. edb-abonnementer, nye programmer som følge af person-datalov, juridisk assistance, bladhold/annoncer samt til mindre nyanskaffelser. Mindre udgifter til kontorartikler/ tryksager, telefoni og porto samt kurser/møder.
514	Fald i udgifterne skyldes mindre prioritetsydelser p.g.a. omlægning af lån, ejendomsskatter, el, vand og varme samt vedligeholdelse af adm. bygning.
516	Mindre udgifter til arrangementer, men større udgifter til beboerblad har samlet givet en besparelse på kr. 95.000
521	Den mindre udgift skyldes regulering af revisionsassistance og rådgivning for 2017/18.
531	Forøget tilskud vedr. tab ved lejeledighed, men mindre tilskud ved fraflytning har samlet ført til en mindre udgift. (modsvares på kto 611)
532	Merudgiften skyldes hovedsageligt et større kurstab på fondsbeholdningen (6.6 mio - hvoraf 2.1 mio. er urealiseret). Kurstabet er samtidig medvirkende til at der modsætningsvis ikke er nogen renteudgift til afdelingerne (2,5 mio)
533/604	Forøget bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden vedr. udamortiserede lån
541	Tilskud til renoveringssager i afdelingerne 10 samt 21 samt større udgifter til boligsociale arbejder (modsvares på kto. 611).
603	Øgede renteindtægter vedr. udlån af midler til afdelinger, byggesager samt forrentning af obligationer.
606	Mindre byggesagshonorar vedr. nybyggeri af ungdomsboliger men større honorar vedr. renovering af afd. 10.
611	Forøget tilskud til renoveringsarbejder i afdelinger (se 541) fra dispositionsfonden. Tilskud til boligsociale arbejder (se 541) fra dispositionsfonden. Tab ved fraflytning samt lejeledighed (se 531) fra dispositionsfonden

Udvikling i poster

Mødeudgifter	12 mdr. 2015	12 mdr. 2016	12 mdr. 2017	15 mdr. 2018	12 mdr. 2019
Mødeudgifter	588.955	309.144	405.910	501.600	322.301

Personaleudgifter

	2015	2016	2017	2018	2019
Lønnininger	10.497.915	11.072.575	10.419.711	12.902.435	9.821.317
Pensionsbidrag	1.085.831	1.319.293	1.927.877	2.424.576	1.722.770
Andre udg. Social sikr.	30.278	26.435	47.008	64.069	49.800
Fremmed assistance	22.533	71.875	85.100	722	0
Kurser	19.800	0	4.525	8.625	4.000
Diverse	-541.013	-391.546	-57.541	-366.773	-113.553

Kontorholdsudgifter

	2015	2016	2017	2018	2019
Kontorartikler	911.201	965.494	976.144	852.511	785.365
Kontorartikler, tryksager	222.102	352.612	243.339	172.098	181.367
Kopiservice, papir m.v.	157.011	135.227	140.557	116.449	100.576
Indtægter print m.v.	0	0	-6.103	-49.168	-32.165
Telefon	130.874	106.420	149.616	125.611	136.454
Forsikringer	0	0	0	0	3.900
Porto	189.797	195.454	234.869	187.368	144.447
Kontingent, bladhold og div.	211.416	175.782	213.866	300.154	250.787
Edb	927.434	1.324.027	1.242.411	1.703.255	1.447.865
- Edb-udstyr, reparationer	49.515	21.833	36.925	14.498	2.208
- Licens og programmeludg.	711.615	1.077.777	1.083.153	1.401.822	1.118.116
- Programtilretninger	95.822	117.388	31.939	184.316	247.421
- Dataløn	70.482	107.029	90.394	102.620	80.119
Juridisk ass.	109.058	238.491	341.579	252.656	233.562
Gebyrer	197.541	201.454	207.685	299.373	258.779
Inkasso	191.435	193.053	187.340	234.140	191.268
Bank	6.106	8.401	20.344	22.445	15.640
Adm. ungdomsboliger	0	0	0	42.788	51.871
Øvrige udgifter	328.483	653.727	576.989	578.391	527.924
- Vedlh. kontormask. & inventar	83.168	135.261	242.302	248.550	185.326
- Kurser	73.279	266.650	152.992	75.703	82.792
- Mødeudgifter	21.590	25.933	32.851	47.001	38.326
- Diverse	150.447	225.884	148.843	207.137	221.480

Kontorlokaleudgifter

	2015	2016	2017	2018	2019
Egne lokaler	322.954	312.474	301.415	317.131	105.386
Ejendomsskatter	97.205	62.071	83.171	104.978	79.834
El	170.817	184.266	148.327	223.828	153.816
Vand, varme	100.523	91.194	101.793	71.267	83.295
Forsikringer	9.671	8.072	8.096	11.865	18.525
Renovation, reng.	446.259	564.989	517.537	777.806	520.091
Afskr. Admin.bygning	465.121	465.121	465.121	581.401	465.121

Særlige aktiviteter

	2015	2016	2017	2018	2019
Tilskud udflugter	117.146	181.654	137.660	44.970	3.720
Beboerblad	6.595	99.031	144.844	149.188	111.281

