

Løgumkloster Andelsboligforening

Referat fra ordinær generalforsamling den 10. august 2021. kl. 17.00 på Central Hotel 6240 Løgumkloster.

Generalforsamlingen var indkaldt ved varsling af den 8. juli 2021, og endelig dagsorden af den 2. august 2021. Generalforsamling som dækker regnskabsåret 2019/2020 har været udsat på grund af Covid-19.

<u>Deltager:</u>	Beboere	46 personer	36 husstande
	Andre:	2 personer	
		Torben Leen (TL)	DALBO a.m.b.a
		Jan Mortensen (JMO)	DALBO a.m.b.a

Total: 48 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 Torben Leen, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og hermed beslutningsdygtig samt, at dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Dirigenten udpegede Jan Mortensen til referent.

Ad. 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning:

Beretning for regnskabsåret 2019-2020

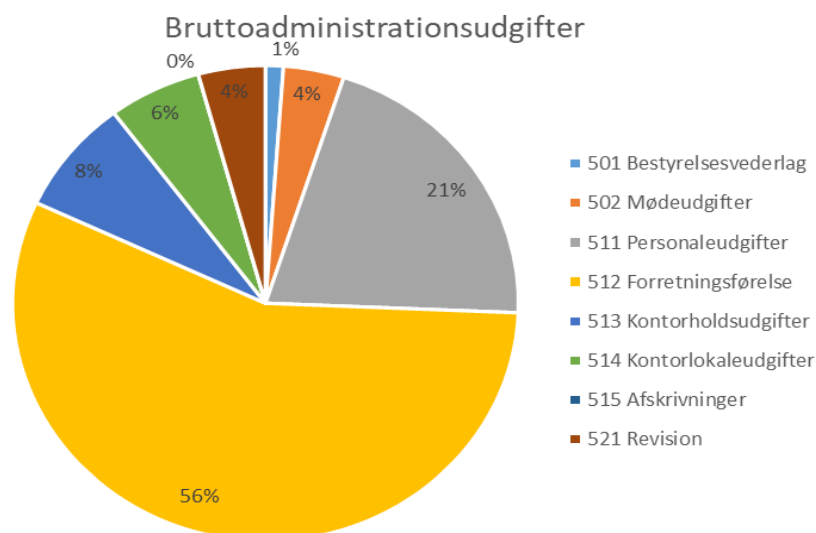
Indledning

Løgumkloster Andelsboligforening havde ved regnskabsårets afslutning pr. 30-06-2020 6 afdelinger med i alt 346 boliger. De samlede boligareal udgjorde 28.048 m².

Boligorganisationens driftsresultat

Der har i Boligorganisationen været et driftsoverskud på kr. 6.487 i regnskabet for 2019-2020. Overskuddet skyldes hovedsageligt en mindre udgift til personale i forhold til budgetteret som modsvares af en nettorenteudgift.

Løgumkloster Andelsboligforening



Overskuddet er overført til arbejdskapitalen

Den fri arbejdskapital er i 2019-2020 forrentet med -1,82% mod budgetteret 0,0%. Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 1.779.774 svarende til 4.900 pr. lejemålsenhed. Den disponibel del af arbejdskapitalen udgør 1.670.574 svarende til 4.600 pr. lejemålsenhed.

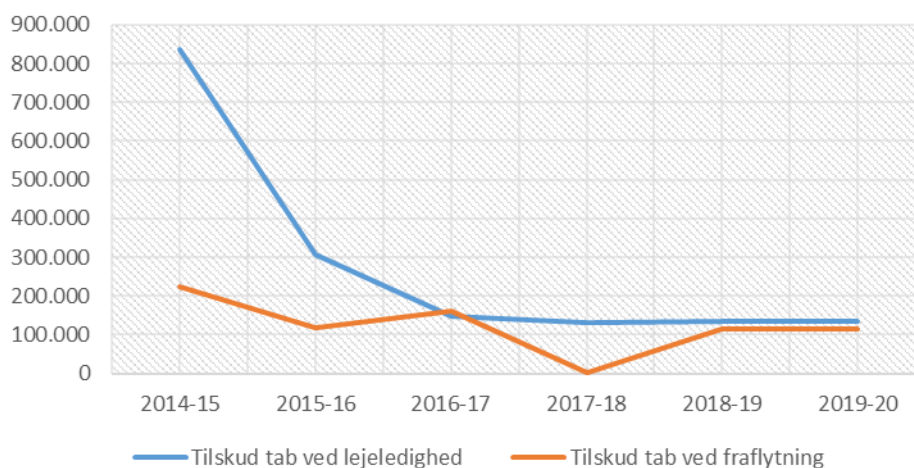


Foreningens dispositionsfond er i 2019-2020 forrentet med 0,0%.

