

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 22. maj 2023, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 44 personer fra 34 husstande.

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

Formand Angelia Grau bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Jan Mortensen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Jan Mortensen fra administrationen er udpeget som referent.

Stemmetællere: Nanna Latter og Jens Erik Kjær

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.

Så er der gået endnu et år. Et år hvor jeg har været formand, og sikke et år. Det har budt mange udfordringer

Bestyrelsen:

Da vi anser os selv som en ny organisatorisk bestyrelse har der har været kurser der omfatter arbejdet som organisations-bestyrelsesmedlem. Disse kurser har været ledet af en ekstern kursus- og oplægsholder. Alle der har deltaget har været meget tilfredse med udbyttet og vi føler os godt rustet til at snakke med om de forhold der er relevante for alle i vores sektor.

Prisen for kurser som arrangeres internt er væsentligt lavere end tilsvarende kurser der tilbydes gennem vores egen organisation BL Danmarks Almene Boliger. Vi håber dette forløb kan fortsætte så vi hele tiden kan være ajour med de krav der stilles til bestyrelsesarbejde.

Afdelingsbestyrelsen har også haft brug for ny viden. Derfor har de deltaget i en del kurser som har været tilrettelagt af Dalbo. Det har været kurser om afdelingsbestyrelsens arbejde – rettigheder og pligter, ansvar og kompetencer, økonomi og råderet samt andre rigtig gode nyttige ting. Disse kurser er gennemført med dygtige medarbejdere fra Dalbo og BoligSyd.

Vi håber I som beboere er tilfredse med både hovedbestyrelsens og afdelingsbestyrelsens arbejde. Vi vil altid være klar til en snak hvis I har gode ideer eller forslag til ændringer i dagligdagen. En god dialog er altid medvirkende til at opnå de bedste løsninger. Vi kan ikke gætte os til hvad I på hjertet.

Samarbejdet i Dalbokredsen:

Bestyrelsen føler at det gode samarbejde mellem de organisationer, der er andelshavere i Dalbo, men også andre i vores lidt større erfagruppe er meget positivt for vores arbejde. Udover fælles kursusaktiviteter holdes der fælles erfamøder, hvor vi drøfter aktuelle temaer – alt fra lovgivning til dagligdags udfordringer.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Dalbo har på et nyligt afholdt repræsentantskabsmøde besluttet at fusionere med BoligSyd som også er en boligorganisation med ca. 2.000 egne boliger. Alt personale fra Dalbo vil følge med over i den ny organisation og der er lagt op til at alle nuværende aftaler fortsætter som de foreligger. Fordelen ved at lægge de to virksomheder sammen er at der vil være en større organisation med tilsammen flere kompetencer og et stærkt kapitalgrundlag for at sikre niveauet men også en videreudvikling. Bestyrelsen har stemt for fusionen på repræsentantskabsmødet ligesom alle andre tilstedeværende også gjorde. Vi ser frem til et rigtig godt samarbejde i fremtiden med de kendte medarbejdere i en styrket form.

Udlejning herunder især Vestergade:

Vores forening kører fint og udlejningen er generelt god. Det er dog nødvendigt igen at komme lidt ind på udlejningen i nybyggeriet i Vestergade.

Vi har fra starten haft en forventning om en god søgning på de energirigtige boliger, der er opført i Vestergade. Det er gået rigtig fint med rækkehusene, men det kniber noget mere med etageboligerne ud mod Vestergade. Der er fortsat for mange der står tomme. Bestyrelsen har sammen med rådgivere arbejdet på at ændre på dette. Vi har i første omgang ændret i indretningen i køkkener. Det har vist sig at disse i den oprindelige form ikke var optimalt indrettet. Herudover vil vi gå aktivt ind i en markedsføring af boligerne. Det kan ikke være rigtigt at så gode og energirigtige boliger med en central beliggenhed skal stå uden beboere.

Granskning, større renoveringer og helhedsplan.

