

Løgumkloster Andelsboligforening

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. november 2023, kl. 17.00 på Central Hotel Løgumkloster.

Generalforsamlingen var indkaldt ved varsling af den 12. oktober 2023, og endelig dagsorden af den 9. november 2023.

Deltager:	Beboere:	70 personer	57 husstande
	Andre:	Jan Mortensen (JMO)	Boligsyd
		Helle Hansen (HEH)	Boligsyd
		Birthe Jensen ref.	Administration
	Total:	73 fremmødte.	

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

Ad. 1. Valg af dirigent:

Foreslået og valgt blev Jan Mortensen, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og hermed beslutningsdygtig samt, at dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Dirigenten udpegede Birthe Jensen til referent.

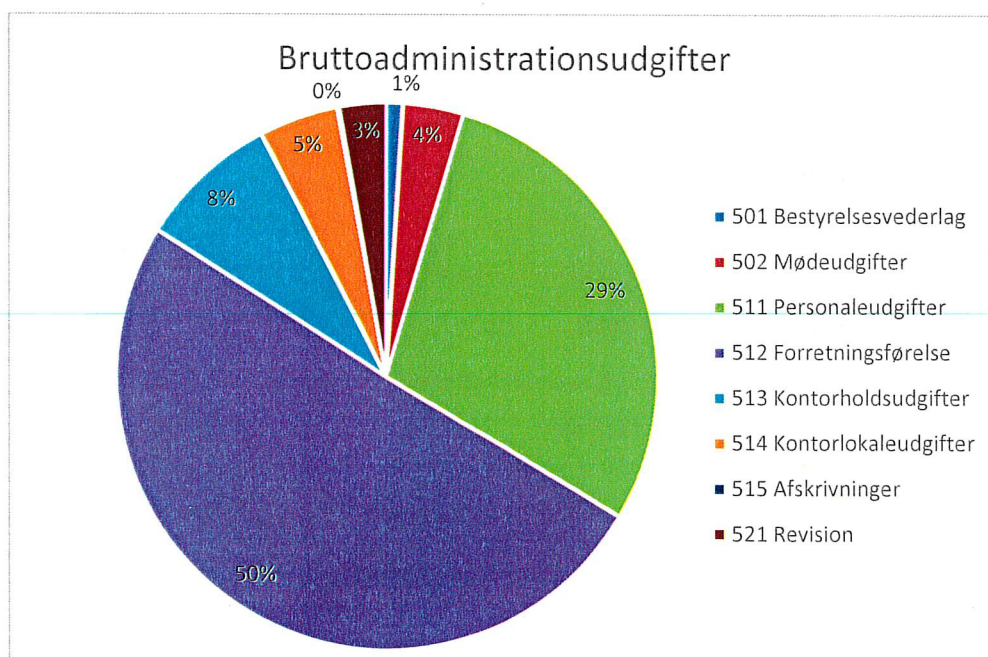
Ad. 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning:

Indledning

Løgumkloster Andelsboligforening havde ved regnskabsårets afslutning pr. 30-06-2023, 2 afdelinger med i alt 346 boliger. De samlede boligareal udgjorde 28.048 m².

