

Løgumkloster Andelsboligforening

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. november 2017, kl. 19.00 på Central Hotel 6240 Løgumkloster.

Generalforsamlingen var indkaldt ved varsling af den 9. oktober 2017, og endelig dagsorden af den 1. november 2017.

Deltager:

Andelshavere:	87 personer
Andre:	
Revision:	Leif Agergaard
Administrationen:	Birthe Jensen (Ref.)
Direktør: (DALBO)	Hans H. Appel
Inspektør: (DALBO)	Torben Leen
Økonomiassistent: (DALBO)	Nadja Strojeck
	Total 92 personer.

Bestyrelsesformand Ernst Christensen, bød velkommen til generalforsamlingen og gik herefter over til dagsorden punkt 1. valg af dirigent.

Ad. 1. Valg af dirigent:

Foreslået og valgt blev Hans H. Appel, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og hermed beslutningsdygtig samt, at dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Ad. 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning ved Ernst Christensen.

Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2016/17:

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Boligforeningen har sidste driftsår haft et overskud på kr. 47.450. Forrige års overskud var på kr. 65.211. Overskuddet skyldes hovedsageligt mindre udgifter til bestyrelseshonorar, lokaleomkostninger og revision. Ligeledes har der været en netto-renteindtægt til foreningen på ca. 30 tkr.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen som herefter udgør kr. 1.716.968 svarende til kr. 4.676 pr. lejemålsenhed, mod kr. 4.549 sidste år.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 30.6.2017 kr. 4.860.082 svarende til kr. 13.236 pr. lejemålsenhed, mod kr. 10.663 sidste år.

Løgumkloster Andelsboligforening

Vores dispositionsfond er derfor godt rustet til at kunne dække eventuelle tab på tomme boliger eller andre ekstraordinære situationer – dette er med til at sikre vores afdelinger en stabil drift.

I regnskabsårets løb har dispositionsfonden dækket tab ved lejeledighed på 147 tkr. mod 306 tkr. i sidste årsregnskab, og der er givet tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning på 162 tkr. mod 119 tkr. sidste år.

Bestyrelsen forventer ikke økonomiske vanskeligheder i boligforeningen – og herunder i de enkelte afdelinger i 2017/18.

Afdelingerne:

Samtlige afdelinger har haft overskud i regnskabsåret – det er rigtig fint, og det varslers godt for de budgetter som vi senere skal behandle på afdelingsmøderne. Det er vigtigt at kunne holde huslejen i ro, og gode resultater er en god forudsætning for at kunne gøre det.

Afdelingernes udgifter til indvendig vedligeholdelse under B – Ordning, beløber sig til 492 tkr. mod 713 tkr. sidste år. Der har i alle afdelinger været tilstrækkelige midler henlagt til udgifterne.

I årets løb er der i afdelingerne anvendt kr. 614.409 til almindelige vedligeholdelsesopgaver mod kr. 1.017.198 sidste år og kr. 1.032.478 til renholdelse mod 1.072 tkr. sidste år.

Af de henlagte midler er der i afdelingerne anvendt kr. 3.086.851 mod kr. 8.064.004 sidste år. Det er målet, at der til stadighed skal være henlagt midler til at dække det forbrug, der er budgetteret med i afdelingernes Drift & vedligeholdelses planer.

Det vurderes her, at målsætningerne kan opfyldes.

Der er ikke udført rigtig store renoveringsarbejder i det år der er gået, og det er det mindre træk på henlæggelser også udtryk for.

Vi er dog med i udarbejdelse af en fælles helhedsplan med de øvrige boligorganisationer i Tønder Kommune – det skal udmøntes i en fremtidssikring af de almene boliger i kommunen.

Flytninger:

Der er i regnskabsåret optaget 87 nye medlemmer på ventelisten mod 96 sidste år, og antal flytninger i årets løb er opgjort til i alt 70 flytninger, mod 43 flytninger sidste år.