Revision

	2015	2016	2017	2018	2019
Almindelig revision	278.125	275.000	318.480	402.500	255.000
Revisionsattestationer	1.875	23.875	38.875	53.125	41.000
Revisionsrådgivning/ass.	0	0	0	10.000	-8.750

Tilskud til afdelinger

	2015	2016	2017	2018	2019
Tab ved lejeledighed	380.465	507.372	761.568	719.924	883.537
Tab ved fraflytning	274.594	521.126	935.740	850.111	570.833

Renteudgifter

	2015	2016	2017	2018	2019
Afdelinger	-1.100.495	6.626.109	8.627.435	8.771.387	0
Pengeinstitutter	0	6.888	11.673	125.733	142.042
Kurtage - obl.	232.466	243.681	242.213	237.586	220.598
Kurstab obligationer	8.253.914	3.387.211	1.813.839	2.380.531	6.621.570
Andre renter	19.158	3.498	2.419	2.000	854

Afd. bidrag til Disp.fond

	2015	2016	2017	2018	2019
Afdelinger	13.073.759	16.401.830	18.143.083	24.216.068	19.285.614

Ekstraordinære udgifter

	2015	2016	2017	2018	2019
Boligsociale arbejder	2.437.621	1.459.749	4.889.266	1.242.326	1.979.275
Tilskud til afdelinger	1.140.088	1.476.903	10.439.932	9.934.851	8.187.619
Diverse	535.957	775.818	2.238.175	1.380.105	274.483

Administrationsbidrag

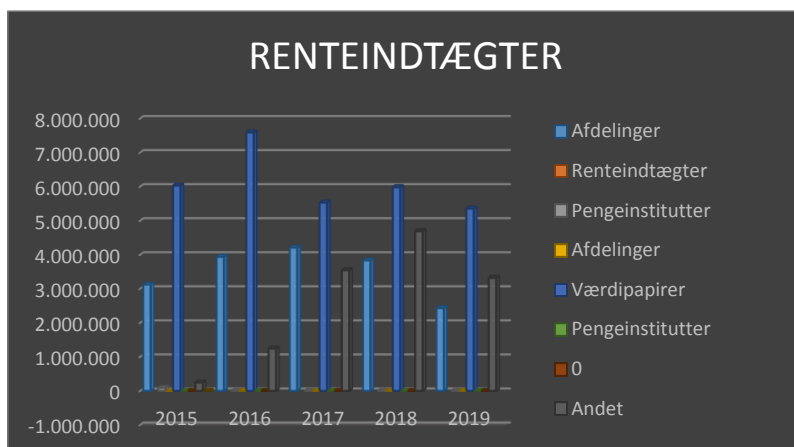
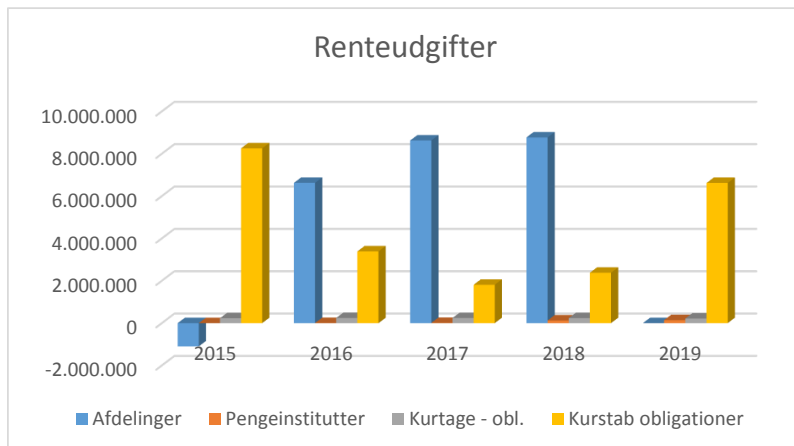
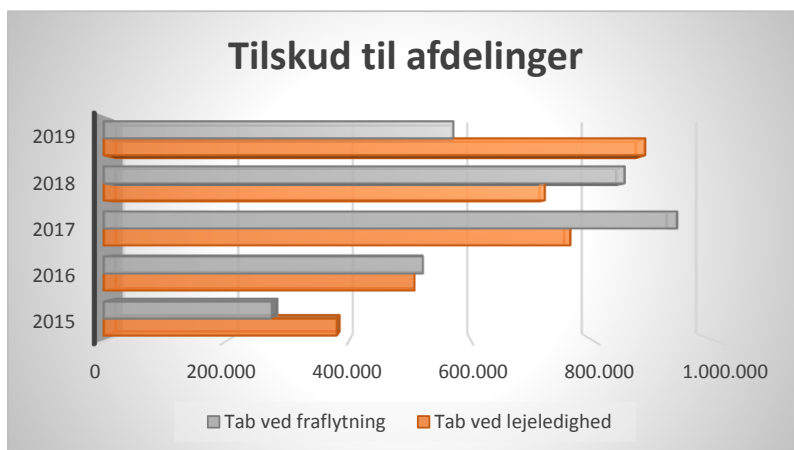
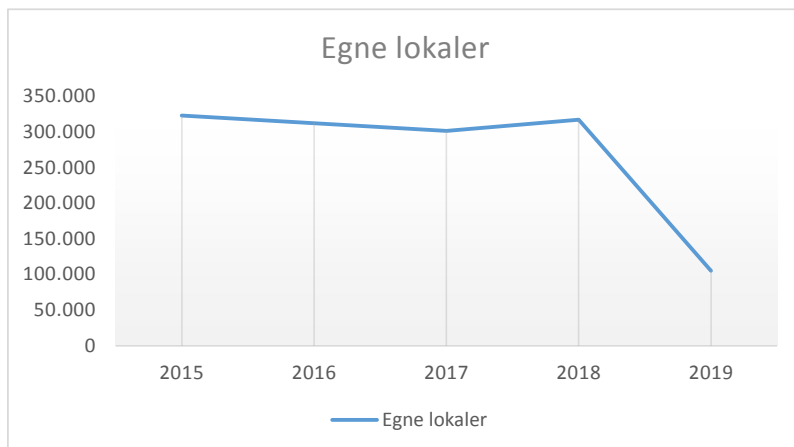
	2015	2016	2017	2018	2019
Afdelinger	14.416.994	14.714.734	14.818.757	19.655.710	15.780.877