Boligorganisationens driftsresultat

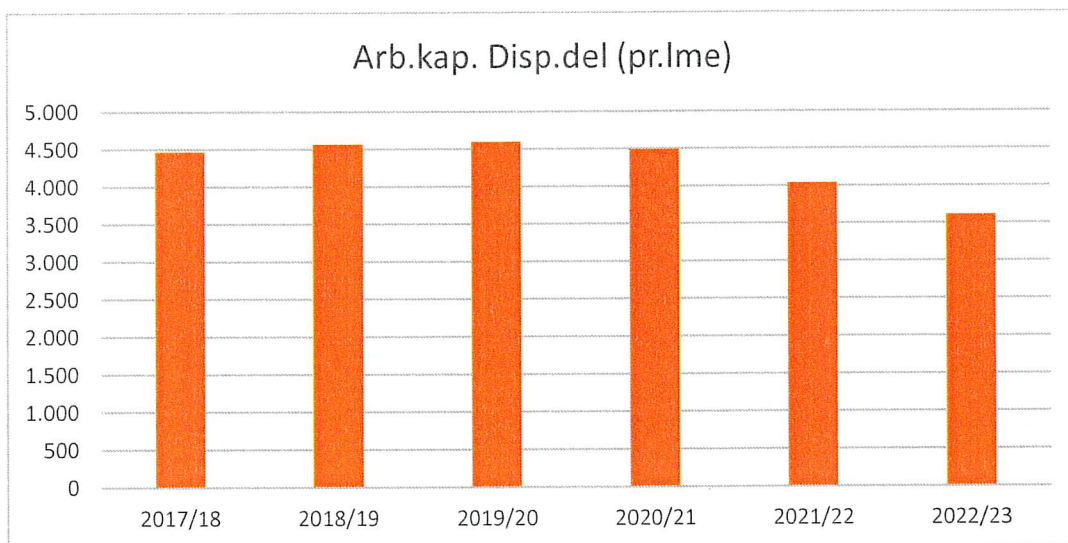
Der har i Boligorganisationen været et driftsunderskud på kr. 264.469 i regnskabet for 2022-2023. Underskuddet skyldes hovedsageligt en større udgift til personale, forretningsførelse og kontorhold i forhold til budgetteret.



Underskuddet er overført til arbejdskapitalen

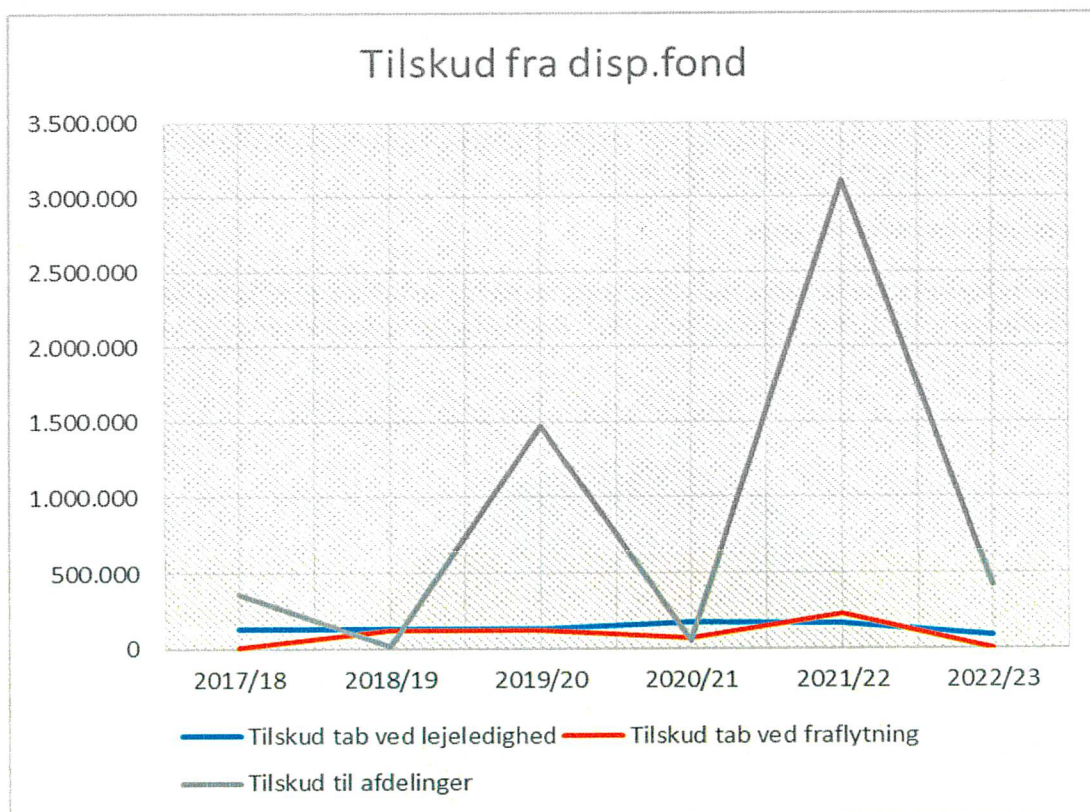
Løgumkloster Andelsboligforening

Den fri arbejdskapital er i 2022-2023 er forrentet med 1,22% mod budgetteret 0,0%. Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 1.304.900 svarende til 3.613 pr. lejemålsenhed.



