

## Referat fra ordinær GENERALFORSAMLING i Boligforeningen 10. marts 1943

Afholdt onsdag den 15. maj 2024, kl. 19 i Vejlbj Risskov Hallen, Hendrix Salen, 8240 Risskov.

### Endelig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens årsberetning (vedlagt)
4. Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 (vedlagt)
5. Budget for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 (vedlagt)
6. Indkomne forslag:
  - 6.1. Forslag om øjeblikkeligt byggestop, således Boligforeningens økonomi kan komme på fode igen (Bilag 1)
  - 6.2. Forslag om øjeblikkeligt byggestop i Boligforeningen 10. marts 1943 (bilag 2)
  - 6.3. Forslag om ophævelse af vedtægternes Kapitel 3, paragraf 6, stk. 6, punkt 2 og 3 – Punkterne 2 og 3 fjernes (bilag 3)
  - 6.4. Forslag om at råderetten fastholdes lukket, dog med forbehold, at der gives dispensation til lejligheder med køkkener fra før 1980 – som er nedslidte.
  - 6.5. Forslag om at overførslerne til afdelingen fra dispositionsfonden, forårsaget af svindelen, forrentes svarende til den forrentning, som afdelingsindeståender oppebærer på indeståender i fælles forvaltning.
7. Valg af formand. På valg for 2 år er:

Lone Sørensen	afdeling 19	(Modtager ikke genvalg)
---------------	-------------	-------------------------
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. På valg for 2 år er:

Niels Trolle	afdeling 20	(Modtager genvalg)
Per Christensen	afdeling 11/17	(Modtager genvalg)
Trine Fischer	afdeling 14	(Modtager genvalg)
9. Valg af suppleanter for 1 år
10. Valg af revisor. På valg er Ernst & Young P/S
11. Eventuelt

## **Referat**

Der deltog 112 husstande og i alt fremmødte 135 beboere.

Udover beboere deltog direktør Bjarne Wissing og personale for administration & drift i boligforeningen.

Kl. 19:00 bød formand Lone Sørensen for hovedbestyrelsen velkommen.

### **Ad 1 Valg af dirigent**

Formand Lone Sørensen foreslog på vegne af hovedbestyrelsen Bo Sigismund som dirigent.

Bo Sigismund blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at dagsorden med mere var fremsendt rettidigt og opfyldte kravene iht. Vedtægterne.

Formand Lone Sørensen præsenterede de fremmødte ansatte fra Boligforeningen samt hovedbestyrelsen.

Dagsorden blev gennemgået.

### **Ad 2 Valg af stemmeudvalg**

Stemmeudvalg bestod af følgende personer

Administrationen: Finn

Lejer: Lone Iversen, afd. 14, Flemming Nielsen afd. 11 og Alf Nielsen afd. 10

### **Ad 3 Bestyrelsens årsberetning**

Formand Lone Sørensen fremlagde årsberetningen

**Hovedbestyrelsen har i det seneste år blandt andet behandlet**

- Nybyggeri og renovering (byggeudvalg)
- Hovedbestyrelsens ledelsesansvar, herunder revidering og udarbejdelse af forretningsgange, arbejdsgange og politikker.
- Organisering i drift og administration
- Strategi for kapitalforvaltning
- Styringsdialog
- Ny model for direktørløn

- Fraflytningsanalyse
- Påkravsskrivelser og udsættelser
- Bedrageri begået af tidligere medarbejder
- Økonomi, herunder særligt initiativer til beskyttelse af arbejdskapital samt risikostyring af økonomi i bygge- og renoveringssager.

#### **Møder i bestyrelsen**

- Hovedbestyrelsesmøder (første tirsdag i måneden)
- Byggeudvalgsmøder
- Strategidag (januar)
- Sommerfest med personale (august)

#### **Repræsentation**

- Repræsenteret i BL 5. kreds, består af boligorganisationerne i Aarhus og omegn.
- AarhusBolig repræsentantskab

#### **Møder med Kommune**

- Styringsdialog med Aarhus Kommune (1xårligt)
- Møder ifm. Svindelsagen
- Fællesmøde mellem BL's 5. kreds og Tilsynet for almene boliger i Aarhus Kommune.

#### **Aktiv i BL's 5. kreds**

- Næstformand Per Knudsen repræsenterer boligforeningen i BL's 5. kreds
- Varetager Boligforeningens interne interesser samt kredsens interesser både kommunalt og nationalt
- Deltager i ordinære kredsrepræsentantmøder i 5. kreds i Aarhus
- Formand for kredsens aktivitetsudvalg (arbejdsweekend, kredskonference)
- Deltager i arbejdsgruppe for BL's nye nationale målsætningsprogram.

#### **Nybyggeri - Afsluttet**

For Bytoften og Engsøvej er at det har været almindelig grundkøb med budgetoverskridelse på byggeriet, så det er vores egen dispositionsfond, som skal dække det.

#### **Skæring Fælled**

- Delegeret bygherremodel (Lund Estate)
- 13 Rækkehuse
- Del af større område på 60 rækkehuse (øvrige = ejerboliger)
- Indflytning 1. juli 2023
- Stiftende afdelingsmøde  
29. november 2023

- Fuldt udlejet

#### Bytoften, Gl. Vejlby

- Grundkøb
- 47 lejligheder i tre etager
- Indflytning 1. oktober 2023
- Stiftende afdelingsmøde 6. marts 2024
- Udlejet pr. 1. maj = 28 lejemål
- Budgetoverskridelse lige under 14 mill.  
(skal dækkes af dispositionsfonden)

#### Engsøvej

- Grundkøb 2019
- 72 lejligheder i 4-6 etager
- 1-, 2- og 3- værelseslejligheder
- Indflytningsklar 1. februar
- Udlejet pr. 1. maj = 28 lejemål
- Budgetoverskridelse på 1,6 mill.  
(skal dækkes af dispositionsfonden)

#### **Nybyggeri – i gang**

##### Arresøvej II

- Delegeret bygherremodel (Rescale)
- 24 lejligheder i 4-6 etager på mellem 47 kvm og 101 kvm.
- Byggestart oktober 2023
- Rejsegilde 1. marts 2024
- Forventet indflytning oktober 2024

##### Arresøvej III

- Delegeret bygherremodel (Raundahl & Moesby)
- 61 boliger i 4 og 5 etager på 37 til 115 m<sup>2</sup>  
Fælles lokale, altan og tagterrasser
- Forventet byggestart juni 2024
- Forventet indflytning i 2026
- Eksternt erhverv i stueetage

#### **Tidssvarende boliger i eksisterende byggeri**

Afdeling 5 – Tværmarksvej/Stenagervej → Støtte fra Landsbyggefonden til renoveringen af denne afdeling.

