

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 19. maj 2026 afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 52 personer fra 40 husstande.

Fra administrationen deltog Jens Erik Kjær, Tom Wienke, Jakob Chr. Hansen og Nanna Kjær Latter (ref.)

Formand Angelia Grau bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent – herunder udpejning af stemmeudvalg og referent

Ulla Nissen blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

Jens Erik Kjær og Nanna Kjær Latter blev valgt til stemmetæller

Nanna Kjær Latter blev valgt til referent

2. Bestyrelsens årsberetning

Velkommen til alle – og en særlig velkomst til nye beboere, som måske deltager i generalforsamlingen for første gang.

Vi håber, at I vil finde jer godt til rette sammen med jeres naboer og øvrige beboere her i boligforeningen.

Bestyrelsen

Vi har i det seneste regnskabsår afholdt en række bestyrelsesmøder samt fællesmøder med afdelingsbestyrelserne.

Vi har haft et godt og konstruktivt samarbejde i bestyrelsen og med administrationen i det forgangne år.

Bestyrelsen deltager løbende i kurser og arrangementer under Boligernes Landsorganisation samt i netværk med vores tætte samarbejdspartnere. Formålet er at holde os ajour med ny lovgivning, udvikling i sektoren samt få ny viden og inspiration til arbejdet i boligforeningen.

Åbenhed i boligforeningen

Det er bestyrelsens holdning, at der skal være åbenhed om alle forhold, der berører beboerne i foreningen.

Vi arbejder fortsat med at sikre god information og tilgængelighed, og vi vil igen opfordre beboerne til at kontakte administrationen, afdelings- eller organisationsbestyrelsen, hvis der er spørgsmål eller forslag, der ønskes behandlet.

Gennem vores nye dagsordenssystem er der nu mulighed for at abonnere på dagsordener og referater fra bestyrelsesmøderne, hvilket gør det lettere at følge med i bestyrelsens arbejde.

De væsentligste opgaver i perioden

Byggeri og projekter

Vores byggeri på Rødning Engvej er nu afsluttet, og byggeregnskabet er godkendt med en mindreudgift i forhold til det oprindelige budget på ca. 330.000 kr.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Vi arbejder fortsat med vores helhedsplan, og afventer fortsat afklaring omkring mulighederne for støtte til de ønskede moderniseringer.

Vedligeholdelse og forbedringer

Der er i perioden gennemført vedligeholdelsesarbejder i flere afdelinger.

I Højgade er der blandt andet blevet skiftet vinduer og døre. Derudover er der igangsat udskifning af tag som en forsikrings sag, hvilket betyder, at arbejdet ikke påvirker huslejen.

Der arbejdes fortsat løbende med vedligeholdelse og forbedring af foreningens boliger.

Energi og forsyning

Arbejdet med fremtidige energiløsninger fortsætter.

Projektet med fjernvarme i Jels afventer fortsat en endelig afklaring af, om det kan gennemføres.

Udlejning og boligsituation

Vi har i perioden haft ledige lejligheder på Rødning Vestergade. For at afbøde tomgangen er lejlighederne midlertidigt blevet udlejet til Fri- og Fagskolen frem til december 2025.

Der arbejdes fortsat målrettet med udlejning og synlighed af vores boliger.

Økonomi og styring

Bestyrelsen har sammen med administrator i den forløbne periode haft øget fokus på økonomiopfølgning.

Der er indført tættere opfølgning med halvårs- og 3/4-års regnskaber, som løbende forelægges bestyrelsen for at sikre et bedre videns- og beslutningsgrundlag.

Hovedforeningen har i perioden et underskud på 125.781 kr., mens afdelingerne samlet set er delt, således at cirka halvdelen har overskud og halvdelen underskud. Der vil blive redegjort nærmere herfor under gennemgangen af årsregnskabet.

Individuelle udskifninger af køkken og bad er blevet kraftigt begrænset som følge af likviditeten i afdelingerne. Det vil dog fortsat være muligt at foretage de forbedringer via råderetten.

Drift og organisation

Vi har i perioden rekrutteret en ny ejendomsfunktionær, som skal være med til at sikre en fortsat god drift og service i boligforeningen.

Samtidig er der gennemført en opgradering af IT-sikkerheden, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har fået nye mailadresser tilknyttet Rødning Andelsboligforening, således at kommunikationen foregår inden for et sikkert IT-miljø.

Samarbejde og sociale forhold

Der er afholdt møde med Vejen Kommunes nye boligsociale medarbejder. Bestyrelsen og administrationen ser gode muligheder i dette samarbejde og vil fremover gøre brug af denne funktion, når beboere kommer i vanskeligheder og har behov for støtte.

Vi har fortsat et godt samarbejde med kommunen, som også er vores tilsynsmyndighed, og deltager fortsat i styringsdialog og fællesmøder om boligpolitiske emner.