Nogle beboere har sikkert haft besøg af nogle ingeniører, der har besigtiget et antal af vores boliger. Dette har været et led i den landsdækkende granskning af alle boligforeningers drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Granskningen er lovbestemt og alt skal indberettes til Landsbyggefonden. Derefter skal der ske en revurdering af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Dalbo er for længst gået i gang med dette arbejde, da vi under alle omstændigheder behøver en opdatering på dette område. Umiddelbart ser det fornuftigt ud, da vi har fornuftige henlæggelser i afdelingerne, men den endelige granskningsrapport vil være afgørende for det fremtidige behov for henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse. Vi forventer at de endelige resultater vil foreligge i starten af 2024.

Den igangværende helhedsplan for nogle af foreningens boliger er under gennemgang hos rådgiver. Vi indsender i nær fremtid det endelige materiale til Landsbyggefonden og afventer reaktion gerne med et besøg derfra. Det vil være nogle år inden en helhedsplan kan sættes i gang.

Derfor vil vi nu starte på udskiftning af genveks anlæg overalt og udskifte vinduer og terrassepartier i Stennevang og Søndervang. Administrationen har udarbejdet et oplæg, som er godkendt i organisationsbestyrelsen. der skal yde tilskud fra dispositionsfonden og trækningsretten. Disse tilskud vil sammen med brug af opsparede midler i afdelingen betyde at disse arbejder kan gennemføres uden stigning i huslejen. Det eneste forbehold er resultatet af en kommende licitation, men det er administrationens opfattelse at de kalkulerede priser er realistiske i forhold til en licitation. Vi har ventet længe på disse projekter. Nu er vi fri af corona og inflationen ser ud til at normalisere sig igen. Derfor er det nu muligt igen at få tilbud med fornuftige priser på både arbejds løn og materialer. Hvis alt går vel startes arbejdet op i indeværende år.

Nybyggeri:

Bestyrelsen er fortsat klar til at starte nybyggeri hvis der viser sig et behov. Vi har primært Rødning og Jels i tankerne når vi snakker mulige nybyggerier. Seniorbofællesskaber er meget aktuelt i disse år. Inden vi ønsker at indgå i ny byggesager skal der være et dokumenteret behov, vi ønsker på ingen måde at starte igen med udlejningsvanskeligheder.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Vi arbejder fortsat på opførelse af ældreboliger i Enghaven. Denne byggesag er en aftale mellem kommunen og Boligforeningen. Sagen har været meget forsinket på grund af for høje tilbud i forbindelse med licitationen. Vores rådgivere har sammen med Dalbo arbejdet på sagen og det ser nu ud til at vi kan gennemføre en byggesag stadig i en god kvalitet inden for den økonomi som er fastsat af det fastsatte rammebeløb. Vi forventer at vi kan starte op i løbet af efteråret.

Lidt overordnet om regnskaber for 2022.

Regnskab for 2022 bliver gennemgået under pkt. 3, men jeg vil godt knytte lidt overordnede kommentarer til Foreningen har haft et underskud på ca kr. 65.000. Det er ikke foruroligende i sig selv, men vi vil være opmærksomme på udviklingen i omkostninger. Dispositionsfondens har ydet tilskud til afdeling 10 i alt kr. 148.000 afdeling 16 kr. 11.000 afdeling 18 har modtaget kr. 285.000. Byggesagen Vestergade afdeling 21 har modtaget kr. 756.000. Dette tilskud var oprindelig budgetteret til ca. kr. 3.000.000 da der var store udgifter til grundrensning og ny sandpude inden byggeriet kunne igangsættes. Det er derfor glædeligt, at der ikke skulle anvendes det fulde beløb til byggesagen.

Afdelingerne har haft mindre underskud på driften.

Afdeling 10 Lintrup og Rødning Engvej udviser et underskud på kr. 24.000 på grund af større udgifter til renovation, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Afdeling 16 Bakkegårdsparken 124 K-N og P-S har underskud på kr. 3.000.