Afdeling 8 - Tranekærparken → Dialog med afdelingsbestyrelsen.

Afdeling 9 - Mosevænget → Bevilliget midler til udarbejdelse af en tilstandsrapport. → Bliver i samarbejde med bestyrelsen derover at det skal ske.

### **Bestyrelsens beretning**

- Forandre for at bevare
- Strategisk ambition om at være en selvstændig boligforening = Arbejde for at blive en solid, mellemstor boligforening = 2500 boliger
- (i dag 1489 på vej mod 1564)

### **Vækste men passe på økonomien**

Risikovurdering ved nybyggeri

Valg af bygherremodel

- Delegeret bygherremodel
- Byggeri købes til fast pris
- Største risiko: Udlejnings-situationen når byggeri står klar

Grundkøb

- 100% beslutning om arkitektur mm.
- Største risiko: Overskridelse af byggesum, byggestart/ kvotetildeling

Ombygning vs. "bar mark"

- Ombygning er nok bæredygtig men stor risiko ift. uforudsete forhold

Overvejelser til fremover:

- Budgettere højere beløb til uforudsete udgifter
- Risikovurdere både før og under byggesag (risikovurderingsskema)
- Ekstra granskning af projektet
- Købsaftalen er altid betinget af skema B godkendelse (licitationsresultat kendt)
- Prøveboliger / Åbent Hus
- Trods lejetab til start er nye afdelinger en gevinst for boligforeningen på sigt
- Bytoften har været en dyr læringsproces, da grundkøb hvor boligforeningen har hele risikoen, det kan være dyrt når det går rigtig skævt i en ombygning.
- Fremover holdes det for øje, hvilken type bygherremodel, som man vælger at indgå aftale om. → Dette gør man for at nedbringe risikoen ved nybyggeri.

### **Lejesituationen i Aarhus**

- Boligtomgangen i Aarhus er pt. På det højeste

- Almene boliger fortsat den billigste boligform på lang sigt
- Dog udfordres sektoren af private ”rabatter” ved indflytning
- Udlejningssituationen i hele sektoren og særligt i Aarhus er naturligvis en faktor, som hovedbestyrelsen medtager i fremtidige beslutninger om evt. nybyggeri.

### **Møder og uddannelse – beboerdemokrater**

- Kurser og møder
- Intro til nye afdelingsbestyrelser (oktober)
- Økonomiforståelse for afdelingsbestyrelser (oktober)
- Bestyrelsesseminar (november)
- Fyraftensmøde (marts): Svindelsag, organisering, kommunikationspolitik

### **Strategidag**

- På vej mod en mere bæredygtig organisation
- Hovedbestyrelsen har sat mål for, at
- Fremadrettet laves kun tagrenoveringer, hvor der er indregnet solenergi (fx solceller i projektet).
- Alle nye afdelinger skal fra start etableres med solenergi eller som minimum være forberedt til eftermontering af fx solceller.
- Der skal på tværs af afdelingerne laves bæredygtige investeringer for kr. 1 million om året via Bæredygtighedspuljen.

### **Bæredygtighedspuljen**

- 6 ansøgninger imødekommet (afd. 4, 5, 9, 12, 14 og 19) (etablering af el-ladestander)
- Løbende ansøgningsfrister, som alle afdelinger kan søge.
- Retningslinjer og ansøgningsskema findes på Boligforeningens hjemmeside
- Hvad kan der søges til?
- Energibesparende belysning på fællesarealer og anlæg (fx ventilation og solenergi)
- Udvidelse af afdelingernes el-infrastruktur (fx etablering af ladestander)
- Isoleringsarbejder og andre energibesparende tiltag
- Etablering af biodiversitet på fællesarealer.

### **Økonomi - Svindelsag**

#### **Oktober 2023**

- Mistanke om, at en tidligere ledende medarbejder har bedraget boligforeningens beboere for ca. kr. 4,7 mio.
- Aarhus Kommunes Tilsyn med Almene Boliger orienteres om sagen

## **Oktober til december**

- EY Forensic & Integrity Service laver en uvildig undersøgelse, der bekræfter mistanken

## **November 2023**

Sagen politianmeldes

## **Januar 2024**

- Politiet melder at de har sikret, hvad de skal bruge

## **Februar 2024**

- Hovedbestyrelsen beslutter, at de berørte afdelinger skal kompenseres for tabet via dispositionsfonden, hvis sagen ikke føres/vindes

## **Februar 2024**

- Møde med Tilsynet, der godkender kompensationsplan

## **Marts 2024**

- Sagen kommunikeres offentligt ud

Hvordan kunne det ske?

- Ledende medarbejder har udnyttet sin position til med stor sandsynlighed at have begunstiget sig selv.
- Ingen andre medarbejdere har været involveret.

Tiltag

- Stramme op på interne forretningsgange vedr. kreditoroprettelse, godkendelsesprocedure, back-up.
- Afdelingsbestyrelser får kigge-adgang til forbrug på PPV og Almindeligt vedligehold.

