

# Generalforsamling Arbejdernes Andels-Boligforening

Torsdag den 22. oktober 2020, Von Lügenhals, Brogade kl. 19:00

Beboere:

30 beboere - 23 husstande – 46 stemmeberettigede

Udpegede Kjeld Anker Espersen, Svend B Hansen

Revisor Deloitte Anders Rasmussen

Dirigent Ruth Nykjær

Direktør Michael Kornager

Driftschef Carsten Finnerup Lauridsen

Referent Elin Lund

## Referat

Dagsordenspunkter	
	Velkomst ved Formand Jutta B. Kristiansen
1. Valg af dirigent	Foreslået og valgt Ruth Nykjær – formand for FOA Jf. §8 er indkaldelsen sket med korrekt varsel.
2. Fremlæggelse af beretning – herunder forretningsførelsen for det forløbne år	Formand for Organisations bestyrelsen Jutta B. Kristiansen fremlægger beretningen. Beretningen vedlægges referatet som bilag.  Spørgsmål fra salen til beretningen: 1) hvorfor er regnskabet ikke blevet udsendt før mødet ? Svar: Regnskabet har ligget til gennemsyn på kontoret. Alene regnskaberne for afdelingerne er udsendt. 2 ) Hvordan kan det passe, at en lejlighed, har stået tom i 23 mdr. ? –Svar: Det er heller ikke rigtigt. Lejeledighed er for alle lejligheder i alt, svarende til at en lejlighed har stået tom i 23 mdr. 3) Hvorfor hører man intet om renovering på Skolebakken/ Abildvej ? Svar: På <a href="http://www.aabvarde.dk">www.aabvarde.dk</a> ligger alle referater til gennemlæsning. 4) Hvorfor har en enkelt afdeling med for højt varmemeforbrug ikke fordelt det ud på den enkelte lejer ? Svar: Det drejer sig om, at returvarmen er for høj nogle steder fordi anlægget er slidt (i beretningen blev nævnt afd. 7 Skolebakken/Abildvej) Ingen andre afdelinger kommer til at betale for det, det gør kun lejerne i den aktuelle afdeling 5) Hvordan foregår ind- og udflytningssyne med lpad? Svar: Den tidligere papirformular ligger nu digitalt i stedet for, og alle lejemaal er opmålt, så mængderne er kendt på forhånd  Beretningen enstemmigt godkendt

<p>3. Endelig godkendelse af Organisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, forelæggelse af budget.</p>	<p>Direktør Michael Kornager fremlægger regnskabet 2019 og budget 2020. Faktiske beløb i 2019 blev sammenlignet mod budget 2019 og budget for 2020.</p> <p>Forventet renteudgift for 2020 budget er meget lav grundet samfundets pt meget lave rente.</p> <p>Administrationsbidraget fra de enkelte lejemål er nedsat i 2019 jf. budgettet for 2019. Beløbet nedsættes yderligere i budget 2020</p> <p>I 2019 er der et byggesagshonorar, som ikke er budgetteret. Beløbet stammer fra de to byggerier på hhv. Åhaven og i Sig. Samlet underskud på 24.000,00 kr., der tages fra arbejdskapitalen.</p> <p>Dispositionsfonden er steget fra 10.040.000 til 10.255.000 pr. ultimo 2019 Den disponible del er 4317,72 pr. lejemålsenhed.</p> <p>Ingen spørgsmål til hovedorganisationsregnskab og budget.</p> <p>Kort gennemgang af afdelingernes regnskaber, der har været gennemgået på de enkelte afdelingsmøder. Afd. 6, 11, 17, 20, 22, 24 har underskud, der inddækkes over de næste 3 år med 1/3. De resterende afdelinger har overskud, som ligeledes indgår i de kommende 3 års budgetter, I alt er der et netto overskud med 449.259 for alle afdelingsresultater.</p> <p>Hvordan kan et overskud give en huslejestigning efterfølgende år ? Svar: Et overskud (og tilsvarende et underskud) fra 2019 vil først kunne indgå i budgettet for 2021. Hvis overskuddet ikke er stort nok til at dække omkostninger, så vil huslejen godt kunne stige trods overskuddet to år forinden.</p> <p style="text-align: center;">Samlet regnskaber – enstemmigt godkendt.</p>
<p>4. Behandling af indkomne forslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsen foreslår, at såvel formand som næstformand ikke vælges på Generalforsamlingen, men i forbindelse med bestyrelsens efterfølgende konstituering.</li> <li>-</li> </ul>	<p>Formanden motiverede forslaget med, at det generelt er mere smidigt, hvis bestyrelsen internt fordeler de forskellige opgaver og pladser internt mellem sig ud fra den til enhver tid siddende bestyrelses kompetencer.</p> <p>Der stemmes efter en meget kort drøftelse om Bestyrelsens forslag: Skriftlig afstemning: Ja 41 til Bestyrelsens forslag Nej 5 til Bestyrelsens forslag.</p> <p>Bestyrelsens forslag er vedtaget.</p>
<p>5. Valg til bestyrelse</p> <p style="text-align: center;">Bestyrelsen konstituerer sig hvert år.</p>	<p>På valg: Jutta Bruun Kristiansen - genvalgt Carsten Schultz-Nielsen - genvalgt Susanne Emmerick - genvalgt</p> <p>Suppleanter</p>

