

Løgumkloster Andelsboligforening

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. november 2019. kl. 17.00 på Central Hotel 6240 Løgumkloster.

Generalforsamlingen var indkaldt ved varsling af den 7. oktober 2019, og endelig dagsorden af den 5. november 2019.

Deltager:	Andelshavende	81 personer	64 husstande
	Andre:		
		Birthe Jensen	Administrationen (Ref).
		Hans H. Appel (HHA)	DALBO a.m.b.a
		Jakob C. Hansen (JCH)	DALBO a.m.b.a
		Nadja Strojeck (NS)	DALBO a.m.b.a
	Total:	85 fremmødte.	

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 2018/19:

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Bestyrelsen har som noget nyt i år valgt at udsende en forhåbentlig læsevenlig oversigt over forskellige nøgletal i årsregnskabet, sammen med hovedtallene i regnskabet. Vi håber, der er tilfredshed med det.

Boligforeningen har i driftsåret 2017 / 18 haft et overskud på kr. 23.057.

Sidste års overskud var på kr. 33.262.

Når vi senere kommer til regnskabs gennemgang vil Nadja redegøre nærmere for tallene.

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

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen som herefter udgør kr. 1.773.288 svarende til kr. 4.869 pr. lejemålsenhed, mod kr. 4.766 sidste år.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 30.6.2019 kr. 6.442.419 svarende til kr. 17.689 pr. lejemålsenhed, mod kr. 15.018 sidste år.

Løgumkloster Andelsboligforening

Dispositionsfonden sikrer, at afdelingerne er sikret en stabil drift.

Løgumkloster Andelsboligforenings dispositionsfond er af en god størrelse, og vi er derfor ligesom tidligere år ret overbeviste om 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 132 tkr. mod 130 tkr. i sidste årsregnskab, og der er givet tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning på 116 tkr. mod 291 kroner sidste år.

Bestyrelsen forventer ikke økonomiske vanskeligheder i boligforeningen eller i de enkelte afdelinger i 2019 / 20.

Afdelingerne:

Samtlige afdelinger har haft overskud i regnskabsåret – der har været et samlet overskud i afdelingerne på 501 tkr.

Det synes vi er godt, og særlig betyder det en god indgangsvinkel til at kunne udarbejde budgetter til afdelingsmøderne, hvor huslejen holdes mest muligt i ro.

Det er nemlig vigtigt at kunne holde huslejen i ro eller med små stigninger, for vi er overbeviste om, at en rimelig husleje er et godt udlejningsparameter for boligerne.

Forrentning af afdelingernes likvide midler er sket med 1,9%, hvilket i stor udstrækning har været med til at skabe de gode resultater – det er vi glade for, men vi må også være klar over, at de gode tider på renteområdet kan være forbi, så vi allerede i næste regnskabsår må konstatere et minus på rentekontoen.

I årets løb er der i afdelingerne anvendt 970 tkr. til almindelige vedligeholdelsesopgaver mod 774 tkr. sidste år og 1.087.000 til renholdelse mod 1.230.000 sidste år.

Af de henlagte midler er der i afdelingerne anvendt kr. 2.379.000 mod 2.971.000 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 er der i denne forbindelse udarbejdet et fælles strategioplæg, som viderebehandles af kommunen, og som ligeledes også har kontakt med Landsbyggefonden herom.

Bestyrelsen ser ikke, at det er nødvendigt med for nybyggeri – men hvis kommunen har brug for hjælp med et område, er vi naturligvis gerne til rådighed.

Udlejningssituationen:

Der er i regnskabsåret optaget 77 nye medlemmer på ventelisten mod 81 sidste år, og antal flytninger i årets løb er opgjort til i alt 50 flytninger, mod 53 sidste år.

Som det blev nævnt under dispositionsfondens tilskud, har tilskud til tab ved lejeledighed ligget ret stabilt på ca. 130 tkr. pr. år de sidste 2 år.

Løgumkloster Andelsboligforening

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. Det er et samarbejde, som bestyrelsen får meget ud af at deltage i.

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.

Vi er sparsommelige på mandskabsområdet, og samarbejder med 2 andre boligorganisationer omkring græsklipning, ligesom vi samarbejder med de samme 2 organisationer omkring servicetelefonen.

Alt sammen med det formål, at spare på driftsomkostninger, således at huslejen kan holdes mest muligt i ro.

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, dog må stigninger heri gerne være så små som muligt.

Bl.a. derfor foreslår vi senere på dagsorden valg af BDO som revisor, idet vi med denne ændring vil kunne spare en del af administrationsudgiften.

For også at fortsætte arbejdet med at effektivisere driften af afdelingerne, har vi foreslået afdelingsbestyrelserne, at der til de næste afdelingsmøder fremsættes forslag om sammenlægning af afdelinger – måske således, at der hvis forslagene vedtages, udelukkende vil være 2 afdelinger i hele boligforeningen.