## **Økonomi – Årets resultat**

- Boligforeningens driftsresultat for 2023 viser et overskud på 259 t.kr. mod et budgetteret resultat på 49 t.kr.
- Overskuddet indsættes på boligforeningens egenkapital.
- Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2023 52.827 t.kr. mod 51.313 t.kr. i 2022.
- 9 ud af 15 afdelinger kommer ud med underskud
- 185 fraflytninger, hvoraf 29 var interne

Boligforeningen er fortsat velkonsolideret

## **Økonomi – forhold presser økonomien i de kommende par år**

- Budgetoverskridelse på byggeri af Bytoften (13,8 mill.)
- Svindelsagen (4,6 mill.)
- Stagnering i udlejning betyder tab af lejeindtægter
- Arbejdskapital er bundet ift. garanti for huslejefinansieret råderet

Lovbestemte krav til disponible beløb på arbejdskapital (5.500 t.kr.) og dispositionsfond (9.100 t.kr.) overskrides

Opkrævning til:

Arbejdskapital fra budget 2024 = 211.000 kr. (svarende til ca. kr. 2,5 pr m<sup>2</sup> pr år)

Dispositionsfond fra budget 2025 = 870.000 kr. (svarende til ca. kr. 8,75 pr m<sup>2</sup> pr år)

## **Personaleforhold – personaleændringer**

Vi har i årets løb taget afsked med

- Henrik Tranberg (driften)
- Marianne Frimer (administrationen)

Vi har budt velkommen til:

- Martin Opolzer (driften)
- Sarah Lassen Sørensen (administrationen)

## **Tusind tak fra hovedbestyrelsen**

Til medarbejdere:

I har vist årvågenhed og stor dedikation ift., at sikre de bedste vilkår for vores beboere. I løfter opgaver omkring nybyggeri og omorganisering sammen med de daglige driftsopgaver. Det gælder alle lige fra personalet i driften, over administrationen til direktøren.

På tværs af boligafdelinger er i med til at sikre, at Boligforeningen 10. marts er et godt sted at bo.

Til beboerdemokrater:

I udfører jeres hverv med stort engagement. I giver konstruktiv mod- og medspil til hovedbestyrelsen samtidig med at I gør en stor indsats for at sikre et højt informationsniveau ift., hvad der sker i jeres boligafdeling samt for at sikre et godt og trygt naboskab.

Til alle 1489 husstande:



Tak fordi du vælger at bo i Boligforeningen 10. marts 1943. Når du bakker op om møder og aktiviteter i din afdeling, er du med til at skabe det gode fællesskab og naboskab.

### **Debat i forhold til årsberetning**

Camilla – Vejlbj vænge: Der står i regnskaberne, at vi har mange lån ude. Hvis man kigger på, hvad vi samlet skylder i lån udenfor Boligforeningen, så skylder vi 98 millioner. Det er både svindelsagen, men der må også være andre problemer i det? Hvordan bliver regnskaberne lavet? Kan man sikre bedre, at vi ikke får en svindelsag igen?

Svar fra Lone: Fakturering skal ske digitalt fremadrettet gennem et elektronisk system.

Camilla – Vejlbj vænge: Hvordan fortsætter huslejestigninger?

Svar fra Lone: Vi har ikke minus på kontoen. Vi er en velkonsolideret Boligforeningen. Det største problem pt., er budgetoverskridelsen. Ellers havde vi ikke haft et problem. Dispositionsfonden giver støttemidler til andre afdelinger ved større renoveringer, så huslejen stiger mere blødt over en årække.

Camilla – Vejlbj vænge: BL siger, at man ikke 100 procent kan frasige sig, at man har huslejestigninger, når økonomien ser ud, som den gør i vores Boligforening.

Svar fra Lone: Det er rigtigt, når vi opkræver til dispositionsfonden, at det sker ude ved beboerne. Men huslejestigninger er lige så meget stigende el-udgifter. Hvis man udelukkende kigger på disse to ting, så er det en stigning på 1,3 %.

Peter afd. 11 – Der er nogle lovkrav, som vi skal være i overensstemmelse med, hvorfor laver vi en hævning af opkrævningen, når dispositionsfonden ikke er nede under, hvad der kræves af lovgivningsmæssige krav?

Svar fra Bjarne – Der er 14 millioner, som skal betales i 2024, så dispositionsfonden får en ordentlig nedgang på 22 millioner i 2024, hvorved at vi nærmer os grænsen på 9 millioner på dispositionsfondens disponible del.

Svar fra Finn Jakobsen – administrationen – Den disponible del på dispositionsfonden er 21 millioner kroner, hvorved at der kun er 7 millioner kroner rigtig, hvilket er under lovkravet.

Peter Staub - afd. 11 – Kunne det være en ide at få foretaget en stikprøvekontrol af vores fakturaer i fremtiden kvartalsvis for at undgå en fremtidig svindelsag?

Svar fra Bjarne – Det kan man godt men det er rigtig dyrt.

Tom Niekrenz - Vejlbj vænge – Hvorfor laver man ikke attraktive boliger i vores gamle byggerier, så det bevares? Nybyggeri er vigtigt, men hvor mange penge er rent faktisk bundet i vores dispositionsfond til fremadrettet nybyggeri?

Svar fra Lone – Der er 2,5 millioner bundet til fremtidigt nybyggeri, som vi ikke ved om bliver til noget.

Tom Niekrenz - Vejlbys vænge – skal de så frigives?

Svar fra Lone – så er de tabt. Hvis sagen bliver til noget, så skal byggeøkonomien dække det. Hvis det ikke bliver til noget, så skal dispositionsfonden dække det. Midlerne er bundet i byggesagen indtil vi finder ud af, om den bliver oprettet.

Svar fra Bjarne – Når man undersøger en sag, så får man lavet miljøundersøgelser m.m. og juridisk bistand. Hvis der ikke kommer noget byggeri, så er pengene brugt, og de er tabt.

Marianne – Vejlbys toften – Hvordan kunne svindelsagen køre i 4 år? Kan en mand gøre det alene, når flere skal skrive under?

Svar fra Bjarne – Det er korrekt, og alt, der er kørt igennem Boligforeningen, er kommet over mit bord. Der er tale om 117 sager fordelt på de 4,7 millioner kroner. Der var et cashflow på over 100 millioner i perioden.

Morten – Vejlbys vænge – Hvornår havde man overvejet at orientere beboerne i forhold til svindelsagen? Det er først efter, at man har set det i nyhederne, at man vælger at skrive ud.

Svar fra Lone – Fejlen er sket ved den åbne dialog med afdelingsbestyrelserne. Vores krisekommunikation har fejlet, da man antog, at afdelingsbestyrelserne tog det som en kommunikation til dem, hvor beboerne skulle orienteres efterfølgende. Men skrivelsen blev sendt videre til pressen. Hovedbestyrelsen beklager mange gange for denne kommunikation. I fremtiden skal den ud til alle samtidig.