	Forslag – Tina Petersen, for afd. 5 – valgt som 1. suppleant Forslag – Anette Andersen, for afd. 4 – valgt som 2. suppleant
6. Valg af revisor	Revisionsfirmaet Deloitte foreslået, og genvalgt uden andre forslag.
7. Evt.	Intet til eventuelt  Jutta B. Kristiansen afsluttede takkede de fremmødte for deltagelsen og dirigenten for en god afvikling af generalforsamlingen.

Referatet er godkendt og underskrevet den : .....<sup>29/10 2020</sup>.....

  
Ruth Nykjær  
Dirigent

  
Jutta B. Kristiansen  
Formand

  
Michael Kornager  
Direktør

## **Bestyrelsens beretning 2019**

**AAB Vardes generalforsamling planlagt til afholdelse den 28. maj 2020  
grundet Covid 19**

**gennemført d. 22. oktober 2020 på Von Lügenhals, Varde**

Hjertelig velkommen til dette års generalforsamling i AAB, Varde, det har været en turbulent tid med pandemien Covid19, selv frem til denne dag, har der været usikkerhed, om vi kunne afholde og under hvilken form.

-dejligt at se jer,- indtil nu har AAB afholdt generalforsamling på Hotel Arnbjerg, men på grund af afstandsregler og behov for mikrofon/højtaler er stedet også nyt.

også et velkommen til mine bestyrelseskolleger ( navn nævnes og vedkommende rejser sig).

vedkommen til revisor, Anders Rasmussen, Michael Kornager, direktør AAB og vores nye driftschef Carsten Finnerup Lauridsen, Elin Lund , som I hilste på, da I ankom.

At fremlægge beretning for 2019 så langt inde i 2020 kan virke lidt overflødig, men jura er jura, og der skal afholdes en generalforsamling for hvert regnskabsår ;-)

Året 2019 har også været et år med mange spændende opgaver.

I dag har vi 18 afdelinger i Varde by med ialt 741 lejemålsenheder og 11 erhvervslejemål.

### **Administrationen, Skansen 8:**

Administrationen består af direktøren, en økonomiassistent og en udlejningsansvarlig.

### **Driftscenter, Egernvej 69A:**

Fra 1.1.2019 tog vi vores nye driftcenter på Egernvej 69A i brug, som var en sammenlægning af de tre tidligere driftsenheder. Kontoret ledes af en driftschef. Ud over en driftsassistent er der to teamledere og 6 viceværter. Viceværterne samarbejder om arbejdet i hele AAB, den enkelte afdeling har således ikke længere sin "egen" vicevært. Samlingen af driftsopgaverne

betyder en mere effektiv indsats og har gjort det muligt kun at have et telefonnummer, ved behov for kontakt med driftsafdelingen / AAB generelt.

Der er tilfredshed både blandt beboerne og personalet med den samlede driftsenhed, og tilgængelighed hver dag.

*Grundet covid19 kan man nu kun komme på kontoret efter forudgående aftale.*

Organisationsbestyrelsen orienteres løbende i forhold til omlægningen til et samlet driftscenter og opbakningen blandt medarbejderne.

Ligesom vi kvartalsvis orienteres i forhold til besparelserne .

### **Udlejning:**

Udlejningen er generelt tilfredsstillende. Der har været i alt 132 ind- og udflytninger i løbet af 2019. Samlet har der stået tomme boliger i 23 måneder, som dispositionsfonden har betalt. I 2020 søges dette tal reduceret gennem en ændret og hurtigere model for udlejning.