Dette vil ikke få betydning for egen boligsituation, men det kan få stor betydning for muligheden for at effektivisere på f.eks. administrationsudgifterne, ligesom grundlaget for rekruttering af beboerdemokrater vil være betydelig større.

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:

Vi afslutter årets beretning med en stor tak til medarbejdere i form af ejendomsfunktionærer og i administrationen, for et godt samarbejde i året der er gået. Også en tak til vores administrationsselskab Dalbo for godt udført arbejde i det forgangne år.

Ligeledes skal lyde tak til medlemmer af afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde i det forløbne år - og til sidst men ikke mindst, en stor tak til Jer beboere for jeres positive væremåde - tak for det !

Det var bestyrelsens beretning –tak for ordet.

Løgumkloster Andelsboligforening

Herefter blev beretningen sat til debat.

Der var kommentar, at det var svært at høre og forstå beretningen, dette tog bestyrelsen til efterretning.

Afklaring:

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2018/19 til godkendelse:

NS gennemgik regnskabet for 2018/19, der afsluttedes med et overskud på kr. 23.057 mod t.kr. 33 i 2017/18.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler og den frie egenkapital er blevet forrentet med 1,9% mod 1,54% i 2017/2018.

På udgift siden blev følgende kto. Fremhævet:

- Kto. 502 mødeudgifter og kontingenter har udgifterne været noget dyrere end der var budgetteret med. Noget af beløbet skyldes en besigtigelsestur bestyrelsen og personalet har været på .
- Kto 511 personaleudgifter har vist en besparelse på tkr. 31.
- Kto 514 kontorlokaleudgifter er der en stigning på tkr. 10, som skyldes anskaffelse af nye skabe til kontoret. De nye skabe er blevet indkøbt pga. den nye persondataforordning, som gør at alt fremover skal være låst inde.
- Kto. 531 tilskud til afdelinger, dette er et tilskud der gives til en bolig.
- Kto. 532 renteudgifter, dette beløb er de 1,9% der kommer ud i alle afdelingerne.
- Kto. 540 + 604 afd. bidrag til disp.fond, denne post er udgift og indtægtsført. Dette er når der er lån der er færdig betalt.
- Kto. 541 ekstra ordinære udgifter, dette er udgifter der er til Kuben, samt tab ved leje ledighed og tab ved flytninger.

På indtægt siden og i balancen blev følgende konti fremhævet:

- Kto. 602 gebyrer, herunder er bla. ventelistegebyret.
- Kto. 702 inventar, denne saldo er på kr. 0,- da kopimaskinen på kontoret er færdig afskrevet.
- Kto. 719 andre finansielle anlægsaktiver, dette er indskuddet på boligforeningens kontor.
- Kto. 803 dispositionsfond, det er heraf der gives tilskud ved ledige boliger og fraflytninger.
- Kto. 821 afdelinger i drift, dette beløb består af afdelingernes tilgodehavende.
- Kto. 825 leverandør, denne saldo er skyldig til boligforeningens kreditorer, saldoen er pr. 30-06-2019 men med betalingsfrist efter 01-07-2019 hvor de er betalt.

Afklaring:

Der blev spurgt ind til besigtigelsesturen, hertil svarede formanden Ernst Christensen, at turen havde gået til Års for at besøge boligforeningen deroppe. Og at sådan en tur bliver brugt som erfaringsudveksling.

Løgumkloster Andelsboligforening

Der blev spurgt ind til tilskuddet der gives til en lejlighed, hertil blev oplyst at tilskuddet er givet fordi boligen har været svær at udleje, og i tomgang over en meget lang periode.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2020/21 til orientering:

Budget for 2020/21 blev herefter gennemgået af NS,

Administrationsbidrag pr. afdeling kr. 25.000 og pr. lejemålsenhed kr. 4.613.

På udgift siden blev følgende kto. Fremhævet:

- Kto 501 bestyrelsesvederlag, dette er en sats der er sat fra Landbyggefonden.
- Kto 514 kontorlokaleudgifter, dette er skønnet ud fra hvad der tidligere har været brugt.

På indtægt siden blev følgende kto. Fremhævet:

- Kto. 601 administrationsbidrag, her er der en besparelse. Besparelsen skyldes at erhverv ikke hører under fællesarealer ved Landsbyggefonden.

Afklaring:

Budgettet blev taget til efterretning.

Ad. 5. Indkomne forslag:

HHA gav dirigentrollen til Jos Van Stuivenberg, da HHA selv skulle fremlægge forslag.

A: Bestyrelsen foreslår vedtagelse af nye vedtægter

HHA oplyste, at der er kommet nye standard vedtægter, som skal implementeres i vedtægterne for alle boligforeninger, og derfor anbefaler bestyrelsen vedtagelse af nye vedtægter. De væsentlige ændringer er i det omdelte anført med rødt.