Sandra – Vejlbys toften – Nogen skal have information i posten, og det har de ikke fået. Når det kommer ud på mail, så skal det også komme ud i posten.

Charlotte afd. 12 – Der er blevet skrevet, at der mangler altaner på nybyggeriet, så hvordan skal det kunne lejes ud?

Svar fra Lone – Det er kun ved Bytoften, at der ikke er altaner eller udendørsarealer. Der er et rammebeløb, som man skal holde sig indenfor ved almene boliger. Det er ikke muligt økonomisk for os. Men det er noget af det, som vi prøver at prioriterer, når vi skal bygge nyt.

Thomas Simonsen – Vejlbys toften 39 – Jeg mener, at Boligforeningen fodrer hunden med sin egen hale, da vi bruger dispositionsfonden til at dække underskud og opkræver penge til indbetaling til dispositionsfonden fra beboerne. Hovedbestyrelsen skal overveje at informere om deres tilladelse til ledelsen.

Svar fra Lone – Hovedbestyrelsen er ikke blinde for, at det påvirker ude i afdelingerne, men når man kender alle detaljerne. Så har vi stadig tillid til, at de ting der bliver gjort, bliver gjort på en god måde.

Jette - Mosevænget afdeling 9 – Vandspild kostede 165.000 kr., som 34 husstande har skulle betale. Det var et vandspild, som vi ikke selv kunne gribe ind overfor. Der blev ikke grebet ind før efter 2 år, at det kunne være opdaget. Hvorfor skal afdelingen betale det og ikke dispositionsfonden?

Svar fra Bjarne/ Eske – Det er en sag med et par år på bagen. Der er ansøgt om at få det dækket. Der er givet afslag, da det er afdelingens udgift. Det er sket for år tilbage, og i dag er der styr på vandforbruget. Vi beklager, men vi følte ikke, at det faldt indenfor formålsparagraffen.

Vagn Erik – Kildehøjen afd. 12 – Noget hedder dispositionsfond og arbejdskapital. Det der står i der er det beboernes penge? Der står i årsberetningen, at vi vil op på 2.500 boliger, hvad er planen for at nå herop?

Svar fra Lone – Der er ikke sat nogen tidshorisont, så det kommer an på byggemulighederne, indenfor den økonomi, som Boligforeningen har råd til, samt hvor der er mulighed for at bygge alment. Der er ikke nogen fast plan.

Svar fra Lone – Fondene er hvad vores egenkapital er udgjort af. Det er Boligforeningens penge og det er beboernes Boligforening og dermed deres penge.

Tom Niekrenz - Vejlbys vænge – Ros for at give meddelelse til afdelingsbestyrelserne i god tid, så de kan besvare på 1.000 spørgsmål. Det virkede desværre ikke ved svindelsagen. Adgangen til konti overblik, har vi en dato på det? De nye tiltag virker lovende, og det er vi betrygge ved.

Svar fra Bjarne – Nej

Lennard – Spangsvej afd. 9 – Håber at de tænker over dækning af vandspild i forhold til en forhenværende sag.

Lotte Marie Søndergaard – Vikærtøften – Hvorfor skal vi blive ved med at vokse? Hvem har truffet den beslutning?

Svar fra Lone – For at blive en solid organisation, så vi er mindre sårbare. Vi har ikke en sekundant på vores administrative poster. Hvis vi skal sikre, at vi ikke er så sårbare i vores medarbejderstab, så skal vi være større.

Svar fra Bjarne – Der er problemer med funktionsdeling i administrationen. Dermed er vi for små og skal vokse.

Peter – Vejlbys toften – Kunne man genoverveje en sammenlægning med en anden Boligforening? Ellers siger du ja til yderligere nybyggeri og højere husleje. De 2.500 boliger er det generalforsamlingen, som har besluttet det?

Svar fra Lone – For at være mellemstor i det her område, så skal man være 2.500 boliger. Det er et mål, som hovedbestyrelsen har sat.

Peter Staub – Vejlbys toften – Kan der blive lavet en konsekvensberegning af hvad administrationsbidraget vil være, hvis antallet af lejemål stiger? De tal vil man gerne have som generalforsamling.

Svar fra Bjarne – Ligger på samme administrationsbidrag som alle andre Boligforeninger. Men vi bliver bedre hvis man ekspanderer, hvor man kan aflønne flere medarbejdere.

Preben Thomsen – afd. 19 - Tak til Lone for hendes beretning af byggesagerne og de problematikker, der har været. Risikovurderingen var systematisk og meget beroligende. Af fusionere er lukket, da der var rigtig mange, som sagde nej sidst, der blev stemt om det.

Preben Thomsen – afd. 19 – Man er en tillidsbaseret organisation i tilfælde af svindelsager. Det kan ske i både små og større organisationer. Det er umuligt at forlange, at en direktør skal kunne tage stilling til arbejdets udførelse.

Allan - afd. 12 – Hvorfor skal vi være større, hvis man kan genoprette det gammeldags arbejdsmiljø uden stress? Kan man ansætte flere medarbejdere og en lærling, som kan knække den onde spiral af at vi skal være større? Vi skal have et pusterum, hvor vi kan ansætte flere medarbejdere.

Svar fra Lone – Hvis vi ikke får flere afdelinger, som kan betale ind, så stiger administrationsbidraget for de nuværende boliger. Så er der risiko for at det er mere man stiger med. Dermed vil man vækste for at dele det over flere.

Inge afd. 8 – Side 6 i beretningen, der står der i de sidste 2 afsnit. At man ikke kan ansætte to administrerende arbejdere og en lærling kan ikke passe.

Camilla – Vejlbys vænge – Kan man overveje at tænke på det, vi har i forvejen? Der er underskud i 9 afdelinger, kan vi få dem i overskud, så vi kan vedligeholde de boliger, vi har i forvejen? Kan man ansætte nogen, som kan se overordnet på regnskabet og tjekke?

Svar fra Lone – input som den nye hovedbestyrelse tager med videre i deres kommende arbejde.

