

Referat fra generalforsamling den 15. november 2023 afholdt på Højer Hus

Der deltog 32 beboere fra 29 husstande.

Fra administrationen deltog Helle Hansen (HEH) ref. og Jan Mortensen (JMO).
Formand Yvonne Nielsen bød deltagerne velkommen til årets generalforsamling.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

JMO blev foreslået og valgt som dirigent.

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

Herefter fortsatte man med behandling af dagsorden:

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formand Yvonne Nielsen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Foreningen.

I regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023, som der nu aflægges beretning for, har boligforeningen haft et underskud på 120 tkr., mod et overskud på 15 tkr. det foregående år. Vi anser resultatet for mindre tilfredsstillende, men ud fra de givne forudsætninger, må vi acceptere dette. Der henvises til den senere gennemgang af årsregnskabet.

Underskuddet i hovedforeningen er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 224 tkr. svarende til 1.418 kr. pr. lejemålsenhed. Sidste år var tallet kr. 2.081.

Den frie del af dispositionsfonden udgør 248 tkr. Dette svarer til kr. 1.576 pr. lejemålsenhed.

Der er i regnskabsåret desværre konstateret et tab ved lejeledighed og fraflyttere på ca. kr. 677 tkr.

Det tilsvarende beløb udgjorde forrige år ca. 148 tkr. Det har været et år med ekstremt store tab.

Vi er som en lille boligforening meget sårbare i forhold til økonomien og vi kan se, at underskud og tab på tomme boliger og fraflyttere kan ramme endog meget hårdt på vores reserver.

Der vil under punktet fremlæggelse og godkendelse af årsregnskabet blive gennemgået mere detaljeret omkring regnskabsforhold.

I regnskabsårets løb har der været 31 flytninger, mod 24 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 2022/2023 registreret 30 nye medlemmer på op-noteringslisten mod 29 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 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

Højer Andelsboligforening

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 stor tilfredshed med Højer Andelsboligforening og foreningens arbejde. Vores administrationsselskab Dalbo er med virkning fra den 1. juni 2023 fusioneret med BoligSyd. BoligSyd har altid været en del af Dalbo, men er nu det selskab, der fortsætter driften. Det får ingen umiddelbare konsekvenser for os, da vi fortsat vil blive betjent af det kendte personale og efter samme aftaler, som vi har haft med Dalbo.

Vi har afholdt foreningens 75-års jubilæum i 2022. Den 16. september havde vi inviteret til Sønderjysk kaffebord på Hohenwarte. Vi er glade for, at en del beboere tog sig tid til at fejre jubilæet sammen med andre inviterede gæster.

Bestyrelsen vil i den kommende tid arbejde på at effektivisere driften og dermed sikre en sikker og tryk drift for beboerne på sigt. Det kan blive aktuelt, at snakke om sammenlægning med en anden boligorganisation for at styrke økonomien og dermed reducere sårbarheden for beboerne i vores 156 boliger. På sigt kan det vise sig, at være uforsvarligt at drive en boligforening på vores størrelse. Vi har en god dialog med vores administration og der synes, at være gode og fornuftige muligheder for, at kunne fremlægge et forslag om en fusion med BoligSyd som i dag administrerer vores forening. Dette vil der komme mere om, når bestyrelsen har foretaget de undersøgelser, der findes relevante.

Lidt om afdeling 1 herunder kort om regnskab for 2022/23

Vores afd. 1 har i 2022/23 haft et driftsunderskud på ca. 144 tkr. mod sidste år et overskud på ca. 120 tkr. Afdelingens ordinære udgifter svarer næsten til budgettet for de fleste poster. Dog er der en væsentlig afvigelse på udgifter til renovation i forhold til budgettet på ca. 160 tkr. Det blev meget dyrere end vi havde forstillet os, da vi lavede budget for året, men vi kan ikke gøre noget for at reducere udgiften. De nye budgetter har taget højde for denne prisstigning og vi vil ikke opleve afvigelser i samme størrelse fremover.

I øvrigt er der i 2023/24 anvendt 120 tkr. til istandsættelse ved fraflytninger mod 107 tkr. året før.

Der er anvendt 351 tkr. til almindelige vedligeholdelsesarbejder mod tkr. 306 året før.

Til arbejder, hvor der er anvendt midler fra henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, er der anvendt 928 tkr. mod 994 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 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.

Vi har nu fået bekræftet, at der ikke er fjernvarme på vej til Højer inden for en overskuelig årrække. Derfor vil vi følge eventuelle andre private initiativer, der kan være med til at frigøre os fra gas som brændstof til vores boliger.

