

Generalforsamling 2023 - referat

Dagsorden

Dato: Tirsdag, den 6. juni 2023, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Behandling af indkomne forslag:
 - a) Ændring af vedtægterne – Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag
 - b) Ændring af vedtægterne – Repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen
 - c) Kompetencedelegation til bestyrelsen
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år:

På valg:
Tommy Blume Nielsen

Hvis forslag B er vedtaget under pkt. 4, vil valg af bestyrelsesformand være for en valgperiode på 1 år.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg:

 - Lars-Peder Hansen
 - Haddi Kristensen
 - Henny Dige
 - Jytte Rasmussen - 1. suppleant
 - Gabrielle Lønborg - 2. suppleant

Hvis forslag B er vedtaget under pkt. 4, udgår ovennævnte valgprocedure.
4 afdelingsbestyrelsesformand indgår i hovedbestyrelsen for en valgperiode på 1 år. Yderligere 2 medlemmer skal vælges til hovedbestyrelsen for 1 år.
Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Der deltog 44 beboere fra 34 lejemål.

Herudover deltog Jan Thietje fra revisionsfirmaet E&Y.
Fra SALUS Boligadministration: Lisbeth Jakobsen (adm. direktør/forretningsfører),
Brian Skou Juhler Larsen (teknisk chef) og Birgitta Marquardt (ref.).

Bestyrelsesformand Tommy B. Nielsen bød velkommen og gik over til dagsordenens første punkt.

1. Valg af dirigent

Forslået og valgt blev Brian Skou Juhler Larsen.
Dirigenten konstaterede mødets lovlighed i henhold til vedtægterne og gennemgik dagsordenen, hvorefter forsamlingen gik over til behandling af dagsordenens punkter.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år v/Tommy B. Nielsen

Beretning, generalforsamling 6. juni 2023

Jeg vil gerne starte med at sige tak. Tak, fordi der igen i år er kommet så mange til vores generalforsamling.

Det er ingen selvfølge. Der er mange andre boligorganisationer, hvor der ikke kommer nær så mange. Også boligorganisationer, som er væsentlig større end Skærbæk. Men vi har en god tradition for stor opbakning her i Skærbæk.

Der kommer også mange, når vi har ekstraordinær generalforsamling. Det så vi for en lille måned siden. Og der var stor talelyst. Vi var ikke enige om alt. Det behøver vi heller ikke være.

Det at man interesserer sig for tingene – har en holdning – møder op og giver udtryk for den – det er jo engagement. Det er et sundhedstegn.

Nu er jeg ikke doktor. Men jeg kan godt stille den diagnose, at Skærbæk Boligforening er ved godt helbred. Sundhedstilstanden er god.

Det gælder beboerengagementet. Det gælder også økonomien. Vi kommer ganske vist ud af året med et lille underskud. Men i bund og grund er Skærbæk Boligforenings økonomi god og sund. Det vil Lisbeth komme nærmere ind på om lidt.

- - -

Det står også godt til med udlejningen. Vi har sjældent tomme boliger. Og altid kun kortvarigt. Det er heller ikke en selvfølge. Mange andre boligorganisationer har store udfordring med tomgang.

Vi vil gerne bygge nye boliger. Ikke her og nu. Men på et tidspunkt. Vi har kig på området ved den gamle skole. Det har jeg nævnt flere gange på generalforsamlingen. Jeg har også hver gang måttet konstatere, at der ikke er sket noget nyt endnu. For kommunen har endnu ikke taget stilling til, hvad der skal ske med området. Vi står ikke og tripper for at komme i gang med at bygge. Men det ville være rart med en afklaring, så vi kan begynde at planlægge.

Men i øvrigt har vi et rigtig godt samarbejde med Tønder Kommune. Og hver gang vi har lejlighed til det, minder vi dem om, at vi er her og er interesseret i området ved den gamle skole.

- - -

Som en af de første boligorganisationer i SALUS-samarbejdet er Skærbæk kommet med i den nye ordning med et fælles servicecenter, som vi kan ringe til med fejl og mangler i vores boliger.