Situationen omkring udlejningssituationen har de senere år heldigvis været mindre udfordrende, således at vi har undgået de helt store huslejetab på grund af tomme boliger. Vi har dog stadigvæk tab, som vi kan arbejde på at minimere yderligere – men heldigvis er tabene mindre end tidligere år.

Samarbejde:

Løgumkloster Andelsboligforening deltager i samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommune omkring styringsdialog, men også omkring udarbejdelse af en fælles helhedsplanlægning for de almene boliger i Tønder Kommune. Planlægningen skal i samarbejde med kommunen munde ud i en plan for, hvilke boligområder der skal have særlig prioritering i de kommende år i et område, hvor befolkningstallet er vigende.

Løgumkloster Andelsboligforening

Forvaltningsrevision:

Boligorganisationen administrerer i det daglige omkostningsbevidst og bruger derfor i høj grad tilbudsgivning på større opgaver og ved større indkøb indhentes der priser hos forskellige leverandører.

Forvaltning af midler bliver løbende tilpasset situationen omkring renten og er i øjeblikket anbragt hovedsagelig i værdipapirer, hos de banker der i øjeblikket giver den bedste rente.

Ved regnskabsårets udløb er der sket vurdering af foreningens nettoadministrationsudgifters udvikling over en årrække hvilket bestyrelsen vurderer, at der er en tilfredsstillende udvikling heri.

Nybyggerier:

Der er ingen konkrete planer for øjeblikket –men, såfremt kommunen melder ud, at der er behov for yderligere alment byggeri eller udfyldningsprojekter i Tønder kommune, vil vi være klar til en debat herom -men som udgangspunkt, er det bestyrelsens opfattelse, at der ikke vil være behov for nybyggeri eller lignende i nær fremtid.

Forslag om delegering af kompetence

Vi har tidligere haft en delegering af kompetence fra generalforsamlingen, bl.a. til godkendelse af afdelingernes regnskaber, og iværksættelse af større arbejder på afdelingernes ejendomme.

Bestyrelsen ønsker nu at få præciseret denne delegering, således at den også er gældende efter de nyeste godkendte vedtægter.

Såfremt forsamlingen kan godkende, at vi får disse beføjelser, kan de tilbagekaldes, hvis man føler vi ikke er gode nok til at forvalte denne tillids erklæring fra forsamlingen.

Dette forslag behandles senere på dagsorden.

Jubilæum:

Den 21. juni næste år er det 75 år siden, boligforeningen blev stiftet.

Det vil vi selvfølgelig gerne markere med noget særligt, og det har vi også brug for inspiration til fra jer beboere. Derfor vil det fra nu og frem til den 1. januar være muligt via vores hjemmeside at indsende ideer til at markere jubilæet.

Man er selvfølgelig også velkommen til at indlevere idéer skriftligt på kontoret.

Afslutning:

Jeg vil på bestyrelsens og egne vegne slutte årets beretning med en tak til administrationsselskabet DALBO a.m.b.a. og øvrige samarbejdspartnere for et godt og sobert samarbejde i regnskabsåret og en tak til vores ejendomsfunktionærer og administrationen, for veludført beboerservice.

Jeg vil også gerne takke mine kolleger i bestyrelsen og i afdelingsbestyrelser for et godt samarbejde i det forløbne år - og til sidst men ikke mindst, en stor tak til beboerne for jeres altid positive optræden i hverdagen tak for det

Herefter blev beretningen sat til debat.

Afklaring:

Der var ingen bemærkninger/kommentarer til beretningen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3. Godkendelse af årsregnskab for 2016/17 til godkendelse:

Nadja Strojeck gennemgik regnskabet for 2016/17, der afsluttedes med et overskud på kr. 47.450 mod t.kr. 65 i 2015/16.

Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelse på bestyrelsesvederlag samt nettorenteindtægt til foreningen. Dette kunne opveje en øget udgift til personale.

Der var opnået 1,81% rente til afdelingerne mod 2,23% i 2015/16.