Boligorganisationen har i årets løb modtaget 6 klager fra beboer.

I 2019 har AAB kun haft ganske få sager igennem retslig inkasso.

1200 personer står fortsat på venteliste til en bolig hos AAB, heraf en del der i forvejen bor hos os.

Ventetiden på en bolig i AAB er dog generelt faldet markant i flere afdelinger, sandsynligvis pga. flere nye boliger i Varde by og fordi flere af AAB's boliger trænger til modernisering.

### **Digitalisering:**

I 2018 startede AAB en proces for at digitalisere flest mulige arbejdsgange. Dette gøres både for at boligorganisationen opleves som tidssvarende og for at reducere foreningens omkostningsniveau og dermed huslejen.

Både regnskaberne for 2018 og 2019 viser bedre resultater for alle afdelinger og en husleje, der ikke stiger.

I dag klares syn af lejligheder med en iPad og lejekontrakter underskrives digitalt i størst muligt omfang, (vi er bevidste om, at en del af lejerne i AAB ikke er IT-kyndige).

Fra februar 2020 vil AAB have en interaktiv hjemmeside (som fungerer til både mobiltelefon og computer), hvor både nuværende og kommende beboere let kan søge informationer og betjene sig selv på en lang række områder.

## **Forvaltningsrevision:**

Målsætninger, økonomiopfølgning, driftsnøgletal m.m. evalueres løbende på bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen har godkendt et årshjul, som sikrer forvaltningsrevisionen gennemføres rettidig og samtidig giver plads til, at der på bestyrelsesmøderne også kan drøftes udviklingen i AAB-og bestyrelsens plan for ressource reduktion, som blev besluttet i 2018, og fortsætter frem mod 2021.

## **Dialogmøde med Varde Kommune:**

Vi er i tæt dialog med Kommunen om vores effektiviseringer, med fokus på administrationsbidraget, som har været fast de seneste tre år.

Administrationsbidraget var i 2017 kr. 5.000 til i 2019 at være kr. 4.250.

En del af styringsdialogen med Varde Kommune er kommunens regnskabs gennemgang.

Varde Kommune har via styringsdialogen d. 11. november 2019 godkendt regnskabet for 2018.

Øget fraflytning i enkelte afdelinger drøftet, fx vil der naturligt være en højere flyttersrate i ungdomsboliger.

Fra styringsdialogen skal følgende bemærkninger fremhæves:

- Fokus på henlæggelser og pt. 20 års vedligeholdelsesplaner.
  - På sigt, kan vi forvente at planerne skal være længere fx 25-30 år
- Der er i stigende grad vanskeligere at udleje Ungdomsboliger i Varde.
- AAB sender effektiviserings planer til Varde Kommune.
- Seniorbofællesskab i Sig, AAB arbejder ud fra en vision om et samlet projekt for nybyggeri for 2019-2022 under navnet "Seniorlandsbyer i Varde Kommune".
- Status igangværende projekter:
  - Landsbyggefond sag for afd. 07 er i opstart.

- *(grundet tage, der er nedslidte før beregnet).*

### **Økonomi:**

AAB Vardes økonomiske situation ser fornuftig ud, både for afdelinger og hovedforeningen. Vi arbejder fortsat med effektiviseringer i alle afdelinger og hovedforeningen i tæt samarbejde med medarbejderne, og der er fokus på henlæggelserne.

I enkelte afdelinger har vi fokus på at øge henlæggelserne, så der er der en fornuftig sammenhæng mellem mål og midler til planlagte og periodiske vedligeholdelser. ( afd. 4, 5, 10, 11)

Administrationsbidraget er i 2019 på 4.250 kr. pr lejemålsenhed, i 2018 var det på 4.897 kr. vi forventer at kunne nedsætte det yderligere i følge driftsplanen 2019-2022.

I regnskabsåret 2019 kom AAB ud med et minus på 24.000 kr. – direktøren vil komme nærmere ind på tallene i sin gennemgang af regnskabet.

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

Udviklingen på dispositionsfonden er positiv.

Revisionen har godkendt regnskaberne uden anmærkninger.

