



**Referat af ABF's ordinære landsmøde lørdag den 27. oktober 2018**

**Dagsorden for landsmødet:**

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Beretning for perioden siden seneste ordinære landsmøde v. Landsformand Hans Erik Lund
3. Eventuel besvarelse af stillede spørgsmål til de fremlagte årsrapporter, jf. § 27, stk. 5. samt eventuel orientering om de interne revisorers revisionsprotokollater jf. 29, stk. 5. *(Hvis der ikke ved fristen for indsendelse af spørgsmål den 27. august 2018 er indkommet spørgsmål, udgår punktet)*

**Kl. 13.30 - 14.30 Inspiration og oplæg om fremtidens fællesskaber, ved fremtidsforsker Anne Skare Nielsen**

**Herefter, dagsorden fortsat:**

4. Præsentation af oplæg til fremtidig struktur for ABF med henblik på vejledende tilkendegivelse fra Landsmødet v. Landsnæstformand Kirsten Holm
5. Forslag om fastsættelse af kontingent for 2019 – 2023: Forslaget fremsættes af ABF's hovedbestyrelse
6. Valg af ABF's formandskab for perioden 2018 -2022:
  - a. Landsformand: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende landsformand Hans Erik Lund til genvalg
  - b. 2 landsnæstformænd: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende landsnæstformænd Kirsten Holm og Erik Hegelund til genvalg. Herudover opstiller Brian Elstrup Fabricius
7. Valg af revision for perioden 2018-2022
  - a. 2 interne revisorer: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende interne revisorer Anne Jørgensen og Kirsten M. Pedersen til genvalg
  - b. 2 interne revisorsuppleanter: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende intern revisorsuppleant Jan Hansen til genvalg. Der skal vælges en suppleant yderligere
  - c. Eksternt revisionsfirma: ABF's hovedbestyrelse indstiller nuværende revisionsfirma GLB REVISION til genvalg
8. Eventuelt

## **AD 1. VALG AF DIRIGENT OG STEMMETÆLLERE**

Hans Erik Lund bød velkommen og foreslog på vegne af hovedbestyrelsen ABF's advokat Birgitte Grubbe som dirigent.

### **Birgitte Grubbe blev med applaus valgt som dirigent.**

Birgitte Grubbe takkede for valget og konstaterede, at landsmødet var lovligt indvarslet, da det ifølge vedtægternes § 8, stk. 1 og 2 skal indkaldes med otte ugers varsel, ligesom datoen for landsmødet skal annonceres over for medlemmerne senest 1. maj i landsmødeåret.

Datoen for landsmødet er første gang offentliggjort i ABFnyt nr. 1, januar 2018 og anden gang i ABFnyt nr. 2, maj 2018. Derudover har landsmødet været annonceret på ABF's hjemmeside.

Birgitte Grubbe konstaterede, at dagsordenen og de fremsatte forslag er udsendt rettidigt, idet forslag ifølge vedtægternes § 10, stk. 1 skal udsendes til medlemmerne senest fire uger før landsmødet.

Der var 95 stemmer til stede, heraf 2 ved fuldmagt til anden medlemsforening. Derudover var der afgivet 8 fuldmagter til forretningsudvalget. Under punkt 4 var der alene 93 stemmer til stede, og under valgene var der alene 87 stemmer til stede.

Birgitte Grubbe foreslog disse personer som stemmetællere:

**Michael Holstein Nielsen**

**Lotte Trier**

**Willy Harry Rau**

**Anne Marie Voldgaard**

**Arne Henriksen**

**Linda Grønlund**

### **De foreslåede stemmetællere blev valgt med applaus.**

Der blev foreslået ændringer til dagsordenen, således at punkt 3 udgik fra dagsordenen, da der ikke var indkommet forslag til punktet. I stedet blev det foreslået at fremrykke punkt 5 på dagsordenen i stedet for punkt 3.

### **Der var ingen indsigelser til forslaget.**

## **AD 2. BERETNING FOR PERIODEN SIDEN SENESTE ORDINÆRE LANDSMØDE**

Hans Erik Lund aflagde mundtlig beretning for perioden 2014 – 2018 med disse hovedpunkter:

### Tryghed

Det har været et begivenhedsrigt år. Aldrig før har presse og politikere haft så meget fokus på vores boligform. Der er blevet skabt usikkerhed omkring, hvorvidt det er en god idé at købe en andelsbolig, og genskabelsen af trygheden omkring andelsboligen har stadig været en af de største udfordringer i landsmødeperioden.

