

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

REFERAT

TIRSDAG, DEN 17. NOVEMBER 2020 KL. 19.00

KONFERENCESALEN, STORCENTER NORD, FINLANDSGADE 17
8200 AARHUS N.

DAGSORDEN FOR MØDET

- 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
- Pkt. 5. Forelæggelse af foreningens budget (2020)
- Pkt. 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
- a. Forslag om ændring af vedtægter
- b. Forslag om delegation fra repræsentantskab til bestyrelse
- 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

DELTAGERE

Jette Holgersen	HB	Merete Mathiesen Csirinyi	14
Søren Thing	HB	Lasse Thystrup	14
Sussie Olafsson	HB	Lars Hviid Jensen	17
Irene Lindemann	HB	Martin Korsgaard	17
Jytte Gissel	HB	Søren Kannegaard	19
Tom Weber-Hansen	HB	Marie Kahr Riazancew	19
Lone Alstrup Jensen	HB	Heino Christensen	19
Dennis Jørgen Jakobsen	HB	Svend Petersen	21
Rudi Elise Kragh Korsgaard	HB	Hamid Esselami	22
Sara Heiberg Jensen	01	Nikita Slet	22
Anita Holm Nielsen	01	Emilie Goul Wahlqvist	22
Martin Bjergaard Laustsen	01	Rikke Edberg Jensen	23
Osman Öztoprak	02	Ann Christina Rask Andersen	23
Iben Østrup	02	Ken Hansen	23
Thorleif Sørensen	02	Silas Scheele-Simonsen	28
Knud Erik Gissel	06	Maiken Dinesen Jensen	28
Jacob Alnor	06	Mette Gjødvad	28
Bente Offenbach Liin	09	Leif Jensen	Adm.
Pernille Sylvest	09	Heidi K. Kahr	Adm.
Anne Mette Vinding Elsborg	10	Pia Lindgaard	Adm.
Claus Christian Jørgensen	10	Marianne Brammer	Adm.
Lars Laier	10	Ole Juel	Adm.
Sanne Pilegaard	11	Kim Baraviec	Gæst
		Lars Madsen	Revision

Jette bød velkommen.

Pkt. 1. Valg af dirigent

Tom Weber-Hansen blev valgt og konstaterede mødet lovligt indkaldt.

Stemmeudvalg: Ole Juel Nielsen
Marianne Brammer
Ann Christina Rask Andersen
Referent: Heidi K. Kahr

Pkt. 2. Navneopråb

Leif råbte deltagerne op. Der er 40 stemmeberettigede til stede.

Pkt. 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Jette gennemgår beretningen.

Mødet skulle oprindeligt have været afholdt i maj 2020, men er blevet udskudt to gange grundet Corona.

Mange ting har ændret sig siden beretningen blev skrevet.

Vi kommer eksempelvis ikke til at fusionere med ALBOA, som vi ellers overvejede i efteråret 2019. Vi kan sagtens stå på egne ben, og det kom klart til udtryk i den proces. Vi har ikke noget ønske om at forsøge en fusion igen, men vi vil fortsat meget gerne samarbejde med andre boligforeninger, Aarhus Kommune, bygherrer med mere.

Eksempelvis samarbejder vi med KPC om opførelse af nyt kontorhus i Viby Syd. Dette forventes færdigt i 2023.

I afdeling 1 har vi opført nye ungdomsboliger og der er færdiggjort et meget populært beboerhus. Afdelingen har vedtaget en renovering udenom LBF, og i den forbindelse vil vi gerne rose beboerne for at tage ansvar for at fremtidssikre afdelingen.

Strategi 2021-2024, processen er blevet skubbet lidt. Vi arbejder på at engagere både beboere, beboerdemokrater og ansatte i arbejdet i så høj grad, det er muligt.

Tak til alle afdelingsbestyrelser og administrationen for et godt samarbejde i det forgangne år.

Til slut en tak til Kim for indsatsen i hovedbestyrelsen.

Leif gennemgår forretningsførelsen. Det er noget historisk efterhånden, så det bliver blot et par nedslag i materialet og derudover lidt om fremtiden.

