

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 22. maj 2024, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 50 personer fra 38 husstande.

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

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 udpegede Nanna Latter som referent.

Stemmetællere: Dieter Bock, Jens Erik Kjær, Jan Mortensen og Nanna Latter

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 4 fællesmøder med bestyrelsen for afdeling 18.

Det har været nødvendigt at indkalde Kjesten Hostrup til bestyrelsen fra februar 2024, idet Suna Jensen er flyttet fra boligforeningen.

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 organisationsbestyrelsen. 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 byggesag Rødning Enghave, 7 ældreboliger trækker ud. Det er efter licitationen svært at få økonomien til at hænge sammen. Vi arbejder fortsat positivt på projektet og forventer en afklaring inden ret længe.
- Vores helhedsplan ligger hos Landsbyggefonden til behandling. Vi forventer en besigtigelse fra Landsbyggefonden i indeværende år.
- Vi har besluttet at vores boliger i Jels skal tilsluttes fjernvarme, når det nye projekt er klar.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

- Udskiftning af gamle ventilationsanlæg i boliger. Vi havde forventet, at vi kunne gøre dette uden lejestigninger, men de endelige priser efter udbud betyder at huslejen vil stige med kr. 65 pr. måned i de berørte boliger.
- Udskiftning af vinduer og døre i Søndervang og Stennevang. Dette arbejde er startet i begyndelsen af 2024 og forventes afsluttet i nærmeste fremtid.
- Renovering og udvidelse af legeplads i Bakkegårdsparken. Et ønske som er opstået blandt beboere i afdelingen.
- Vi arbejder sammen med afdelingsbestyrelsen på renovering og opfriskning af fælleshuset i Bakkegårdsparken.
- Det er besluttet at Bakkegårdsparken 126 skal bruges som gæstehus for foreningens beboere.
- Der arbejdes på at revidere vores råderet katalog samt vores hus- og havereglement. Der er nogle forhold som bestyrelsen sammen med afdelingsbestyrelsen finder uhensigtsmæssige og derfor vil der blive fremlagt forslag til ændringer på de kommende afdelingsmøder i september 2024.
- Endelig har vi besluttet at gøre det mere synligt med skiltning, hvor vores boliger er beliggende. Der vil således opsættes skilte på centrale pladser i vores boligområder, der viser at det er RAB boliger i området.
- Der har fortsat været vanskeligt at udleje alle nye boliger i afdeling 21 Vestergade og Møgellosevej. Derfor har vi besluttet, at starte en aktiv markedsføring for at sikre udlejning af vore boliger. Vi har lige startet en annoncering i lokale ugeaviser, der dækker Vejen og Haderslev kommune. Der skal endvidere køre reklamespots i biografen. Der er ikke væsentlige udlejnings-vanskeligheder andre steder, men vi vil gerne være kendt i større kredse så derfor disse tiltag.

Samarbejde med vores administration og øvrige boligorganisationer.

- Vi har fra den 1. juni 2023 været administreret af BoligSyd, som er det fortsættende selskab efter fusionen med Dalbo. Vi har fortsat et fint samarbejde og ser ingen problemer efter fusionen. Vi samarbejder fortsat med andre boligorganisationer om kurser og erfauudveksling. BoligSyd indkalder til periodiske møder, hvor alle samles og deler viden. Vi i bestyrelsen er meget tilfredse med den måde BoligSyd og Erfagruppen håndterer disse forhold.

Overordnet om regnskabet for 2023.

Foreningens regnskab 2023, 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 2023 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 underskud på ca. 344 tkr. Årsagen er primært for lavt budgetterede udgifter i forhold til de faktiske forhold. En del skyldes flytning af udgifter

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

fra afdelingerne til organisationen og en anden del skyldes øget fremmed assistance og administration.