§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Dette betyder at lejerne fremover skal dokumentere overfor boligforeningen, at de er fritaget for digital post. Derved kan boligforeningen ikke sende digital post, hvis vi har denne dokumentation.

§ 7. Den ordinære generalforsamling afholdes i Tønder Kommune, og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens bolighavende medlemmer. Varlingen skal endvidere

Løgumkloster Andelsboligforening

fremgå af boligforeningens hjemmeside. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Som det er i dag udsendes der breve samt annonceres i Digeposten, ved den nye ændring er det nok at indkalde skriftligt.

*Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere **mindst 2** medlemmer er til stede.*

Her er der kun en lille ændring. I de nuværende vedtægter skal der være yderligere mindst 3 medlemmer. Med ændringen vil der skulle være 1 mere end flertallet.

*§ 13. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. **Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.** Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.*

I de nuværende vedtægter har dette været formuleret anderledes, med den nye formulering skal indkaldelsen ske skriftlig, herunder kan den også udsendes med e-post.

§ 14. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 16, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.

2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.

2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.

3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.

Løgumkloster Andelsboligforening

4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.

5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

Dette er vedr. afdelingsmøde, at man kan beslutte, at en afstemning skal være digital. HHA anbefaler dog at man gør som i dag.

Stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Dette er tilføjet, der har tidligere været en begrebsfordrejning, da det ikke er afdelingsmødet der går afgår, men formanden.

Afklaring:

Godkendt ved håndsoprækning.

1 deltager stemte imod, resten af forsamling kunne godkende forslag til vedtægtsændring.

Det blev konstateret, at der ikke var fremmødt halvdelen af de stemmeberettigede.

B: Såfremt 2/3 af forsamlingen kan godkende pkt. 5a men der ikke samtidig er fremmødt halvdelen af de stemmeberettigede jf. vedtægternes §9, foreslås ny generalforsamling afholdt den 27. november 2019, til endelig godkendelse af nye vedtægter.

Afklaring:

Forslaget er vedtaget.

C: Bestyrelsen foreslår vedtagelse af reglement, der stiller krav til forslag, hvis de skal kunne behandles på generalforsamling eller afdelingsmøde.

HHA fremlagde reglementet om krav til forslag.

Grunden til at reglementet bliver foreslået skyldes, at det i dag kan være svært at se om det blot er et spørgsmål der stilles. Bestyrelsen vil lave reglementet færdig, og derefter kommer det på hjemmesiden.

Afklaring:

Forslaget er vedtaget.

Løgumkloster Andelsboligforening

Herefter overdrog Jos Van Stuivenberg dirigentrollen til HHA.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

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

Afklaring:

Foreslået og genvalgt uden modkandidater blev Jos Van Stuivenberg og Inger Møller 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 2019
	Inger Møller	valgt 2019

Ad. 7. Valg af suppleanter:

Afklaring:

Foreslået og valgt blev:	Per Holm	som 1. suppleant
	Poul Bløcher	som 2. suppleant
	Hans Herbert Beck	som 3. suppleant

Ad. 8. Valg af revisor:

Bestyrelsen havde foreslået revisionsfirma BDO.

Afklaring.

BDO er valgt.

Ad. 9. Eventuelt:

Der blev drøftet de mange løse katte der er i Klyden og i Lunden, og da det nok er et generelt problem i afdelingerne ønskes dette at blive drøftet under eventuelt. I henhold til husordenen skal katte holdes i snor, og da dette ikke overholdes blev det foreslået ingen katte. HHA henviste til, at sende et forslag til afdelingsmødet.

Der er indgået en klage over fitness centeret i den gamle Fakta, hertil blev det stillet spørgsmål til hvad der gøres ved dette. JCH bekræftede at den er modtaget, og at der arbejdes på den, men gør samtidig opmærksom på at det er en udefra der klages over.

Løgumkloster Andelsboligforening

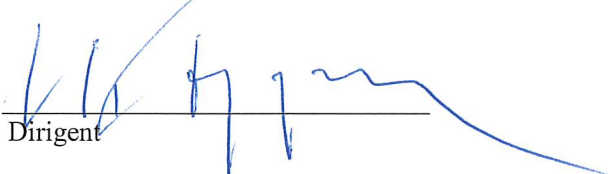
På afdelingsmødet i afdeling 11 blev der drøfte udskiftning af gulve i boperioden, der blev lovet et ekstraordinær afdelingsmøde herom. Hertil svarede Ernst Christensen, at da afdelingsbestyrelsen blev nedlagt på mødet, er det hovedbestyrelsen der har overtaget, og det er beklageligt at det endnu ikke er afholdt, men at det skal det selvfølgelig hvis det er lovet.

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: 13. november 2019



Dirigent



Formand