Lennard afd. 9 – Grunden til at man skal op over 2.000 lejemaal er, at ellers fortsætter vi ikke som selvstændig Boligforening.

Lone – Vejlbys hus – Administrativt personale. Kunne man tænke socialt ansvar ind i form af fleksjob? Det er ikke så dyrt og ville hjælpe nogle mennesker.

Svar fra Bjarne – Det kunne man fint tænke ind.

Bo Sigismund sætter årsberetningen til afstemning ved håndsoprækning.

**Årsberetningen blev godkendt med**

**Stemmer for: Enstemmigt vedtaget**

**Stemmer imod: 0**

**Stemte ikke: 0**

## **Ad 4 Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023**

Bjarne gennemgik årsregnskabet for 2022 med følgende hovedpunkter:

**Revision**

- Revision af årsregnskaberne
- Revision uden forbehold eller supplerende oplysninger
- Rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller
- Der vil blive fulgt op på implementeringen af de anbefalinger, vi har fået fra EYs svindelenhed

### Hovedpunkter

- Overskudskud på 259 t.kr. mod budgetteret resultat på 49 t.kr.
- Byggesagshonorar har givet 0 t.kr. i indtægter mod budgetteret 705 t.kr. Årsagen er budgetoverskridelserne på Engsøvej og Bytoften
- Nettorenteindtægter 1.093 t.kr grundet positivt afkast på 5,15 % forrentning af egenkapital mod budgetteret 0,5%
- Personaleudgifter på 317 t.kr mindre end budgetteret. Årsagen er primært senere ansættelse af personale i maj 2023 end oprindeligt planlagt.
- Svindelsagen – ekstraordinære udgifter på 687 t.kr.

### Egenkapitalens udvikling og sammensætning

	<b>31/12</b>	<b>31/12</b>	<b>31/12</b>
T.kr.	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Boligforeningsandele</b>	848	848	848
<b>Dispositionsfond</b>	32.808	31.554	33.987
<b>Arbejdskapital</b>	19.171	18.911	21.323
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>52.827</u></b>	<b><u>51.313</u></b>	<b><u>56.158</u></b>

- Som vi kan se, består vores egenkapital af tre dele
- Boligforeningsandele som er det som beboerne har betalt for deres medlemskab af 10. marts 1943 i tiden før Aarhus Bolig
- Dispositionsfonden som opstår, når de oprindelige byggelån er betalt, og derefter tilfalder boligorganisationens dispositionsfond (og LBF – 50% hver)
- Arbejdskapital som er vores akkumulerede overskud.
- Selv om vores samlede egenkapital er steget og vi har vi stadig en solid økonomi

## Tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden

<b>Fritagelse for indbetaling</b>	<b>2023</b>	<b>Akkumuleret</b>
Afdeling 1 Dybbølvej	38.000	1,15 mill
Afdeling 10 Vejlbj Vænge	2.085.000	40 mill
Afdeling 14 Vejlbj Hus	560.000	16,8 mill
	<b>2.683.000</b>	
<b>Tilskud</b>		
Afdeling 1 Dybbølvej	2.279.000	18,5 mill
Afdeling 11 Vejlbj Toften	456.000	13 mill
Afdeling 14 Vejlbj Hus	788.000	5 mill
Afdeling 17 Vejlbj Toften	138.000	3,3 mill
Afdeling 24 Trøjborg	93.000	0,2 mill
	<b>3.754.000</b>	
I alt	<b>6.437.000</b>	<b>107 mill</b>

### Spørgsmål i forhold til årsregnskabet:

Flemming – Vi betaler vel også alle til dispositionsfonden? De store foreninger betaler vel også store beløb ind? Hvem belaster i forhold til indbetalinger?

Svar fra Bjarne – Boligforeningens politik støtter en række renoveringer. Det er alle som har afdraget på deres lån, som indbetaler til dispositionsfonden. Man skal have flere penge ind hele tiden. Indtægtssiden medtages næste år.

Thomas Simonsen – Vejlbj Toften – Roser regnskabet for også at lægge eventuelle omkostninger ved direktørens fratrædelse ind. Håber at Hovedbestyrelsen har været inde over alle muligheder for at placere ansvaret for den nuværende situation.

Allan – Kildehøjen – Hvad får Bjarne i løn? Er du på hel eller delvis resultatløns?

Svar fra Bjarne – Bjarne oplyser at han ikke er på resultatløns. De samlede ledelsesomkostninger er 1,2 million kroner. Det står som en selvstændig post i budgettet.

Charlotte – Med hensyn til de enkelte afdelingers regnskab, så står der, at en endelig godkendelse af årsregnskabet kommer med her. Paragraf 12 henvises der til. Hvorfor er de ikke blevet godkendt endnu? Hvis de skal godkendes bagefter, men indgår nu, hvad sker der så?

Svar fra Bjarne – Revisionen har gennemgået regnskabet. Afdelingsbestyrelserne blev inviteret til regnskabsmødet. Der sker ikke noget, da regningerne er betalt. Pengene kan ikke trækkes tilbage.

Preben Thomsen – Hvis afdelingerne ikke godkender, så skal det sendes til kommunen for godkendelse ved kommentar ved tilsynet.

Thomas - Egå mosevej – Er det en samlet opgørelse?

Svar fra Bjarne – Har kun set på de nuværende forhold, som udbetales hvert år. Ikke over en større årrække.

Camilla – Vejlbj Vænge – Der er et stort minus på indflytninger og udflytninger. Hvorfor er der kun 20 min til udflytningssyn? Kan man sætte mere tid af? Det er et gængs problem med udflytningsudgifter. Det må være billigere end, hvad det koster Boligforeningen.

Svar fra Bjarne – Det er det, som vi har sat af til det. Det kunne være en ide, som skal diskuteres i synsteamet. Tak for rådet.

**Årsregnskabet blev godkendt med:**

**Stemmer for: Resten stemmer for**

**Stemmer imod: 2**

**Stemte ikke: 6**

## **Ad 5 Budget for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025**

Bjarne gennemgik budgettet for 2025.