Foreningens dispositionsfond er i 2022-2023 forrentet med 0,0%.

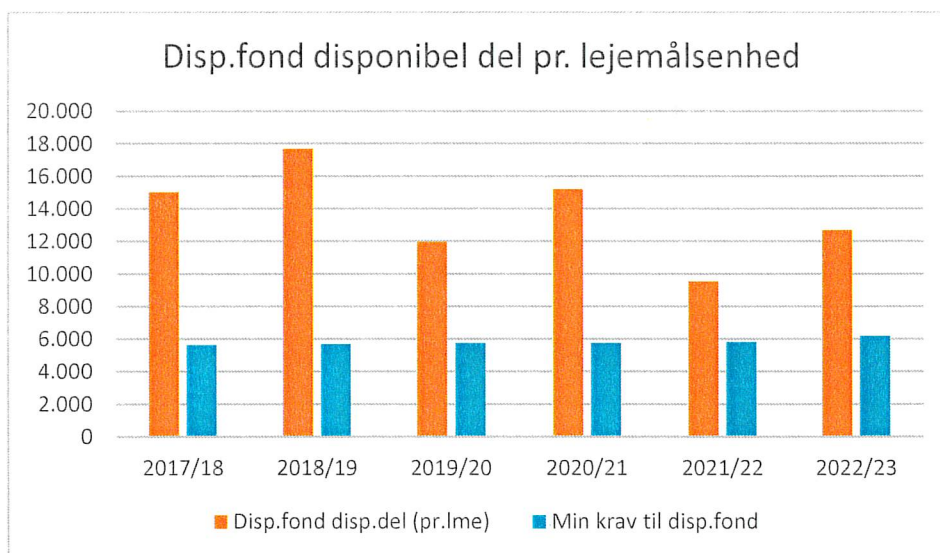
Der er i 2022-2023 givet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed på kr. 84.554, og der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på kr. 0.



Den disponible del udgør pr. 30-06-2023 kr. 4.589.115, svarende til kr. 12.705 pr. lejemålsenhed.

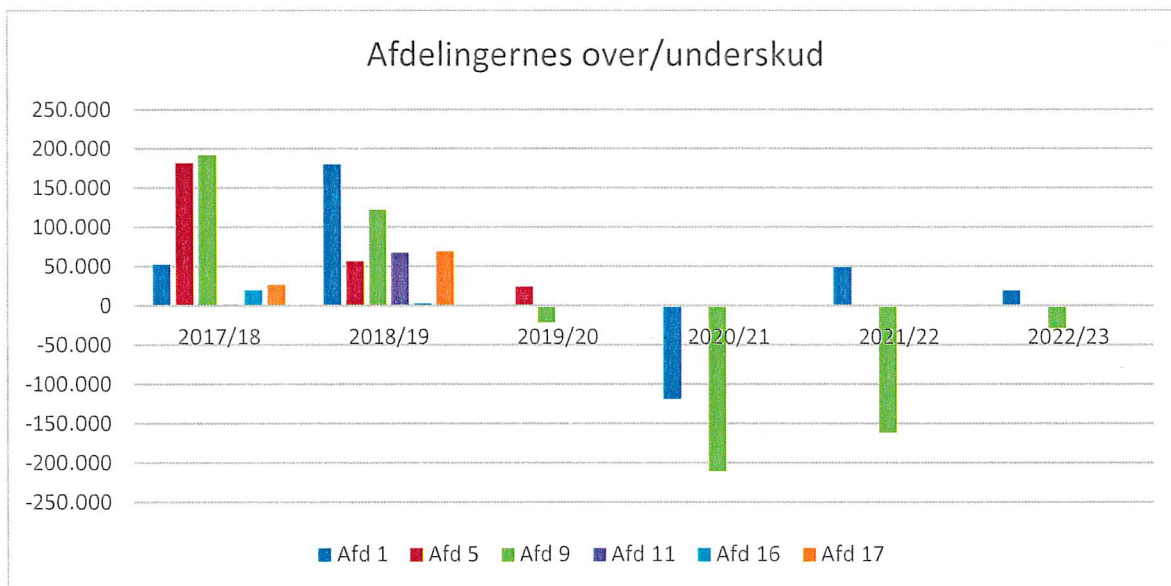
Loven kræver et minimumsindestående på kr. 6.205 pr. lejemålsenhed.

