

Referat fra generalforsamling den 13. maj 2024, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 57 personer fra 45 husstande.

Fra administrationen deltog Nanna Kjær Latter (ref.), Peder Damgaard og Tom Wienke.

Formand Angelia Grau bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Peder Damgaard blev foreslået og valgt som dirigent.

Nanna Kjær Latter blev valgt som referent.

Harly Hansen og Nanna Kjær Latter blev valgt til stemmetællere

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

2. Bestyrelsens årsberetning

Velkommen til alle og en særlig velkomst til alle nye beboere som måske er med til generalforsamling for første gang. Vi håber I vil finde jer godt til rette sammen med jeres naboer og øvrige beboere her i boligforeningen.

Bestyrelsen:

Vi har seneste regnskabsår holdt 6 bestyrelsesmøder og 2 fællesmøder med bestyrelsen for afdeling 18.

Vi har haft et godt samarbejde i bestyrelsen i det forgangne år.

Åbenhed i boligforeningen: *Det er bestyrelsens holdning, at der skal være åbenhed om alle forhold der berører beboere i foreningen. Vi har fra bestyrelsens side øget fællesmøder med afdelingsbestyrelsen til 4 årlige møder. På disse møder drøfter vi aktuelle sager som også har været behandlet i organisations-bestyrelsen. Vi vil fremover sørge for at referater fra disse møder vil komme på hjemmesiden ligesom referater fra møder i organisationsbestyrelsen. Samtidig er vi nødt til at opfordre beboere til at kontakte afdelings- eller organisationsbestyrelsen hvis der er spørgsmål eller forslag der ønskes behandlet i bestyrelserne. Det er ikke nødvendigt at afvente afdelingsmødet eller generalforsamlingen – bestyrelserne er tilgængelige hele året.*

De væsentligste opgaver har i perioden været:

- Vores nye byggeri på Rødning Engvej med 7 ældreboliger nærmer sig en afslutning. Det har været et godt forløb. Vi fik en ubehagelig overraskelse i starten på grund af "blød bund" og udskiftning af store mængder jord. Herefter har alt gået efter planen, og de nye lejere flytter ind fra næste måned.*
- Vores helheds plan har haft besøg fra Landsbyggefonden – vi afventer hvilken hjælp vi kan forvente derfra til de ønskede moderniseringer.*
- Som nævnt sidst år så har vi besluttet at vores boliger i Jels skal tilsluttes fjernvarme. Det er vort håb at der opnåes tilstrækkelig med antal tilmedte, så projektet kan gennemføres.*

- Ligeledes har vi tilmeldt 12 lejemål i Skodborg til at få fjernvarme – dette kommer fra Vejen fjernvarme.*
- Der er udskiftet ventilationsanlæg og mange vinduer og døre i det forgangne år.*
 - Det er besluttet at der opsættes ladestander ved fælleshuset i Bakkegårdsparken, og det er så op til de enkelte afdelinger at beslutte om der skal opsættes ladestander. Vi har lavet en aftale med firmaet Nortec, som vederlagsfrit opsætter ladestander. Men det kræver at der kan afgives 2 p-pladser, og det kan vist knibe nogle steder.*
 - Fælleshuset på Bakkegårdsparken er blevet moderniseret og resultatet er blevet godt. Ligeledes med et gæsteværelse i Bakkegårdsparken 126 .*
 - Der arbejdes på at revidere vores råderetskatalog samt vores hus- og havereglement.*
 - Der er opsat skilte med foreningens navn i mange af vore boligområder. Vi håber at den nye synlighed gør det mere klart hvor man skal henvende sig, hvis man mangler en ny lejebolig i et bestemt område.*
 - Vi har markedsføring af boligforeningen ved annonce og biografreklame. Vi ved ikke hvor meget det hjælper, og stopper når det har kørt i et år.*

Samarbejde med vores administration og øvrige boligorganisationer.

- Samarbejdet med BoligSyd kører nu på andet år – efter deres fusion med Dalbo. Vi er nu 3 foreninger der administreres af BoligSyd. Ud over os i Rødning, så er det Løgumkloster og Nordborg.*
- Der afholdes fællesmøder med disse øvrige organisationer. Ligeledes deltager bestyrelsen ved erfamøder og kurser som arrangeres af en fælles Erfa gruppe. Rødekro og Højer er direkte fusioneret ind i BoligSyd, men det er der ingen planer om for hverken os eller andre.*
- Boligforeningen har deltaget i fællesmøde i Vejen kommune og i BL kreds 7.*

Overordnet om regnskabet for 2024.

Foreningens regnskab 2024, som er revideret af vores statsautoriserede revisor har været tilgængeligt sammen med indkomne forslag på vores hjemmeside den seneste uge.

Regnskabet vil blive gennemgået senere på generalforsamlingen, men ganske kort vil jeg nævne at,

- Vi igen i 2024 har oplevet positive renter og kursreguleringer - det er vigtigt for os, da vi har en relativ høj kapital, der skal bedst muligt forrentes.*
- Organisationens fællesregnskab viser et tilfredsstillende overskud på kr. 255.647 .*
- Alle afdelinger har igen overskud og har som tidligere nævnt opnået positive renter af afdelingernes opsparing.*
- Vi har samlet set haft tab ved lejeledighed på godt 1 mio. kr i 2024. Det skyldes især nogle ledige boliger i afdeling 21. Der er bedring i sigte, idet der nu er udlejet flere boliger fra årsskiftet.*
- Organisationens egenkapital og dispositionsfond er fortsat stærk i forhold til de behov der kan opstå fremover.*

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Jeg vil overlade en nærmere gennemgang til Nanna Kjær Latter når vi kommer til dette punkt i dagsordenen.