Der er i 2019-2020 givet tilskud fra dispositions fonden til dækning af tab ved lejeledighed på kr. 363.671 (hovedsageligt til afd. 9, 11 og 17), yderligere er der givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på kr. 361.280.

Løgumkloster Andelsboligforening

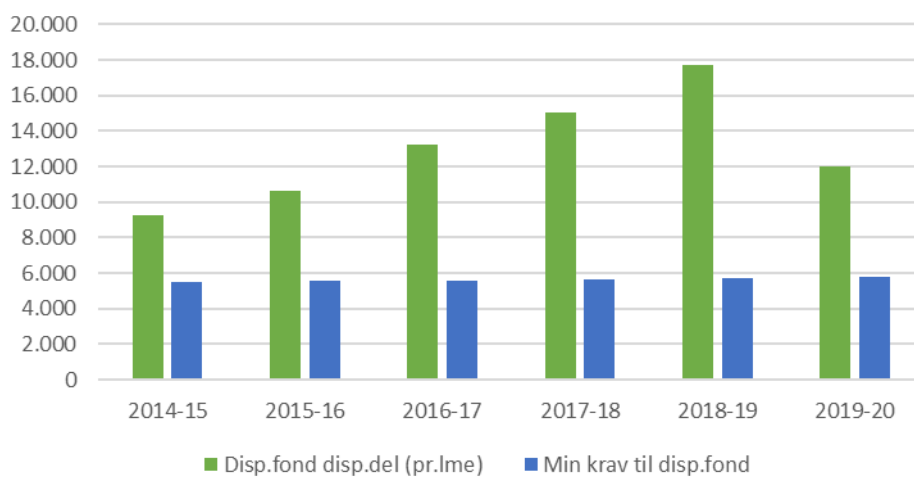
Tilskud fra disp.fond



Den disponible del udgør pr. 30-06-2020 kr. 4.352.775, svarende til kr. 11.985 pr lejemålsenhed.

Loven kræver et minimumsindestående på kr. 5.763 pr lejemålsenhed.

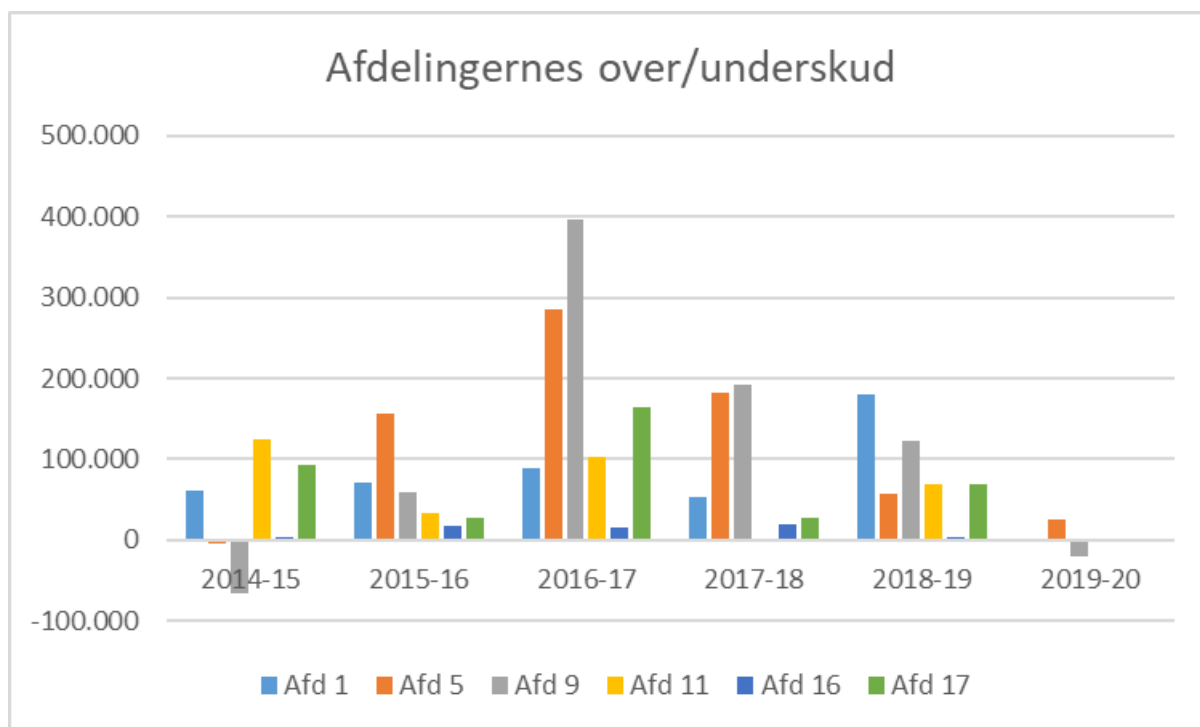
Disp.fond disponibel del pr. lejemålsenhed



