

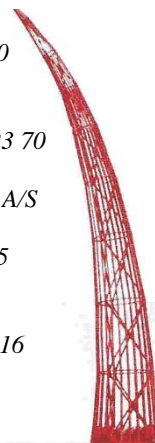
RØDEKRO ANDELSBOLIGFORENING

Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Telefon 74 66 23 70

Bank: Sydbank A/S
Reg. nr.: 7990
Konto: 2020555

Kontortider:
Torsdag kl. 10-16



16. maj 2024

Referat fra

ordinær generalforsamling den 15. maj 2024 kl. 18.00 på Røde-Kro, Vestergade 2, Rødekro

Tilstede:

Der deltog 62 beboere fra 53 husstande.

Fra BoligSyd deltog Nanna Latter og Jan Mortensen (ref.)

Velkommen

Jeg vil på bestyrelsens vegne byde velkommen til årets generalforsamling, til de beboere som har valgt et deltagelse i aften.

En velkomst skal lyde til BoligSyd's personale, Jan Mortensen og Nanna Latter, samt en velkomst til Leif Poulsen fra BoligSyd som har lovet at stille op til dirigentposten

Der er tilmeldt 69 personer til aftenens generalforsamling

Vi skal i gang med generalforsamlingen, hvor 1. punkt er valg af dirigent.

Fra organisationsbestyrelsen vil vi foreslå Leif Poulsen fra BoligSyd, Leif her tidligere styret generalforsamlingen her i Rødekro

Er der andre forslag?

Så vil jeg som formand give ordet til dirigenten.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent, herunder stemmeudvalg og referent.

Leif Poulsen fra Bolig

Dirigenten udpegede Carl Lorentsen, Poul Petersen, Nanna Latter og Jan Mortensen til stemmeudvalg

Dirigenten udpegede Jan Mortensen fra BoligSyd som referent.

2. Beretning for året 2023

Bestyrelsen vil i årsberetningen igen tage udgangspunkt i boligforeningens skriftlige beretning, og i årets regnskab, herudover vil vi komme lidt ind på hvad der er sket i årets løb, og de tanker vi har for boligforeningen fremover.

Lidt om de økonomiske forhold.

I indeværende år har boligforeningen haft et driftsunderskud på kr. 197.000 hvilket svarer til 12,45% af administrationsbilaget.

Underskuddet skyldes primært en merudgift til personale, herunder fremmedassistance (udgifter til Dalbo/BoligSyd) og forretningsførelse.

Dette skyldes nyt faktureringsgrundlag, hvor der ikke længere bogføres driftsfunktion ud i afdelingerne.

Derudover har der været mindre indtægter på administrationsbidraget grundet afdelingssammenlægning.

Dog har der været en merindtægt på gebyrer, hvilket skyldes at syn som er med i fremmed assistance er flyttet ud i afdelinger på konto 114.

Der har været et positivt afkast af værdipapirer, og kursreguleringerne er fordelt til henlæggelserne i afdelingen, grundet ny lovgivning, derfor har foreningen fået en positiv forrentning af arbejdskapital, da nettoenterne fratrukket kursregulering er en indtjening. Underskuddet overføres til arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 513.000 svarende til kr. 1.411 pr. lejemålsenhed. Den disponible del udgør ligeledes kr. 513.000 svarende til kr. 1.411 pr lejemålsenhed, dette skyldes der ikke længere er kapitalandele til Dalbo, som var en bunden del.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 31.12.2023 kr. 5.952.000 svarende til kr. 16.362 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til dispositionsfondens størrelse er kr. 6.205 pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag

Det opkrævede administrationsbidrag i 2023 er på kr. 4.340 pr. lejemålsenhed.

Nettoadministrationsbidraget er kr. 5.193 pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidraget er opkrævet ud fra kravet kostæghed, bidraget er opkræver hvert kvartal.

Vi forventer ikke økonomiske vanskeligheder i boligorganisationen eller i de enkelte afdelinger i det kommende år.

Boligorganisationen administrerer i det daglige omkostningsbevidst og effektivt 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, samt hos de banker der i øjeblikket giver de bedste rentemæssige betingelser.

Vurdering af midlernes sikkerhed er en væsentlig faktor ved placeringen. På baggrund af tal i Landsbyggefondens regnskabsdatabase, udarbejdes der en styringsrapport, på baggrund af hvilken, der afholdes styringsdialogmøde med Aabenraa Kommune, og på styringsdialogmødet her i januar 2024. var der kun positive tilkendegivelser fra tilsynet omkring driften af boligforeningen.