Løgumkloster Andelsboligforening

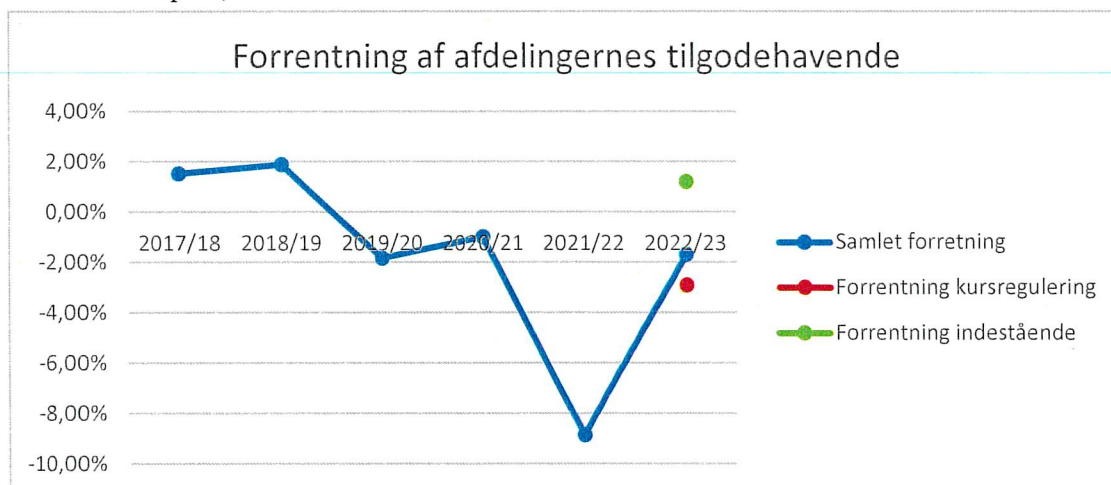


Afdelingernes driftsresultat

Afd. 1 har haft et overskud og afd. 9 et underskud i 2022-2023.



Afdelingernes indestående hos boligorganisationen er i 2022/23 forrentet med -1,68% mod budgetteret 0,0%, kursreguleringerne svarer til -2,9% bogført på henlæggelserne, så afdelingerne har i driften fået en positiv forretning af deres indestående på 1,22%.

