

**Referat
af
Generalforsamling
i Arbejdernes Andels-Boligforening
torsdag d. 18. maj 2017 på Hotel Arnbjerg
kl. 19:00.**

Til stede : beboere fra 36 lejemål (stemmer = 72), medlemmer, bestyrelse og ansatte – i alt 47 personer.

Formand Jutta B. Kristiansen bød velkommen og takkede for fremmødet og gik derefter til 1. punkt på dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

På bestyrelsens vegne foreslog Jutta B. Kristiansen valg af Ruth Nykjær (FOA) Ruth Nykjær blev valgt uden modkandidat.
Ruth Nykjær takkede for valget og konstaterede derefter at generalforsamlingen er lovligt indkaldt efter vedtægterne.

Derefter gik man videre til næste punkt på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning for året 2016/2017.

Formand Jutta B. Kristiansen aflagde bestyrelsens mundtlige beretning :

”To store fokusområder i år har uden tvivl været fokus på AAB Vardes fremtid og vores nybyggeri afd. 25 og renovering af afd. 21.

Vi har i bestyrelsen afholdt seminarer om den fremtidige administration i AAB Varde og om strategi og visioner.

Vi valgte at AAB Varde fortsat skal være en selvstændig boligorganisation med egen administrationen, efter grundige overvejelser af fordele/ ulemper ved forskellige administrationsformer og/eller fusion.

Bestyrelsens mission for AAB Varde:

- tydeligt beboerdemokrati
- attraktiv arbejdsplads
- fremtidssikrede boliger ”fra vugge til grav”
- synlighed i bybilledet
- blive større
- digitalisering.

Bestyrelsens visioner for AAB Varde:

i den fremtidige administrative ledelse vil vi fastholde:

- kontakten til lokale samarbejdspartnere
- tæt på beboerne
- synlige i byen
- sikre at medarbejdere bliver involveret i evt. samarbejde med eksterne
- sikre ansættelsen af medarbejdere.
- bevare selvstændigheden
- åbne overfor samarbejde med andre
- fastholde samme gode service
- fastholde den ekstra bemanning i administrationen, som skal sikre en god service til fx beboere af anden etnisk herkomst end dansk.

Bestyrelsens mål for AAB Varde:

- bevare lokal forankring (tilstede i Varde by; kendt som AAB Varde)
- fastholde vores dygtige og engagerede medarbejder.
- bygge flere egnede seniorboliger,
- have fokus på indretning og tilgængelighed ved nuværende lejemål,
- synliggøre vore råderetsregler
- fastholde vores fornuftige huslejeniveau,
- tydelighed omkring det høje serviceniveau – det sociale element i viceværtsfunktionen og nærhed i servicefunktionerne.
- styrke samarbejde med kommunens forvaltninger gennem styringsdialogen.

Vi er i proces sammen med et rekrutteringsfirma at ansøge om en ny direktør for AAB Varde, vi forventer at kunne ansætte vedkommende fra 1. november. Mere kan vi ikke oplyse for nærværende.

Der var rejsegilde på vores nye afdeling, *Åhaven*, den 10. maj, byggeriet forløber planmæssigt og vi forventer/håber på at *Lone*, kan få æren af at klippe snoren til afd., inden hun holder d 30. november.

Vi har en ombygning af afd. 21, Søndergade til tre familieboliger i støbeskeen.

AAB Varde havde sammen med VBA og en privat bygherre givet tilbud på *Materielgrunden*, men det bud vandt vi ikke.

Afd.5 Ringkøbingvej er kommet af med deres røde vand, da materialet blev nedbrudt før tid.

De får trækningsretsmidler fra Landsbyggefonden.

Afd. 23 Markedspladsen er godt i gang med udskiftet vinduer. Her er der tale om byggeskader og de får både trækningsretsmidler fra Landsbyggefonden og tilskud fra Byggeskadefonden.

Regnskabsåret 2016 blev året, hvor AAB Varde kom ud med overskud på 250t.kr - 92t.kr på udgiftssiden og 160t.kr. på indtægtssiden -, forretningsføreren vil komme nærmere ind på tallene i sin gennemgang af regnskabet.

Bestyrelsen finder regnskaberne for hovedforeningen, og de enkelte afdelinger tilfredsstillende.

Revisionen skriver i sin note: *AAB Varde er inde i en positiv udvikling, der ses fortsat med fortrosthed på foreningens fremtidige virke, som selvstændig boligorganisation* citat slut.

Udviklingen på dispositionsfonden er yderst positiv – allerede i 2018 ser det ud til satsen pr. lejemål overstiger kravet for indbetaling.

Vores forsikringer er steget med 25% i år, dette skyldes et par hårde storme de foregående to

år. Vi har valgt at blive hos vores nye forsikringssselskab, da det ville blive dyrere for os, hvis vi gik i udbud.

