

Løgumkloster Andelsboligforening

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. november 2018. kl. 19.00 på Central Hotel 6240 Løgumkloster.

Generalforsamlingen var indkaldt ved varsling af den 10. oktober 2018, og endelig dagsorden af den 6. november 2018.

Deltager:

Andelshavere:	77 personer
Andre:	
Revision:	Leif Agergaard
Administrationen:	Birthe Jensen (Ref.)
Ejendomsfunktionær:	Ove Bertelsen
Direktør: (DALBO)	Hans H. Appel
Inspektørassistent: (DALBO)	Jakob C. Hansen
Økonomiassistent: (DALBO)	Nadja Strojeck
	Total 83 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 Jos V. Stuivenberg.

Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2017/18:

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Boligforeningen har i driftsåret 2017 / 18 haft et overskud på kr. 33.262.

Sidste års overskud var på kr. 47.450.

Ved regnskabsfremlæggelsen vil der blive redegjort for de enkelte poster, men jeg kan da fortælle, at afholdte udgifter til 75-årsjubilæum i alt har andraget 65 tkr. og dette beløb er fratrukket i årets resultat.

Vi i bestyrelsen synes derfor, at resultatet i hovedforeningen er solidt og tilfredsstillende.

Løgumkloster Andelsboligforening

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen som herefter udgør kr. 1.750.230 svarende til kr. 4.766 pr. lejemålsenhed, mod kr. 4.676 sidste år.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 30.6.2018 kr. 5.514.731 svarende til kr. 15.018 pr. lejemålsenhed, mod kr. 13.236 sidste år.

Dispositionsfonden sikrer, at afdelingerne er sikret en stabil drift.

Løgumkloster Andelsboligforenings dispositionsfond er af en god størrelse, og vi er derfor rimelig sikre på at kunne fortsætte driften, også selvom der skulle opstå ekstraordinære tab på tomme boliger eller ved fraflytninger.

I løbet af regnskabsåret har dispositionsfonden dækket tab ved lejeledighed på 130 tkr. mod 147 tkr. i sidste årsregnskab, og der er givet tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning på 291 kroner mod 162 tkr. sidste år.

Af andre væsentlige beløb har dispositionsfonden derudover ydet tilskud til en ekstraordinær omkostning vedr. opmuring af gavle på Mejsevej med 343 tkr.

Bestyrelsen forventer ikke økonomiske vanskeligheder i boligforeningen eller i de enkelte afdelinger i 2018 / 19.

Og så vil jeg gerne udtrykke, at jeg synes vi havde en god jubilæums-fest. Der var en fin opbakning fra beboere, og det skal I have tak for. Vi valgte så at bede om en pengegave i stedet for de "normale" vingaver, som bestyrelsen alligevel ikke ville have godt af.

I alt indkom der et beløb på kr. 15.634, som er sendt videre til Julemærkehjemmet i Kollund – og så kom der noget fornuftigt ud af dette også.

Afdelingerne:

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

Afdelingernes udgifter til indvendig vedligeholdelse under B –Ordning, beløber sig til 431 tkr. mod 492 tkr. sidste år. Der har i alle afdelinger været tilstrækkelige midler henlagt til udgifterne.

I årets løb er der i afdelingerne anvendt 774 tkr. til almindelige vedligeholdelsesopgaver mod 614 tkr. sidste år og 1.230.000 til renholdelse mod 1.033.000 sidste år.

Af de henlagte midler er der i afdelingerne anvendt kr. 2.971.000 mod 3.087.000 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 har ikke været udført større renoveringsarbejder i årets løb.

Der arbejdes fortsat over en flerårig periode på en fælles helhedsplan med de øvrige boligorganisationer i Tønder Kommune, der skal udmøntes i en fremtidssikring af alle almene boliger i kommunen. Foreløbig

Løgumkloster Andelsboligforening

er der i denne forbindelse udarbejdet et fælles strategioplæg, som viderebehandles af kommunen, og som ligeledes også har kontakt med Landsbyggefonden herom.

Boligforeningen har ingen aktuelle planer for nybyggeri.

Udlejningssituationen:

Der er i regnskabsåret optaget 77 nye medlemmer på ventelisten mod 87 sidste år,

og antal flytninger i årets løb er opgjort til i alt 53 flytninger, mod 70 sidste år.

Udlejningen har været forbedret de sidste to år, så vi gradvist får mindre tab på tomme boliger. Vi har dog stadigvæk tab, som vi kan arbejde på at minimere yderligere – men de kan nok ikke helt undgås med den beliggenhed vores boliger har.