Afdelingerne

Alle 3 afdelinger har haft overskud i 2023.

Afdeling 1 med 16 boliger har et overskud på kr. 19.254 - afdeling 3 med 154 boliger har et overskud på kr. 496.958 – afdeling 5 med 174 boliger har et overskud på kr. 706.415

Det overskud som er ved årsskiftet 23/24 skal jo tilbageføres til beboerne. Det betyder at i en 3. årig periode skal der tilbageføres 166.000 kr. pr år . for afdeling 03 Nord- og for afdeling 05 Syd er beløbet 235.000 kr. pr år på indtægtssiden i budgettet for årene 2025-2026-2027

Der er noget som kommer beboerne i de 2 afdelinger til gavn de næste 3 år.

Der er kommet en lovgivning om at kursreguleringer skal modregnes i henlæggelserne, så det kun er nettoenterne der kommer i driften, derved har alle afdelinger fået en positiv nettorente svarende til 3,2%

Afdelingernes mellemregning er i alt forrentet med en positiv rente på 4,86 %, hvor kursreguleringerne på 1,66% er flyttet til henlæggelserne.

Alle afdelinger har som sagt haft en stor renteindtægt, hvilket der ikke er budgetteret med, derudover har alle afdelinger haft besparelse på almindelig vedligeholdelse. Afdeling 3 og 5 har ligeledes haft besparelse på energiafgift, da disse er budgetteret højere end de reelt har været.

Afdeling 1 og 3 har derimod en mindre indtægt, da der er budgetteret med et tilskud fra organisationen, dog får de ikke dette tilskud, grundet deres overskud.

Forrentninger af mellemregninger med afdelingerne.

I en del år har renterne været sådan at forrentningen af afdelingernes penge i hovedforeningen har været ret lav. Dette er ændret i 2023, hvor boligorganisationens gæld til afdelingerne er forrentet med 4,86% , beregnet som dag til dag rente.

Det øvrige omkring økonomien vil administrationen komme mere ind på senere i aften.

Lidt om hverdagen og hvad der er sket i boligforeningen

Fusion mellem Dalbo og Boligsyd:

1 juni 2023 blev driften af boligforeningen overdraget til Boligsyd ved en fusion, som forløb glat.

Vi kan kun sige her fra Røde Kro at, det var en fusion som kun blev bemærket af beboerne ved at der nu står Boligsyd på henvendelserne i stedet for Dalbo.

Vi synes i bestyrelsen at vi er godt modtaget i Boligsyd, og at samarbejdet forløber godt, der har og sker justeringer så medarbejdere i Dalbo og BoligSyd er blevet en enhed.

Der er taget hensyn til at de medarbejdere som normalt kommer i vor organisation stadig er dem som fortsætter, det skaber tryk hos vore beboere.

Vi i bestyrelsen føler at vi har fremtidssikret administrationen af vores boligforening. De aftaler der blev indgået ved fusionen mellem Dalbo og BoligSyd betyder, at vi – hvis det på et tidspunkt ønskes – kan forvente at vi kan blive en del af BoligSyd uden mange besværlige forhandlinger om vilkår mv. Ved en fusion mellem Røde Kro Andelsboligforening og BoligSyd vil vi kunne spare helt sikkert 25% på administrationsbidraget. Der skal ikke betales moms hvis administrationen udføres i en boligorganisation.

Afdelingens selvstyre og medindflydelse vil ikke blive forringet i forhold til nu. Der vil fortsat være afdelingsbestyrelser der varetager afdelingernes interesser.

Råderetskatalog.

I årets løb har vi fået vedtaget et nyt råderetskatalog, der er ved indførelse af det nye råderetskatalog sket en ændring så kataloget nu er mere læsevenligt, nemmere at gå ind og slå op hvad du skal være opmærksom på når du ønsker at lave en tilpasning i din bolig.

Det var ikke uden problemer med afstemningen, vi havde i bestyrelsen prøvet at tage hensyn til vore svage beboere, ved at samle alle afdelinger i midtbyen til at fælles infomøde og afstemning i Borgerhuset, og de beboere som bor i den sydlige bydel i fælleshuset Birkeparken.

Dette af den grund, at give flere mulighed for at deltage, grundlaget for en fair afstemning så der var grundlag for at optælle afdelingsvis var i orden.

Desværre blev der gjort indsigelser, så bestyrelsen valgte at aflyse og holde orientering og afstemning traditionelt afdelingsvis.

Afstemningens resultat blev at afdeling 03 Nord og afdeling 05 Syd, med 329 boliger fremover har samme råderetskatalog, Afdeling 1 Højvang men 16 boliger har valgt ikke at være en del af fællesskabet, men vil bruge deres egen råderetskatalog.