ABF har aktivt deltaget i politisk udvalgsarbejde omkring at skabe øget robusthed i andelsboligsektoren, som har ført til lovændring der trådte i kraft juli 2018.

Fokus på bestyrelserne så de nye krav ikke bliver for store og reducerer lysten til bestyrelsesarbejdet.

Fællesskabet og andelsboligformen er ved at blive trenddigt igen. Især seniorbofællesskaber får vi mange henvendelser omkring fra kommuner og udviklere.

Omkring "boligydelser", så blev boligydelsestilskuddet til pensionister i andelsboliger på 40 % fjernet og erstattet af et lån, tilbage i 2008. Hovedformålet var at finde offentlige besparelser.

Det er stadig en sag, der optager ABF, men Hans Erik Lund fastslog også, at det var en svær sag at kæmpe, da der er bred politisk opbakning til at begrænse de offentlige ydelser.

*Dirigent Birgitte Grubbe spurgte herefter, om der var kommentarer eller spørgsmål til beretningen.*

*Spørgsmål fra salen:*

- a) Hvordan arbejder ABF politisk for at ændre boligstøtteordningen?
- b) Ift. Seniorbofællesskaber – spørgeren udtrykte at være *imod* seniorbofællesskaber men *for* mangfoldighed og tilføjede, at hans erfaring er, at fællesskabet kommer til at lide - ligesom mangfoldigheden - ved rene seniorbofællesskaber.

*Svar, Hans Erik Lund:*

*"Jeg har altid sagt, at det er farligt at lave fællesskaber for kun seniorer, for når alle er 60år, når de flytter ind, så bliver de alle også 80 eller 90år samtidig. Omvendt er ønsket om bofællesskaber en trend i samfundet, som vi ikke skal kæmpe imod. Men vi skal sørge for at fortælle folk, at det er nødvendigt at have en spredning i foreningen. Og være gode til at informere."*

Vedr. boligstøtten præciserede formanden i sit svar, at det er et komplekst problem. Andelsboligformen løser en social opgave, og derfor kan man med rette sige, der burde være en kompensation. ABF er i dialog med ordførende fra de politiske partier. *"Men som en embedsmand også fortalte os, så skal vi forstå, at hvis vi rører ved det lille tandhjul som hedder boligstøtte hos seniorer, så rykker alle de andre tandhjul sig også. Jeg kan derfor ikke fortælle så meget andet end, at vi har dialog med partierne", svarede Hans Erik.*

*Spørgsmål fra salen:*

- a) Vedr. Fællesskab i foreningen. *"De fleste der køber sig ind i vores forening i de større byer, er ligeglade med fællesskabet. De vil bare have en god bolig. De har slet ikke tid til fællesskabet og tid til at engagere sig. Vi kan sælge boligerne uden problemer. Ejendomsmæglerne er også ligeglade, de skal bare sælge og kigger ikke på folks økonomi efterfølgende. Andelstanken er under pres!"*
- b) Vedr. ABFnyt – Spørgerens holdning var, at bladet er af en sådan kvalitet, at man måske kunne skære et nummer væk – *"altså hvis kvaliteten ikke kan højnes, så skær ned"*.

*Svar, Hans Erik Lund:*

Hans Erik fastslog, at antallet af udgivelser af ABFnyt er vedtægtsbestemt, og at den faktiske situation er sådan, at det ville være dyrere at lave 3 blade end 4, pga. at distributionsomkostningerne ville stige.

Han medgav, at det lyder mystisk, men at det er sådan det forholder sig.

Ift. ejendomsmæglerne, så fortalte Hans Erik, at ABF har vi lavet et grundlag, som kan bruges til at stille krav til mæglerne. Samtidig fortalte han, at vi i ABF er bevidste om, at nogen køber sig ind i en andelsboligforening, fordi det er dét, det er muligt at få, uden i øvrigt at have særlig interesse for fællesskabet.

Hans Eriks holdning er, at vi i andelsboligforeningerne skal have den rummelighed, at vi også kan rumme de passive beboere, men at der samtidig skal skabes en balance. ABF har en forpligtelse til at hjælpe folk til at forstå, hvad andelsboligformen er. Og samtidig arbejder ABF generelt på at få folk til at være aktive og pointerede, at det nok også ville være et tema, Anne Skare ville komme omkring i det senere oplæg.