I 2019 opførte vi to nybyggerier – ungdomsboliger i afdeling 1 og ungdomsboliger i afdeling 28.

I afdeling 1 er det med til at styrke den samlede beboersammensætning.

Afdeling 28 blev tegnet i forbindelse med renoveringen af Rosenhøj. Afdelingen er dog ikke en del af afdeling 2, men en selvstændig afdeling.

Omkring renoveringer er der sket en del.

Afdeling 1 og 22 har begge vedtaget renovering uden støtte fra LBF.

Tilbage i 2014-15 fik vi tilsagn om, at vi tidligst i 2021 ville kunne få støtte til de to renoveringer. Med støtte fra LBF er der nogle krav om eksempelvis tilgængelighedsboliger, men ved at renovere uden støtte fra LBF kan afdelingen selv beslutte udformningen.

I afdeling 1 er der dog gået lidt politik i det, da Aarhus Kommune helst ser renoveringen gennemført med LBF, da de i så fald garantistiller for Aarhus Kommunes del af lånet. Vi forventer dog at komme i gang med renoveringen i 2021, og prøveblokken er allerede i gang.

I afdeling 9 er der udskiftet stigestrenge.

I afdeling 23 er udskiftning af tage, døre og vinduer i gang, og over råderetten har der været mulighed for at få etableret altan i udvalgte boliger.

Medborgerhuset i Viby Syd er på tegnebrættet. Det kommer til at indeholde kommunale arbejdspladser, den boligsociale indsats samt Århus Omegns administration. Det er en langvarig proces grundet samarbejdet med Aarhus Kommune.

Afdeling 50 (OK Tanken i Viby Syd) er solgt til privat investor. Der skal opføres dagligvarebutik og private boliger til leje og salg.

Derudover er vi i gang med at udvikle Lystrup midte i samarbejde med Lystrup Fællesråd.

Vi har også en del nybyggerier på vej.

Vi arbejder på at nå i mål med Saltholmsgade, hvor vi vil kunne opføre 10 ungdomsboliger og 35 familieboliger. Grunden har en fantastisk beliggenhed ud til Hjortensgade og med Botanisk Have lige bagved.

I Solbjerg er vi gået i gang med at opføre 44 familieboliger.

Derudover samarbejder vi med den private investor Raundahl & Moesby om at opføre 69 almene boliger på Arresøvej i Risskov.

Vi har for nylig fået kvoter til at opføre etageboliger i Hasselager. Det er en grund vi har sammen med Brabrand Boligforening, og de har ligeledes fået kvoter til deres del af byggeriet.

Så alt i alt er der en del projekter i støbeskeen til de kommende år.

I afdeling 18 og 19 er Byggeskadefonden inde over, da der fra starten har været vandindtrængning i nogle boliger i begge afdelinger. En byggeskadesag er en langvarig proces, men nu er vi endelig kommet i gang med at udbedre skaderne. Det kommer dog til at tage en rum tid, da det er besluttet, at det er de samme håndværkere, der skal udbedre skaderne i samtlige boliger.

Vi har stort fokus på socialt ansvar og har en stærk boligsocial indsats primært i vores tre store afdelinger. Der er en god udvikling på området og vi kan se, at vores arbejder gør en forskel. Derudover har vi en delt stilling mellem ALBOA og os om økonomisk rådgivning. Det er en gavnlig indsats for de beboere, der kan have udfordringer med at få økonomien til at hænge sammen.

Til slut en god nyhed. Vi har for nylig vundet en sag over SKAT om nedsættelse af grundværdien i afdeling 18. Den afgørelse medfører en huslejenedsættelse for afdelingen på 5%.

Claus (afdeling 10) spørger til, hvor mange af vores boliger der er udlejet til folk med anden etnisk baggrund, og giver udtryk for at det er bekymrende, at der ikke er flere valgt til repræsentantskabet. Leif: Jeg kan ikke svare på, hvor stor en andel vi har boende med anden etnisk baggrund. Det er afdelingsmødet, der vælger beboerdemokraterne og dermed også, hvem der sidder i repræsentantskabet.

Anne Mette (afdeling 10) foreslår, at man gør mere ud af at informere om beboerdemokrati.