Gebyrer

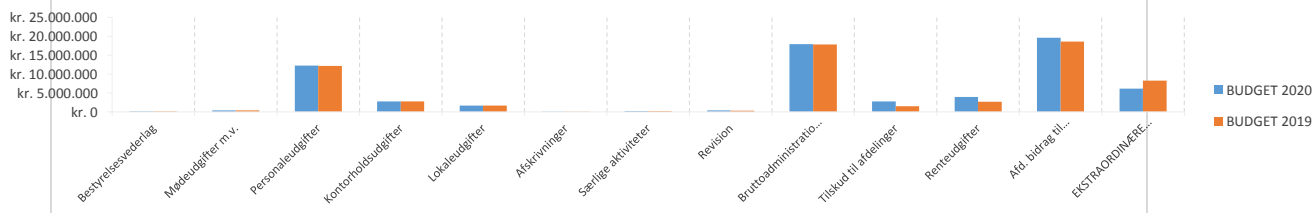
	2015	2016	2017	2018	2019
Restancegebyr	189.637	186.853	190.661	214.039	186.089
Ventelistegebyr	445.543	515.455	495.472	461.711	589.237
Andre gebyrer	3.400	135.000	136.000	132.750	90.838

Renteindtægter

	2015	2016	2017	2018	2019
Afdelinger	3.121.980	3.938.695	4.210.537	3.832.082	2.430.077
Pengeinstitutter	90.883	0	-3.862	0	0
Værdipapirer	6.362.138	7.707.101	5.860.616	5.983.205	5.354.663
Kursgevinst obligationer	0	2.935.082	2.312.067	553.661	201.000
Andet	244.921	1.242.874	3.541.688	4.689.301	3.317.995