Samarbejde:

Løgumkloster Andelsboligforening deltager i Erfa-Gruppen, som er et samarbejde med boligorganisationer i Dalbo, og en del øvrige selvstændige boligorganisationer i det sydlige Jylland og Fyn. Målsætningen er at vi udvikles som bestyrelser ved sammenkomst og udveksling af erfaringer, og at vi i kursusudvalget vil lave kurser for bestyrelsesmedlemmer og ansatte, som er relevante for gruppens medlemmer.

Forvaltningsrevision:

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

Forvaltning af likvide midler bliver løbende tilpasset situationen omkring renten, og er i øjeblikket anbragt hovedsagelig i obligationer i Sydbank og Danske Bank.

Ved regnskabsårets udløb er der sket vurdering af foreningens nettoadministrationsudgifters udvikling over en årrække, og 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.

Afslutning:

Jeg vil på bestyrelsens og egne vegne slutte årets beretning med en stor tak til medarbejdere i form af ejendomsfunktionærer og i administrationen, for et godt og frugtbart samarbejde i regnskabsåret. Også en tak til vores administrationsselskab Dalbo for godt udført arbejde i det forgangne år.

Løgumkloster Andelsboligforening

Jeg vil ligeledes 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 positive væremåde - 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 2017/18 til godkendelse:

Nadja Strojeck gennemgik regnskabet for 2017/18, der afsluttedes med et overskud på kr. 33.262 mod t.kr. 47 i 2016/17.

Overskuddet skyldes hovedsagelig en mindre udgift til bestyrelsesvederlag, udgifter til kontorhold og revision i forhold til budgetteret samt en nettorenteindtægt. Der har dog været en større udgift til mødeudgifter i forhold til budgetteret, dette skyldes afholdelse af Boligforeningens 75 års jubilæum.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler og den frie egenkapital er blevet forrentet med 1,54% mod 1,81% i 2016/2017.

Afklaring:

Der var ingen kommentarer/bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2019/20 til orientering:

Budget for 2019/20 blev herefter gennemgået af Nadja Strojeck, hvor konklusionen var, at der opkræves uændret administrationsbidrag i forhold til budget 2018/19.

Administrationsbidrag pr. afdeling kr. 25.000 og pr. lejemålsenhed kr. 4.567.

Afklaring:

Budgettet blev taget til efterretning.

Løgumkloster Andelsboligforening

Ad. 5. Indkomne forslag:

Der var ikke fremsendt forslag til behandling under generalforsamlingen.

Ad. 6. Valg af formand:

På valg var: Ernst Christensen, som ønskede at modtage genvalg.

Afklaring:

Foreslået og genvalgt uden modkandidater blev Ernst Christensen for en 2 årig periode.

Ad. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Andreas Knudsen, som ønskede at modtage genvalg og
Preben Løsche, som ønskede at modtage genvalg.

Afklaring:

Foreslået og genvalgt uden modkandidater blev Andreas Knudsen og Preben Løsche for en 2 årig periode.

Herefter består bestyrelsen af:	Ernst Christensen, formand	valgt 2018
	Preben Løsche	valgt 2018
	Andreas Knudsen	valgt 2018
	Jos van Stuivenberg	valgt 2017
	Inger Møller	valgt 2017

Ad. 8. Valg af suppleanter:

Afklaring:

Foreslået og valgt blev:	Per Holm	som 1. suppleant
og	Poul Bløcher	som 2. suppleant

Ad. 9. Valg af revisor:

På valg var Revisionsfirma Martinsen Vejen, som blev genvalgt.

Løgumkloster Andelsboligforening

Ad. 10. Eventuelt:

Hans Günther Jacobsen: Vil service niveauet forblive i samme standart som hidtil?

Allan W. Jensen: Græsklipperen ødelægger græsplænen og spreder jorden op?

Hvem tømmer tagrenderne?

Svar:

Formanden Ernst Christensen service niveauet vil ikke blive ændret.

Jakob C. Hansen svarede at det var ikke meningen at græsplænen skulle ødelægges, så det vil der blive kigge på, samt at tagrenderne vil der blive kigget på henover vinteren.

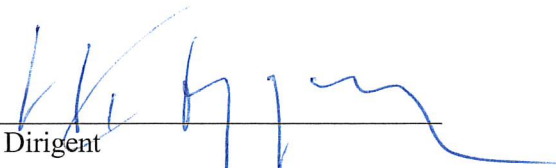
Da der herefter ikke var mere på dagsorden overgav dirigenten ordet til formanden for afsluttende bemærkninger.


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

Referat:

Birthe Jensen

Løgumkloster den: 14. november 2018


Dirigent


Formand