

Foreningen.

I regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024, som der nu aflægges beretning for, har boligforeningen haft et overskud på 38.082 kr., mod et underskud på 120.000 forrige år.

Vi anser resultatet for tilfredsstillende, Mere om det i den senere gennemgang af årsregnskabet.

Overskuddet i hovedforeningen er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 262.000 kr.

Den frie del af dispositionsfonden er steget til kr. 3.264 pr. lejemålsenhed.

Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning var forrige år meget meget stort. Det er heldigvis bedre i dette regnskab, idet vi nøjes med en 6. del. Et fald fra 620.000 til godt 100.000 kr. Dette er meget glædeligt.

Som lille boligorganisation er det alt afgørende, at vi har vi har god udlejning og det går heldigvis godt i øjeblikket. Men vi ved af erfaring at det hurtigt kan ændres.

Når vi får overskud i år, så skyldes det især at der er positive renteindtægter – dette kommer især afdelings regnskabet til gavn.

I regnskabsårets løb har der været 26 flytninger, mod 31 i det foregående år. Der skal stadig arbejdes godt for at leje alle boliger ud. Vi har fortsat stor fokus på at holde lejetab på et minimum. I det nye regnskabsår er vi kommet bedre med på udlejningen, men vi skal stadig være meget opmærksomme på de udfordringer, der er ved at udleje boliger. Kvaliteten af vores boliger skal være lidt mere end acceptabelt, for at vi er attraktive for mulige lejere.

Der er i 2023/2024 registreret 16 nye medlemmer på op-noteringslisten mod 30 sidste år. Det er dejligt at se, at der fortsat er en positiv udvikling i antallet af ny medlemmer.

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt 5 bestyrelsesmøder (og fusionsmøde med BoligSyd) samt 1 dialogmøde med suppleanter til bestyrelsen.

Samtidig kan det nævnes, at vi prøver på at deltage i flest mulige møder, som har relevans for boligorganisationen. Vi deltager fortsat aktivt i arbejdet i BL kreds 8 (Sønderjylland). Erfagrupper, hvor der blandt andet arrangeres kurser for bestyrelser og fællesmøder flere gange om året, hvor der udveksles erfaringer. Jeg er selv blevet valgt til bestyrelsen i denne gruppe.

Vi har et godt samarbejde med kommunen især tilsynet med almene boliger, som arrangerer 2 årlige styringsdialogmøder. Det ene er kun for os og det andet er fælles med andre boligorganisationer i kommunen sammen med deltagelse fra kommunen, politikere og embedsfolk. Jeg kan oplyse, at tilsynet har givet udtryk for tilfredshed med Højer Andelsboligforening og foreningens arbejde. Kommunens tilsyn er meget positivt stemt over for vores forslag om fusion - idet det har været en opfordring fra tilsynet i de sidst 10 år. . Startende i 2014 med en skriftlig opfordring.

Som nævnt i beretningen sidste år og som meddelt ved afdelingsmødet - hvor der var en vejledende afstemning, så foreslår bestyrelsen at Højer Andelsboligforening fusionerer med BoligSyd.

BoligSyd har selv ca. 2.000 lejemål og administrerer et tilsvarende antal (ud over os er det Løgumkloster, Rødding, Nordborg og Rødebro).

Med kun 156 boliger så er det dyrt at bevare selvstændigheden. Dels kommer der stigende krav til regnskabsaflæggelse. Fra bestyrelsen var vi med på en kursusaften på Hohenwarte, hvor det blev meget tydeligt, at der er stigende krav og dermed omkostninger til regnskabs aflæggelse. Desuden så kan vi spare momsen af administrationsbidraget.

Bestyrelsen finder det ufornuftigt at fortsætte med fuld selvstændighed. Ved at fusionere med et større selskab, så kan vi hjælp fra dette selskabs dispositionsfond og arbejdskapital, hvis der kommer økonomiske svære tider igen.

Vi kender såvel bestyrelseskollegaer som administration i BoligSyd, og finder at det er den bedste partner at fusionere med.

Under punktet ”indkomne forslag” vil fusionsoplægget blive gennemgået. Hvis vi siger ja i aften, så vil det have virkning fra 1. januar 2025. Højer vil så få 2 ud af 9 pladser i BoligSyds bestyrelse.

Lidt om afdeling 1 herunder kort om regnskab for 2023/2024

Vores afd. 1 har i året haft et overskud på kr. 196.000 imod et driftsunderskud på 144.000 sidste år. Overskuddet skyldes næsten udelukkende positive renteindtægter.

Afdelingens ordinære udgifter svarer næsten til budgettet for de fleste poster.

Som omtalt sidste år, så er det stadig en udfordring med stigende udgifter til renovation.

I øvrigt er der i 2023/24 anvendt 91 tkr. til istandsættelse ved fraflytninger mod 200 tkr. året før.

Der er anvendt 2,4 mio kr. til almindelige vedligeholdelsesarbejder mod tkr. 351 året før.

Disse arbejdet er betalt via afdelingens henlæggelser.

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 rimelig udlejning og vil gerne fortsætte denne udvikling.

Tomme boliger koster huslejetab og vi vil alle helst have mulighed for, at bruge pengene til vedligeholdelse og opgradering af boliger end at bruge indtægterne til at dække huslejetab.

Energiforsyning.

Som I ved er der ikke fjernvarme på vej i Højer udover de få boliger vi har i den vestlige del af byen.

Vi håber stadig at der kan være initiativ på vej til at udbrede fjernvarme, idet det stadig er regeringens mål at gas til opvarmning skal udfases.

Elbiler er på vej i stigende grad, Måske ikke så meget til os lejere med mere så vi får besøg af børn og børnebørn. Så det er besluttet at der ”uden omkostninger for Boligforeningen” opstille el- ladere et par steder i byen.

Afslutning:

Her til slut vil jeg, som det er blevet sagt tidligere, opfordre til at passe godt på jer selv, boligerne og områderne. Haverne må gerne se så godt ud som muligt; attraktive områder er med til at gøre det nemmere at tiltrække nye beboere.

Ligeledes vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Også Hans Jørgen og administrationen – samt sidst og ikke mindst jer beboere.