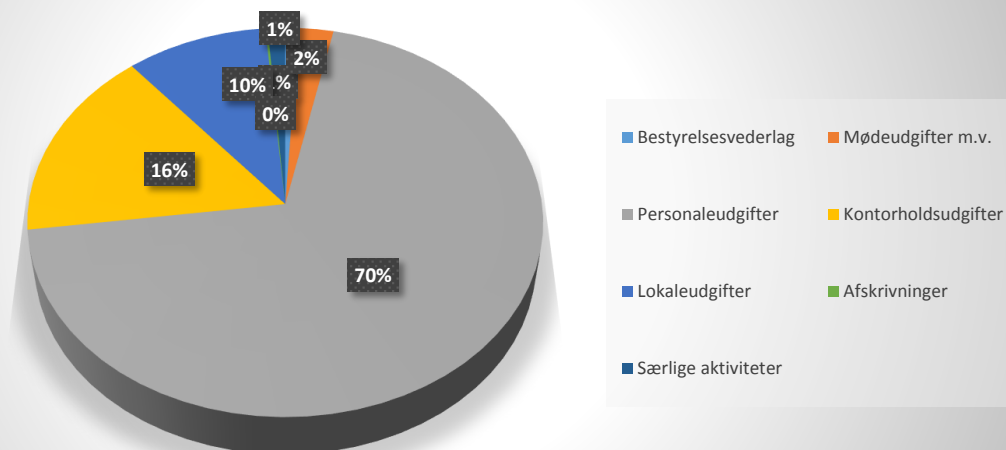


DRIFTSUDGIFTER

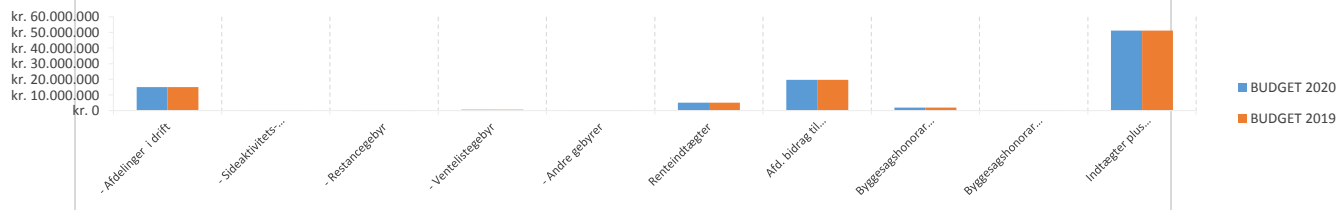


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018
		ORDINÆRE UDGIFTER				15 mdr.
501	▲	Bestyrelsesvederlag	161.600	152.000	6%	170.156
502	▼	Mødeudgifter m.v.	419.000	429.000	-2%	501.600
511	▲	Personaleudgifter	12.248.000	12.150.000	1%	15.033.653
513	▲	Kontorholdsudgifter	2.814.000	2.779.000	1%	3.686.187
514	▼	Lokaleudgifter	1.713.000	1.724.000	-1%	2.088.277
515	▼	Afskrivninger	29.500	54.500	-46%	942.853
516	■	Særlige aktiviteter	210.000	210.000	0%	194.158
521	▲	Revision	380.000	365.000	4%	465.625
530	▲	Bruttoadministrationsomkostninger	17.975.100	17.863.500	1%	23.082.509
531	▲	Tilskud til afdelinger	2.819.308	1.500.000	88%	3.706.492
532	▲	Renteudgifter	3.945.000	2.741.000	44%	11.517.236
533	▲	Afd. bidrag til Disp.fond	19.650.000	18.600.000	6%	24.216.068
540	▲	Samlede ordinære udgifter	44.389.408	40.704.500	9%	62.522.305
541	▼	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	6.174.000	8.314.440	-26%	12.557.281
550	▲	UDGIFTER I ALT	50.563.408	49.018.940	3%	75.079.586
551	▲	Årets overskud	542.000	0		1.732.225
560	▲	Udgifter plus overskud	51.105.408	49.018.940	4%	76.811.811

Bruttoadministrationsomkostninger

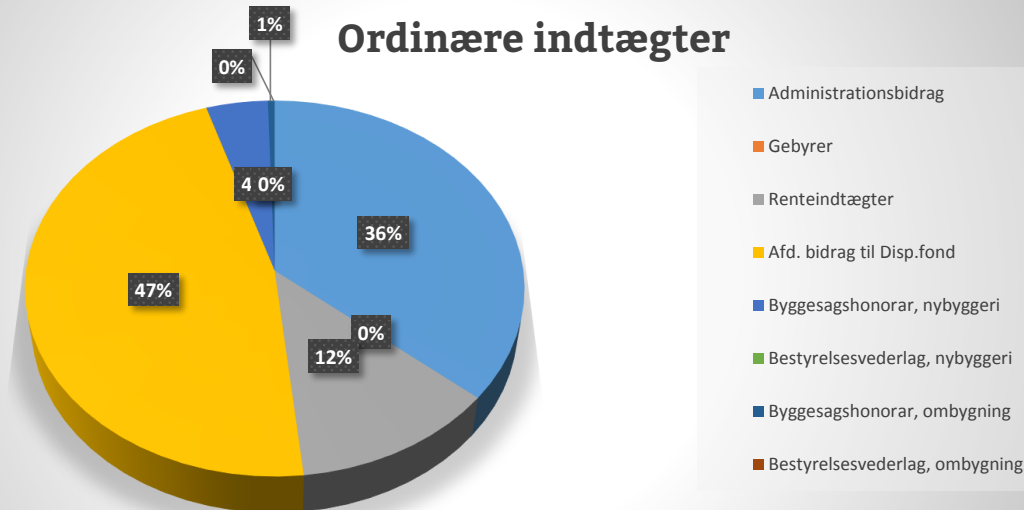


DRIFTSINDTÆGTER



STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018
	ORDINÆRE INDTÆGTER				15 mdr.
601	Administrationsbidrag:				
	▼ - Afdelinger i drift	-14.964.100	-15.523.500	-4%	-19.605.710
	■ - Sideaktivitets-afdelinger	-175.000	-175.000	0%	-50.000
602	Gebyrer:				
	■ - Restancegebyr	-190.000	-190.000	0%	-214.039
	▲ - Ventelistagebyr	-580.000	-565.000	3%	-461.710
	▼ - Andre gebyrer	-30.000	-145.000	-79%	-132.750
603	▲ Renteindtægter	-5.127.000	-3.659.000	40%	-15.058.250
604	▲ Afd. bidrag til Disp.fond	-19.650.000	-18.650.000	5%	-24.216.068
605	▲ Byggesagshonorar, nybyggeri	-1.836.000	-1.400.000	31%	0
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0		-15.000
606	▲ Byggesagshonorar, ombygning	-200.000	0		-3.025.000
	Bestyrelsesvederlag, ombygning	0	0		-15.000
610	▲ Samlede ordinære indtægter	-42.752.100	-40.307.500	6%	-62.793.527
611	▲ EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-8.353.308	-7.825.000	7%	-14.018.284
620	▲ INDTÆGTER I ALT	-51.105.408	-48.132.500	6%	-76.811.811
621	Årets underskud		-886.440	-100%	0
630	▲ Indtægter plus underskud	-51.105.408	-49.018.940	4%	-76.811.811

