

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 18. maj 2017, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 55 personer fra 48 husstande.

Som gæst deltog endvidere advokat Jens Chr. Krabbe, og statsaut. revisor Henrik Esmann.
Fra administrationen deltog Torben Leen, Nadja Strojeck og Hans H. Appel (ref.)

Formand Kjesten Hostrup bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Advokat Jens Chr. Krabbe blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

3 stemmetællere blev udpeget: Torben Leen, Nadja Strojeck og Hans H. Appel.

2. Beretning for året 2016

Formand Kjesten Hostrup fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Igen et år er gået, hvor vi har haft gang i mange aktiviteter og gøremål.

Vi kan fortsat konstatere en tilfredsstillende interesse for at komme til at bo hos os – det er i grunden helt væsentligt, og grundlaget for at vi kan opnå gode resultater: boligerne kan lejes ud. Der er kommet 104 nye medlemmer i 2016 mod 94 i 2015.

I forhold til 2015 har vi reduceret vores tab ved ledige boliger væsentligt. Disse tab dækkes af dispositionsfonden, men er alligevel penge, som går ud af kassen.

I hovcdforeningen har vi realiseret et overskud for 2016 på tkr 104. I 2015 havde tilsvarende et overskud på tkr. 89. Overskuddet skyldes, at vi har sparet på administrative udgifter som mødeudgifter, kontorlokale og revisor.

Samtidig har vi fået en rigtig god forrentning af vores penge i år, og afdelingerne får 1,98% i rente af mellemregning. Det nyder hovedforeningen også godt af i form af en positiv netto-renteindtægt. Også afdelingerne har rigtig gode resultater at fremvise, og det skyldes især, at vi har været gode til at udnytte omkostningskronerne lidt bedre, så de rækker længere. Vores afdelinger har givet et samlet overskud på 1.349 tkr.

Disse positive resultater vil I høre mere om i regnskabs gennemgangen, som Nadja fra Dalbo er kommet for at gennemføre.

Boligforeningen føler ikke der er behov for yderligere nye boliger i, hverken i Rødning eller andre steder i vores område – og det vil heller ikke være muligt at få et kommunalt ja til nye boliger for nuværende.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Men vi vil fortsat have fokus på at udleje vores bestående boliger – det kan vi gøre, hvis de fortsat er up to date med vedligehold, tidssvarende inventar, og udenomsarealer er velpassede og indbydende når interesserede kommer og kigger.

I driften har vi ansat Kjeld, som er deltids ansat, og som vi deler med Røde Kro Andelsboligforening, sådan at han er 3 dage om ugen hos os, og 2 dage i Røde Kro. Kjeld arbejder primært sammen med Gunnar, og de to passer de grønne områder, mens Jens Erik står for den gode service overfor beboerne, når de har problemer i boligerne, ligesom han sørger for, at vores boliger til udlejning er klar til indflytning når de skal være det.

Bestyrelsen afholder regelmæssige fællesmøder med afdelingsbestyrelsen i afd. 18, og jeg fornemmer en god stemning på disse møder, der også betyder, at vi får de ting gennemført, som er nødvendige, og som skal gennemføres.

På sidste fællesmøde blev vi enige om, at vi udarbejder et nyt oplæg til ordensreglement, som forelægges for beboermødet i september (I kan allerede nu notere, at det bliver den 14. september). Vi vil i dette nye reglement have fokus på, at reglerne i de forskellige beskrives udførligt, så vi ikke kommer i problemer med at kunne håndhæve reglerne, når de skal videre til Beboerklagenævnet eller andre steder.

Projektet nye tage på Stennevang, som blev vedtaget på sidste afdelingsmøde, regner vi med kan komme i udbud før sommerferien, således at de nye tage kan være lagt på før næste vinter. Af andre større projekter, som gennemføres i 2017, kan nævnes udskiftning af vinduer i Bakkegårdsparken 122 A-L på vej-siden, Jels Møllevænget 35 A-L, Gramingtoften, Sdr. Hygum, Dixenvænget 1-9, Ø. Lindet, samt Rosenvænget, Skodborg, – det bliver et omfattende projekt med i alt 54 boliger, så disse områder er helt færdige med udskiftninger af vinduer og døre, undtagen nogle enkelte afsnit i Jels og Bakkegårdsparken.

Bestyrelsen i Rødning Andelsboligforening deltager i halvårlige Erfaringsmøder med bestyrelsen i Vejen Boligforening, ligesom vi igennem vores medlemskab af Dalbo udveksler erfaringer med andre boligforeninger i Dalbo – det føler jeg, vi har et stort udbytte af.

Vi har også møder med kommunen – den såkaldte styringsdialog – hvor vi gensidigt udveksler erfaringer og forventninger til den kommende drift, og herunder giver vi også vores mening til kende med de forskellige kommunale tiltag og politikker.

Regering og Boligselskabernes Landsforening – som vi er medlem af – har aftalt, at boligorganisationerne skal spare 1,5 mia. kroner frem til 2020. Det er i forhold til 2014 tallene. Vores effektivitet ligger fint i forvejen, og Rødning Andelsboligforenings afdelinger betegnes på dette område i en analyse fra ministeriet som ”Bedste praksis afdelinger”. Så det er vi også tilfredse med.