Det årlige *Dialogmøde* med Varde Kommune forløb planmæssigt, de påtaler vores høje administrationsbidrag brutto i 2016: 5.156kr. pr. lejemålsenhed, men accepterer, da vi i AAB påtager os en social viceværtsfunktion. Netto administrationsbidraget er 4.904kr for 2016 og 2017.

AAB Varde vil fortsat være en del af Helhedsplanen i Boulevardbebyggelsen, der igangsættes en ny 2018 – 2021 inkl.

Bestyrelsen opfordrer til at der bliver afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, da dette er med til at fremme beboerdemokratiet.

Vi er blevet pålagt (lovændring) at ændre/tilrette vores normalvedtægter, - I skal stemme om dem senere.

Bestyrelsen har i den sammenhæng besluttet at foreslå udvidelse af bestyrelsen med to udpegede medlemmer – også dette skal I stemme om senere.

Vi vil gerne have en professionel og proaktiv bestyrelse, som kan være med til at udvikle ideer og give sparring, samt ”åbne døre” til erhvervslivet og kommunen, da vi i bestyrelsen jo er almindelige lejere.

Endnu en lovændring, som vil påvirke AAB Varde økonomisk.

Vi er blevet pålagt (alle almene boliger i DK) at spare 1.6 mia. kr. i 2020 i forhold til 2014 regnskabet, hvilket betyder 4 mill. kr. for AAB Varde, derfor tænker vi allerede nu besparelser ind alle steder- (ud fra deisen.....spar og bevar dit job).

Vores IT system har ikke været 100 % stabilt det sidste årstid, nu hvor serviceaftalen skulle fornys, har vi valgt at *Hoste* via KTP, da dette giver flere, bedre muligheder i dagligdagen for personalet, i stedet for at have egen server.

Vi har generelt fokus på digitalisering og effektivisering, i administrationen fx, er et nyerhvervet scanningsmodul til fakturaer med til at reducere omkostningerne til revisor, øget brug af mail korrespondance, reducerer også portoudgifterne.

Der har i det seneste år ikke været nævneværdig *tomgang*, Varde Kommune manglede boliger til 16 flygtningefamilier. pt. har vi kun et par store 2-værelses lejligheder i afd. 11, der har været tomme mere end en måned.

Vi har igen i år var AAB Varde på Boligmessen i marts md. Også i år med stor interesse, sidste år blev 60 tilmeldt på messen, hvoraf de 39 betalte kontingent ved forfald i juli 16, én af de nye har fået bolig hos os, efter 1/7 kender vi det endelige resultat for i år.

I den forbindelse har vi bestyrelsen drøftet mulighed for at synliggøre vores lejligheder evt. et åbent arrangement eller fotos af lejlighederne. Vi har ikke vores plantegninger på hjemmesiden, de var af dårlig kvalitet – der kan dog stadig efter ønske afhentes plantegninger på kontoret.

Vi har revideret boligmapperne, for overskuelighed ved indflytning, de fleste oplysninger er tilgængelige på hjemmesiden, derved sparer vi både tid, penge og papir når mere og mere løses via mail og/eller hjemmeside - altid efter aftale med den enkelte lejer.

I september 2016 deltog to fra bestyrelsen i BL's årsmøde, hvor emnet var *Beboerdemokrati*, meget inspirerende, fx et tema var, er vi i krise i den almene boligsektor og hvor vil vi hen, lån et menneske gjorde vi også og hørte om, hvordan det er at være anderledes og bo alment.

AAB Varde har i marts afholdt kursus for afdelingsbestyrelser emnet var i år *boligforeningens regnskab/økonomi ud fra den politiske vinkel*.

I november er planen, at vores nye direktør, et/to bestyrelsesmedlemmer og en fra personalet deltager i de almene bolig dage, som afholdes i Åhus.

Som det fremgår er der et spændende og udviklende arbejde foran os. Bestyrelsen skal derfor anmode om generalforsamlingens bemyndigelse til at måtte erhverve jord, ejendomme, bygge, ombygge og renovere, når mulighederne foreligger.

Til slut vil jeg takke bestyrelse, medarbejdere, beboere og eksterne samarbejdspartnere for et godt og konstruktivt samarbejde.
Fortsat god generalforsamling."

Der var ingen kommentarer til beretningen og denne blev enstemmigt vedtaget.

3. Endelig godkendelse af det samlede årsregnskab 2016.

Forretningsføreren gennemgik det sammenfattede regnskab for boligorganisationen.

Det samlede årsregnskab (boligorganisation og afdelinger) blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

Der var forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.

Ministeriet har udsendt nye Normalvedtægter. I den forbindelse har et vedtægtsudvalg gennemgået vedtægterne og revideret dem, så de passer med Normalvedtægterne.