Ordinære indtægter



Driftsbudget 2020

FORENINGEN

NOTER

STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)
	Mødeudgifter m.v.	419.000	429.000	-2%
	- Mødeudgifter m.v.	47.000	47.000	0%
	- Repræsentantskab	50.000	50.000	0%
	- Kurser, konference, kongres	40.000	40.000	0%
	- Telefon, forsikringer	105.000	95.000	11%
	- Rejseudgifter, herunder studietur	10.000	10.000	0%
	- Kørselsudgifter m.v.	27.000	27.000	0%
	- Repræsentation	140.000	160.000	-13%
	Personaleudgifter	12.248.000	12.150.000	1%
	- Lønninger	10.746.000	10.535.000	2%
	- Pensionsbidrag	1.471.000	1.584.000	-7%
	- Andre udgifter, social sikring	31.000	31.000	0%
	Kontorholdsudgifter	2.814.000	2.779.000	1%
	- Kontorartikler m.v.	749.000	809.000	-7%
	- Kontorartikler, tryksager, papir	290.000	325.000	-11%
	- Telefon	125.000	150.000	-17%
	- Forsikringer	4.000	4.000	0%
	- Porto	150.000	150.000	0%
	- Kontingent, bladhold og div.	180.000	180.000	0%
	- EDB m.v.	1.340.000	1.340.000	0%
	- Edb-udstyr, reparationer	30.000	30.000	0%
	- Licens og programmeludg.	1.200.000	1.200.000	0%
	- Programtilretninger	25.000	25.000	0%
	- Dataløn	85.000	85.000	0%
	- Juridisk assistance	150.000	50.000	200%
	- Gebyrer	210.000	205.000	2%
	- Incasso af boligafg. m.v.	195.000	195.000	0%
	- Bank	15.000	10.000	50%
	- Øvrige udgifter	365.000	375.000	-3%
	- Leasing edb	15.000	11.000	36%
	- Vedlh. kontormask. & inventar	65.000	60.000	8%
	- Kurser	70.000	66.000	6%
	- Mødeudgifter	40.000	38.000	5%
	- Diverse	175.000	200.000	-13%

Driftsbudget 2020

FORENINGEN

NOTER

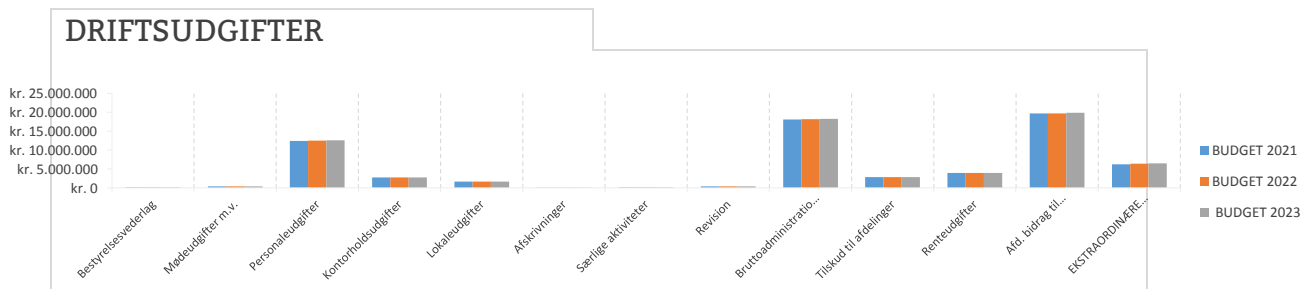
STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)
	- Lokaleudgifter	1.713.000	1.724.000	-1%
	- Egen administrationsbygning	295.000	295.000	0%
	- Ejendomsskatter	88.000	88.000	0%
	- El	185.000	195.000	-5%
	- Vand, varme	95.000	95.000	0%
	- Forsikringer	10.000	10.000	0%
	- Renovation, vedlh., reng. m.v.	575.000	576.000	0%
	- Afskr. administrationsbygning	465.000	465.000	0%
	- Afskrivninger	29.500	54.500	-46%
	- Inventar & kontormaskiner	25.000	50.000	-50%
	- Vandkunst	4.500	4.500	0%
	- Særlige aktiviteter	210.000	210.000	0%
	- Tilskud udflugter	150.000	150.000	0%
	- Beboerblad	60.000	60.000	0%
	- Revision	380.000	365.000	4%
	- Almindelig revision	335.000	325.000	3%
	- Revisionsattestationer	45.000	40.000	13%
	- Tilskud til afdelinger	2.819.308	1.500.000	88%
	- Tilskud til Boligsoc.indsats fra Dispf.	1.619.308	0	
	- Tab ved lejeledighed	500.000	550.000	-9%
	- Tab ved fraflytning	700.000	950.000	-26%
	- Renteudgifter	3.945.000	2.741.000	44%
	- Afdelinger 1,20%	3.725.000	2.486.000	50%
	- Pengeinstitutter	25.000	10.000	150%
	- Handelsomkostninger obligationer	190.000	240.000	-21%
	- Andre renter	5.000	5.000	0%
	- Ekstraordinære udgifter	6.174.000	8.314.440	-26%
	- Boligsociale arbejder	640.000	1.889.440	-66%
	- Tilskud fra Dispositionsfonden	5.534.000	6.325.000	-13%
	- Diverse	0	100.000	-100%