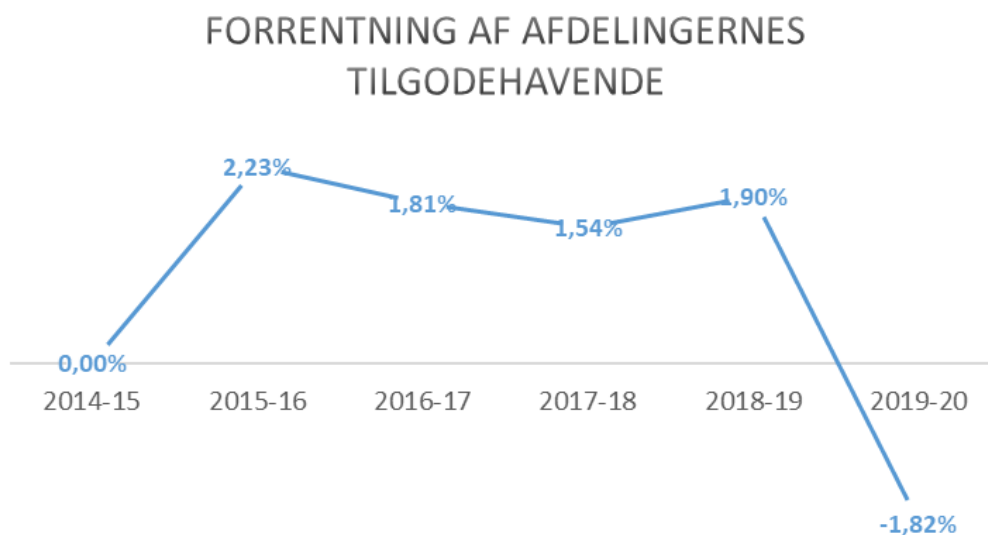
Løgumkloster Andelsboligforening

Afdelingernes driftsresultat

2 afdelinger havde overskud og 4 afdelinger havde underskud i 2019-2020.



Afdelingernes indestående hos boligorganisationen er forrentet med -1,82% mod budgetteret 0,0%.



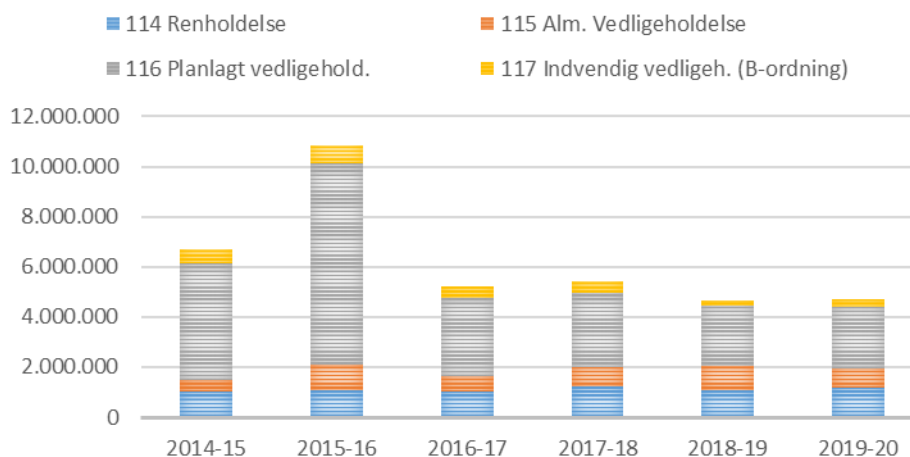
Løgumkloster Andelsboligforening

Der er i 2019-2020 anvendt kr. 1.157.360 til renholdelse (konto 114), kr. 775.041 til almindelig vedligeholdelse (konto 115).

Af de henlagte/opsparede midler er der i årets løb brugt 2.444.208 (konto 116). Det er målet, at de henlagte/opsparede midler skal kunne dække det forbrug der er planlagt i henhold til Drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Afdelingerne har anvendt kr. 309.811 til indvendig vedligeholdelse (B-ordning).

AFDELINGERNES UDGIFTER



Renoveringer

Af større renoveringsopgaver er udført:

I afdeling 1, Stationsvej og Jernbanegade, er der udført renovering af entréer for i alt tkr. 2.120. Dermed har boligafsnittet fået et fremtidssikret indgangsparti med bl.a. nyt inventar, nye installationer, gulvvarme m.v.