Desuden har bestyrelsen indarbejdet et forslag. Dette går ud på, at bestyrelsen *kan* udpege 2 til bestyrelsen, som ikke er beboere.

Disse skal så godkendes af Generalforsamlingen.

Begrundelsen er at få en tættere tilknytning til erhvervsliv og det politiske system.

Hvis dette bliver vedtaget, vil bestyrelsen fremover bestå af 5 beboere og 2 udpegede.

Forretningsføreren gennemgik ændringerne.

Efterfølgende var der afstemning af vedtægterne.

Der var 2, der stemte imod ændringerne (= 4 stemmer).

Forslag til vedtægtsændringer blev dermed vedtaget med mindst 2/3 flertal.

Da ikke halvdelen af de stemmeberettigede var mødt, skal vedtægtsændringerne på en ekstraordinær generalforsamling. Denne afholdes umiddelbart efter afslutningen af den ordinære generalforsamling.

Der var et forslag fra Torben Knudsen, Skovbrynet, om at man undersøger muligheden for at blive administreret af et andet selskab, for på den måde at spare penge, dvs. en mulig leje nedsættelse.

Efter en fremlæggelse af forslaget ved Torben Knudsen og en fremlæggelse ved formand Jutta B. Kristiansens af bestyrelsens holdning og et enkelt spørgsmål fra salen gik man over til afstemning.

For forslaget stemte 1 (= 2 stemmer), hvorfor forslaget var nedstemt.

5A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Maybritt Schäffer og Jens Nielsen afgår efter tur. Genopstiller.
Tom Nielsen afgår i utide. Genopstiller ikke.

Der er følgende kandidatliste – udleveret ved indgangen under registreringen :

Maybritt Schäffer, afd. 09, Aavangen 2 – 20
Helge Wolff Jensen, afd. 05, Ringkøbingvej 12 – 18
Maria-Louise K. Jensen (Louise), afd. 07, Skolebakken
Jens Nielsen, afd. 23, Markedspladsen.

Efter en præsentationsrunde gik man over til valgafhandlingen.

Der var i alt 216 mulige stemmer, heraf var 20 blanke og 3 var med fejl.

De resterende stemmer fordelte sig som følger :

Maybritt Schäffer	62 stemmer
Helge W. Jensen	51 stemmer
Louise K. Jensen	55 stemmer
Jens Nielsen	25 stemmer (dermed ikke genvalgt).

5B. Valg af 2 suppleanter.

Opstillet og valgt blev :

Glenn S. Knudsen, afd. 06, Kong Kristoffersvej og
Ruth Frandsen, afd. 10, Skovbrynet.

5C. Godkendelse af de af bestyrelsen udpegede medlemmer til bestyrelsen.

På betingelse af at vedtægtsændringerne også bliver stemt igennem ved den ekstraordinære generalforsamling foreslår bestyrelsen godkendelse af :

Svend B. Hansen og Kjeld Anker Espersen.

Svend B. Hansen præsenterede sig selv og formand Jutta B. Kristiansen oplæste en skrivelse fra Kjeld Anker Espersen.
Derefter gik man over til godkendelsen.

Der var ingen stemmer imod udpegningen, som dermed blev godkendt på betingelse af vedtægtsændringernes vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling.

6. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af nuværende revisorfirma : Deloitte.

Deloitte blev enstemmigt valgt uden modkandidat.

7. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

Ruth Nykjær, dirigent

**Referat
af
Ekstraordinær generalforsamling
i Arbejdernes Andels-Boligforening
torsdag d. 18. maj 2017 på Hotel Arnbjerg**

Til stede : beboere fra 36 lejemål (stemmer = 72), medlemmer, bestyrelse og ansatte – i alt 47 personer.

Formand Jutta B. Kristiansen bød velkommen og gik derefter til 1. punkt på dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Jutta B. Kristiansen foreslog valg af Ruth Nykjær (FOA)
Ruth Nykjær blev valgt uden modkandidat.

Derefter gik man videre til næste punkt på dagsordenen.

2. Vedtagelse af vedtægtsændringer.

Man afstod fra yderligere gennemgang af vedtægtsændringerne og gik direkte over til valget.

Der var 1 der stemte imod (= 2 stemmer).
Forslag til vedtægtsændringer blev dermed vedtaget med de krævede mindst 2/3 flertal.

3. Eventuelt.

Der var intet under eventuelt.

Efter afslutning af såvel ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling takke dirigenten for ro og orden og gav ordet til formand Jutta B. Kristiansen som også takkede for fremmødet.

Ruth Nykjær, dirigent

Efter generalforsamlingerne mødtes bestyrelsen. Man kunne ikke konstituere sig grundet manglende medlemmer, men man fastsatte første møde som bliver tirsdag d. 13. juni 2017 kl. 17:30 på boligorganisationens kontor, Skansen 8.