- 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. det er ca. 800 tkr. mindre end 2022 og skyldes igen manglende udlejning i afdeling 21. Der er dog en bedring i sigte, idet der nu er udlejet flere boliger fra årsskiftet.
- Organisationens egenkapital er fortsat stærk i forhold til de behov der kan opstå fremover.

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

Øvrige forhold

Der er siden sidste generalforsamling kommet 75 nye medlemmer på vores opnoteringsliste. Vi har haft 55 nyindflytninger og 53 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 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 var god debat efter beretningen.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2023 samt forelæggelse af budget for 2025.

Nanna Latter gennemgik regnskab for hovedforening for 2023, som var godkendt af bestyrelse og revision. Afdelingernes regnskaber er godkendt af revisionen, bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Hovedforeningen har et underskud for 2023 på tkr. 344, herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 13.320. Renter af mellemregning med afdelingerne er renteberegnet med 4,49 %

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

Budget for hovedforening for 2025 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2025 med kr. 25.000 pr. afdeling, og kr. 5.366 pr. lejemålsenhed. Der er sket en budgetmæssig ændring, idet der er flyttet udgifter fra afdelingernes budgetter til foreningens budget. Det betyder at der er større gennemsigtighed i administrationsbidraget samtidig med at afdelingernes udgifter falder tilsvarende.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Afklaring:

Regnskab 2023 for hovedforening er godkendt.
Budget for hovedforening 2025 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 1 forslag.
Forslag har været udsendt sammen med den endelige dagsorden og går på

4. a. Ønskes der mere transparens i boligforeningen?

Forslagsstiller motiverede forslaget og var glad for at der blev nævnt åbenhed i beretningen.
Hovedmålet med forslaget er at undgå at beboerne bliver mødt med snak om en fusion mellem Rødning Andelsboligforening og BoligSyd, så beboerne ikke får nok tid til at overveje.

Bestyrelsen kunne berette om, at der ikke er planer om fusion med nogen og lovede at beboerne nok skal få besked om fusion i god tid, hvis det emne skulle blive aktuelt på et senere tidspunkt. Der kan ikke fusioneres med nogen uden emnet har været behandlet på en generalforsamling og i henhold til reglerne også en ekstraordinær generalforsamling da der kræves et særligt flertal herfor.
Endvidere henviste bestyrelsen til informationer på hjemmesiden dels under hovedforeningen, men også under de enkelte afdelinger.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

Afklaring:

Flertallet stemte for mere transparens i boligforeningen.

5. Valg af formand.

På valg er: Angelia Grau

Afklaring:

Blev genvalgt

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg var: Harly Hansen
 Arvid Buhrkal
 Kjesten Hostrup

Der var følgende forslag:

Harly Hansen
Arvid Buhrkal
Annette Zakaria
Ole Sørensen
Ove Hansen
Maj-Brit Nielsen
Anne Margrethe Holst
Poul Hedegaard

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Afklaring:

Valgt for 2 år:

- Harly Hansen
- Arvid Buhrkal

Valgt for 1 år:

- 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 23-25
Poul Hedegaard	valgperiode 24-25

7. Valg af 2 suppleanter.

Afklaring:

Følgende blev foreslået og valgt:

Ole Sørensen	1. suppleant
Maj-Brit Nielsen	2. suppleant
Jytte Ølholm	3. suppleant

8. Valg af revisor:

Der blev foreslået genvalg af revisionsfirma BDO

Afklaring:

Revisionsfirma BDO er valgt.

9. Eventuelt:

Der blev takket for nogle gode år med Jan Mortensen, som går på pension i udgangen af maj 2024.

Der blev debatteret om container, problemer med katteefterladenskaber på legeplads, for små carporte, nye vinduer/døre, el ladestandere i boligforeningen og opstregning af p-pladser. Disse områder hører hjemme på et afdelingsmøde, men nogle af områderne undersøges allerede nu af teknik.

Mødet hævet ca. kl. 20.45.

sign. Angelia Grau
Bestyrelsesformand

sign. Jan Mortensen
Dirigent