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 de almene boliger i kommunen. Foreløbigt er der i denne forbindelse udarbejdet fælles strategioplæg.

Venteliste og udlejning

Det koster 100 kr. at blive medlem og man skal være 15 år for at blive medlem. Der vil én gang årligt blive opkrævet et ajourføringsgebyr, hvis betalingen på trods af én påmindelse ikke bliver betalt, vil man miste sin anciennitet.

Alle der er medlem af Løgumkloster Andelsboligforening kan søge en bolig.

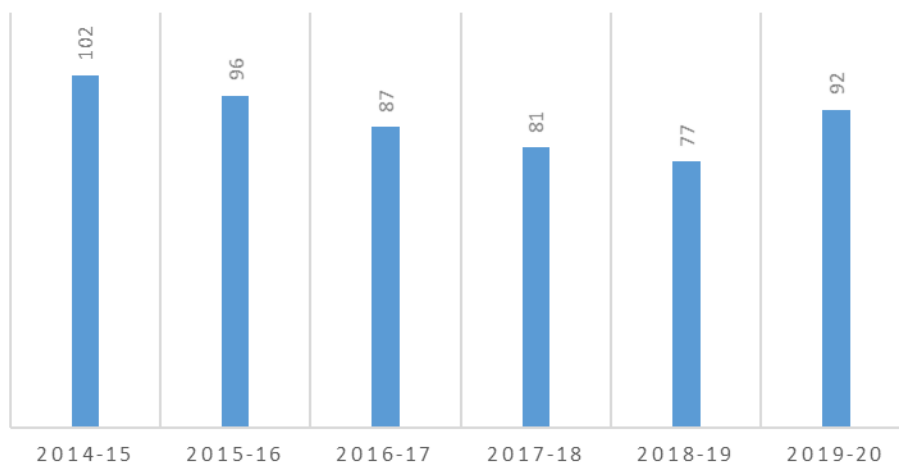
Der er i Løgumkloster Andelsboligforening indført differentieret ventelistegebyr.

Det koster kr. 150,- pr. år hvis tilbud kan fremsendes via e-mail og kr. 300,- pr. år hvis tilbud skal fremsendes med quick brev.

Opkrævning for ajourføringsgebyr og ventelistegebyr vil blive opkrævet én gang årligt. Også her vil man miste sin anciennitet og blive slettet på ventelisten, hvis ventelistegebyret ikke bliver betalt.

Der er i 2019-2020 registreret 92 nye medlemmer.

ANTAL NYE MEDLEMMER



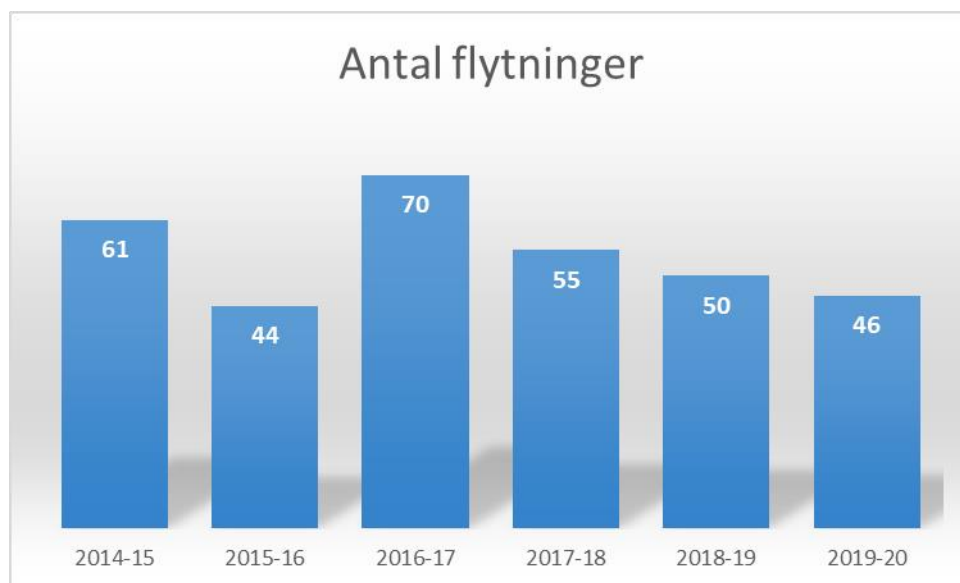
Ledige boliger vil blive tilbudt medlemmer på ventelisten via brev/mail. Kun i særlige tilfælde med udlejningsvanskeligheder vil ledige boliger blive annonceret i lokalavis og hjemmeside.