I december måned i år har foreningen 75 års jubilæum. Det vil vi gerne markere – bl.a. med en reception, hvor alle beboere selvfølgelig indbydes. Det foregår den 15. december på Hotel Rødning – så nu ved I det, og jeg håber der kommer rigtig mange også beboere med i denne festlige anledning.

Til slut vil jeg gerne takke mine medbestyrelsesmedlemmer afdelingsbestyrelsen, ansatte, dalbo samt kommunen for godt samarbejde - også en tak til beboerne for godt samarbejde.

Der er afdelingsmøde den 14 september så sæt kryds i kalenderen.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Herefter blev beretningen sat til debat:

Der blev spurgt til, hvilke numre på Bakkegårdsparken, der skiftes vinduer i?

Svar: Det er 122 A-L og 123 A-L på ved-siden.

Der blev anmodet om, at beretning udsendes med dagsorden.

Svar: Vi kan lægge beretning på hjemmesiden.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2016 samt forelæggelse af budget for 2018.

Nadja Strojeck gennemgik først afdelingernes resultater, som var godkendt af bestyrelser og revision:

- Afd. 10 havde overskud kr. 45.859
- Afd. 16 havde overskud kr. 12.273
- Afd. 17 havde overskud kr. 42.374
- Afd. 18 havde overskud kr. 1.248.812

Der var spørgsmål til afdelingernes regnskaber, som blev afklaret.

Nadja Strojeck gennemgik herefter regnskab for hovedforening for 2016, som var godkendt af bestyrelse og revision.

Hovedforeningen har et overskud for 2016 på kr. 104.340, og herefter er den samlede egenkapital tkr. 10.547.

Der var afklarende spørgsmål hertil, som blev afklaret.

Budget for hovedforening for 2018 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2018 hos afdelingerne med kr. 15.500 pr. afdeling, og kr. 3.539 pr. lejemålsenhed. (3.515 i 2017).

Afklaring:

Regnskaber for hovedforening og afdelinger er godkendt.

Budget for hovedforening 2018 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

4.a: Bestyrelsen foreslår delegering af kompetence til bestyrelsen jf. vedtægternes §6 stk. 5, og med henvisning til §6, hele stk. 4.

Hans H. Appel fremviste den vedtægtsmæssige tekst, og gennemgik baggrund og virkning af forslaget.

Såfremt forslaget vedtaget har bestyrelsen kompetence til at godkende afdelingernes regnskaber, samt øvrige forhold omkring afdelingernes forhold, hvis der f.eks. skal iværksættes større arbejder.

Generalforsamlingen kan til enhver tid trække delegeringen tilbage.

Der var debat herom, og afklarende spørgsmål og svar.

Der blev herefter foretaget afstemning ved håndsoprækning.

Afklaring:

Forslaget er vedtaget.

1 deltager stemte imod, 5 deltagere stemte hverken for eller imod.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var	Jette Bech Petersen	(modtager genvalg)
	Roar Kast Petersen	(modtager ikke genvalg)
	Edith Hansen	(modtager genvalg for 1 år)

Herudover blev følgende foreslået

Stella Hermansen
Angelia Grau

Der var herefter skriftlig afstemning, med resultatet:

Jette Bech Petersen	52 stemmer
Edith Hansen	58 stemmer
Stella Hermansen	24 stemmer
Angelia Grau	33 stemmer

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Afklaring:

Jette Bech Petersen og Angelia Grau er valgt for 2 år, Edith Hansen er valgt for 1 år.

Herefter består bestyrelsen af:

Kjesten Hostrup	formand	valgperiode 16-18
Carl Erik Arnum		valgperiode 16-18
Edith Hansen		valgperiode 17-18
Jette Bech Petersen		valgperiode 17-19
		valgperiode 17-19

6. Valg af 2 suppleanter.

Følgende blev foreslået, og valgt:

Ruth Feddersen	1. suppleant
Stella Hermansen	2. suppleant

7. Valg af revisor:

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisionsfirma Martinsen.

Afklaring:

Revisionsfirma Martinsen er genvalgt.

8. Eventuelt:

Der blev fremført forskelligt fra forsamlingen:

Der bliver brugt for dårlig maling i flytteboliger.

Svar: Efter boligforeningens opfattelse bliver der brugt maling af god kvalitet.
Det vil blive undersøgt nærmere.

Sidste år blev der malet i Jels, og det er allerede begyndt at skalle af.

Svar: det kigger vi på.

Det er flere år siden, mange afdelinger blev lagt sammen – kører det ?

Svar: det kører godt.

Bliver der afhentet affald af egne folk i Højgade ?

Svar: det gør der ikke.

Rødding Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødding

Herefter var dagsorden udtømt, og dirigenten takkede for sin del af opgaven.

Formanden sagde ligeledes tak for aftenen – der blev rettet en speciel tak til afgangende bestyrelsesmedlem Roar Kast Petersen, og han fik overbragt et vingave.

Herefter var generalforsamlingen afsluttet.

sign. Kjesten Hostrup
Bestyrelsesformand

sign. Jens Christian Krabbe
Dirigent