Boligforeningen HVIDOVREBO

Stationsparken 24, 2. th., 2600 Glostrup
Tlf. 43 42 02 22 - Fax 43 42 02 21 E-mail fa09@fa09.dk - CVRnr. 31 35 60 16
Åbningstid – mandag – fredag kl. 10.00 – 14.00

Referat

Mødeart:	**Generalforsamling**	**Mødested:**	
Afdeling:	**HVIDOVREBO**	**Lille Friheden 1**	
Dato:	**Den 20. maj 2025**		
Mødetid	**kl. 19.00**	**Aktivitetssal 1-3**	

Deltagere: Der var 42 lejemål repræsenteret (48 deltagere)

Til stede fra organisationsbestyrelsen:

Palle Christensen, formand
Jette Wagner
Anni Nielsen
Mick Noren Larsen
Joan Kragh
Finn Møller (Suppleant)
Helle K. Moesgård Adelborg (Suppleant)

Gæster:

Lars Nørgaard (LN), afdelingschef for ejendomsdrift, FA09
Ninna Auvinen, driftschef, FA09
Charlotte Andersen (CA), økonomiassistent, FA09
Thomas Nielsen, ejendomsleder, Hvidovrebo
Ole Riberholdt (OR), ejendomsmester, Hvidovrebo
Alexander Bruhn Skjøth, bestyrelsesformand, Brøndbyernes Andelsboligforening
Pia Hansen, vikarbureauet Moment
Kenneth Wøhlisfelt, journalist fra beboerbladet

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formand Palle Christensen bød velkommen til generalforsamlingen. Bestyrelsen havde bedt Alexander Bruhn Skjøth fra BAB være dirigent, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede, at der til mødet var indkaldt Pia Hansen fra Moment som referent, at mødet er lovligt indvarslet, og alt materiale er rettidigt udsendt og efter vedtægterne. Således erklærede han generalforsamlingen for beslutningsdygtig.
Valg af stemmeudvalg blev udskudt til evt. relevans.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2024

Formanden henviste til den udførlige skriftlige beretning, der har været udsendt med indkaldelsen. Han fremhævede, at alle afdelinger har overskud, og at ingen afdelingsbe-

Penneo dokumentnøgle: 079M4-RO2NP-6TVDM-ORWGD-SVQCC-JNOHF

styrelser har sat unødvendige projekter i gang. Han takkede derudover for arbejdet, der blev gjort i organisationen og afdelingerne af ansatte, administrationen og ikke mindst afdelingsbestyrelserne, som leverer det ulønnede arbejde. Afdelingerne har holdt mange møder og sat aktiviteter i gang til glæde for alle beboere. I organisationen vil vi gerne hjælpe afdelingerne med at få styr på budgetdisciplin. Der skal lånes mange penge til nødvendige projekter. Vi vil påtage os at skubbe på, da henlæggelser til nødvendig vedligeholdelse i mange tilfælde ikke er tilstrækkelige.
Der var ingen kommentarer til beretningen.
Beretningen blev derefter taget til efterretning.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2024, med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget ved Charlotte Andersen fra FA09
Årets overskud skyldes større renteindtægter og salg af aktier.

Spørgsmål og kommentarer til regnskabet:
Kommentar fra en beboer: 329.000 i overskud lyder ikke af meget. Svar fra CA: Det er fint.

En beboer havde indsendt spørgsmål inden mødet og har fået følgende svar sendt på mail:
Spørgsmål til regnskab:
I år 2017 ville man effektivisere driften i hele HvidovreBo, og i den anledning meddelte man, at der ved afslutningen af 2017 regnskabet havde man effektiviseret for 5 millioner kr, og der yderligt skulle effektiviseres for 11 millioner inden år 2020, så hvordan går det med det?
Og hvor meget har vi sparet fra 2020 og til nu?
Hvad er de mange millioner så gået til?
Har afdelingerne fået noget tilbage?
Og i så fald, hvor meget?
Og hvor i regnskabet kan vi se det?

SVAR og uddybning fra LN:
Fra perioden fra 2014 og til de seneste kendte regnskabstal har HvidovreBo effektiviseret til det, der svarer til 8 millioner, og har derfor et effektiviseringspotentiale på 3 millioner (kilde Landsbyggefonden).

Afdelingerne har i den forbindelse haft færre huslejestigninger (i gennemsnit 22-24 % huslejestigninger fra 2014 til og med 2024), og større henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse. (I gennemsnit er afdelingernes opsparede henlæggelser steget med mange procent, i snit mellem 300-400 %).

Henlæggelser, betydning:
"Henlæggelser" i konteksten af almene boliger refererer til de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, som boligafdelinger i den almene boligsektor sætter af for fremtidige udgifter til vedligehold og renovering. Disse henlæggelser er en form for opsparing, der skal sikre, at der er midler til at dække de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, uden at huslejen stiger drastisk.

