

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 24. maj 2022, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 53 personer fra 46 husstande.

Som gæst deltog endvidere Leif Poulsen fra BL og Bolig Syd

Fra administrationen deltog Nanna Latter og Jan Mortensen (ref.)

Formand Kjesten Hostrup bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Leif Poulsen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Dirigenten udpegede Jan Mortensen fra administrationen til referent.

Stemmetællere: Nanna Latter, Jens Erik Kjær og Jan Mortensen

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 øvrige beboere.

Igen et år er gået - Coronaen har sluppet sit tag her i landet. Vi har været lidt ramt på personalet, men ikke noget der har haft væsentlig betydning for driften.

Vores forening kører fint og udlejningen er generelt god. Jeg vil dog godt nu komme lidt ind på udlejningen i nybyggeriet i Vestergade.

Vi har ved udgangen af 2021 afsluttet byggeriet i Vestergade. Det har ind imellem været en udfordring at få det hele gjort færdigt, som vi har ønsket det. Men de første beboere er flyttet ind november 2021 og derefter er der heldigvis kommet flere nye til. Vi har set at alle rækkehuse blev lejet ud meget tidligt. Desværre har vi også set, at etageboligerne har været noget længere undervejs. Det vil tage noget længere tid med disse, måske fordi man ikke er vant til at bo i etagebyggeri på vore kanter. Der har været markedsføringskampagner i starten af året og vi vil nu starte yderligere tiltag. Boligerne er gode og solide med elevator og indrettet på ganske fornuftig vis. Vi forventer at vi vil få yderligere henvendelser på de sidste boliger hen over sommeren. Måske vil det blive mere attraktivt at bo i topmoderne boliger, hvor energibesparelser i forhold til ældre boliger kan spille en rolle i forbindelse med valg af boliger.

Større renoveringer og helhedsplan

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Vi har som nævnt i beretningen sidste år bestilt en gennemgang af nogle af vores boliger med henblik på at få udarbejdet en helhedsplan, hvor vi kan renovere i forbindelse med øget tilgængelighed, gamle byggeskader og modernisering herudover.

På grund af ekstremt høje priser på materialer og i det hele taget håndværkeres meget arbejde på mange opgaver i forvejen, har vi ikke presset på for at fremskynde helhedsplanen og større renoveringer i øvrigt.

Og det skal understreges, at renoveringer, der ikke er indeholdt i drifts- og vedligeholdelsesplanerne for afdelingen ikke gennemføres før det har været fremlagt for afdelingens beboere og der har været stemt om projektet, for eksempel helhedsplanen som tidligere nævnt. Beboerdemokratiet lever heldigvis og det er fortsat beboerne der bestemmer i henhold til de gældende regler.

Lidt overordnet om regnskaber for 2021.

Vi er i en periode, hvor vi har set negative kursudvikling på værdipapirer og negative renter af bankindeståender. Det har desværre også påvirket i regnskaberne for 2021.

Hovedforeningen er kommet ud af året med et underskud på ca. 80.000 kr. I 2020 var der et underskud på ca. 18.000 kr.

Renter og kurstab har betydet et minus på ca 35.000 kr. og udgifter i forbindelse med fællesdrift og servicetelefon har påvirket med 56.000 kr. Der har så været mindre besparelser og lidt højere indtægter i øvrigt som gør at resultatet er på – 80.000 kr.

Underskuddet dækkes af arbejdskapitalen, der så herefter stadig udgør 2,3 mio. kr. Samtidig med en flot arbejdskapital har vi en meget stor dispositionsfond, hvor den disponible del nu udgør ca.

11,1mio. kr. – eller kr. 29.612 pr. lejemaalshenhed. Det er noget mere end sidste års tal kr. 27.195.

Hovedforeningen har negative renter på 1,60% mod budgetteret 0% . I 2020 år opnåede vi dog trods alt positive renter på 0,68%. Langt størstedelen af de negative renter placeres

regnskabsmæssigt i afdelingerne og har derved også påvirket afdelingernes resultater for 2021.

Vores afdelinger er afsluttet med et samlet set 0 kr. i resultat. Sidste år var det samlede resultat i afdelingerne 478.000 kr. Der var renterne positive.

Men regnskabet bliver nøjere gennemgået under et senere punkt i dagens møde.

Lidt statistik på medlemstallene og til og fraflytninger.

Der er fra sidste generalforsamling i 2021 og til dato registreret 127 nye medlemmer. Dem byder vi velkommen i boligforeningen. Det er bestyrelsen rigtig godt tilfreds med da det er det højeste antal indmeldinger i mange år.

Der været 49 fraflytninger og der har været 68 indflytninger i samme periode. Endnu engang hjertelig velkommen til nye beboere.

Der har været lidt tomgange undervejs, men ikke noget der vælter økonomien.

Vedrørende udlejning kan vi fortsat konstatere en generel god interesse for at komme til at bo hos os – det er én god ting for en boligforening og såmænd også for vores byer, at grundlaget for at kunne leje vores boliger ud fortsat er til stede. Vi har ikke uoverskuelige ventelister og kan som regel inden for en rimelig tid tilbyde boliger til aktivt søgende.

Bestyrelsen vil fortsat gerne se positivt på at udvikle nye boligprojekter i både Jels og Rødning.

Herudover er vi i gang med at opføre 7 ældreboliger i forbindelse med plejecenteret Enghaven. Der vil blive tale om kommunal visitering og samtidig kommunal garanti for huslejebetaling ved tomgang. Det kan blive et spændende projekt som vil være med til at sikre at ældre medborgere kan bo i eget hjem med den tryghed at man er tæt på plejepersonale, hvis behovet opstår.

