

Tilstede:

Selskabsbestyrelsen:

Else Christensen
Karen Hansen
Ole N. Madsen
Leif Scherrebeck
Gitte Bülow
Lene Hansen
Klaus Djernes

Afd. 3:

Erik Hald
Lisbeth Thuesen
Afd. 5:
Birte Pedersen
Helle Ravn-Sørensen
Pernille Mikkelsen

Afd. 12:

Lina Hummelose Sønderby

Afd. 16:

Lærke Toft
Per Hansen

Afdelingsbestyrelser:

Afd. 1:

Margit Hørdum
Lone Kramhøft

Afd. 6:

Erwin Bülow Light
Winnie Pedersen
Poul Bundgaard

Afd. 9:

Lone Jespersen

Administration m.v.:

Allan Søstrøm – forretningsfører
Connie Koppel – udlejningschef
Morten Kraft – regnskabschef
Kristian Jensen – driftschef
Heidi Kahr – sekretær
Nadia Bjørnsson-Langen – Publico

Afd. 2:

Jytte Secher

-
1. Valg af dirigent
 2. Valg af stemmeudvalg
 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
 4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2010 med tilhørende revisionsberetning
 5. Indkomne forslag
 6. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab til genvalg
 7. Eventuelt
-

Ad. 1

Lene Hansen vælges til dirigent

Ad. 2

Allan Søstrøm
Lone Kramhøft
Jytte Secher

Ad. 3

AS: årets overskud er cirka det halve af, hvad det var sidste år, men det skyldes at forrentningen ligger i afdelingerne.

Til gengæld har vi en egenkapital på 27 millioner, fordi dispositionsfonden nu udgør en del af egenkapitalen.

Administrationen har gennemgået en udvidelse de seneste år, for at være i stand til at varetage flere opgaver internt.

Serviceafdelingen opstartede i oktober og de har nok at lave og gør et godt stykke arbejde.



CK: projektledelsen i AARHUSbolig har fyldt rigtig meget med nye udlejningsregler og nyt udlejningsfællesskab. Heldigvis havde vi sidste år kun en fraflytningsprocent på 12 % på de almene boliger.

I forbindelse med det store udlejningsfællesskab faldt fortrinsretten indenfor AARHUSbolig væk.

AS: vedrørende nybyggeri har Skødstrup været noget af en udfordring, da Århus Kommune har gjort hvad de kunne for at forsinke det.

Derfor flyttede vi Almenbolig+ til Mårslet, hvor der bliver opført 65 boliger. De starter opsætningen i september og byggeriet bliver det første Almenbolig+ i Jylland. Det er et forsøgsprojekt, som opføres til under rammebeløbet. Beboerne skal inddrages mere end normalt med blandt andet daglig vedligeholdelse.

I Skødstrup opfører vi lavenergi 2015 eller 2020-boliger med solceller og genvex.

På Bjørnholms Allé opføres 21 ungdomsboliger i tre etager.

Vedrørende renovering i Ryhaven afventer vi stadig Landsbyggefondens svar.

I Bispehaven vil vi opføre ungdomsboliger på den grund, hvor der i dag er institutioner. Der er udbredt narkokriminalitet om eftermiddagen og aftenen, hvilket vi håber at udrydde med opførelsen af ungdomsboliger.

Erwin: har man overvejet røgfri boliger?

AS: vi har berørt emnet i selskabsbestyrelsen. BL's jurister og kammeradvokaten mener ikke at det kan håndhæves rent juridisk, hvilket betyder at vi ikke kan gøre noget, hvis det bliver overtrådt.

Lisbeth: er der andre muligheder ved røg f.eks. renovering ved fraflytning?

AS: det kan man dybest set godt, selvom der nu heller ikke er lovhjemmel for det. De røgfrie boliger skal nok komme, men lige nu har politikerne nok mere travlt med et kommende valg end med at få lovgivning om røgfrie boliger på plads.

OM: i det nye målsætningsprogram, der blev vedtaget i efteråret er der mere fokus på beboerdemokrati. Det frivillige arbejde i afdelingerne bør værdisættes som ethvert andet frivilligt stykke arbejde.

Vi har i selskabsbestyrelsen afholdt fyraftensmøder og skrevet artikler til FællesBladet. Derudover bliver alle referater fra afdelingsbestyrelserne offentliggjort – det gør nok ikke det helt store, men vidner alligevel om åbenhed. Flere afdelinger har egne Facebookgrupper, og Østjysk Boligadministration har også etableret en Facebookside.

GB: Præstehaven har mange forskellige afdelinger og dermed også meget forskellige boligsociale aktiviteter. Det er dejligt at se så mange ildsjæle rundt om i afdelingerne.