*Spørgsmål fra salen:*

- a) Først fremkom en tak til ABF for at sende standarddokument vedr. GDPR, nogenlunde på forkant.

Det blev dog samtidig påpeget, at spørgerens forening ikke er enige med ABF omkring, hvor striks man skal

overholde reglerne. Spørgerens forening mener, man bør afveje mellem arbejdsbyrde og rimelighed. Der blev fremhævet et eksempel på, at ABF tolker regler omkring brug af fotografier strengere end nødvendigt. Situationsbilleder må man eksempelvis gerne vise, fremhævede spørgeren.

b) En anden kommentar fra salen lød på, at "Erhvervsministeriets hjemmeside er håbløs", hvorfor der lød en opfordring til ABF om at kontakte ministeriet for at få ændret nøgletalsskemaet. 'One size doesn't fit anyone', sagde spørgeren, og påpegede, at det lader til at være udarbejdet til små virksomheder og ikke andelsboligforeninger.

c) der fremkom også en kommentar om, at den fælles overdragelsesaftale snart bør revideres, og at den ikke lever op til det behov, der er.

*Hans Erik Lund svarede* vedr. overdragelsesaftalen, at mæglerens og foreningernes aftaler var forskellige og skabte forvirring, og derfor ønskede ABF en aftale, som alle kunne tilslutte sig. Ikke alle var og er dog enige i det, der står i den nuværende, men der udarbejdes løbende ændringer.

ABF har rejst de synspunkter spørgeren har, men de andre parter har ikke været lydhøre.

Nøgleoplysningsskemaet på Erhvervsstyrelsens hjemmeside er konstrueret til private virksomheder og ikke andelsboligforeninger, og Hans Erik Lund er enig i, at den ikke er optimal.

*Jan Hansen uddybede:* Køber og långivere skulle være mere trygge, derfor blev nøgleoplysningsskemaet til. Modulet på styrelsens hjemmeside er vi opmærksomme på, og ABF har også bemærkninger til nogle af nøgletalene og er i kontakt med styrelsen.

Ift. GDPR, så oplevede ABF, at der kom nye oplysningerne helt op til deadline. Det er et nyt område, hvor der løbende kommer opdateringer, så vi opdaterer også løbende.

*Et par små kommentar fra medlem i salen:*

Spørgeren bemærkede, at der har været udtrykt bekymring omkring fremmødet på landsmødet. Dette syntes spørgeren dog ikke, der var grund til. Samme tendens ses andre steder f.eks. også i fagforeningerne. Spørgeren påpegede, at det jo kan være et udtryk for, at dem derude, som ikke kommer, er godt tilfredse og ser sig godt repræsenteret af dem, der er tilstede på landsmødet, eksempelvis kredsrepræsentanterne.

Desuden påpegede spørgeren, at Dialogmøderne har været en succes og med stor opbakning, så det generelle indtryk er, at medlemmerne er tilfredse.

Vedr. kontingentstigningen, som er på dagsordenen senere, så mente spørgeren, at der generelt er en positiv stemning en stigning, fordi 'man får valuta for pengene'.

*Kommentar fra medlem til tidligere kommentar*

*"Fællesskab skal forstås på forskellige måder i forskellige generationer. Viljen til at deltage er tilstede, også blandt de unge. Fællesskab er også fremtiden! Vi skal være bedre til at rumme nye måder at ville fællesskabet. Det er måderne, vi prøver at organisere fællesskabet på, den måske er gal med".*

*Spørgsmål fra salen:*

Vedr. hvad ABF vil arbejde med og for de næste 4 år?

Spørgeren så gerne, at standardvedtægterne blev revideret, så eksempelvis vedligeholdelsesplaner kommer ind i vedtægterne. Der opleves, at der flytter flere folk ind med dårligere økonomi, som stopper vedligeholdelsen. Eller unge, der vil have andelskronen op og vedligeholdelse ned, fordi de kun vil bo der i en kort periode og tjene penge.

Derfor ønsker spørgeren, at der sættes fokus på, om man kan stille krav om større vedligeholdelse?

Derudover foreslås det, at ABF skal arbejde på, at der skal stilles krav til vurderingsmænd, ligesom der nu er gjort til valuarer.