Driftsbudget 2020

FORENINGEN

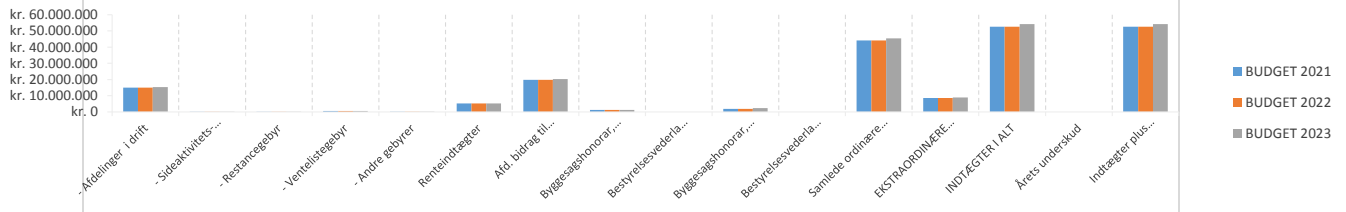
NOTER

STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)
▼	- Administrationsbidrag afdelinger	-14.964.100	-15.523.500	-4%
▼	- Lejemål	-12.970.975	-13.641.430	-5%
▲	- Fast bidrag pr. afdeling	-600.000	-575.000	4%
▲	- Varme	-559.260	-529.620	6%
▲	- El	-226.785	-226.590	0%
▲	- Vand	-387.855	-332.085	17%
▲	- Antenne	-219.225	-218.775	0%
■	- Administrationsbidrag sideaktiviteter	-175.000	-175.000	0%
▼	- Gebyr	-800.000	-900.000	-11%
■	- Restancegebyr	-190.000	-190.000	0%
▲	- Ventelistegebyr	-580.000	-565.000	3%
▼	- Andre gebyrer	-30.000	-145.000	-79%
▲	- Renteindtægter	-5.127.000	-3.659.000	40%
▲	- Afdelinger m.v.	-1.439.000	-842.000	71%
▲	- Værdipapirer	-3.658.000	-2.910.000	26%
▲	- Andet	-30.000	93.000	-132%
▲	- Ekstraordinære indtægter	-8.353.308	-7.825.000	7%
▲	- Andet	-1.619.308	0	
▼	- Tilskud fra Disp.fond til afdelinger	-5.534.000	-6.325.000	-13%
▼	- Tilskud fra Disp.fond til tab i afd.	-1.200.000	-1.500.000	-20%



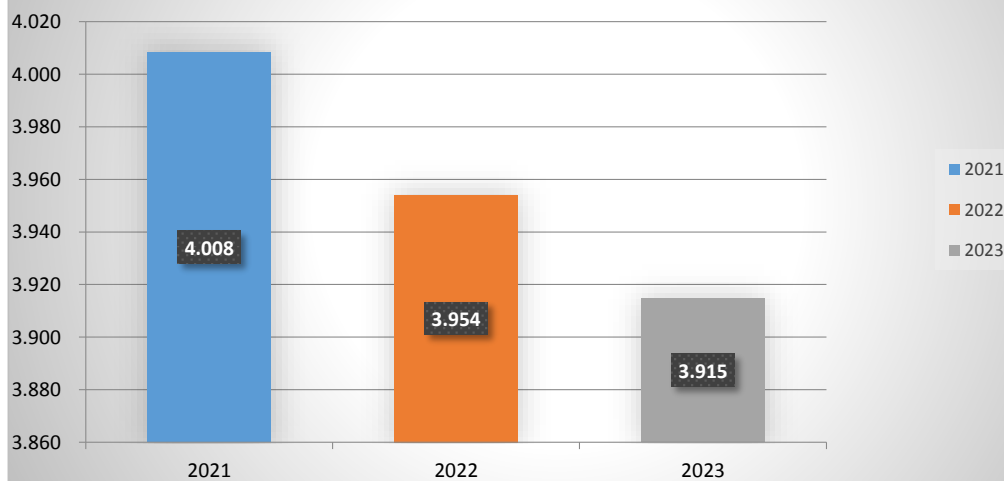
	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023
	▼	ORDINÆRE UDGIFTER			
501	▼	Bestyrelsesvederlag	161.600	161.600	161.600
502	▼	Mødeudgifter m.v.	423.190	423.190	423.190
511	▼	Personaleudgifter	12.431.720	12.524.958	12.618.895
513	▼	Kontorholdsudgifter	2.814.000	2.814.000	2.814.000
514	▼	Lokaleudgifter	1.713.000	1.713.000	1.713.000
515	▼	Afskrivninger	29.795	29.795	29.795
516	▼	Særlige aktiviteter	126.000	126.000	126.000
521	▼	Revision	385.320	385.320	385.320
530	▼	Bruttoadministrationsomkostninger	18.084.625	18.177.863	18.271.800
531	▼	Tilskud til afdelinger	2.847.501	2.875.976	2.904.736
532	▼	Renteudgifter	3.964.725	3.984.549	4.004.471
533	▼	Afd. bidrag til Disp.fond	19.699.125	19.748.373	19.847.115
540	▼	Samlede ordinære udgifter	44.595.976	44.786.760	45.028.122
541	▼	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	6.278.958	6.385.700	6.494.257
550	▼	UDGIFTER I ALT	50.874.934	51.172.461	51.522.379
551	▼	Årets overskud	1.728.913	2.636.922	2.700.769
560	▼	Udgifter plus overskud	52.603.847	53.809.382	54.223.148