Generelt:

- Administrationsbidraget hæves fra kr. 4.845 til 4.925
- Hvis det vedtages
- Hovedbestyrelsen ønsker fremover at fastsættelse af administrationsbidrag budgetteres kostægte – dette er også anbefalet af revisionen
- Vi har derfor ikke i 2025 budgetteret med indtægter fra byggesagshonorarer

## Udgifter budget 2025

Udgifter	Regnskab	Budget	Budget
	2023	2024	2025
501 Afdelinger i drift/Bestyrelshonorar	75.665	76.000	78.000
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	218.367	258.500	263.500
511 Personaleudgifter/forretningsførelse	4.819.278	5.344.500	5.511.000
513 Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	1.252.859	1.510.000	1.560.500
514 Kontorlokaleomkostninger	563.561	615.858	631.358
515 Afskrivning driftsmidler	687.298	10.000	25.000
521 Revision	255.156	250.000	275.000
530 Bruttoadministrationsudgifter	7.872.184	8.064.858	8.344.358
532 Renter	5.674.945	836.000	2.025.000
533 Henlæggelse dispositionsfond	19.515.299	19.957.341	20.720.638
540 Samlede ordinære udgifter	33.062.429	28.858.199	31.089.996
541 Div. Ekstraordinære udgifter	6.437.378	0	0
Udgifter i alt	39.499.807	28.858.199	31.089.996
551 Henlæggelse til arb.kapital/overskud	259.168	260.248	0
560 Udgifter og evt. overskud i alt	39.758.974	29.118.447	31.089.996

## Indtægter budget 2025

Indtægter	Regnskab	Budget	Budget
	2023	2024	2025
601.1 Afdelinger i drift/Administrationsbidrag	-6.235.464	-7.215.174	-7.457.435
602 Opnoteringsgebyrer	-798.287	-850.932	-886.431
603 Renteindtægter	-6.767.646	-1.090.000	-2.020.492
604 Ydelser afviklede prioriteter	-19.515.299	-19.957.341	-20.720.638
606 Byggesagshonorar forbedringsarb.	0	0	0
607 Diverse	-4.900	-5.000	-5.000
610 Samlede ordinære indtægter	-33.321.596	-29.118.447	-31.089.996
611 Ekstra ordinære indtægter	-6.437.378	0	0
620 Indtægter i alt	-39.758.974	-29.118.447	-31.089.996
621 Årets underskud	0	0	0
621 Indtægter i alt	-39.758.974	-29.118.447	-31.089.996

## Administrationsbidrag 2025

Bruttoadministrationsomkostninger	8.344.358
Gebyrer	-886.431
Byggesagshonorar	-0
<b>I alt</b>	<b>7.457.927</b>
<b>Fordelt på 1514,2 lejemål</b>	<b>4.925</b>

Der budgetteres ikke med overskud til Boligforeningen ved fastsættelse af administrationsgebyr.



## **Debat i forhold til budget 2025**

Camilla – Vejlbj vænge – Er de ikke udlejede lejemål talt med?

Svar fra Bjarne – Nej det er de ikke, det er dækket af dispositionsfonden.

## **Budgettet er godkendt uden stemmeoptælling pga. synligt flertal**

**Stemmer for: Det store flertal**

**Stemmer imod: 1**

**Stemte ikke: 16**

## **Ad 6 Indkomne forslag**

Dirigent Bo Sigismund indleder med at sige at forslag ad 6.1 og 6.2 omhandler det samme. Ad 6.1 og 6.2 er ikke en kompetence, som er tillagt generalforsamlingen. Af vedtægterne fremgår at kompetence til at træffe beslutning om grundkøb og iværksættelse af nybyggerier er delegeret fra generalforsamlingen til hovedbestyrelsen. Forslaget falder derfor ikke ind under generalforsamlingens kompetence og kan derfor ikke sættes til afstemning.

Generalforsamlingen går videre til punkt.6.3

## **Ad 6.3 Forslag om ophævelse af vedtægternes Kapitel 3, paragraf 6, stk. 6 punkt 2 og 3 – Punkterne 2 og 3 fjernes (bilag 3)**

Thomas Simonsen – Vejlbj Toften – Man har på et tidspunkt valgt, at hovedbestyrelsen skal tage beslutningen. Forslaget går på, at man tilbagekalder denne ret. Dermed skal generalforsamlingen træffe beslutning om grundkøb. I stk. 8 står der, at generalforsamling kan beslutte, at en kompetence, skal udøves af generalforsamlingen i stedet for.

For at ændre vedtægter, så skal 50 % af lejemålene fremmøde og heraf skal 2/3 stemme for. Det skal herefter bekræftes på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal

## **Spørgsmål i forhold til forslag**

Tom Niekrenz– Da det besluttes, at give kompetence over til hovedbestyrelsen, der var der ikke afholdt ekstraordinær generalforsamling.

Svar fra Lone – Der blev holdt ekstraordinær generalforsamling, som stemte det igennem.

Svar fra Bo – Vedtægtsændringer skal vedtages efter de gældende regler i paragraf 10, hvor proceduren fremgår for ændring af vedtægtsændringer.

Bo Sigismund beder forsamlingen afgive deres stemme. Per Knudsen fra hovedbestyrelsen anmoder om ordet før generalforsamlingen går til afstemning.

Per Knudsen – Hovedbestyrelsen anbefaler at stemme nej til tilbagetrækning af generalforsamlingens delegation af Grundkøb og iværksættelse af nyt byggeri til hovedbestyrelsen. Argumenter herfor:

- Dette mener hovedbestyrelsen, da det er uhensigtsmæssigt, at der skal indkaldes til ekstraordinære generalforsamlinger, når der skal indgås aftale/kontrakter om grundkøb eller nyt byggeri.
- Dermed er der en risiko for at udvikler/sælger finder andre samarbejdspartnere, hvis processen trækker ud.
- Generalforsamlingen har godkendt en byggepolitik, som boligforeningen skal handle i overensstemmelse med - det gælder uanset om det er generalforsamling eller hovedbestyrelse, der har beslutningsmandatet
- Uddelegering til Hovedbestyrelse gør det mere smidigt for boligforeningen at handle med afsæt i Boligforeningens byggepolitik
- Hovedbestyrelsen skal altid handle med omtanke for boligforeningens samlede økonomi.