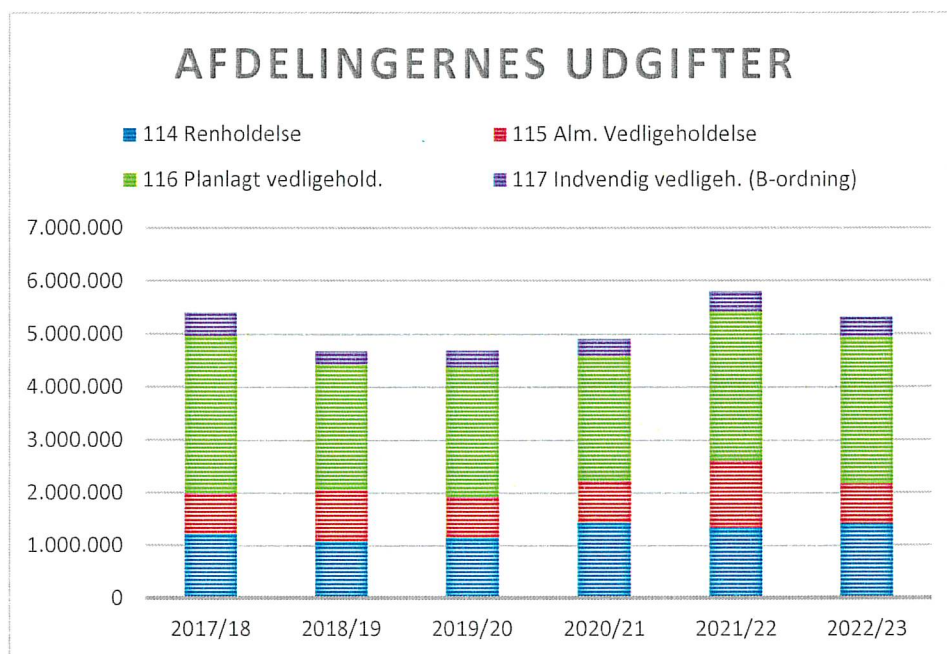


Løgumkloster Andelsboligforening

Der er i 2022-2023 anvendt kr. 1.418.773 til renholdelse (konto 114), kr. 760.601 til almindelig vedligeholdelse (konto 115).

Af de henlagte/opsparede midler er der i årets løb brugt 2.764.366 (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. 376.883 til indvendig vedligeholdelse (B-ordning).



Renoveringer

Der arbejdes fortsat over en flerårig periode på en fælles helhedsplan med de øvrige boligorganisationer i Tønder Kommune, der skal udmøntes i dels en fremtidssikring af de almene boliger i kommunen, men samtidig også nedbringelse af antallet af boliger i visse områder. Foreløbigt er der i denne forbindelse udarbejdet fælles strategioplæg dateret den 30. august 2018.

Der er for øjeblikket ikke væsentlige udlejningsudfordringer i foreningen. Derfor er det ikke aktuelt at fjerne boliger inden for den nærmeste fremtid. Strategiplanen følges løbende gennem møder mellem kommunens almene boligorganisationer og kommunens afdeling for tilsyn med almene boliger.

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.

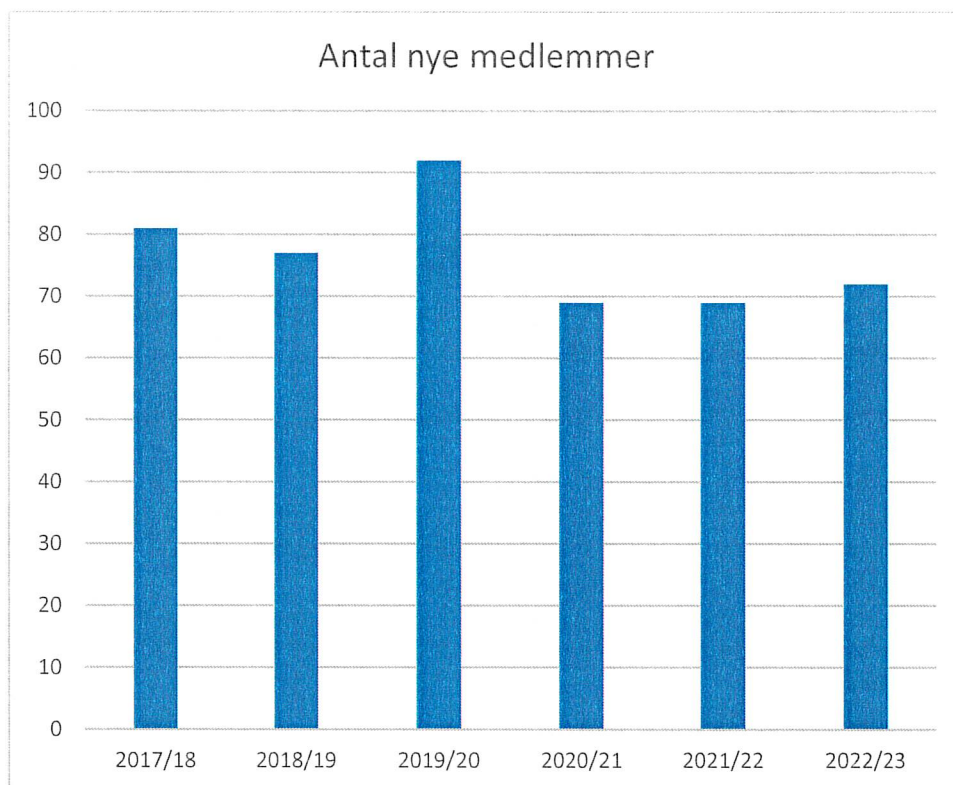
Der er i Løgumkloster Andelsboligforening indført differentieret ventelistegebyr.