Faciliteter og udvikling

Der arbejdes løbende med udviklingen af foreningen og vores faciliteter og processer.

Fælleshuset på Bakkegårdsparken bliver fortsat benyttet i stor udstrækning, hvilket også gør sig gældende for gæsteværelset.

Derudover er der igangsat arbejde med en ny hjemmeside, som forventes klar i 1. kvartal 2027 og som skal være med til at give beboerne bedre overblik og brande i forhold til nye beboere.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Administration og service

Der indføres nye åbningstider for kontoret. Der vil blive informeret særskilt herom, men det understreges, at der ikke er tale om en reduktion i åbningstiden – den er blot blevet fordelt anderledes, og tirsdag vil fortsat være dagen med mulighed for personligt fremmøde på kontoret.

Øvrige forhold

Der er fortsat aktivitet i foreningen med både til- og fraflytninger samt nye interesserede på ventelisten.

Bestyrelsen arbejder løbende med at sikre en god drift og et attraktivt bomiljø for alle beboere.

Afslutning

Det var bestyrelsens beretning for året.

Vi vil gerne takke:

- *bestyrelseskolleger*
- *afdelingsbestyrelserne*
- *medarbejdere og administration*
- *kommunen og samarbejdspartnere*
- *og ikke mindst jer beboere*

for et godt samarbejde i det forgangne år.

Afklaring:

Bestyrelsens årsberetning blev godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2025 samt forelæggelse af budget for 2027.

Nanna Kjær Latter gennemgik regnskab for hovedforening for 2025, som udviste et underskud på kr. 125.781.

Underskuddet blev forklaret med merudgifter til kontorholdsudgifter; herunder blandt andet annoncering af tomme boliger, advokatombkostninger og it programmer.

Derudover har der været merudgifter til forretningsførelse grundet afdeling 22, der er kommet til, dog har der af samme årsag også været merindtægter på administrationsbidraget.

Der har derudover også været færre renteindtægter end forventet.

Budgettet blev gennemgået med en stigning på administrationsbidrag på kr. 224 pr. lejemålsenhed, så der fra 2027 betales kr. 25.000 pr. afdeling og kr. 5.535 pr. lejemålsenhed.

Afklaring:

Regnskabet 2025 blev godkendt og budget 2027 taget til efterretning.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der ikke var indkommet nogle forslag.

5. Valg af formand

På valg var: Angelia Grau

Afklaring:

Angelia Grau blev enstemmigt valgt.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg var: Arvid Buhrkal
 Harly Hansen
 Ove Hansen

Afklaring:

Efter skriftlig afstemning blev Harly Hansen og Arvid Buhrkal valgt

Herefter består bestyrelsen af:

Angelia Grau	valgperiode 26-28
Arvid Buhrkal	valgperiode 26-28
Harly Hansen	valgperiode 26-28
Jette Bech Petersen	valgperiode 25-27
Poul Hedegaard	valgperiode 25-27

7. Valg af 2 suppleanter

På valg var: Jytte Ølholm
 Ove Hansen

Afklaring:

Begge blev enstemmigt valgt og suppleant rækkefølgen blev:

Jytte Ølholm	1. suppleant
Ove Hansen	2. suppleant

8. Valg af revisor:

Administrationen og bestyrelsen foreslog RI Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som ny revisor.

Afklaring:

RI Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt godkendt som ny revisor.

9. Eventuelt:

Det blev nævnt, at det blæser meget i den ene ende af huset på Rødning Vestergade og spurgt ind til, om der kunne gøres noget ved dette, eventuelt med et hegn. Da det vedrører selve afdelingen, skal det tages med afdelingsbestyrelsen.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Der blev spurgt ind til en beredskabsplan og organisationsbestyrelsen kunne fortælle, at de ikke er så langt endnu, men at de har et møde efter sommerferie med en erfaren person indenfor beredskabsplaner. Kommunen har meddelt, at de tager sig af de plejekrævende og resten af beboerne i kommunen, skal kunne klare sig selv. Når det overordnede er på plads fra organisationsbestyrelsen i forhold til en beredskabsplan, kommer afdelingsbestyrelsen til at skulle se ned i deres afdeling og formentlig helt ned på område niveau, når det er afdeling 18. Herunder skal det også ses på en samleplads også i tilfælde af brand. Det blev oplyst, at vandværket og fjernvarmen i Rødning har en generator, så de i nødstilfælde stadig kunne køre.

Der ønskes sodavand og øl under mødet fremadrettet, hvilket organisationsbestyrelsen har lovet at drøfte i deres evaluering af generalforsamlingen.

Mødet hævet ca. kl. 20:20

Angelia Grau
Bestyrelsesformand

Ulla Nissen
Dirigent