Beretningen blev taget til efterretning af repræsentantskabet.

Pkt. 4. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab (2019) med tilhørende revisionsberetning

Ole gennemgår regnskabet. Det er et specielt regnskab på den måde, at det er det første regnskab der følger et helt kalenderår, efter at vi flyttede regnskabsåret. Året før var på 15 måneder, da det var overgangsåret.

Resultatet viser et overskud på 2,8 mio.

Der er udslag både på udgifter og indtægter grundet blandt andet renteniveauet.

Der har været et fald i bruttoadministrationsudgifterne, hvilket kommer beboerne til gavn. Det skyldes bl.a. en ubesat stilling i administrationen samt omlægning af lån.

De væsentlige afvigelser på renteudgifterne skyldes hovedsageligt et dårligt fondsresultat. Det betyder at afdelingerne har skullet af med renter, hvilket er første gang, det er sket.

Fald i udgifterne skyldes mindre prioritetsydelse grundet omlægning af lån, ejendomsskatter, el, vand og varme samt vedligeholdelse af administrationsbygningen.

Hvis vi ser på de ekstraordinære udgifter er der en afvigelse, der skyldes ekstraordinær tilskud til afdelingerne, men det modsvares af, at det tages af arbejdskapitalen.

På de ordinære indtægter har der været en stigning på 8,2 mio kr. hvilket blandt andet skyldes renteindtægter på udlån til renoveringsarbejder og øget bidrag til afdelingerne.

Lars Madsen fra Deloitte gennemgår revisionsberetningen. Vi har allerede været på besøg i år og er dermed i gang med revision 2020.

Dispositionsfonden har en god størrelse.

Hvis man ser på tab ved lejeledighed ligger det en smule højere end ved sammenlignelige afdelinger, men dog på et fornuftigt leje.

Hele sektoren blev underlagt et effektiviseringskrav i 2014 på 1,5 milliard, hvilket svarer til cirka 8% af driftsudgifterne. Boligforeningen Århus Omegn er tæt på at være i mål.

Vi har afgivet en blank påtegning, hvilket betyder, at reglerne overholdes og alt er godt.

Den eneste anmærkning vi har er, at man ikke laver løbende tjek på betalinger. Fakturabetaler har ikke rettigheder til at ændre kontonummer.

Betalingsfilen skal ligge på et lukket drev, så hackere ikke kan ændre i den. Det er rettet.

Hovedbestyrelsen skulle arbejde med to effektiviseringstiltag. Det mål blev ikke nået, men så er de til gengæld i gang med fire i år.

Leif bemærker, at udgiften til lejeledighed er blevet forstærket af, at nogle afdelinger er overgået til A-ordning. I den her overgang kommer der til at fremgå øget lejeledighed, da fraflytter flytter ud af en B-ordning og lejemålet derefter overgår til A-ordning, og dermed skal istandsættes inden ny indflytning. Den 14 dages istandsættelsesperiode er på afdelingens regning, men det gælder kun i overgangsfasen, herefter vil istandsættelsesperioden være på fraflytters regning.

Regnskab og revisionsberetning blev godkendt enstemmigt af repræsentantskabet.

Pkt. 5. Forelæggelse af foreningens budget (2020)

Ole fremlægger budgettet til orientering.

Der er budgetteret med et overskud på kr. 500.000.

Løbende tilskud til afdelinger er øget, hvilket primært skyldes omposteringer af bl.a. udgifter til den boligsociale indsats.

Renteudgifter er justeret lidt, da der løbende bliver opsparet midler fra afdelingerne.

På indtægtssiden budgetterer vi med et forøget honorar vedrørende byggesager.

Vi forventet et fald i administrationsbidraget.

Med hensyn til renterne kommer vi sandsynligvis ikke i mål med budgettet. Vi håber ikke at vi kommer ud i negative renter igen, men det bliver nok ikke så godt et resultat som forventet.

Budgettet blev taget til efterretning.

Pkt. 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

a. Forslag om ændring af vedtægter

Marianne gennemgår vedtægtsændringerne, som udspringer af, at der kom nye standardvedtægter i september 2019.

Enstemmigt vedtaget.

b. Forslag om delegation fra repræsentantskab til bestyrelse

Marianne gennemgår delegation til hovedbestyrelsen.