### **Konklusion:**

AAB's organisations bestyrelse har gennem året arbejdet målrettet med både at sikre en rimelig husleje og samtidig sikre, at AAB også i fremtiden fremstår som en moderne, effektiv og selvstændig boligorganisation med attraktive boliger for alle.

Organisationsbestyrelsen har allerede digitaliseret flere arbejdsgange og haft fokus på konsolideringen af foreningens økonomi, så der i de kommende år kan ske de nødvendige renoveringer af boligerne.

AAB-Varde er inde i en positiv udvikling, hvor der er sammenhæng mellem mål og midler.

AAB Varde er fortsat en del af Helhedsplanen i Boulevardbebyggelsen, den aktuelle gælder fra 2018 til og med 2021.

## Fremtiden:

Bestyrelsens beslutning om, at flest mulige arbejdsgange skal digitaliseres, er afgørende for at sikre AAB også i fremtiden kan holde omkostningerne på et rimeligt niveau, som passer til det øvrige almene marked.

Vi arbejder i bestyrelsen på at være opdaterede på vores område indenfor Almene Boliger, vi var 1-2/3 2019 på seminar i Skive, hvor vi besøgte BOVIA, der havde gennemført en gennemgribende renovering af et af deres større boligområder, for at få erfaringer med derfra fra både beboere og ansatte.

Vi fortsætter med at implementere vores vision med fokus på miljø og energi.

Vores fokus for nybyggeri vil være seniorvenlige boliger i Varde Kommune.

AAB ønsker at bygge flere boliger, bl.a. til seniorer, og samarbejder med Varde Kommune om at få grundkapital til mindre projekter både i Varde by og oplandsbyer indenfor kommunegrænsen.

I 2020 opfører AAB i alt 34 nye boliger, heraf 20 i Åhaven (etape 2) forventet indflytning august 2021, og 14 i Sig by forventet indflytning for 1. etape marts 2021 (der er rejsegilde i Sig 28/10 kl. 14-16).

Der er i organisationsbestyrelsen fokus på, at AAB's boliger både er vedligeholdte og attraktive for nuværende beboere. Bestyrelsen er samtidig meget opmærksom på, at AAB skal kunne tiltrække nye lejere, derfor har vi fået lavet analyser på de fleste af vores afdelinger, med henblik på at få et samlet overblik over boligernes tilstand.

Samtidig har der i 2019 været fokus på at få henlæggelserne i afdelingerne op på et acceptabelt niveau, så vores mål om attraktive boliger både nu og i fremtiden kan opnås.

3/3 2020 havde vi en **inspirationsaften om Drifts- og vedligeholdelse af udearealer** hvor alle afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen var inviteret med oplæg af kirkegårdsleder Jan V Brøchner, som i sit arbejde også er underlagt krav om effektivitet og økonomi, en god aften med inspiration og gode dialoger.

Som jeg har nævnt tidligere, er De Almene Boligorganisationer samlet set blevet pålagt at spare 1,5 mia. kr. med udgangen af 2020, dette mål er opnået, men vi har fået nye besparelser stillet i udsigt.



## Renoveringsopgaver:

Samtidig ser ledelsen på mulighederne for at bygge nye velfærdsteknologiske boliger til den voksende generation af seniorer.

En forøgelse af boligmassen vil kunne gennemføres uden at tilføre boligorganisationen yderligere ressourcer.

I organisationsbestyrelsen har vi fokus på Boligforeningers rolle i den grønne omstilling, med udgangsmål i *de 17 verdensmål*, - vi er begyndt med "KLIMA"-

Effektiv drift og samfundsansvar skal/kan gå hånd i hånd,

Vi har gennemgået afdelingerne for at afklare hvilke afd. og hvordan afd. kan reducere fx varmekonsumet.

– der er pt afd. der betaler strafgebyr til *Din Forsyning*, fordi der sendes for varmt vand retur.

Som det fremgår, er der et spændende og udviklende arbejde foran os.

Vi har et godt samarbejde i bestyrelsen, med daglige ledelse, kontor-/drift, det betyder, at vi alle trives i vores funktion, for vi kan tale åbent om alt, hvad der har betydning for boligforeningen.

Igen i år været udskiftning i bestyrelsen, dels på grund af sygdom og flytning.

Vi har rigtig god gavn af de to udpegede bestyrelsesmedlemmer, og er glade for at begge har meddelt, at de ønsker at fortsætte på posten.

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

Fortsat god generalforsamling

.....