Seniorboliger:

I slutningen af 2023 kom der nye meldinger om vor projekt seniorboliger i Genner, idet der var en politisk beslutning om hvordan det fremtidige byggeri i Aabenraa Kommune skulle foregå.

Der er nu fokus på Genner – Hjordkær og Bylderup bov. For vort vedkommende er der nu klarhed omkring grundkapital til byggeriet i Genner, der har i februar 2024 været indkaldt til dialogmøde med Aabenraa Kommune omkring det videre forløb, og der er nu igangsat med lokalplan som vil tage godt et år .

Ekstra ordinære afdelingsmøder

Renovering af godt 100 boliger på Ryttervænget og Bøgeparken med udskiftning af vinduer og døre i de to afdelinger, som blev aftalt på de ekstraordinære afdelingsmøder er nu ved at være klar til start.

Der har først i februar 2024 været afholdt orienteringsmøder, hvor administrationen orienterede om hvad der indtil nu er sket, samt fremvisning af vinduer som beboerne kunne vælge imellem.

Der var i begge afdelinger stor tilslutning til orienteringsmøderne, og der var enighed i begge afdelinger om et vindue som var todelt og kunne lukke ind for oven, hvilket betyder at vinduet kan stå åben, selv om beboeren ikke er hjemme, uden nogen kan komme ind.

Der er enighed om at vi starter med Fælleshuset på Ryttervænget som prøvehus, så kan beboere for begge afdelinger se resultatet.

Der vil blive sat hold på i begge afdelinger samtidig, og der regnes pt. med start omkring først i maj. Vi regner med at være færdig i slutningen af året.

Der vil blive gjort brug af fælleshuset som ”varmestue” på Ryttervænget, det samme vil være gældende på bøgeparken, her vil blive indrettet viceværtrummet som ”Varmestue” hvor beboere kan gå hen hvis, der bliver for koldt at være hjemme når vinduer er ude.

Styringsdialog Aabenraa kommune.

Den årlige styringsdialog med Aabenraa kommune foregik i januar 2024, Fra tilsynet var der positive tilkendegivelse for arbejdet som er lavet i Rødekro Andelsboligforening.

Der var **igen bemærkning** fra tilsynet til niveauet af henlæggelser i Afdeling 1 Højvang, var for lavt, og tilsynet anbefalede at boligforeningen holder fokus på nødvendigheden af tilstrækkelige henlæggelser. Tilsynet bemærkede at afdelingens lille størrelse betyder ekstra sårbarhed i forhold til , hvis der kommer uforudsete udgifter eller større renoveringsprojekter.

Tilsynet er opmærksom på at der er mange på vor venteliste , og at lejlighederne er udlejet straks de er istandsat ved fraflytning.

Der blev drøftet ny opførelse af almene boliger generelt i Aabenraa Kommune, og der blev igen fra Rødekro Andelsboligforening fortalt at vi gerne ser nybyggeri som kan afhjælpe den lange venteliste.

Opdatering af kompetence i boligforeningen

Organisationsbestyrelsen har her ved årsskiftet opdateret de kompetencer som efter loven er gældende i en almen boligorganisation.

Desværre ser det ud til at der er uklarhed om hvad en afdelingsbestyrelse har bemyndigelse til, derfor har vi strammet op og skriftligt udsendt en opdatering af hvem der gør de forskellige ting i boligorganisationen.

Vi har en lov om almene boliger og en bekendtgørelse om drift af almene boliger, som fungerer godt. Vi vil her i Rødekro gøre en indsats for at gældende lovgivning bliver brugt som retningslinjer for såvel arbejdet i hovedbestyrelsen som arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Sag ved tilsynet for almene boliger.

Organisations bestyrelsen har valgt at inddrage tilsynet for almene boliger i Aabenraa Kommune i en sag, som strækker sig tilbage til et afdelingsmøde i 2022 hvor en afdelingsbestyrelse stillede en del forslag til afstemning, forslagene var fremsat og blev på afdelingsmødet behandlet som ønsker fra afdelingsbestyrelsen.

Her først i 2024 har afdelingsbestyrelsen beskyldt administrationen for ikke at overholde hvad der er besluttet på afdelingsmødet i 2022.

Sagen drejer sig om at et afdelingsmøde tidligere havde truffet en beslutning om at komfur-Køle/fryseskab var en del af det lejede fremover.