DRIFTSINDTÆGTER



STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023
ORDINÆRE INDTÆGTER				
601	Administrationsbidrag:			
	▼ - Afdelinger i drift	-14.964.100	-15.128.705	-15.295.121
	▼ - Sideaktivitets-afdelinger	-176.050	-177.282	-178.523
602	Gebyrer:			
	▼ - Restancegebyr	-193.800	-197.676	-201.630
	▼ - Ventelistegebyr	-585.800	-591.658	-597.575
	▼ - Andre gebyrer	-30.600	-31.212	-31.836
603	▼ Renteindtægter	-5.178.270	-5.230.053	-5.282.353
604	▼ Afd. bidrag til Disp.fond	-19.846.500	-20.044.965	-20.245.415
605	▼ Byggesagshonorar, nybyggeri	-1.200.000	-1.800.000	-1.200.000
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0
606	■ Byggesagshonorar, ombygning	-1.900.000	-1.900.000	-2.300.000
	Bestyrelsesvederlag, ombygning	0	0	0
610	▼ Samlede ordinære indtægter	-44.075.120	-45.101.552	-45.332.453
611	▼ EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-8.528.727	-8.707.831	-8.890.695
620	▼ INDTÆGTER I ALT	-52.603.847	-53.809.382	-54.223.148
621	Årets underskud			
630	▼ Indtægter plus underskud	-52.603.847	-53.809.382	-54.223.148

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed



PKT 6A FORSLAG OM ÆNDRING AF VEDTÆGTER

Af : Hovedbestyrelsen

1. Indledning/baggrund

Ved bekendtgørelse af 26. september 2019 blev normalvedtægterne for almene boligorganisationer ændret. Ændringerne medførte, at det skal være lettere at bruge digitale kommunikation i forbindelse med afholdelse af møder i beboerdemokratiet:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Ændringerne skal vedtages af repræsentantskabet for at være gældende.

Hovedbestyrelsen foreslår, at ændringerne indarbejdes i Boligforeningen Århus Omegns vedtægter. Herudover foreslår hovedbestyrelsen en nogle øvrige mindre ændringer, der gennemgås i det følgende.

2. Beskrivelse

Det foreslås, at Boligforeningen Århus Omegns vedtægter skal lyde som følger:

Vedtægter for Boligforeningen Århus Omegn

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Boligforeningen Århus Omegn.

Stk. 2. Organisationens har hjemsted i Aarhus Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret:

Uden medlemsindskud

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Repræsentantskabet

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en direktør, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 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 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 11, stk. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

Stk. 2. Foreningens direktør, personale samt personer indkaldt med særlig grund af organisationsbestyrelsen har adgang til repræsentantskabsmødet, men har ikke stemmeret.

§ 9. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af

repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 11. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 9 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 4. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, når bestyrelsen finder anledning hertil.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har direktør adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Endvidere har medarbejdere i boligforeningen adgang når dette af forretningsudvalget skønnes nødvendigt, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
- 6) Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgsmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 6. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 17, stk. 3, træffer anden beslutning.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 19, stk. 3, 5. pkt.

§ 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 17, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

§ 17. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne samt repræsentanter for ejendomsfunktionærer og boligorganisationens administrative medarbejdere. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 18. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

§ 19. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejegrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmemforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 6. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 8. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 20. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er 1. januar – 31. december.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 22. Direktøren forelægger udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 23. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation

§ 24. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab

Den 17. november 2020

Jette Holgersen

I forhold til ændringerne bemærkes:

§ 2 Boligforeningen Århus Omegn er organiseret uden medlemsindskud. Derfor rettes vedtægterne til. Det medfører, at § 5 udgår, og dermed vil alle nedenstående §§ rykke et nummer op. Det giver naturligvis en række ændringer i henvisninger, som ikke vil uddybes og alene er konsekvensændringer.