*"Jeg er meget enig i alt, du siger", svarede formand, Hans Erik Lund og fortalte samtidig, at ABF's standardved-*

tægter er vejledende, samt at der findes supplerende vedtægter, som man kan bruge. Hans Erik sagde også, at ABF i fremtiden skal være mere opmærksom på vedligeholdelsesplaner, hvilket man i den nye lov er forpligtet til at have - men det skal stadig implementeres. ABF kan godt skabe endnu mere fokus på vedligeholdelse og generelt om andelstanken.

*Kommentar fra medlem i salen.*

Medlemmet har haft svært ved at finde ABF's vedtægter, ligesom at ABF's regnskab heller ikke er tilgængeligt. Generelt syntes medlemmet ikke, at ABF's hjemmeside er brugervenlig. Medlemmet pointerede, at hjemmesiden er ABF's ansigt udadtil og bør fungere.

*Hans Erik Lund, kunne kun nikke genkendende til medlemmets opfattelse af hjemmesiden.*

*Kommentar vedr. seniorandelsboligforeninger.*

ABF skal være tydeligere i at kommunikere de problemer, der kan være ved seniorbofællesskaber. Ansøgerne oplever vi bliver ældre og ældre. Derfor foreslås det, at seniorbofællesskaber kunne være et tema, der skal tages op på dialogmøderne. Et arbejdsspørgsmål kunne være: "Hvordan sikrer vi diversitet blandt vores seniorer?"

*En kommentar vedr. dem som kommer ind uden interesse for fællesskaber.*

Flere foreninger har en visitationsproces. Det kunne også være et tema på dialogmøderne. Hvordan man optager folk på interesselister? Hvilket redskaber bruges til at skabe gode fællesskaber? Spørgeren mener, der sagtens kunne være en mere bred erfaringsudveksling.

*Afsluttende kommentar fra Hans Erik Lund:*

"Jo mere ensartede vi kan gøre det rundt om i landet og selv finde ud af det, jo mindre risiko er der for, at vi får trukket lovgivning ned over os. Vi skal, via dialog vores medlemmer imellem, finde frem til de gode løsninger".

*Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var flere, som ønskede ordet.*

### **Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

AD 3. Punktet udgik, jf. ovenfor.

## **AD 5. FORSLAG OM FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT FOR 2019 - 2023: FORSLAGET FREMSÆTTES AF ABF'S HOVEDBESTYRELSE**

### **Hans Erik Lund fremlagde motivation for kontingentregulering**

*Spørgsmål fra salen:*

- a) Jeg accepterer fuldt ud, at prisudviklingen gør, at vi må have en stigning af kontingent. Men vi bør overveje flere indtægtsgivende aktiviteter. F.eks. kan andre tjene penge på produktion af magasiner. Vores forening må også kunne få flere indtægter.
- b) Enig i kontingentforhøjelse. Men hvorfor skulle man få en trykt håndbog, frem for digital?

*Svar, Hans Erik Lund:*

Den trykte genererer annoncer og en lille indtægt, som vi ikke kan hente på den digitale. Derfor trykt. Vi ser løbende på hvilke indtægtsmuligheder, der kunne være, så vi ser også på muligheden i ABFnyt. Pt. vurderes det ikke, at vi kan øge annonceindtægten.

**Herefter sendte Birgitte Grubbe forslaget til afstemning**

**Forslaget blev vedtaget**

**Stemmer:**

For: 102

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1

**AD 4. Præsentation af oplæg til fremtidig struktur for ABF med henblik på vejledende tilkendegivelse fra Landsmødet v. Landsnæstformand Kirsten Holm**

Kirsten Holm gennemgik baggrund for strukturudvalget, præsenterede medlemmerne af udvalget og fremlagde resultaterne med henblik på at få en vejledende tilkendegivelse, om ABF skal arbejde videre med en strukturændring.

*Spørgsmål fra salen*

"Er det rigtigt forstået, at I vil indføre 1 stemme i hver kreds pr. 50 andelshavere – Hvordan påvirker det demokratiet? Er alt lagt ud til kredsgeneralforsamlingerne? Bliver demokratiet indskrænket?

Vedr. Taleret på Landsrådet - er det kun for de delegerede fra kredsgeneralforsamlingerne?

Hvorfor indskrænke det spontane engagement? Hvorfor kan man ikke få lov til bare at dukke op spontant?