På afdelingsmødet var det afdelingsbestyrelsens ønske at denne beslutning skulle annulleres, og nye beboere selv skulle stille med komfur og Køle/Fryseskab.

Administrationen var af den opfattelse at et ønske på et afdelingsmøde, er noget afdelingsbestyrelsen arbejder videre med, og ikke et forslag som var vedtaget.

Organisations bestyrelsen kom til samme resultat, et forslag behandlet som et ønske fra afdelingsbestyrelsen er noget afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med, og så i henhold til vedtægterne fremsætte resultatet til afstemning som et forslag.

Set fra en anden vinkel, hører ansvaret for udlejning af boligerne under organisationsbestyrelsens kompetence. Herudover ønsker organisations bestyrelsen at alle har mulighed for at leje boligen, uden først at skulle betale et indskud på godt 20.000 kr., og så skal betale mellem 10.-14.000 kr. for komfur og køleskab

Efter 4 møder med afdelingsbestyrelsen og behandling på 2 bestyrelsesmøder, valgte organisations bestyrelsen at få tilsynet med almene boliger i Aabenraa kommune til at kikke på sagen, og komme med en afgørelse.

Tilsynet for almene boliger i Aabenraa Kommune har truffet en afgørelse i sagen den 22 april. 24.

I afgørelsen lægger de vægt på at det er organisationsbestyrelsen der er ansvarlig for udlejning i henhold til Bekendtgørelsen for drift af almene boliger § 12, samt boligorganisationens egne vedtægter § 11.

Samtidig kan organisationsbestyrelsen tilsidesætte en beslutning truffet på et afdelingsmøde, hvis det sker for at holde boligerne tidssvarende og konkurrencedygtige for en bred kreds af boligsøgende.

Ordret betyder det at afdelingsbestyrelsen har tabt sagen, og boligforeningen fortsætter med udlejning af boliger i afdeling 1 Højvang med Komfur og Køle/Fryseskab som standard.

Tilsynet lagde også vægt på at det som afdelingsbestyrelsen i deres redegørelse var inde på at fremmødeprocenten var større til afdelingsmødet i 2022, og hvor flere som stemte for som der var til afdelingsmødet den 30. april 2022, ikke var et argument der kan bruges.

Tilsynet gør opmærksom på at, der i vedtægterne under § 16 stk. 4 fremgår, at afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede,

på den grundlag er det ikke afgørende hvor mange der møder op til afdelingsmødet

Drifts og vedligeholdelsesplaner for boligforeningen.

Der er fra landsbyggefonden en følelse af at der i Danmark er organisationer som ikke har stor nok opsparing til vedligeholdelse.

Derfor har Landsbyggefonden lavet en opdatering af hvordan situationen er, og sat et firma til at undersøge alle boligorganisationer i landet.

Samtidig skal vi selv gennemgå vedligeholdelsesplanerne for organisationen, og opdatere vedligeholdelsesplanerne med henblik på en større opsparing.

Firmaet som står for kontrollen er ved at være færdig med at gennemgå drift og vedligeholdelsesplanerne for Røde Kro, dernæst skal administrationen i gang med at se resultater af deres arbejde, i forhold til hvad vi selv har lavet.

Vi forventer i bestyrelsen i løbet af sommeren at blive forelagt resultatet.

El-lade standere til biler.

Vi har i organisationsbestyrelsen haft en drøftelse sidst i 2023 om lade standere til El-biler, her blev resultatet at vi gerne vil vente i ca. 5 år inden vi beslutter at bruge penge til lade standere.

Begrundelsen er at der i de næste 5 år sker mange nye ting inden for dette emne.

Et af de argumenter som var inde i billedet var, at her i Røde Kro er mange lade standere, i en omkreds på 3 km. Fra kontoret er der mulighed for opladning over 100 lade steder.

Generationskifte i boligforeningen

Vi arbejder i organisationsbestyrelsen på hvad fremtiden skal byde, for at sikre vor boligforening en fremtid beboerne kan føle sig trygge ved.

Formanden har meddelt at han ønsker at opstille her ved generalforsamlingen i de næste 2 år, hvorefter han stopper.

Der er besluttet at generationskifte er et fast emne på dagsordenen fremover, vi skal drøfte boligforeningens fremtid, skal vi fortsætte som selvstændig fremover, eller skal vi finde en anden løsning.

Det samme tema og overvejelser er på banen hos flere andre mindre boligforeninger. Vi ser fremover at tendensen er for at opfylde de stadig større lovkrav, nok betyder at boligorganisationer skal have en størrelse på 2.000-3000 boliger.