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 2022-2023 registreret 72 nye medlemmer.

Løgumkloster Andelsboligforening



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.

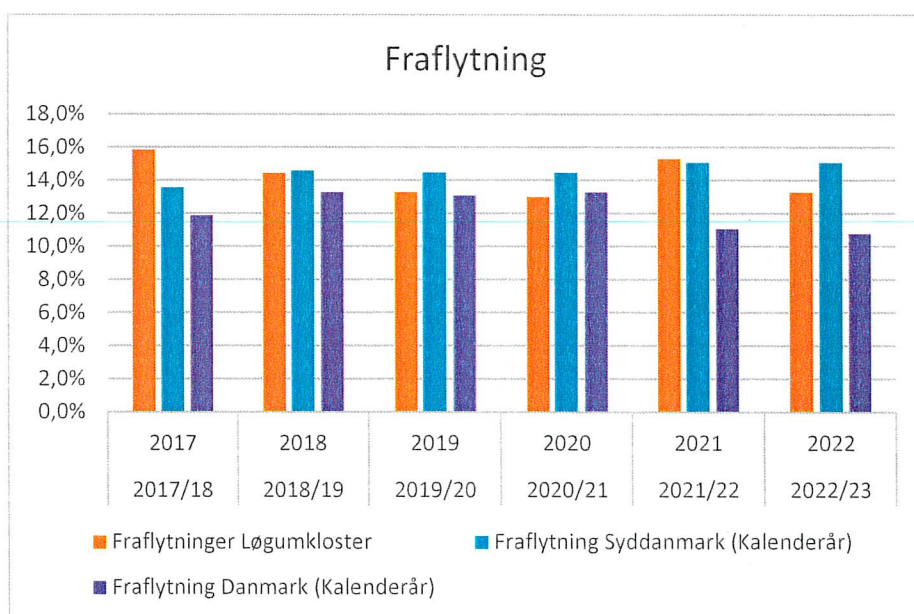
Placering på ventelisten sker i forhold til anciennitet. Ved udlejning af 4 og 5 rums boliger er der fortrinsret for enlige og par med mindst ét hjemmeboende barn under 18 år.

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

Flyttestatistik

Antallet af flytninger i 2022/23 var 46, hvilket svarer til en flytteprocent på 13,3%.

Sammenligner man med Syddanmark er det kun i 2017/18 og 2021/22, hvor fraflytningsprocenten er større. I forhold til landsplan, så er det kun i 2020/21 den ligger under, de andre år er den større.



Afklaring:

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2022/23 til godkendelse:

JMO gennemgik regnskabet for 2022/23, der afsluttedes med et underskud på kr. 264.469 mod kr. 172.103 i 2021/22. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

JMO gennemgik de punkter i regnskabet med de væsentlige udsving, og gav derefter mulighed for evt. spørgsmål.

På udgift siden blev følgende kto. fremhævet:

- Kto. 511 Personaleudgifter har vist en merudgift på tkr. 149. dette skyldes ændringer i faktureringsgrundlag, som er flyttet fra afdelingerne til hovedforeningen. Dette er også med til at gøre, at regnskabet afsluttes med overstående underskud.
- Kto. 512 Forretningsførelse har vist en merudgift på tkr. 91. som skyldes, at der er en andelshavende der er udtrådt af administrationsselskabet pr. 01-01-2023, og dette havde man ikke haft mulighed for, at tage højde for i budgettet.
- Kto. 513 Kontorholdsudgifter har vist en merudgift på tkr. 41. som skyldes køb af kopimaskine samt nogle EDB programmer der er købt i fællesskab.
- Kto. 531 Tilskud til afdelinger, er et tilskud der er givet til at modstå for meget huslejestigning.
- Kto. 520 Periodens resultat, her ses årsregnskabets underskud på kr. 264.469.