Afdeling 17 fælles service areal Bakkegårdsparken O har realiseret et negativt resultat på kr. 23.000 som følge af ændring i kapitaludgifter.

Afdeling 18 (sammenlagte afdelinger i alt 346 lejemålsenheder) har underskud på kr. 231.000, hvor renovation har været kr. 117.000 højere end forventet. Fælles energiforbrug har været ca. kr. 40.000 højere end budgetteret. Afskrivning på forbedringsarbejde er ca. kr. 43.000 højere en budgetteret.

Afdeling 21 Vestergade og Møgellosevej har haft overskud på kr. 300.000 som følge af terminsbetalinger er startet senere end forventet.

Det har således ikke været det bedste år målt på resultater. Vi har dog haft mulighed for at tilrette budgetterne fremadrettet. Derfor er det vores forventning at vi vil opnå positive resultater i de kommende år.

Øvrige forhold.

Der er siden sidste generalforsamling kommet 97 nye medlemmer på vores opnoteringsliste.

Vi har haft 61 nyindflytninger og 55 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.

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 som er grundstammen i alt hvad vi foretager os. - Tak.

Afklaring:

Der var god debat efter beretningen. Der blev blandt andet stillet spørgsmål og kommenteret på udskiftning af genvejs anlæg og vinduesudskiftninger.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

3. Godkendelse af regnskab 2022 samt forelæggelse af budget for 2024.

Nanna Latter gennemgik regnskab for hovedforening for 2022, som var godkendt af bestyrelse og revision. Afdelingernes regnskaber er godkendt af revisionen, bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Hovedforeningen har et underskud for 2022 på tkr. 65, herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 13.633. Renter af mellemregning med afdelingerne er renteberegnet med -9,73 %

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

Budget for hovedforening for 2024 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2024 med kr. 25.000 pr. afdeling, og kr. 6.004 pr. lejemålsenhed. Der er sket en budgetmæssig ændring idet der er flyttet udgifter af afdelingernes budgetter til foreningens budget. Det betyder at der er større gennemsigthed i administrationsbidraget samtidig med at afdelingernes udgifter falder tilsvarende.

Afklaring:

Regnskab 2022 for hovedforening er godkendt.
Budget for hovedforening 2023 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 2 forslag. Et forslag er henvist til behandling på afdelingsmøde, da forslaget er et afdelingsanliggende. Forslagsstiller er orienteret herom.

4.a. Forslag om fusion

Forslagsstiller motiverede forslaget og der blev spurgt om diverse forhold vedrørende forslaget.

Afklaring:

Forslag om at bestyrelsen skal arbejde for en fusion eller samarbejde med en lokal boligorganisation fremfor at fortsætte samarbejdet med Dalbo/BoligSyd blev sat til skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 25 imod forslaget stemte 31 der var 12 ugyldige/blanke eller ikke afgivne stemmer. Forslaget er hermed faldet.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg var: Jette Bech Petersen
Suna Jensen

Der var følgende forslag.

Jette Bech Petersen
Suna Jensen

Der var ikke andre forslag.

Afklaring:

Valgt for 2 år:

- Jette Bech Petersen
- Suna Jensen

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 23-25
Suna Jensen	valgperiode 23-25

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 ønskes en bedre kommunikation ud til de enkelte beboere. Bestyrelse og administration vil arbejde på at forbedre dette.

Der blev forespurgt om forretningsgangen når man anmelder en fejl ved at bruge standardblanketten på hjemmesiden. Det kan oplyses at mail henvendelser bliver behandlet dagligt i administrationen, som kontrollerer og videresender til de relevante personer (viceværter eller teknikker) som tager sig af det videre arbejde.

Når man har lavet en anmeldelse får man standardkvittering fra systemet.

Der blev uddelt ris og roser til administration og ejendomsfunktionærer.

Der var ikke andre der ønskede ordet. Mødet hævet ca. kl. 20.30.

sign. Angelia Grau
Bestyrelsesformand

sign. Jan Mortensen
Dirigent