Penneo dokumentnøgle: 079M4-RO2NP-6TVDM-ORWGD-SVQCC-JNOHF

Så ”millionerne” er gået til at holde huslejestigningerne nede, styrke henlæggelserne for dermed at sikre en stærkere løbende vedligeholdelse af afdelingerne fx til at skifte tag, vinduer, døre m.m. i fremover)
Et eksempel fra en afdeling:
Afdeling 4:
Huslejen er steget med 25% fra 2014 til 2024
Henlæggelserne er steget med 541% fra 2014 til 2024

Som det kan ses, er huslejen for afdeling 4 på 10 år steget med 25 %, mens henlæggelserne til den planlagte og periodiske vedligeholdelse er steget med hele 541 % for at sikre en solid og stabil vedligeholdelse. Dette er gældende for alle afdelinger i HvidovreBo. Denne markante forøgelse af henlæggelserne har kunnet lade sig gøre, da man har effektiviseret driften. Så her er en stor del af ”millionerne” havnet.

Spørgsmål: Hvor meget er der sparet ved sammenlægning af ejendomsadministrationen? Bruges f.eks. mere brændstof til at køre rundt til de forskellige afdelinger? **Svar** fra OR: Vi ved det ikke, og vi kører mest på el. Det er ubetydeligt. **Svar** fra LN: Sammenlægningen betyder færre driftsforstyrrelser, så beboerne får en bedre service. Og medarbejderne får et bedre arbejdsklima.

Revisionsprotokollatet blev fremlagt af CA:
Det ser fint ud, der er grøn farve næsten alle steder, dvs. ingen bemærkninger om risiko.
Der er arbejdet forsvarligt og efter reglerne.
Det med gult markeret handler om arbejdsgange, hvilke ofte vil være gule, da der konstant arbejdes på forbedringer.

Der var afstemning ved håndsoprækning af stemmesedler. Ingen stemte imod, og der var ingen blanke stemmer.

Regnskabet og revisionsprotokollatet blev enstemmigt **godkendt.**

Derefter blev budgettet for det kommende år præsenteret til orientering. Det var også gjort tilgængeligt før mødet.
Årsag til stigning skyldes større bestyrelseshonorarer og udgifter til beboerbladet. Budgettet blev **taget til efterretning.**

4. Indkomne forslag

Følgende forslag var modtaget fra Jan Henriksen:
”Forslag til tidsbegrænsning af bestyrelsesposter Fa09/ob
Formanden må sidde 2 sammenhængende perioder, (4 år)
Bestyrelsesmedlemmer 2 sammenhængende perioder (4 år)
Suppleanter må højst sidde 4x1år
Hvordan det rent praktisk skal foregå ved jeg ikke, men det er der jo andre der ved.
Det eneste jeg ved er, at det ikke er sundt for nogen, at det er de samme mennesker år efter år.”

Penneo dokumentnøgle: 079M4-RO2NP-6TVDM-ORWGD-SVQCC-JNOHF

Dirigenten afviste en afstemning om forslaget med henvisning til almenboliglovens §12 stk. 4:
"*Vedtægterne må ikke fravige lovens regler om almene boligorganisationer eller regler herom, som er fastsat af indenrigs- og boligministeren i henhold til loven. Vedtægtsbestemmelser, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end efter reglerne i denne lov, regler udstedt i medfør heraf eller efter de normalvedtægter, der er udarbejdet for en almen boligorganisation som den pågældende, er uden gyldighed.*"
Af bekendtgørelse om normalvedtægter fremgår det i §12 stk. 4:
*"**Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende**."*

Spørgsmål: Må man ikke skifte bestyrelsen ud? Svar fra dirigenten: Jo, ved afstemning.
Spørgsmål: Var forslaget formuleret forkert? Svar fra dirigenten: Man må ikke begrænse medindflydelse ved vedtægtsændringer. Svar fra formanden: Generalforsamlingen eller et afdelingsmøde kan vælge en anden bestyrelse.
Kommentar: Det er svært at få folk til at stille op.

Forslaget **bortfaldt**.

5.1 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år – begge modtog genvalg
På valg er Jette Wagner: **Valgt** uden modkandidat
På valg er Anni Nielsen: **Valgt** uden modkandidat

5.2 Valg af 2 suppleanter for 1 år – begge modtog genvalg
På valg er Finn Møller: **Valgt** uden modkandidat
På valg er Helle Adelborg: **Valgt** uden modkandidat

6. Valg af revisor
Formanden tilkendegav, at der ikke var grund til at være utilfreds. Revisionen kan være irriterende, men det skal de være.
Ingen havde forslag til andet revisionsselskab.
Ri Statsautoriseret Partnerselskab **blev genvalgt.**

7. Eventuelt
Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19:37 og gav ordet til Palle Christensen, der takkede dirigenten og regnskabsaflæggelsen og bestyrelsen og sagde: "Farvel. Vi ses om et år".

Palle Christensen	Alexander Bruhn Skjøth
formand	dirigent

Penneo dokumentnøgle: 079M4-RO2NP-6TVDM-ORWGD-SVQCC-JNOHF

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Palle Hastrup Christensen
Formand
På vegne af: Hvidovrebo
Serienummer: ecb28049-66ad-4221-9347-5286cf98cb74
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-05-28 13:44:44 UTC

Alexander Bruhn Skjøth
Dirigent
På vegne af: Hvidovrebo
Serienummer: alex@fa09.dk
IP: 91.100.xxx.xxx
2025-06-01 11:40:10 UTC

Penneo dokumentnøgle: 079M4-RO2NP-6TVDM-ORWGD-SVQCC-JNOHF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.