På indtægt siden og i balancen blev følgende kto. fremhævet:

- Kto. 611 Ekstraordinære indtægter, her udlignes udgiftsposterne på kto. 511 og kto. 541.

Balancen viser:

- Kto. 731 Værdipapirer, forskellen der er her i forhold til sidste år er køb af obligationer.
- Kto. 803 Dispositionsfondens er organisationens basis egenkapital. Herfra er der overført beløb til dækning af husleje på tomme boliger og tilskud til dækning af husleje udligning i afdelingerne.
- Kto. 805 Arbejdskapital, er faldet da underskuddet er taget herfra.

Afklaring:

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2024/25 til orientering:

Budget for 2024/25 blev gennemgået af JMO, og her fremhævede han, at der i budgettet er rettet i de ændrede faktureringsgrundlag for kto. 511 og kto. 512. Efter gennemgangen blev der lagt op til evt. spørgsmål.

Afklaring:

Budgettet blev taget til efterretning.

Ad. 5. Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Inger Møller og Per Holm for 2 år.

Allan Wagner Jensen, Klyden 3, blev foreslået og fik ordet, hvor han oplyste sin baggrund.

Afklaring:

Valgt til bestyrelsen for 2 år blev Per Holm og Allan Wagner Jensen.

Herefter består bestyrelsen af:	Jos Van Stuivenberg, formand	valgt 2022
	Preben Løsche	valgt 2022
	Andreas Knudsen	valgt 2022
	Allan Wagner	valgt 2023
	Per Holm	valgt 2023

Ad. 7. Valg af suppleanter:

Foreslået og valgt blev:

Daniel Van Stuivenberg	som 1. suppleant
Inger Møller	som 2. suppleant

Ad. 8. Valg af revisor:

Bestyrelsen havde foreslået revisionsfirma BDO.

Afklaring:

BDO er valgt.

Ad. 9. Eventuelt:

Kenneth Petersen afd. 9 spurgte ind til hegn og trådhegn i hæk, hvad grundlaget for at der nu skal være afstand fra hæk til hegn, da dette giver udfordringer når man skal hegne ind for hund. HEH oplyste at dette er godkendt på afdelingsmødet, og JMO oplyste at man til et afdelingsmøde kan stille et forslag med et ændringsforslag hertil.

Christa Riggelsen spurgte ind til slutdato på f.eks. køkken og forbedringsarbejde, andre steder skulle det være muligt at kunne komme med ud på huslejeopkrævningen. JMO oplyste, at en slutdato til enhver tid kan oplyses ved at rette henvendelse til administrationen.

Derudover blev der stillet spørgsmål til ventilationsanlæg i afd. 9, hvor der bliver opkrævet forskellige lejestigninger hertil. Dertil oplyste BIJ, at dette skyldes prisændringer, samt at man til enhver tid kan få udleveret kopi af fakturaen ved at rette henvendelse til administrationen. Den enkelte lejer skal selv dække udgiften, for at det ikke går ud over de andre beboere i afdelingen. Vi har igennem de seneste år generelt oplevet prisstigninger.

Der blev også spurgt indtil bestyrelsens, om hvad man tænkte vedr. el-ladestander til elbiler. Hertil oplyste JMO, at bestyrelsen vil stille p-plads til rådighed, men at der ikke lægges op til at investere i egne anlæg, samt at afdelingerne skal afholde udgifter til elforbruget.

Løgumkloster Andelsboligforening

Dirigenten takkede for god ro og mødedisciplin og gav ordet til formanden.

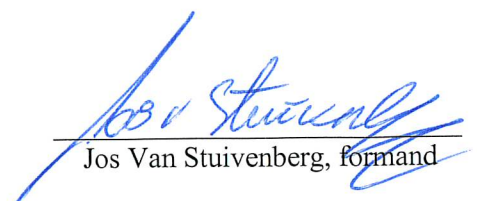
Herefter takkede formanden for fremmødet og god ro og orden under mødet.

Referent:
Birthe Jensen

Løgumkloster, den 22. november 2023



Jan Mørtensen, dirigent



Jos Van Stuivenberg, formand