Øvrige forhold

Der er siden sidste generalforsamling kommet 69 nye medlemmer på vores opnoteringsliste. Vi har haft 53 nyindflytninger og 51 fraflytninger.

Boligforeningen har et godt samarbejde med vores kommune, som også er vores offentlige tilsyn. Vi holder styringsdialogmøde med kommunen en gang om året. Vi deltager også i fællesmøder med kommunen og alle øvrige boligorganisationer i kommunen – det er møder, hvor der diskuteres fælles problemstillinger. Vi ønsker fortsat at være kendt hos kommunen som en seriøs samarbejdspartner i forbindelse med udvikling af boligpolitikken i kommunen - især naturligvis inden for det almene byggeri.

Peder Damgaard har valgt at gå på pension, og Tom Wienke overtager stillingen som BoligSyds direktør.

Det var min del af bestyrelses beretningen i år, og jeg vil gerne takke mine kolleger i bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, ansatte, BoligSyd samt kommunen for godt samarbejde – og ikke mindst en stor tak til jer beboere som er grundstammen i alt hvad vi foretager os.

Afklaring:

Der blev spurgt til at opsætning af lade standere kommer til at give en udgift for afdelingen. Det blev oplyst at Nortec selv står for udgiften til opsætningen samt for udgiften til strøm, så der er ingen udgifter til afdelingen, kun at de skal afgive 2 parkeringspladser. De personer der vælger at lade deres biler betaler en pris pr. kwh. I direkte afregning til Nortec.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2024 samt forelæggelse af budget for 2026.

Nanna Kjær Latter gennemgik regnskab for hovedforening for 2024 som er kommet ud med et overskud på tkr. 256. Det skyldes besparelser på mødeudgifter, nettorenteindtægt og en merindtægt på gebyrer. Dog har en merudgift på kontorlokaleudgifter og revision reduceret resultatet.

I budget for 2026 er administrationsbidraget pr. lejemålsenhed reduceret med kr. 56, så det i 2026 udgør kr. 5.310 pr. lejemålsenhed samt kr. 25.000 pr. afdeling.

Der blev fremvist grafer over boligforeningens økonomi samt lidt fra afdelingerne.

Afklaring:

Regnskab 2024 for hovedforening blev enstemmigt godkendt.

Budget for hovedforening 2026 blev taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 1 forslag.

Forslag har været udsendt sammen med den endelige dagsorden

4. a. Ændring af beslutning af valg af formand

Der står i vedtægterne § 7 stk. 2 at generalforsamlingen skal beslutte på generalforsamlingen om det er generalforsamlingen eller om bestyrelsen der vælger formand. I alle årene har det været praktiseret at det er generalforsamlingen som vælger formand, dog kan generalforsamlings

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

beslutningen angående dette ikke findes i tidligere referater. Administrationen er blevet bekendt med dette efter en forespørgsel fra Tinglysningen, så for at få formalia på plads er dette forslag stillet

Der blev forespurgt om næstformand også skulle vælges på generalforsamlingen. Det er der pt ikke forslag om. Det blev foreslået at bestyrelsen skulle overveje dette.

Afklaring:

Det blev enstemmigt vedtaget at generalforsamlingen vælger formanden for Rødning Andelsboligforening.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg var: Jette B. Petersen
Poul Hedegaard

Der var følgende forslag:

Jette B. Petersen
Poul Hedegaard

Afklaring:

Genvalgt for 2 år:

Jette B. Petersen
Poul Hedegaard

Herefter består bestyrelsen af:

Angelia Grau	valgperiode 24-26
Harly Hansen	valgperiode 24-26
Arvid Buhrkarl	valgperiode 24-26
Jette Bech Petersen	valgperiode 25-27
Poul Hedegaard	valgperiode 25-27

6. Valg af 2 suppleanter.

Afklaring:

Følgende blev foreslået og valgt:

Jytte Ølholm	1. suppleant
Anette Zakaria	2. suppleant
Maj-Brit Nielsen	3. suppleant

7. Valg af revisor:

Der blev foreslået genvalg af revisionsfirma BDO

Afklaring:

Revisionsfirma BDO blev enstemmigt vedtaget.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

8. Eventuelt:

På Møgellosevej ønskes skilt sat op om at slukke motoren, når de aflevere børn i børnehaven og eventuelt markeret hvor beboerne kan parkere. Bestyrelsen går videre med dette ønske.

Der blev diskuteret græsklipning i områderne. Der blev foreslået, at man ser tiden an om problemet igen er der i år, hvor prognoserne ikke lover så vådt vejr som tidligere år og ellers tage det med på afdelingsmødet.

Der blev nævnt at de nye genvejs anlæg ved lave temperatur bruger strøm, hvilket man kan logge ind og kontrollere,. Der henvises til at dette tages med på et afdelingsmøde.

Der var flere der gav udtryk for at de ikke får svar på mails, der fremsendes til teknisk afdeling i BoligSyd. Administrationen tager meddelelsen med tilbage.

Mødet hævet ca. kl. 19:48

Angelia Grau
Bestyrelsesformand

Peder Damgaard
Dirigent