*Svar, Kirsten Holm:* Man kan ikke komme til Landsrådet, medmindre man er blevet valgt på KGF

Spørger: Men er det ikke ærgerligt at fraskære de folk, der gerne vil komme spontant, fra at dukke op på landsrådet?

*Svar, Kirsten Holm:* Antallet af deltagere på landsmødet er faldet, imens deltageantallet er steget i kredsene. Derfor har vi foreslået denne beslutning.

Spørger: Måske er det en ligegyldig/unødvendig begrænsning ikke at lade folk kunne deltage i Landsrådet? Hvis der dukker 20 op, som vil deres organisation det bedste, hvorfor så ikke lade dem?

*Synspunkt fra medlem:*

I den omdelte tekst står der, at det er antallet af *andelshavere*, der afgør stemmeantallet – det skal vel være antal af andele, der genererer stemmerne. Der kan jo godt være flere andelshavere på en enkelt andel.

Svar, Hans Erik Lund: Disse ting tages til efterretning i det videre arbejde.

**Herefter sendte Birgitte Grubbe forslaget til tilkendegivende afstemning**

Et stort flertal stemte for at gå videre med strukturudvalgets oplæg.

Imod stemte: 1

**Der er en klar tilkendegivelse om at gå videre med strukturudvalgets arbejde**

## **AD 6. VALG TIL FORMANDSKAB**

### **a) Valg af landsformand**

Hovedbestyrelse indstillede Hans Erik Lund, A/B Houlkær II, som landsformand for ABF. Birgitte Grubbe oplyste, at der ikke var indkommet modkandidater til posten som landsformand.

**Hans Erik Lund blev med applaus genvalgt som landsformand for ABF for fire år.**

*Hans Erik Lund takkede for valget.*

### **b) Valg af to næstformænd**

Birgitte Grubbe oplyste, at der var anmeldt tre kandidater til de to poster som næstformænd. Hovedbestyrelsen indstillede nuværende næstformænd Kirsten Holm, A/B Næstvedgade 26-28, og Erik Hegelund, A/B Lille Fryd, til genvalg for ABF.

Desuden opstillede Brian Elstrup Fabricius, A/B Ve-Bo.

Hver af kandidaterne kom med en kort præsentation.

Ved skriftlig afstemning blev der afleveret 87 stemmer, hvoraf 2 blev erklæret ugyldige.

Stemmerne blev opgjort til:

Brian E. Fabricius: 67 stemmer

Kirsten Holm: 66 stemmer

Erik Hegelund: 25 stemmer

**Brian Fabricius og Kirsten Holm blev valgt som landsnæstformænd for ABF for 4 år.**

## **AD 7. VALG AF REVISION**

### **a) Valg af to interne revisorer**

Birgitte Grubbe fortalte, at Anne Jørgensen og Kirsten M. Pedersen begge modtog genvalg.

**De to kandidater blev med applaus genvalgt som interne revisorer.**

### **b) Valg af to interne revisorsuppleanter**

Birgitte Grubbe fortalte, at Jan Hansen modtog genvalg. Til den anden post som revisorsuppleant opstillede Grethe Lund

**Jan Hansen og Grethe Lund blev med applaus valgt som interne revisorsuppleanter.**

### c) Valg af revision

Birgitte Grubbe oplyste, at nuværende revisionsfirma GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S modtog genvalg som revisionsfirma for ABF.

**Birgitte Grubbe konstaterede, at revisionsfirmaet GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S var genvalgt som revisionsfirma for ABF.**

### AD 8. EVENTUELT

*Bemærkning fra salen:*

Den 3. kandidat til næstformandsposten burde have været præsenteret på forhånd, f.eks. på ABFs hjemmeside. Det havde givet mig en bedre valgmulighed.

*Svar, Hans Erik Lund, fortalte, at 14 dage før Landsmødet skal man fortælle, om man er valgbar. Det kunne godt have været lagt op på eksempelvis hjemmesiden. Hovedbestyrelsen valgte ikke at gøre det på den måde, men bemærkningen tages til efterretning, og det vil blive vurderet om, det skal gøres anderledes næste gang.*

Birgitte Grubbe konstaterede, at der ikke var flere, der ønskede ordet og hævede mødet.

**Hans Erik Lund** takkede for et godt landsmøde og ønskede en god dag for alle.