

Referat fra generalforsamling den 30. juni 2021, afholdt på Højer Hus

Der deltog 20 beboere fra 16 husstande.

Fra administrationen deltog Torben Leen (TOL) og Jan Mortensen (JMO) (ref.) fra Dalbo Formand Ketty Atzen bød deltagerne velkommen til årets generalforsamling.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

TOL blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.
Dagsorden blev gennemgået

Stemmetællere: TOL og JMO.

Referent: JMO

Herefter fortsattes med behandling af dagsorden:

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formand Ketty Atzen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Jeg aflægger her beretning for Højer Andelsboligforening, fordi jeg blev valgt som formand af bestyrelsen i det konstituerende møde efter generalforsamlingen sidste år. Det har været et spændende og udfordrende første år som formand – der har været mange ting at sætte sig ind i. Men her kommer lidt om året:

I regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, som der nu aflægges beretning for, har boligforeningen haft et overskud på 35.402, mod et underskud på 15.221 sidste år. Overskuddet har en naturlig forklaring, idet den væsentligt skyldes besparelse på bestyrelshonorar og besparelse på honorar til revisor. Herudover er der lidt højere gebyrindtægter en forventet.

Vi anser resultatet for tilfredsstillende og er i øvrigt tilfreds med årets drift.

Overskuddet i hovedforeningen er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 290.787 svarende til kr. 1.843 pr. lejemålsenhed. Sidste år var tallet kr. 1.618 pr bolig.

I regnskabsårets løb har der været 16 flytninger, mod 24 i det foregående år. Vi har stadig besvær med at leje alle boliger ud, og vi har stor fokus på at nedbringe lejetab, hvis det er muligt. Vi har ca. haft 2 tabsgivende boliger hver måned i gennemsnit. Dette tab har tidligere været større og vi ser positivt på fremtiden.

Højer Andelsboligforening

Der er i 2019/20 optaget 29 nye medlemmer, mod 25 sidste år. Det er dejligt at se at der igen er en positiv udvikling i antallet af ny medlemmer.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 30. juni 2020 kr. 74.987. eller ca. kr. 30.000 lavere end året før. Det skyldes særlige tilskud til dækning af forundersøgelser af den nødvendige helhedsplan i afdelingen, helhedsplan og tilskud til nedlagte boliger.

Fonden har dækket tab ved lejeledighed og fraflytninger på i alt kr. 144.943. Det foregående år var det tilsvarende tal kr. 263.102 og året før hele kr. 406.251, og særlig den udvikling er vi glade for. Men tabene skal gerne endnu længere ned og helst helt væk. Vi er på vej i den rigtige retning.

Vores afd. 1 har i 2019/20 haft et driftsoverskud på kr. 35.025 mod sidste år kr. 3.565. Overskuddet skyldes besparelser på renholdelskonto med ca. 33 tkr. i forhold til budgettet, herudover er ydelser på lån til forbedringsarbejder ca. 24 tkr. lavere end budgetteret. Renterne i afdelingen er derimod negative med ca. 24 tkr.

Udskiftning af tage på de 32 boliger på Nørreager er nu afsluttet til en samlet pris på ca. 5.250 tkr, Kloakseparering på Ballumvej er godt i gang og kører som planlagt.

I øvrigt er der i 2019/20 anvendt 79 tkr. til istandsættelse ved fraflytninger mod 112 tkr. året før.

Og der er anvendt 354 tkr. til almindelige vedligeholdelsesarbejder mod tkr. 332 året før.

Til arbejder, hvor der er anvendt midler fra henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, er der anvendt 1.722 tkr. mod 885 tkr. året før. Udskiftning af gasfyr i 2019/20 udgør alene ca. 870 tkr.

Der den tidligere udarbejdede fælles helhedsplan med de øvrige boligorganisationer i Tønder Kommune Foreløbig er der i denne forbindelse udarbejdet et fælles strategioplæg, som viderebehandles af kommunen, og som ligeledes også har kontakt med Landsbyggefonden herom.

Der har i den forgangne periode ikke været nyt at berette om.

Det er stadig bestyrelsens højeste mål at vi gennem god kvalitet og fornuftige priser er i stand til at udleje vores boliger. Tomme boliger koster huslejetab og vi vil vel alle helst have mulighed for at bruge pengene til vedligeholdelse og opgradering af boliger end at bruge indtægterne til at dække huslejetab.

Afslutning:

Her til slut vil jeg, som det er blevet gjort tidligere, opfordre til at passe godt på jer selv, boliger og områder. Haverne må gerne se så godt ud som muligt, for områderne er jo med til at leje.

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 ikke kommentarer hertil.

Afklaring:

Årsberetning er godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2019/20 til godkendelse

JMO gennemgik det udsendte sammenrængte regnskab for 2019/20, der afsluttedes med et overskud på kr. 35.402

Renteudgift er negativ rente af indestående i bank.

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

JMO forelagde budget for 2021/22 til forsamlingens orientering.

Det samlede administrationsbidrag fra afdelingen opkræves jf. budgettet med uændret kr. 757.400, som i budget for regnskabsåret 2020/21.

Afklaring:

Budget er taget til efterretning.

5. Indkomne forslag.

Der var indkommet nogen forslag til behandling på generalforsamlingen

6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er

- Ketty Atzen, som modtager genvalg
- Finn Petersen, som modtager genvalg
- Ida Christensen, som modtager genvalg

Der var ikke andre forslag.

Afklaring:

Alle 3 kandidater blev genvalgt med akklamation.

Herefter består bestyrelsen af:

Lisbeth Norup
Yvonne Nielsen
Ida Christensen
Finn Petersen
Ketty Atzen

valgperiode 19-21
valgperiode 19-21
valgperiode 20-22
valgperiode 20-22
valgperiode 20-22

7. Valg af suppleanter.

Hanne Mark blev foreslået. Der var ikke andre der ønskede at stille op.

Suppleant er herefter:

Hanne Mark, Digevang 10.

8. Valg af revisor.

Der var foreslået genvalg af revisionsfirma BDO.

Afklaring:

BDO er enstemmig valgt.

9. Eventuelt.

Der blev kommenteret på haver og manglende pasning heraf. Henvendelser til beboere om haver og husdyr skal følges op. Der blev drøftet forhold omkring rygerboliger ved fraflytning. Det blev pointeret at ejendomsfunktionær er neutral medarbejder og eventuelle klager skal rettes til administrationen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden – og formanden takkede ligeledes for et godt møde.

sign. *Ketty Atzen*
Bestyrelsesformand

sign. *Torben Leen*
Dirigent