

Referat fra generalforsamling den 21. november 2024 afholdt på Højer Hus

Der deltog 30 beboere fra 24 husstande.

Fra administrationen deltog Peder Damgaard (PD) og Helle Hansen (HEH) - ref. Desuden deltog også formanden fra BoligSyd, Ulla Nissen.

Formand Yvonne Nielsen (YN) bød deltagerne velkommen til årets generalforsamling.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

PD blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet.

Som stemmetæller blev Maibrit Tychsen og HEH valgt.

Dagsorden blev gennemgået.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formand Yvonne Nielsen fremlagde bestyrelsens årsberetning, se vedlagte.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2023/24 til godkendelse

PD gennemgik regnskabet, hvoraf det fremgik, at der var et overskud på 38.082 kr. Overskuddet kommer primært fra renteindtægter samt boligforeningsandele, der er indtægtsført.

Regnskabet blev godkendt.

4. Fremlæggelse af budget

PD gennemgik budget for perioden 01.07.2025 til 30.06.2026.

Af de væsentlige punkter kunne nævnes, at driftsindtægt vil stige med 45.066 kr., så de samlede bruttoadministrationsudgifterne vil stige fra 961.783 kr. til 1.024.800 kr., ellers er de øvrige tal i budgettet på niveau med indeværende års budget.

Administrationsbidraget vil stige fra 5.783 kr. i 2023/2024 til 6.174 kr. i 2025/26 i det fremlagte budget.

Budgettet blev vedtaget.

5. Indkomne forslag

A. Forslag fra bestyrelsen om fusion med BoligSyd.

YN motiverede forslaget for en fusion, hvor hun oplyste, at Tønder Kommune havde påpeget, at Højer Andelsboligforening er en lille og sårbar organisation. Med YN's egne ord kører Højer Andelsboligforening på pumperne. Bestyrelsen har vurderet "de store spillere på markedet", men vil hellere BoligSyd, som man i dag har et godt samarbejde med. Dermed også trygt for beboerne. YN oplyste, at Aabenraa Nye Boligforening, der fusionerede med BoligSyd den 01.01.2024, er glade for fusionen. BoligSyd administrerer i dag mindre organisationer som Løgumkloster, Rødekro, Rødding og Nordborg.

PD informerede om BoligSyds historie, som gennem årene er lagt sammen af flere organisationer, hvorefter han gennemgik den udsendte Fusionsplan.

Egenkapitalen inkl. dispositionsfond og arbejdskapital er opgjort pr. 31.12.2024 til

6.832 kr. pr. lejemålsenhed i BoligSyd og til 2.994 kr. i Højer Andelsboligforening, hvilket vil sige, at der er en solid opsparring, man kan søge tilskud fra, hvis der kommer noget uforudset eller man er økonomisk udfordret i en afdeling.

For at udligne denne forskel, vil det betyde, at Højer Andelsboligforenings afdeling vil skulle fortsætte med at betale det nuværende administrationsbidrag frem til 31.12.2025.

Henlæggelserne pr. m2 er for Højer Andelsboligforening er 786 kr. og for BoligSyd 783 kr. Højers opsparede henlæggelser forbliver i afdelingen til de kommende års driftsopgaver.

Besparselsen ved en fusion vil kunne ses på administrationsbidraget, da der ikke skal betales moms og ligeledes på forsikringsdelen.

Regnskabsåret vil blive ændret, så det følger kalenderåret.

Den husleje, der betales i dag, vil være den samme, der skal betales for sidste halvår 2025, fra den 01.07.2025 til 31.12.2025.

Højer Andelsboligforening får tildelt 5 repræsentantskabspladser samt 2 pladser i BoligSyds bestyrelse frem til 2027.

Fremover vil der blive afholdt et afdelingsmøde for beboerne i august/september måned.

Spørgsmål fra salen:

Får vi billigere administrationsbidrag og hvad med klager?

PD svarede at administrationsbidraget er mindre, da der ikke skal betales moms, som man gør i dag. Behandling af klager tager administrationen sig af.

Beholder vi bestyrelsen?

YN svarede, at frem til afdelingsmødet i august/september, er det den nuværende bestyrelse for organisationen, der tager over. YN opfordrede beboerne til at overveje, om ikke man kunne tænke sig at stille op til det kommende afdelingsmøde.

Formanden for BoligSyd UN oplyste, at der på afdelingsmødet vælges repræsentanter til repræsentantskabet, som pt. består af 70 medlemmer. Dette kunne også være en opfordring, til at stille op til afdelingsbestyrelsen.

Det er på repræsentantskabsmødet, der vælges medlemmer til organisationsbestyrelsen i BoligSyd.

Hvad er afdelingsbestyrelsens arbejde?

PD svarede, at ansvaret for økonomien ligger ved organisationsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen er bindeleddet mellem beboere og administration, arbejde med opgaver som f.eks. ændringer af Hus- og Havereglementet, samarbejde med administrationen om afdelingens budget/økonomi, deltage i afdelingsgennemgange mv.

Er viceværten beskyttet?

YN svarede, at det er han og hans ansættelsesvilkår fortsætter uændret ved en virksomhedsoverdragelse til BoligSyd (se pkt. 6 i Fusionsplanen).

Herefter gik man over til afstemningen:

Forslaget blev vedtaget med 38 JA stemmer, 5 NEJ stemmer og 4 BLANKE stemmer (1 stemmeseddel blev ikke afleveret)

6. Punktet udgik

7. Punktet udgik

8. Punktet udgik

9. Eventuelt

PD informerede, at man i BoligSyd arbejder med etablering af et Seniorbofælleskab i Agerskov og at man har et godt samarbejde med Tønder Kommune.

Der var spørgsmål til dispositionsfondens midlerne, hvortil YN svarede, at hvis man i Højer havde haft midler kunne Dispositionsfonden måske have givet støtte til kloaksepareringen og sparret beboerne for 25 kr. i mdr.

BoligSyd har dårlige anmeldelser på trust pilot iflg. beboere, hertil kunne PD oplyse, at man over de sidste 10 år havde 13 negative anmeldelser ud af 3500 fraflytninger i perioden og at det primært er fraflytninger, beboere er utilfredse med.

Formanden takkede for et godt møde, hvorefter der var smørrebrød til de fremmødte.

Mødet sluttede kl. 18.10


Bestyrelsesformand


Dirigent