§ 4a er ny med digital kommunikation.

§ 7/8 ændring i stk. 1 som følge af digital kommunikation.

§ 8/9 ændring i stk. 1 som følge af digital kommunikation

§ 8/9: De nugældende vedtægter beskriver kun direktørens adgang til repræsentantskabsmøder. Det foreslås at udvide kredsen til ”personale samt personer indkaldt med særlig grund af organisationsbestyrelsen”.

§ 11/12: De nugældende vedtægter anfører, om valg til bestyrelse på den ene side, at der vælges blandt beboere og på den anden side taler om et flertal skal være beboere. Det sidste (stk. 2, 2. og 3. pkt.) bør slettes.

§ 14/15 ændring i stk. 1 som følge af digital kommunikation

§ 16/17 slette stk. 4 som følge af digital kommunikation

§ 17/18 Det foreslås at indskrive i vedtægterne, at repræsentanter for ejendomsfunktionærerne og boligorganisationens administrative medarbejdere har adgang til afdelingsmødet.

§ 21/22 Det foreslås at slette teksten om overgangsperioden.

Vedlagt som bilag 1 er vedtægter sammenlignet med de tidligere vedtægter.

I bilag 2 har en del af teksten andre farver:

Den lyseblå tekst er den nye tekst fra normalvedtægterne.

Den røde tekst med streg over, er tekst der bliver slettet fra vedtægterne.

Det med gult markeret, er tekst der bliver slettet som følge af ændringerne i normalvedtægterne.

Den grønne tekst er ny tekst.

BILAG TIL PKT. 6A

Vedtægter for Boligforeningen Århus Omegn

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Boligforeningen Århus Omegn.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Aarhus Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret:

Uden medlemsindskud

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Repræsentantskabet

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en direktør, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.

- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 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 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

~~Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelse af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.~~

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært

repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 11, stk. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. ~~Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.~~

Stk. 2. Foreningens direktør, personale samt personer indkaldt med særlig grund af organisationsbestyrelsen har adgang til repræsentantskabsmødet, men har ikke stemmeret.

§ 9. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 11. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 9 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 4. Hvert andet år afgang formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgang halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af

bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, når bestyrelsen finder anledning hertil.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationens og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har direktør adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Endvidere har medarbejdere i boligforeningen adgang når dette af forretningsudvalget skønnes nødvendigt, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt

med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
- 6) Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 6. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 17, stk. 3, træffer anden beslutning.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 19, stk. 3, 5. pkt.

§ 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 17, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i stk. 1-3 og forslag, jf. § 18, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 17. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne samt repræsentanter for ejendomsfunktionærer og boligorganisationens administrative medarbejdere. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 18. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

§ 19. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 6. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 8. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 20. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er ~~1. oktober – 30. september. Fra 1. januar 2019 er regnskabsåret fra~~ 1. januar – 31. december.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 22. Direktøren forelægger udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 23. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation

§ 24. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab

~~Den 21. februar 2017~~ Den 17. november 2020

Jette Holgersen

PKT 6B FORSLAG OM DELEGATION FRA REPRÆSENTANTSKAB TIL BESTYRELSE

Af : Hovedbestyrelsen

1. Indledning/baggrund

Som konsekvens af ændringerne i vedtægterne, har bestemmelsen om repræsentantskabets delegation til bestyrelsen ændret §-nummer fra § 6 til § 5. Derfor foreslås det at ændre henvisningen til repræsentantskabets delegation til bestyrelsen tilsvarende, således at følgende forhold fortsat delegeres til bestyrelsen:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.
- 9) Godkendelse af afdelingernes regnskaber

2. Beskrivelse

Ved vedtagelse af dette forslag vil bilag 1 til vedtægterne lyde som følger:

På repræsentantskabsmødet den 17. november 2020 er det besluttet at uddelegere kompetencen til boligforeningens bestyrelse på følgende områder:

- Bestyrelsens kompetence til erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme jf. § 5, stk. 5, nr. 1.
- Bestyrelsens kompetence til overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden jf. § 5, stk. 5, nr. 2.
- Bestyrelsens kompetence til opdeling eller sammenlægning af afdelinger jf. § 5, stk. 5, nr. 3.
- Bestyrelsens kompetence til væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme jf. § 5, stk. 5, nr. 4.
- Bestyrelsens kompetence til grundkøb jf. § 5, stk. 5, nr. 5.
- Bestyrelsens kompetence til iværksættelse af nyt byggeri jf. § 5, stk. 5, nr. 6.
- Bestyrelsens kompetence til pantsætning af afdelingernes ejendomme jf. § 5, stk. 5, nr. 7.
- Bestyrelsens kompetence til beslutning om fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger jf. § 5, stk. 5, nr. 8.
- Bestyrelsens kompetence til godkendelse af afdelingernes regnskaber jf. § 5, stk. 5, 1. pkt.

På repræsentantskabsmødet den 16. marts 2015 er det besluttet, at formanden vælges af repræsentantskabet.