EC: Det vigtigste i boligforliget var, at der blev afsat flere penge til renoveringer og den almindelige renoveringsramme er forlænget til 2016. Partierne omkring forliget har forpligtet sig til at følge op en gang om året.

Ad. 4

MK: der er 4 boligafdelinger med overskud, 9 boligafdelinger med underskud og 4 institutioner med underskud. Selskabet har kr. 466.000 i overskud.



Det realiserede nettoadministrationsbidrag er kr. 3880,01 mod budgetteret kr. 3880,39, så det må siges at være meget godt ramt. Vi er hverken blandt de dyreste eller billigste boligorganisationer i byen.

Førhen garanterede selskabet forrentningen i afdelingerne, men i dag ligger forrentningen ude i selve afdelingerne. Både afdelinger og selskab har fået 2,38% og det er udmærket set i forhold til den aktuelle økonomiske situation.

Trækningsretten er nu indregnet i egenkapitalet, så den ender på 27 millioner.

Vi skal fremadrettet have fokus på forsikringer, energiforbrug, tab på fraflyttere, konto 115 (hærværk) og renten.

Vi er underlagt lov om forvaltningsrevision og har i den forbindelse lavet målinger på flytteopgørelser og tilbudsbreve. Vi fortsætter og regner med at kunne have nogle tal klar på et tidspunkt.

Repræsentantskabet godkender regnskab og revisionsprotokollat.

Ad. 5

Der er stillet forslag om fusion i Østjysk Boligadministration.

EC: på repræsentantskabsmødet i oktober var der opbakning til, at vi arbejdede videre med og nu er vi så klar med et forslag.

AS: vi har regnet på, at alene på moms af administration og byggesagshonorar vil det koste jer 7,5 million over de næste 4 år. Derudover vil der være besparelser på, at der kun bliver ét selskab, ét repræsentantskab, én bank, færre mødeudgifter osv. I er desværre ikke nok til at kunne tage den endelige beslutning i dag, men derfor gennemgås fusionsoverenskomsten og vedtægterne alligevel.

Østjysk Boligadministration Amba forsvinder og bliver blot til Østjysk Boligadministration. Det er vigtigt at vi fusionerer hurtigst muligt, da vi skal svare moms af alle de byggerier vi skal til at opstarte – så hvis vi fusionerer hurtigt kan vi undgå det. Ry Andelsboligforening har en egenkapital på 1,2 million, men har omvendt heller ikke så mange boliger.

Ry Andelsboligforening bevarer fortrinsretten til deres boliger indtil 2014, derudover gælder AARHUSboligs udlejningsregler.

Lokalkontoret i Ry bibeholdes indtil 2018, blandt andet fordi vi har bundet os til en kontrakt på tre år og derudover bygger vi på Kildebjerg lige ved siden af.

Bestyrelsen kommer til at bestå af 11 medlemmer, 6 fra Boligselskabet Præstehaven og 5 fra Ry Andelsboligforening. Der er altså én fra den nuværende selskabsbestyrelse, der ikke fortsætter, men til gengæld bliver 1. suppleant. Ole har meddelt, at han gerne trækker sig.

De nuværende repræsentantskabsmedlemmer fortsætter indtil september, hvor alle afdelinger i Ry Andelsboligforening og Boligselskabet Præstehaven skal afholde ordinære afdelingsmøder. Ry Andelsboligforening har i dag forskudt regnskabsår, men det ændrer vi.

Vedtægterne ligner meget dem vi har i dag. §5 stk. 4 omhandler valg af repræsentantskab. §11 stk. 2 – medarbejdere kan ikke vælges til bestyrelsen.

Dagsordenen for afdelingsmøderne er ændret, så forslagene behandles før budgettet.

§16 stk. 1: afdelingsmødet – alle myndige i husstanden har adgang og hver husstand har to stemmer.

I §5 stk. 3 præciseres antallet af repræsentantskabsmedlemmer.



En fusion vil gøre, at I undgår en stigning på omkring 150 kr. om måneden. Der vil dog selvfølgelig alligevel komme de almindelige prisstigninger.

Lisbeth: er det rigtigt, at vi ikke kan stemme om det i dag?

AS: korrekt, det kan ikke vedtages endeligt i dag, men vi kan kun afholde et nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde hvis 2/3 af jer stemmer for i dag.

Repræsentantskabet stemmer enstemmigt for og der afholdes derfor ekstraordinært repræsentantskabsmøde igen den 8. juni 2011.

Ad. 6

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgt

Ad. 7

Tak for god ro og orden.

Referatet er godkendt 8. juni 2011



Else Christensen
Formand



Lene Hansen
Dirigent