Enstemmigt vedtaget.

Der skal være mødt 2/3 af repræsentantskabet for at vedtægtsændringer kan vedtages. Derfor skal begge forslag ligeledes behandles på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde for endeligt at vedtages.

Pkt. 7. Valg af medlemmer til hovedbestyrelsen

På valg er:

Søren Thing	afdeling 6
Sussie Olafsson	afdeling 11
Rudi Kragh Korsgaard	afdeling 17
Irene Lindemann	afdeling 23
Som alle modtager genvalg.	

Derudover opstiller følgende:

Osman Öztoprak	afdeling 2
Mette Gjødvad	afdeling 28
Iben Østrup	afdeling 2
Thorleif Sørensen	afdeling 2

Samtlige opstillede præsenterer sig og fortæller om deres visioner for arbejdet.

Resultat af afstemningen blev:

Søren Thing	afdeling 6	29 stemmer - valgt
Sussie Olafsson	afdeling 11	24 stemmer - valgt
Irene Lindemann	afdeling 23	24 stemmer - valgt
Osman Öztoprak	afdeling 2	26 stemmer - valgt
Mette Gjødvad	afdeling 28	23 stemmer
Rudi Kragh Korsgaard	afdeling 17	20 stemmer
Iben Østrup	afdeling 2	9 stemmer
Thorleif Sørensen	afdeling 2	5 stemmer

Pkt. 8. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen

Mette Gjødvad	afdeling 28	35 stemmer - 1. suppleant
Rudi Kragh Korsgaard	afdeling 17	28 stemmer - 2. suppleant
Bente Offenbach Liin	afdeling 9	23 stemmer - 3. suppleant
Iben Østrup	afdeling 2	21 stemmer - 4. suppleant
Thorleif Sørensen	afdeling 2	10 stemmer - 5. suppleant

1 blank stemme.

Pkt. 9. Valg af fire medlemmer til kredsrepræsentantskabet

Rudi Kragh Korsgaard	afdeling 17
Pernille Sylvest	afdeling 9
Mette Gjødvad	afdeling 28
Merete Mathiesen Csirinyi	afdeling 14

Pkt. 10. Valg af suppleanter til kredsrepræsentantskabet

Silas Scheele-Simonsen

Pkt. 11. Valg af revisor

Deloitte genvælges.

Pkt. 12. Eventuelt

Thorleif (afdeling 2) spørger til, hvordan det går med beboerundersøgelsen i forbindelse med den nye strategi?

Marianne: vi har modtaget besvarelser både fra beboere og ansatte, og der ud fra er der lavet et oplæg til strategi, som skal behandles på næste hovedbestyrelsesmøde.

Det vi kan se ud af besvarelserne er, at der er et stort ønske om social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

De råderetsændringer, der blev vedtaget på årets afdelingsmøder er ligeledes på hovedbestyrelsesmødet næste gang.

Kurser for afdelingsbestyrelser bliver ikke gennemført på sædvanlig vis grundet Corona, men vi mødes gerne med jer i mindre grupper.

Dirigenten takker for god ro og orden og Jette takker for et godt møde.

Viby J., den 17. november 2020



Jette Holgersen
Formand

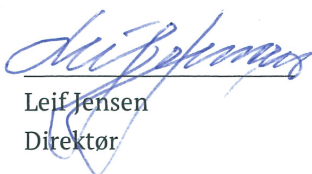


Tom Weber-Hansen
Dirigent

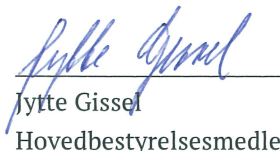
BEMÆRKNINGER TIL REFERATET BEDES MEDDELT INDEN 2 UGER FRA DATO

Referatets rigtighed bekræftes

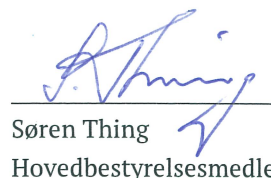
Dato



Leif Jensen
Direktør



Jytte Gissel
Hovedbestyrelsesmedlem



Søren Thing
Hovedbestyrelsesmedlem