Tom Niekrenz– Der er ikke tale om en vedtægtsændring, da det ikke fremgår af vedtægterne, at kompetencen er vedlagt hovedbestyrelsen.

Thomas Simonsen – Der kommer et forslag om tilbagetrækning. Alle 3 forslag går på, at vi ikke skal bygge det næste stykke tid. I forhold til paragrafferne, så kan vi godt gå tilbage til forslag 1 og 2, om at man kan vedtage en byggepolitik.

Peter Staub – Vejlbj Toften – På vegne af en masse afdelingsbestyrelser er der enighed om, at der skal anbefales et byggestop. Peter mener, at det er en forbigåelse at forslag 1 og 2 ikke diskuteres. De kan ikke sættes til afstemning, da der ikke er nogen grund til det rent paragrafmæssigt.

Svar fra Per Knudsen – Hvad er generalforsamlingens holdning til at bygge pt? Hovedbestyrelsen mener, at man skal stoppe nu. Det kommer helt naturligt, at der ikke vil blive sat nogle projekter i gang i nærmeste fremtid.

Tom Niekrenz– Hvorfor ikke behandle det første forslag, hvor det kommer fra flere afdelinger, som intet har med vedtægterne at gøre. Der er et forslag om byggestop, ikke noget om vedtægtsændringer.

Lennard – Grunden til at der var et lige så stort flertal for at beholde hovedbestyrelsen var at man gav alle kompetencer, så derfor stemmes der ikke om at tilbagetage kompetencen.

Marianne Vejlbj Toften – Forslaget går på, at vi skal have et byggestop, men hovedbestyrelsen siger, at vi ikke skal bygge lige nu.

Svar fra Per Knudsen – Mener stadig at vi skal op på de 2.500 boliger på sigt. Lige nu stopper alle med at bygge, da det er dyrt og der ikke er gode muligheder for at leje ud. Dermed stopper Boligforeningen også for nu, men man skal i gang med at bygge igen i fremtiden. Man vil gerne have muligheden for at kunne bygge, når det igen ser fornuftigt ud.

Preben Thomsen afd. 19 - Der skal fjernes punkter i vedtægten, hvorved det er en vedtægtsændring.

Tom Niekrez – Selv om han sjældent er enig med Preben Thomsen må han give ham ret i at det er en vedtægtsændring når paragraffer fjernes fra vedtægterne.

Thomas Simonsen – Generalforsamlingen fastlægger en byggepolitik, hvorved at hovedbestyrelsen skal holde sig indenfor byggepolitikken.

Svar fra Niels Trolle afd. 20 – Når der foreslås byggestop, er det så for alt byggeri? Gælder det også renoveringer. Det fremgår ikke tydeligt af forslag 1 og 2.

Flemming – Ikke klædeligt at de ikke lytter til afdelingsbestyrelserne. 3 forslag som italesætter at beboerne gerne vil passe på den økonomiske situation i Boligforeningen. Lyt til flertallet om at stoppe med at bygge.

Svar fra Lone – Vi deler den samme opmærksomhed og bekymring, som I gør. Derfor har vi taget de forholdsregler, som vi har gjort. Vi er opmærksomme på, at vi ikke skal bygge på nuværende tidspunkt. Vi stemmer nej til at trække delegationen tilbage. Det kræver den smidighed, som ligger ved hovedbestyrelsen. Det handler om, hvordan man kan drive en Boligforening bedst.

Vagn Erik – Kildehøjen – Vi skal have tillid til hovedbestyrelsen. Vi går ind for en meget behersket politik på dette område. Hvis vi fratager hovedbestyrelsen at kunne handle, så er den fuldstændig lammet.

Tom Niekrenz– Vejlbj Vænge - Stadig uenighed om, at der ikke kan nedlægges en stopklods for hovedbestyrelsen. Synes det er forkert, at man ikke må fremlægge forslagene.

Camilla – Vejlbj Vænge – Enig i, at det skal op til afstemning om byggestop. Beboerne burde have mere at sige i forhold til, hvordan tingene udvikler sig på nuværende tidspunkt.

Inge - Tranekærparken– Vi står med konsekvensen, da der skal opkræves ekstra til dispositionsfonden. Det er igen beboerne, som ender med at skulle betale for byggerier, som ikke var smarte at sætte i værks. Det er beboerne, som kommer til at betale for manglende lejeindtægter.

**Bo Sigismund siger at det under de nuværende omstændigheder ikke er muligt for ham at fortsætte som dirigent. Han takker boligforeningen 10. marts for den tid der er gået, men at det er sidste gang han har deltaget som dirigent på boligforeningens generalforsamling.**

**Bo Sigismund nedlægger posten som dirigent, og forlader generalforsamlingen.**

**Der holdes 10. minutters pause**

**Nyt valg af dirigent:**

Formand Lone Sørensen – Vi skal have en dirigent, for at kunne køre færdigt. Vi har kigget på Flemming Nielsen, som har tilkendegivet, at han gerne gør det, hvis ingen andre vil.

Flemming Nielsen – Jeg er ny som dirigent, og jeg kommer til at lave fejl. Det kommer til at være med forbehold, for at forslag 1 og 2 bliver lagt sammen. Efterfølgende finder vi ud af, om de er gyldige. Det er med det klare forbehold, at de kan være ugyldige.

Flemming Nielsen er valgt som dirigent. Forslag 6.1 sættes til afstemning.

**Ad 6.1. Forslag om øjeblikkeligt byggestop, således Boligforeningens økonomi kan komme på fode igen (bilag 1)**

Det kan være at forslaget er ugyldigt, hvorved det ikke kunne stemmes om.

Vagn Erik - Kildehøjen– Hvem skal afgøre, om de er lovlige eller ikke lovlige?

Svar fra Flemming Nielsen – Der kommer et resultat, som bliver undersøgt, om det er gyldigt. Hvis det er gyldigt, så er det gældende, og ellers bortfalder det.

