

Referat fra generalforsamling den 15. november 2021, afholdt på Højer Hus

Der deltog 40 beboere fra 26 husstande.

Fra administrationen deltog Torben Leen (TOL) og Jan Mortensen (JMO) (ref.)
Formand Yvonne Nielsen 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 Yvonne Nielsen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

I regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021, som der nu aflægges beretning for, har boligforeningen haft et overskud på 37.647, mod et overskud på 35.402 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. 328.434 svarende til kr. 2.081 pr. lejemålsenhed. Sidste år var tallet kr. 1.843 pr bolig.

I regnskabsårets løb har der været 15 flytninger, mod 16 i det foregående år. Der skal stadig arbejdes godt for at leje alle boliger ud, og vi har stor fokus på at holde lejetab på et minimum, hvis det er muligt. Vi har i regnskabsåret reduceret vores tab ved lejeledighed og fraflyttere med ca. kr. 65.000 til ca. kr. 80.000. Det tilsvarende beløb udgjorde forrige var på ca. kr. 145.000 og vi ser positivt på fremtiden.

Der er i 2020/2021 optaget 35 nye medlemmer, mod 29 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 2021 ca. kr. 361.000 eller ca. kr. 286.000 højere end året før.

Fonden har dækket tab ved lejeledighed og fraflytninger på i alt ca. kr. 80.000. Det foregående år var det tilsvarende tal kr. 145.000. og 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. 2.743 mod sidste år ca. kr. 35.000.

Afdelingens ordinære udgifter overstiger budgettet med ca. kr. 44.000 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 2020/21 anvendt 105 tkr. til istandsættelse ved fraflytninger mod 79 tkr. året før.

Og der er anvendt 373 tkr. til almindelige vedligeholdelsesarbejder mod tkr. 354 året før.

Til arbejder, hvor der er anvendt midler fra henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, er der anvendt 1.859 tkr. mod 1.722 tkr. året før.

Det er stadig bestyrelsens højeste mål at vi gennem god kvalitet og fornuftige priser er i stand til at udleje vores boliger. Vi er i en periode med god udlejning og vil gerne fortsætte denne udvikling.

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 attraktive områder er med til at gøre det nemmere at tiltrække nye beboere.

Husk gerne 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.

1. Der var bemærkninger og drøftelser vedrørende haveregulativ. Bestyrelsen vil inden næste ordinære afdelingsmøde gennemgå og foreslå ændringer, hvor det er relevant. Alle beboere er velkomne til at aflevere skriftlige forslag inden afdelingsmødet.
2. Der er ønske om at breve fra administrationen skal være med angivelse af navn på afsender.
3. Der var ønske om at ændre vedtægterne således at formand vælges direkte af generalforsamlingen. Det kræver en vedtægtsændring og kan fremsættes som forslag til næste generalforsamling. Bestyrelsen vil drøfte sagen.

Afklaring:

Årsberetning er godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2020/21 til godkendelse

JMO gennemgik det udsendte sammentrængte regnskab for 2020/21, der afsluttedes med et overskud på kr. 37.647

Renteudgift er negativ rente af indestående i bank. Det har i det afsluttede regnskabsår været en negativ rente på ca. 0,7 %

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 2022/23 til forsamlingens orientering.

Det samlede administrationsbidrag fra afdelingen opkræves jf. budgettet med kr. 789.000, eller en stigning på kr. 31.600 i forhold til de seneste år. Den væsentligste årsag er en stigning i bidrag til Dalbo som dækker udvikling i administrationsudgifter herunder løn til ansatte.

Afklaring:

Budget er taget til efterretning.

5. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet nogen forslag til behandling på generalforsamlingen. Der har været indsendt forslag, men forslagsstiller er blevet anmodet om at fremsende forslagene til kommende afdelingsmøde, da der er tale om forslag der skal behandles på afdelingsmøde og ikke generalforsamlingen.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er

- Yvonne Nielsen, som modtager genvalg
- Lisbeth Norup, som modtager genvalg

Der var ikke andre forslag.

Afklaring:

Begge kandidater blev genvalgt med akklamation.

Herefter består bestyrelsen af:

Ida Christensen	valgperiode 20-22
Finn Petersen	valgperiode 20-22
Ketty Atzen	valgperiode 20-22
Lisbeth Norup	valgperiode 21-23
Yvonne Nielsen	valgperiode 21-23

7. Valg af suppleanter.

Foreslået på generalforsamlingen

- Kjeld Andreas Bossen
- Marie Klaaborg

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

Suppleant er herefter:

Kjeld Andreas Bossen
Marie Klaaborg

8. Valg af revisor.

Der var foreslået genvalg af revisionsfirma BDO.

Afklaring:

BDO er enstemmig valgt.

9. Eventuelt.

Det blev drøftet om de stigende energipriser kan betyde at der skal mere fokus på energirenoveringer for at spare mere på varmeudgifterne.

Det blev nævnt at der trænger til lidt udvendig renovering (skure) i Banegårdsgade og Kovej. Administrationen tager bemærkningerne til efterretning.

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

sign. Yvonne Nielsen
Bestyrelsesformand

sign. Torben Leen
Dirigent