I øvrigt

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

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.

Udover at være medlem af BL, Danmarks Almene boliger deltager Rødning Andelsboligforening også i en Erfa-Gruppe, der omfatter formand og næstformand fra en del boligorganisationer fordelt over hele Fyn og Jylland – jeg føler, vi får godt udbytte af at være med i denne gruppe, hvor vi snakker om problemstillinger eller udfordringer, som er fælles for alle, og vi hører hvordan de løses andre steder. Det er ikke ensbetydende med, at vi skal løse dem på samme måde, men det giver inspiration.

Det var min del af bestyrelsesberetningen i år, og jeg vil gerne takke mine kolleger i bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, ansatte, Dalbo samt kommunen for godt samarbejde – og ikke mindst en stor tak til jer beboere for et rigtig godt samarbejde. - Tak.

Afklaring:

Der blev kommenteret på udlejning af nye boliger i Vestergade. Der sættes kraftigt ind for at få udlejet de sidste boliger.

Der var spørgsmål til kommende udlejning af ældreboliger i Enghaven. – Det bliver kommunen der visiterer til disse boliger.

Der var spørgsmål til offentliggørelse af bestyrelsen beretning. Beretningen vil være indeholdt i referatet som offentliggøres på hjemmesiden.

Servicetelefonen vil snart blive betjent fra Rødning af egne ejendomsfunktionærer.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2021 samt forelæggelse af budget for 2023.

Nanna Latter gennemgik regnskab for hovedforening for 2021, som var godkendt af bestyrelse og revision. Afdelingernes regnskaber er godkendt af revisionen, bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Hovedforeningen har et underskud for 2021 på tkr. 80, herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 15.280. Renter af mellemregning med afdelingerne er givet med -1,6 % i 2021

Der var afklarende spørgsmål hertil, som der blev givet svar på.

Budget for hovedforening for 2022 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2023 med kr. 25.000 pr. afdeling, og kr. 4.217 pr. lejemålsenhed. (4.149 i 2021).

Afklaring:

Regnskab 2021 for hovedforening er godkendt.

Budget for hovedforening 2023 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 2 forslag.

4.1. Forslag om at generalforsamling starter kl. 18.30 eller 19.00.

Afklaring:

Der var stort flertal for at møderne holdes på et senere tidspunkt – tidligst kl. 18.00.
Godkendt at bestyrelsen arbejder på at generalforsamling og eventuelt afdelingsmøder starter senere. End det er tilfældet nu.

4.2. forslag om elmålere der direkte aflæser varmekonsumet, hvor der opvarmes med el-radiatorer.

Afklaring:

Der var stort flertal for at administrationen undersøger mulighederne for at separere el-forbrug til opvarmning, således at der kan dokumenteres i forhold til varnehjælp fra kommunen.

5. Valg af formand.

På valg var: Kjesten Hostrup
Kjesten Hostrup ønsker ikke at genopstille.

Der var følgende forslag:

Harly Hansen
Solveig Iversen
Angelia Grau

Afklaring:

- Angelia Grau 29 stemmer
- Solveig Iversen 28 stemmer
- Harly Hansen 27 stemmer

Herefter blev konstateret, at Angelia Grau var valgt som ny formand.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg var: Arvid Buhrkal
Edith Hansen
Angelia Grau (valgt som formand).

Der var følgende forslag.

Arvid Buhrkal
Harly Hansen
Suna Jensen

Afklaring:

Valgt for 2 år:

- Harly Hansen 53 stemmer
- Arvid Buhrkal 46 stemmer

Valgt for 1 år:

- Suna Jensen 34 stemmer

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Herefter består bestyrelsen af:

Angelia Grau	valgperiode 22-24
Harly Hansen	valgperiode 22-24
Arvid Buhrkarl	valgperiode 22-24
Jette Bech Petersen	valgperiode 21-23
Suna Jensen	valgperiode 22-23

6. Valg af 2 suppleanter.

Afklaring:

Følgende blev foreslået og valgt:

Kjesten Hostrup	1. suppleant
Edith Hansen	2. suppleant

7. Valg af revisor:

Der blev foreslået genvalg af revisionsfirma BDO

Afklaring:

Revisionsfirma BDO er valgt.

8. Eventuelt:

Der var spørgsmål til RAB's politik for el-lade standere. Foreløbig er det tilladt at etablere opladning ved egen bolig. (mormor ladere). Der arbejdes videre på mulighed for etablering af fælles opladere. Afdeling 21 Vestergade er forberedt til fælles ladere.

Spørgsmål om fordeling af timer til grønt arbejde blev drøftet. Ønsker om flere timer i områderne og måske en anden fordeling.

Genvex systemerne skal holdes vedlige. Teknisk afdeling og ejendomsfunktionærerne arbejder efter en fastlagt plan med registrering af filter skift mv.

Jette Bech Petersen berettede om orienteringsmøde med initiativgruppen til etablering af fjernvarme i Jels. Rådgiver fra Tjæreborg Industri holdt et indlæg.

Værket skal baseres på biobrændsel, varmepumper og eventuelt solceller/-fangere.

Der skal rejses kr. 50.000 (kr. 250 pr. tilslutning) i startkapital, det svarer til at RAB indbetaler kr. 10.000. Der vil så være mulighed for at arbejde videre med projektet, beregninger og teknik samt søge fonde om tilskud til etablering. Kontakt person er Janus Lynggaard.

Der var en positiv respons på indlægget og RAB arbejder videre herfra.

Der var ikke andre der ønskede ordet. Mødet hævet ca. kl. 18.15

sign. Angelia Grau
Bestyrelsesformand


sign. Leif Poulsen
Dirigent