Afstemning foretages ved håndsoprækning

Forslaget blev vedtaget

**Der er 154 afgivne stemmer.**

**Stemmer for: 108**

**Stemmer imod: 42**

**Stemte ikke: 4**

**Ad 6.2 Forslag om øjeblikkeligt byggestop i Boligforeningen 10. marts 1943 (bilag 2)**

Forslag 2 sættes ikke til afstemning

Generalforsamlingen genoptager pkt. 6.4

**Ad 6.3 Forslag om ophævelse af vedtægternes Kapitel 3, paragraf 6, stk. 6 punkt 2 og 3 – Punkterne 2 og 3 fjernes (bilag 3)**

**Forslaget blev ikke vedtaget, da der ikke er 2/3 flertal for vedtægtsændringen.**

**Der er 154 afgivne stemmer.**

**Stemmer for: 83**

**Stemmer imod: 63**

**Stemte ikke: 8**

**Ad 6.4 Forslag om at råderetten fastholdes lukket, dog med forbehold, at der gives dispensation til lejligheder med køkkener fra før 1980 – som er nedslidte.**

Forslag 6.4 trækkes tilbage af forslagsstiller

**Ad 6.5 Forslag om at overførslerne til afdelingen fra dispositionsfonden, forårsaget af svindelen, forrentes svarende til den forrentning, som afdelingsindeståender oppebærer på indeståender i fælles forvaltning.**

Forslaget kan ikke sættes til afstemning, da det er en kompetence som er uddelegeret til hovedbestyrelsen.

**Spørgsmål i forhold til forslag**

Birgitte afd. 11 Vejlbj Toften – Det kunne være rart på forhånd at vide, at forslaget ikke var lovligt. Der er et meget uens tilbagebetalingsmønster. Svindlen burde bæres solidarisk. Der er forståelse for, at man ikke kan tage mere fra dispositionsfonden. Men det kan ikke være rimeligt, at de enkelte afdelinger, skal bære rentetabet i årevis.

Peter Staub – Vi skal mere tænke på, at de 4,7 millioner, formentlig ikke kan tilbagebetales. Vi skal være glade for, at vi får nogle penge tilbage. Vi skal tænke på, at hvis vi skal til at have renter, så kommer vi også selv til at betale dem.

Svar fra Lone – Tak for forslaget. Da vi skulle beslutte, om der skulle kompenseres, da snakkede vi selv om forrentning. Alternativet var, at hovedforeningen ikke gik ind og kompenserede. Af hensyn til økonomien, der er det mest rigtigt, at man dækker beløbet, som bliver sat ind igen. Der er dog et tab, i at det ikke forrentes over tid. Det er den beslutning, som vi har taget i hovedbestyrelsen og som vi står ved.

Tom Niekrenz – Vi skal selv betale og allerede på nuværende tidspunkt, har vi fået en gave. Vi får dem med garanti på et tidspunkt. Tænk hvis vi slet ikke havde fået nogen. Det er flot og en god beslutning.

**Ad 7 Valg af formand. På valg for 2 år**

Lone Sørensen                      afdeling 19                      modtager ikke genvalg

Dirigenten giver ordet til Lone Sørensen.

Formand Lone Sørensen siger tak til alle for tilliden gennem hendes tid i hovedbestyrelsen. Generalforsamlingen går til afstemning om formand for boligforeningen de næste 2 år. Der er to kandidater til posten.

## Kandidater

Henrik Rasmussen	afdeling 8	opstiller
Preben Thomsen	afdeling 19	opstiller

De to kandidater præsenterer sig selv.

Henrik Rasmussen – Der skal et samarbejde op mellem hovedbestyrelsen og beboerne.

Preben Thomsen – Lang erfaring i boligforeningsarbejdet. Vil gerne bidrage til samarbejdet med sine erfaringer fra et lignende arbejde. Vil også arbejde for et samarbejde mellem hovedbestyrelsen og beboerne.

Generalforsamlingen stemmer herefter om formandsposten. Stemmerne fordelte sig således: Antal stemmer 151

- Henrik Rasmussen                      Antal stemmer: 100
- Preben Thomsen                        Antal stemmer: 47
- Blanke stemmer                        Antal stemmer: 4

Dermed blev formanden:

- Henrik Rasmussen

## **Ad 8 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen for 2 år**

Niels Trolle	Afdeling 20	Modtager genvalg
Per Christensen	Afdeling 11	Modtager genvalg
Trine Fischer	Afdeling 14	Modtager genvalg

Allan - Kildehøjen – Spørgsmål til Niels Trolle, der går rygter om en uoverensstemmelse mellem ham og resten af hovedbestyrelsen, og at det er hans skyld, at der ikke længere er en afdelingsbestyrelse på Egå Mosevej.

Dirigent Flemming Nielsen – Det er ikke noget som kommer valg til hovedbestyrelsen ved.

Helle afd. 1 – Der er ingen, der har trukket sig. Hun vil ikke høre på usandheder og det er ikke rigtigt at lyve om sådan noget.

Følgende blev valgt til hovedbestyrelsen uden afstemning:

- Niels Trolle
- Per Christensen
- Trine Fischer

### **Ad 9 Valg af suppleanter for 1 år**

Følgende stillede op

- Gitte Overballe afd. 10
- Lennart afd. 9

Gitte Overballe blev valgt som første suppleant og Lennart blev valgt som anden suppleant.

### **Ad 10 Valg af revisor**

På valg er: Ernst & Young P/S. De blev genvalgt.

### **Ad 11 Eventuelt**

Der blev informeret om, at der ikke kan stemmes om noget under punktet eventuelt.

Per Knudsen – Takker Lone Sørensen for hendes tid som formand. Lone fik overrakt gavekurv.

### **Afslutning**

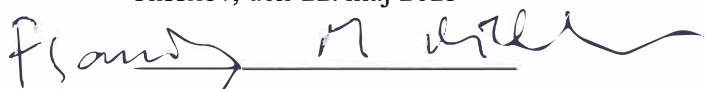
Lone Sørensen takkede Flemming Nielsen for at styre os godt igennem.

Lone Sørensen takkede til de mange fremmødte og takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 23:31

Referent: Camilla Berg Kristensen

Risskov, den 22. maj 2025



Dirigent Flemming Nielsen

Risskov, den 22. maj 2025



Formand Henrik Rasmussen