Vi har skiftet 18 gasfyr i boligerne Kovej og Banegårdsgade. Vi håber, at denne udskiftning vil betyde en mere effektiv udnyttelse og dermed en reduktion i varmeudgifterne.

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.

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 administrationen – samt sidst og ikke mindst jer beboere.

Beretning blev herefter sat til debat

Der blev spurgt ind til de mange fraflytninger. Formanden oplyste, at der havde været mange flytninger især i første kvartal 2023, som havde påvirket økonomien.

Der blev ligeledes spurgt indtil, hvad man gør for at markedsføre sig. Hertil oplyste formanden, at man, udover hjemmesiden, arbejder på at komme på Facebook. Dette er noget bestyrelsen har fokus på.

I samme forbindelse oplyste bestyrelsen, at der kommer et skilt på samtlige postkasser, så man kan se, at denne bolig tilhører Højer Andelsboligforening. Der vil også være en henvisning til hjemmesiden.

Der blev også spurgt, hvornår hoveddørene på Kovej, Banegårdsgade og Præstevænget bliver malet. Hertil kunne HEH berette, at dette vil ske i indeværende regnskabsår.

Afklaring:

Årsberetning er godkendt.

3. Fremlæggelse af årsregnskab 2022/23 til godkendelse

JMO gennemgik det udsendte regnskab for 2022/23, hvor af det fremgik, at der er et underskud på kr. 120.495

Renteudgiften skyldes negative renter af indestående i bank. Det har i det afsluttede regnskabsår været en negativ rente på ca. 0,2 %.

Afdelingen har haft et underskud på ca. kr. 144.000 og henlæggelserne udgør kr. 9.958.000.

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 2024/25 til forsamlingens orientering.

Det samlede administrationsbidrag fra afdelingen opkræves jf. budgettet med kr. 924.550 eller en stigning på kr. 12.550 i forhold til indeværende år. Der er således tale om en minimal stigning i administrationsbidraget fra indeværende år til budget for 2024/25.

JMO gennemgik talmateriale med grafer/søjlediagrammer, der sammenligner Højer Andelsboligforening på tværs. Materialet bliver lagt på hjemmesiden. Forhøjelse af indskud ved genudlejning blev debatteret. Dette emne arbejder bestyrelsen videre med.

Afklaring:

Budget er taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag til behandling på generalforsamlingen.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er

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

Der var ikke forslag til andre kandidater.

Afklaring:

På generalforsamlingen var der enighed om, at følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Yvonne Nielsen
- Lisbeth Norup

Herefter består bestyrelsen af:

Lisbeth Norup	valgperiode 23-25
Yvonne Nielsen	valgperiode 23-25
Ida Christensen	valgperiode 22-24
Ketty Atzen	valgperiode 22-24
Kjeld Bossen	valgperiode 22-24

7. Valg af suppleanter

Foreslået på generalforsamlingen

- Maibrit Tychsen
- Annegrethe Clausen

Der var ikke andre, der ønskede at stille op.

Suppleanter er herefter:

Maibrit Tychsen 1. suppleant
Annegrethe Clausen 2. suppleant

8. Valg af revisor

Der var foreslået genvalg af revisionsfirma BDO.

Afklaring:

BDO er enstemmig valgt.

9. Eventuelt.

Det blev nævnt, at der var huller i asfalten på Nørreager. Administrationen følger op på sagen. Manglende lys på de 4 stikveje på Ballumvej blev debatteret. Formanden redegjorde for disponeringen og opfordrede til, at beboerne selv kan tænde lys ved hoveddøren.

Opfordring til bestyrelsen om at besigtige boligerne indvendigt 1 gang årligt, for at undgå/minimere tab på fraflytninger. Hertil svarede bestyrelsen, at det hører til privatlivets fred og fra administrations side blev det nævnt, at dette kun er tilladt, når man har en begrundet mistanke om, at bygningen er i forfald/vanrøgt af det lejede.

Højer Andelsboligforening

Der blev spurgt indtil udlejning af Nørrevej 41, Digegården. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at det er Tønder Kommune, der visiterer boligerne.

Beboer på Digevang klagede over håndtering af pågældendes sag.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og overlod ordet til formanden, som ligeledes takkede for et godt møde med god opbakning. Bestyrelsen glæder sig til at se beboerne igen til afdelingsmødet.

sign. Yvonne Nielsen
Bestyrelsesformand

sign. Jan Mortensen
Dirigent