Placering på ventelisten sker i forhold til anciennitet. Ved udlejning af 4 og 5 rums boliger er der fortrinsret for enlige og par med mindst ét hjemmeboende barn under 18 år.

Fra den 1. juli 2019 har bolighavende medlemmer på venteliste udelukkende fortrin til hver anden ledig bolig.

Flyttestatistik

Antallet af flytninger i 2019-2020 var 46, hvilket svarer til en flytteprocent på 13,3%.



Afklaring:

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2019/20 til godkendelse:

JMO gennemgik regnskabet for 2019/20, der afsluttedes med et overskud på kr. 6.487 mod t.kr. 23 i 2018/19.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler og den frie egenkapital er blevet forrentet med -1,8% mod 1,9% i 2018/2019.

På udgift siden blev følgende kto. Fremhævet:

- Kto. 502 mødeudgifter og kontingenter har udgifterne været tkr. 6 dyrere end der var budgetteret med. Noget af beløbet skyldes et fællesmøde med Rødding og Rødekro Andelsboligforeninger om fælles drift.
- Kto 511 personaleudgifter har vist en besparelse på tkr. 46.
- Kto. 531 tilskud til afdelinger tkr. 1.475 , dette er et tilskud der dels dækker tilskud til forbedringer i afdelinger, men i år også tilskud til delvis dækning af negative renter.
- Kto. 532 renteudgifter, dette beløb er de -1,8% der kommer ud i alle afdelingerne. Der er kurstab på ca. 825 tkr. resten er negative renter og gebyrer til banker.
- 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 tab ved leje ledighed og tab ved flytninger.

På indtægt siden og i balancen blev følgende konti fremhævet:

- Kto. 601 + 602 Der er ikke opnået fuldt ud det forventede i administrationsbidrag som budgetteret. Der mangler ca. 25 tkr. Gebyrer er tkr. 12 over budget det er især ventelistegebyret

Løgumkloster Andelsboligforening

Der er højere end forventet. Det er et godt tegn at der er interesse for vores boliger.

- Kto. 603 Renteindtægter tkr. 827, heraf er tkr. 290 kursgevinst resten tkr. 537 er indbetalt af afdelingerne.
- Kto. 714 lån til afd. 01 og afd. 05 i forbindelse med renovering.
- 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/andel af foreningens samlede likvider og værdipapirer.

Afklaring:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2021/22 til orientering:

Budget for 2021/22 blev herefter gennemgået af JMO,

Administrationsbidrag pr. afdeling kr. 25.000 og pr. lejemålsenhed kr. 4.784.

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:

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad. 6. Valg af formand:

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

Afklaring:

Foreslået og valgt uden modkandidater blev Jos Van Stuivenberg indtil ordinær generalforsamling i 2022.

Ad. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Andreas Knudsen og Preben Løsche for 2 år.

Herudover skal der besættes en ledig post efter valg af Jos Van Stuivenberg til formand. Dette valg gælder frem til næste ordinære generalforsamling i november 2021.

Afklaring:

Herefter består bestyrelsen af:	Jos Van Stuivenberg, formand	valgt 2020
	Preben Løsche	valgt 2020
	Andreas Knudsen	valgt 2020
	Inger Møller	valgt 2019
	Per Holm valgt for 1 år.	valgt 2020

Ad. 8. Valg af suppleanter:

Afklaring:

Foreslået og valgt blev:	Hans Herbert Beck	som 1. suppleant
	Daniel Van Stuivenberg	som 2. suppleant

Ad. 9. Valg af revisor:

Bestyrelsen havde foreslået revisionsfirma BDO.

Afklaring.

BDO er valgt.

Ad. 10. Eventuelt:

Det blev nævnt at der fremover bør være bedre lyd i lokalet eventuelt ved brug af mikrofon og eller teleslynge anlæg.

Den nyvalgte formand Jos Van Stuivenberg holdt afslutningsvist en tale til Ernst Christensen, hvor der blev udtrykt stor taknemmelighed for alt det Ernst har stået for igennem mange års bestyrelsesarbejde i boligforeningen og overrakte en afskedsgave samt en buket blomster. Alle deltagere kvitterede ved klapsalver som tak til den afgangende formand.

Dirigenten takkede for god ro og mødedisciplin og gav ordet til formanden.
Herefter takkede formanden for fremmødet og god ro og orden under mødet.

Refent:
Jan Mortensen

Løgumkloster, den 10. august 2021

Torben Leen, dirigent

Jos Van Stuivenberg, formand