Andelsboligforeningen af 1941

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 19. maj 2026

Formand Henrik Doose bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Generalforsamlingen vælger en dirigent til at lede mødet.
Herudover vælges et stemmeudvalg, der bistår dirigenten i forbindelse med stemmeoptællinger.
Der vælges en referent.
Forretningsorden godkendes.

Generalforsamlingen valgte direktør Asger Poulsen som dirigent.
Som stemmeudvalg blev Ann Hvid afdeling 10, Mette Madsen afdeling 38 & Martin Pedersen Ejendomsmester område 2 valgt.
Birgitte Nørskov blev valgt som referent.

Forretningsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af årsberetning

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning – herunder om forretningsførelse – for det seneste forløbne år.

Formand Henrik Doose indledte med at konstatere, at 2025 var det første år i eget regi. Det har ikke været problemfrit, men det er lykkedes at få alle regnskaber færdige og godkendt af revisionen til tiden. De nye budgetter, som bliver fremlagt på afdelingsmøderne i den kommende tid, vil lægge færre penge til side til almindeligt vedligehold og flere til planlagt vedligehold. Det skal give mere holdbare løsninger i stedet for "her og nu" løsninger.

I efteråret blev portalen Boligfy præsenteret. Den virker både på PC, tablet og mobiler. Knapt 700 beboere er nu på Boligfy. Henrik opfordrede til at bruge Boligfy: der er mange nyttige oplysninger om ens eget lejemål, og det er nemt at gå til. Kontoret og ejendoms-funktionærerne hjælper gerne med at komme på. For driften giver det bedre overblik når henvendelser modtages via Boligfy.

Driftschef Morten Kallehauge er ved at udarbejde beredskabsplaner. Det er lidt som en forsikring – vi håber, at vi ikke får brug for den, men det er en rar ting at have. Der skal være en plan for hvem, der gør hvad, hvis der opstår problemer. Driftsfolkene vil være stor hjælp for beredskabet, da de kender både ejendomme og beboere. Der bliver indkøbt en mobil kommandostation, en slags skurvogn, og den kan bruges som kontor, frokoststue mv ved behov.

Der var et par spørgsmål:

- Der savnes tilbagemelding ved oprettelse af sag i Boligfy. Driftschef Morten Kallehauge forklarede processen om henvendelser via Boligfy, der desværre ikke kan give en tilbagemelding, når henvendelsen når modtager. Hvis der ikke er kommet svar inden for en dag eller to, er man meget velkommen til at henvende sig om svar i telefontiden.
- Der blev spurgt, om man kunne målrette de automatiske beskeder, så de ikke kom ud til alle, men kun dem de vedrørte. Morten svarede, at beskederne som udgangspunkt udelukkende sendes til dem, de vedrører. Man kan udvælge modtagere helt ned på lejlighedsniveau, og det giver kun forstyrrelser at sende til flere end nødvendigt.
- Man ville gerne have en status på omlægningen af driften - kan der mærkes ændringer? Morten svarede, at man kan se på opkaldsstatistikker, at forgæves opkald til ejendomsfunktionærerne er reduceret med 90 %! Det er kortere tid, man har mulighed for at ringe, men til gengæld er der tid til at svare telefonen. Medarbejderne oplever langt færre afbrydelser i arbejdet, og man når mere f.eks. flere besøg hos beboere. Driften er meget glade for ændringen, og serviceniveauet er forbedret.

Generalforsamlingen godkendte beretningen.

3. Godkendelse af årsregnskab 2025 og budget 2026
I henhold til vedtægternes § 6, stk. 3 godkender generalforsamlingen foreningens regnskab og jf. § 6, stk. 4 ligeledes afdelingernes regnskaber.
Boligforeningens budget forelægges til orientering.

Økonomichef Thor Maarup fremlagde boligselskabets årsregnskab og forklarede om udvalgte poster. Thor understregede, at et alment boligselskab jo ikke er sat i verden for at tjene penge, men skal balancere udgifter med indtægter.
Dispositionsfonden er vokset selvom, der er givet tilskud. Man ønsker at bringe dispositionsfonden mere i spil fremover.
Thor konstaterede, at ABF1941 har en god sikkerhedsmargin og er økonomisk stabilt.