Afklaring:

Der var ingen kommentarer/bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2018/19 til orientering:

Budget for 2018/19 blev herefter gennemgået af Nadja Strojeck, hvor konklusionen var, at der opkræves uændret administrationsbidrag i forhold til budget 2017/19. Dette gælder for administrationsbidrag pr. afdeling kr. 25.000 og pr. lejemålsenhed kr. 4.567.

Afklaring:

Budgettet blev taget til efterretning.

Ad. 5. Indkomne forslag:

- A. Bestyrelsen foreslår at delegere kompetence til Bestyrelsen jf. vedtægternes §5 stk. 4 og 5.**

Ved behandling af dette punkt overgav dirigenten sit hverv til formanden, og gennemgik forslaget.

Løgumkloster Andelsboligforening

Vedtægternes bestemmelse vedr. delegering blev gennemgået, og baggrund for forslaget i øvrigt blev forelagt.

Afklaring:

Forslaget er enstemmig godkendt.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Jos V. Stuivenberg, som ønskede at modtage genvalg og Inger Møller, som ønskede at modtage genvalg.

Afklaring:

Foreslået og genvalgt uden modkandidater blev Jos V. Stuivenberg og Inger Møller for en 2 årig periode.

Herefter består bestyrelsen af:	Ernst Christensen, formand	valgt 2016
	Preben Løscke	valgt 2016
	Andreas Knudsen	valgt 2016
	Jos van Stuivenberg	valgt 2017
	Inger Møller	valgt 2017

Ad. 7. Valg af suppleanter:

Afklaring:

Foreslået og valgt blev:	Per Holm	som 1. suppleant
og	Georg D. Nielsen	som 2. suppleant

Ad. 8. Valg af revisor:

På valg var Revisionsfirma Martinsen Vejen, som blev genvalgt.

Ad. 9. Eventuelt:

Hans Günther Jacobsen: Det har været fremme i dagspressen angående det frie tv valg. Er man tilfreds med Stofa?

Løgumkloster Andelsboligforening

Lars Nordahl Petersen: Da han overtog lejligheden i Klyden, var hækken blevet klippet ned i ½ m højde. Udtrykte ønske om, at man ny lejer blev orienteret inden man klippede hækken ned. Oplyste endvidere at han stadig har problemer med sin vandhane.

Georg D. Nielsen: Savnede bl.a. at høre lidt om ændringerne i administrationen.

Hans Appel: Oplyste, at man under aktuelt på hjemmesiden kan fremkomme med idéer til markering af foreningens jubilæum næste år.

Svar:

Formanden Ernst Christensen oplyste, at Stofa i det store og hele kører. Oplyste også, at aftalen med Stofa gir frit valg, i form af at man frit kan vælge om man vil have en tv eller en bredbåndsløsning ved Stofa.

Næstformand Jos V. Stuivenberg tilføjede, at frit valget ved Stofa, med at man skal vælge enten tv eller bredbånd, blev lavet på baggrund af regeringsudspillet. Han oplyste endvidere at aftalen med Stofa er gældende i ca. 3 år endnu.

Hans Appel henviste til, at det altid er muligt at ringe på Servicetelefonen vedr. fejl og mangler.

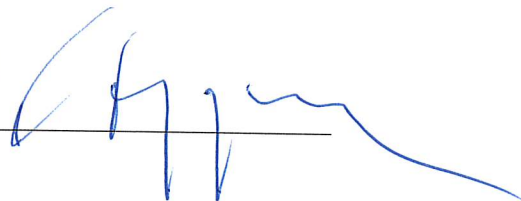
Da der herefter ikke var mere på dagsorden overgav dirigenten ordet til formanden for afsluttende bemærkninger.

Formand Ernst Christensen takkede af og ønskede forsamlingen glædelig jul og et godt nytår.

Referat:
Birthe Jensen

Løgumkloster den: 8. november 2017

Dirigent



Ernst Christensen

Formand