Det opfylder vi ved at være tilknyttet Boligsyd som administrator, så problemerne er ikke truende, men på den måde koster der så også 25% af administrationsudgifterne i moms.

For Røde Kro drejer momsbeløbet sig om Kr.330.000

Ser vi på hvordan det vil være hvis vi vælger en fusion, ja så sparer vi momsbeløbet, og vi har i mange år været administreret af Dalbo, som så gik i fusion med Boligsyd. Vi har kendt den måde Dalbo arbejder på i mange år. Fusionen med BoligSyd har ikke ændret væsentligt ved dette. Vores beboere mærker ikke ændringer i dagligdagen.

Vi kender i organisationsbestyrelsen og det arbejde der laves i Boligsyd, og føler at det ligger på linje med den måde vi arbejder på i Røde Kro Andelsboligforening.

Dette er ikke noget, vi skal beslutte nu, men vi vil gerne i organisationsbestyrelsen tage emnet op rettidigt, så der er mulighed for at beboerne kan få den indflydelse som gør at vi kan se fremtiden i møder med ro.

Afslutning:

Her ved slutning af beretningen vil vi gerne takke vort dygtige personale, som hver dag gør et stort stykke indsats for vor boligforening.

Det gælder både administrationen på kontoret som passer den daglige drift, medarbejdere som sidder og arbejder for os i Boligsyd, både den daglige ledelse og det økonomiske.

Det gælder vort personale som holder vore områder, og vore boliger i fin stand, til glæde og gavn for vore beboere.

Der skal lyde en tak til bestyrelseskollegaer i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde i det forløbne år.

Tak til forsamlingen for at lytte og følge med, tak til alle for et godt samarbejde i året som gik

Vi vil hermed give ordet til dirigenten, med håb om en god debat.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2023 samt forelæggelse af budget 2025.

Regnskab 2023 og budget 2025 blev forelagt af Nana Latter fra BoligSyd.

Udgangspunkt for gennemgang var det materiale der i forvejen er lagt på hjemmesiden.

Resultat for organisationen er et underskud på 197 tkr. og egenkapitalen udgør den 31. december 2023 i alt 8.879 tkr.

Efter en god gennemgang var der ikke spørgsmål til regnskabet eller budget for 2025.

Herefter blev årsregnskab godkendt og budget taget til efterretning.

4. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af formand:

På valg er:

Hans Christian Nielsen

(Modtager genvalg)

Der var ikke andre forslag.

Valgt for 2 år:

Hans Christian Nielsen

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er:

John Hansen

(modtager genvalg)

Gunhild Jensen

(modtager genvalg)

Der var ikke andre forslag

Valgt blev for 2 år

John Hansen

Gunhild Jensen

7. Valg af 2 suppleanter.

Bestyrelsen foreslog:

Henriette Geertsen

Lotte Hansen

Valgt blev

Som første suppleant

Henriette Geertsen

Som anden suppleant

Lotte Hansen

8. Valg af revisor.

Genvalg af Sønderjyllands Revisions A/S

9. Eventuelt

Hans Christian Nielsen sluttede generalforsamlingen med følgende ord:

Inden vi forlader lokalerne vil jeg takke dirigenten for veludført arbejde, Leif stopper som formand i BoligSyd, og afløses på BoligSyd's repræsentantskabsmøde i morgen aften og flytter fra området.

Leif tak for et godt samarbejde i de mange år vi har kendt hinanden, vi har fra bestyrelsen en lille gave til dig for veludført arbejde. Vi håber i falder godt til i jeres nye bolig, i det midtjyske område.

Endnu en kendt person har valgt at stoppe - Jan Mortensen har valgt at gå på pension med månedens udløb.

Jan fra bestyrelsen vil vi sige tak for et godt samarbejde i de år du har haft Rødekro Andelsboligforening i dit samarbejdsområde. Og Jan personlig vil jeg sige tak for de mange timer vi har arbejdet sammen.

Til organisationsbestyrelsen, vi mødes lige til et kort konstituerende møde i et af lokalerne her straks efter generalforsamlingen

Tak til alle fremmødte for en god generalforsamling, vi skal i den næste 2 årige periode sikre vor boligforenings fremtid, jeg håber vi kan få nogle saglige drøftelser om hvordan vi sikre fremtiden for Rødekro Andelsboligforening og beboerne bedst muligt.

Tak for i aften, håber alle får en rigtig god sommer.

Der var ikke andre der ønskede ordet.

Herefter takkede dirigenten for sin del af opgaven.

JMO referent

sign. Hans Chr. Nielsen
Bestyrelsesformand

sign. Leif Poulsen
Dirigent