Årsregnskabet blev godkendt.

Budgettet
Thor gennemgik budgettet. Det er ikke blevet dyrere at gå over til at have selvstændig administration.
Der blev spurgt, om ikke det var meningen, at det skulle blive billigere at have egen administration? Henrik Doose svarede, at det ikke har været meningen, at det skulle være en spareøvelse at tage administrationen hjem. Thor svarede, at hvis man tager højde for den inflation, der har været, er det i hvert fald heller ikke blevet dyrere.

Generalforsamlingen tog budget 2026 til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag

a. Forslag fra organisationsbestyrelsen om ændring i Andelsboligforeningen af 1941's vedtægter, der giver både afdelingsbestyrelsen og administrationen bedre tid til at forberede indkomne forslag til afdelingsmøderne:
   1. § 14 sidste pkt. ændres til: "Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 5 ugers varsel til alle husstande i afdelingen."
   2. § 17, stk. 3 næstsidste pkt. ændres til: "Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 3 uger før mødet."

Asger præsenterede forslaget. Pointen i forslaget er, at der er bedre tid til at forberede forslag til afdelingsmøderne.

Forslaget blev vedtaget.

5. Valg af formand
Formanden vælges af boliglejerne og disses myndige husstandsmedlemmer. Formanden skal være boliglejer eller en boliglejers myndige husstandsmedlem.
På valg er Henrik Doose, Prinsessevænget 28, st th. Henrik Doose modtager genvalg.

Henrik Doose blev genvalgt som formand for 2 år.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Bestyrelsen består af 5 medlemmer (inklusive formanden), der alle vælges af boliglejerne og disses myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmer skal være boliglejere eller disses myndige husstandsmedlemmer.

Afgangsorden indebærer, at Bente Knudsen og Marianne Olesen er på valg. Begge modtager genvalg.
Bente Knudsen og Marianne Olesen blev genvalgt.

7. Valg af suppleant til bestyrelsen

Suppleanter vælges for 2 år og indtræder i bestyrelsen, når et medlem udtræder af bestyrelsen eller har længerevarende forfald. Valgbarhed og stemmeret er som ved valg til bestyrelse.

Lisbeth Due Andersen, Enghusene 101 er på valg. Lisbeth Due Andersen blev genvalgt.

8. Valg af revisor

Revisor er på valg hvert år og genvalg kan ske. På generalforsamlingen i 2025 blev Revisionsaktieselskabet BDO valgt.

Revisionsaktieselskabet BDO blev genvalgt som revisor for indeværende regnskabsår.

9. Kompetencedelegering

I henhold til vedtægterne kan generalforsamlingen delegere til bestyrelsen at træffe beslutninger om følgende forhold:

- *Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendom*
- *Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden*
- *Opdeling eller sammenlægning af afdeling*
- *Væsentlig forandring af afdelingernes ejendom*
- *Grundkøb*
- *Iværksættelse af nyt byggeri*
- *Pantsætning af afdelingernes ejendom*
- *Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger*

Generalforsamlingen kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Generalforsamlingen delegerede til bestyrelsen at træffe beslutninger om ovenstående forhold.

10. Eventuelt

Der blev spurgt ind til det med at prioritere langsigtede investeringer i stedet for kortsigtede. Man mente, at det før ikke har været meningen, at afdelingerne skulle spare så meget op? Thor svarede, at revisionen mange gange tidligere har påtalt, at henlæggelser til langsigtet vedligehold er for små, og det er det, der nu rettes op på. Asger fortalte, at BL (Boligselskabernes Landsforening) tidligere har anbefalet, at der ikke blev sparet for meget op til langsigtede investeringer, men den anbefaling har BL nu ændret til, at der gerne må spares op til kommende arbejder.

Som formand

Henrik Doose

Henrik Doose

Som dirigent

Asger Poulsen