

Referat fra generalforsamling den 21. november 2018, afholdt på Højer Hus

Der deltog 25 beboere fra 20 husstande.

Fra revisionsfirma Martinsen deltog revisor Leif Agergaard.

Fra administrationen deltog Hans H. Appel (HHA) (ref.) fra Dalbo

Formand Ina Johannsen bød deltagerne velkommen til årets generalforsamling.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Ejvin Struck blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Herefter fortsattes med behandling af dagsorden:

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formand Ina Johannsen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

I regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018, som der nu aflægges beretning for, har boligforeningen haft et driftsoverskud på 11.081, mod kr. 89.244 i overskud sidste år. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 270.605 svarende til kr. 1.715 pr. lejemålsenhed. Sidste år var tallet kr. 1.645 pr bolig.

I regnskabsårets løb har der været 24 flytninger, mod 22 i det foregående år. Det er stadig ikke nemt at udleje boligerne her i Højer og omegn. Vi har dog stor fokus på at nedbringe lejetab, hvis det er muligt. Og helt aktuelt har vi lige nu faktisk udelukkende en enkelt bolig, som er tabsgivende. Der er så også i 2017/18 optaget 43 nye medlemmer, mod 25 sidste år, og denne positive udvikling er meget glædelig.

Dispositionsfondens disponible indestående er desværre anvendt fuldt ud i regnskabsåret til tab. Så der er ingen reserver tidligere år på denne konto til fremtidige tab.

Vores afd. 1 har i 2017/18 haft et driftsoverskud på 436 kr. – ikke så voldsomt, men det balancerer, og det skal det jo helst.

Processen med nye gasfyr på Digevang og Nørreager er slut, og som vi har hørt er beboerne tilfreds med det.

I løbet af den nærmeste kommende periode vil der blive indkaldt til afdelingsmøde bl.a. med henblik på udskiftning af tagene på Nørreager – hvis det besluttet at det skal udføres sendes arbejdet i udbud i løbet af vinterperioden, således at arbejdet kan gennemføres tidligt næste år.

Højer Andelsboligforening

På sidste års afdelingsmøde var der kritik af administrationens håndtering af reglerne om overdragelse af tilbygninger – derfor har bestyrelsen aftalt med Dalbo, at Hans Jørgen fremover syner som bestyrelsen ønsker, således at bygningsdele som er gode nok, kan overdrages til næste lejer.

Den fælles helhedsplanlægning i samarbejde med de øvrige organisationer i kommunen er nu mundet ud i et strategioplæg, der giver et fingerpeg om, hvad der vil ske med de eksisterende almene boliger i de næste 10 år – særlig nogle af Højers boligområder er nævnt som nogle af dem, som i en vis udstrækning skulle fjernes som almene boliger, enten ved fysisk fjernelse eller ved salg. Det drejer sig især om Ballumvej og boligerne i Sdr. Sejerslev. Planen er ikke politisk godkendt endnu, og før sådan en plan skal have virkning for os, skal der naturligvis også afholdes besluttende møde med beboere – det kan derfor have lange udsigter det hele.

Personlig vil jeg gerne sige tak for fire gode år som formand – jeg synes, jeg nu har gjort min pligt, og giver stafetten videre. Boligforeningen har tidligere haft ordningen med valg af formand på det konstituerende møde, og vi lægger op til en debat om ordningen skal genindføres, fordi vi ikke føler der er stor lyst til at stille op som formandskandidat på generalforsamlingen – men det er muligt vi tager fejl ??

Til slut vil jeg gerne opfordre til, at vi alle passer godt på boligforeningens boliger og områder. Det er vores allesammens, og de bliver ikke bedre end det vi selv er med til at gøre dem til. Sørg også for positiv omtale af boligforeningen – det er skudsmålet der giver mulighed for den bedste reklame også for Højer By. Ligeledes vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Også Hans Jørgen og Dalbo – og ikke mindst Jer beboere.

Beretning blev herefter sat til debat:

Der var TAK til Ina Johannsen for hendes tid som formand.

Spørgsmål vedr. Ballumvej, som er omfattet af den fælles helhedsplanlægning – blev besvaret af formanden, med konklusion at det vil tage lang tid at gennemføre.

Afklaring:

Årsberetning er herefter godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2017/18 til godkendelse

HHA gennemgik det udsendte sammentrængte regnskab for 2017/18, der afsluttedes med et overskud på kr. 11.081.

Renteudgift er negativ rente af indestående i bank.

Den samlede egenkapital udgør efter årets resultat kr. 2.029.827, og det blev herunder nævnt, at der ikke er midler på dispositionsfonden til fremtidige tab.

Der var afklarende spørgsmål, som blev besvaret.

Afklaring:

Regnskabet er godkendt.

Formand og dirigent underskriver regnskabet på generalforsamlingens vegne.

4. Fremlæggelse af budget for organisationen

HHA forelagde budget for 2019/20 til forsamlingens orientering.

Det samlede administrationsbidrag fra afdelingen opkræves jf. budgettet med kr. 752.000, mod kr. 749.000 i indeværende år.

Afklaring:

Budget er taget til efterretning.

5. Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om valg af formand ved konstituering, med henvisning til vedtægternes §7 stk.2.

Der var debat om forslagens fordele og ulemper, herunder blev forklaret hvorfor det var fremsat: bestyrelsen var usikker på, om der var vilje til opstilling i forsamlingen.

Der blev gennemført skriftlig afstemning. Stemmetællere blev udpeget af dirigenten. Det var revisor Leif Agergaard, og Leif Mikkelsen.

Afklaring:

Der var 21 ja-stemmer, 17 nej-stemmer og 1 ugyldig.

Forslaget er vedtaget.

6. Valg af formand for 2 år:

Da forslag jf. punkt 5 blev vedtaget bortfaldt samtidig punkt 6.

7. Valg af 2 (eller 3) bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Da forslag jf. punkt 5 blev vedtaget vælges 3 bestyrelsesmedlemmer under punkt 7.

På valg var:

Finn Petersen og Ida Christensen, som begge var villige til genvalg.
Endvidere blev foreslået Ketty Atzen, Nørreager 36.

Afklaring:

Finn Petersen og Ida Christensen er begge genvalgt.
Ketty Atzen er endvidere valgt.

Herefter består bestyrelsen af:

Ida Christensen	valgperiode 18-20
Finn Petersen	valgperiode 18-20
Ketty Atzen	valgperiode 18-20
Lisbeth Norup	valgperiode 17-19
Hanne Mark	valgperiode 17-19

8. Valg af suppleanter.

Følgende blev foreslået og valgt:

Birgit Hansen, Strandvej 22 C	1. suppleant
Tove Lønne Christiansen, Nørreager 60	2. suppleant

9. Valg af revisor.

Revisionsfirma Martinsen fra Vejen blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Lisbeth Norup overrakte en blomster-gave til Ina Johannsen og takkede fra bestyrelse og Hans Jørgen for hendes tid som formand.

Da der herefter ikke var yderligere til punktet, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden, og overgav ordet til formanden.

Ina Johannsen takkede ligeledes forsamlingen og dirigenten for aftenens forløb – hvorefter generalforsamlingen afsluttedes.

sign. Ina Johannsen
Bestyrelsesformand

sign. Ejvin Struck
Dirigent