Det er et andet nummer, vi skal ringe til. Og det er ikke Finn, der tager telefonen.

Men det er fortsat Finn og hans folk, der kommer ud og hjælper os. Og det vigtigste: Nu kan vi ikke kun ringe en lille times tid om formiddagen. Vi kan komme i kontakt med dem stort set hele dagen.

Jeg synes, det er en klar serviceforbedring for os alle, og det er mit indtryk, at det nye tiltag er blevet godt modtaget og fungerer godt.

- - -

I øvrigt arbejdes der nu med planer om at flytte områdekontoret i Krofennen op til Havevej. Her er der en stor lejlighed, som kommunen tidligere har brugt til kontor.

Det vil koste temmelig meget at bygge den om til lejlighed.

Så det giver god mening at bruge lejligheden på Havevej til kontor og ophold for gårdmændene. Og så kan der også indrettes mødelokaler til bestyrelse,

afdelingsbestyrelser og ejendomsinspektør. Lokalerne i Krofennen kan vi nemt leje ud som almindelig bolig uden de helt store ændringer og omkostninger.

- - -

I SALUS er der sket nogle ændringer siden sidst. Jimmy er gået på pension efter mange år som direktør. Heldigvis havde vi en meget kvalificeret arvtager inden for egne rækker, nemlig Lisbeth. Lisbeth har hidtil været vicedirektør, men er nu vores nye administrerende direktør.

Samtidig måtte vi også sige farvel til Toke, vores administrationschef. Toke er dog ikke gået på pension. Det er han slet ikke moden til endnu. Men han har fået nyt job.

Vi har taget hul på at rekruttere en ny vicedirektør efter Lisbeth. Men stillingen som administrationschef bliver ikke genbesat. Ledelsen rykker sammen og vil klare sig med tre i stedet for fire. De tre er Lisbeth som direktør, Brian som teknisk chef og den kommende vicedirektør.

Jeg vil gerne rose ledelse for denne manøvre. Tit er det sådan, at når der skal skæres ned i en organisation, så tynder man ud blandt indianerne og beholder alle høvdinge. Her klarer vi os med færre høvdinge og beholder alle indianerne. Det synes jeg er rigtig fornuftigt.

- - -

Som I ved, er vi otte sønderjyske boligorganisationer, der er fælles om SALUS som administrationsselskab. De otte organisationer har et rigtig godt og tæt samarbejde.

Vi har et endnu tættere samarbejde med de andre organisationer i Tønder Kommune, Tønder Andelsboligforening og Toftlund Andelsboligforening. Vi har bl.a. fælles kontor i Tønder.

I de tre bestyrelser snakker vi lige nu om at arbejde endnu tættere sammen. Vi er så småt begyndt at snakke om en sammenlægning af de tre organisationer.

Det er på et meget forberedende stade. Og i sidste ende er det noget, I kommer til at beslutte. En evt. sammenlægning skal besluttet på generalforsamlinger i alle tre foreninger.

Men i bestyrelserne ser vi nogle klare fordele ved en lægges os sammen. Vi kommer godt nok ikke til at spare en hel masse penge. For som nævnt har vi allerede et tæt samarbejde. Derfor har vi også allerede høstet nogle af de økonomiske gevinster. Men vi kan spare omkring 100.000 kr. om året i første omgang. Og det er da også en slags penge sidst på måneden.

Men vi kan først og fremmest opnå effektivisering. Bl.a. i forhold til personale og brug og indkøb af maskiner og redskaber. Og det kan give flere besparelser på sigt.

Vi får også en mere robust økonomi. Når vi er større, er vi ikke så lette at slå omkuld, hvis der kommer store uventede udgifter.

Det bliver også nemmere at rekruttere til bestyrelse, når vi er flere at tage af. Vi kommer desuden til at stå stærkere over for kommunen og andre samarbejdspartnere. Vi får større styrke og gennemslagskraft.

Hvis vi bliver enige om at gå videre med overvejelserne, bliver der lavet et grundigt oplæg. Et beslutningsgrundlag, som I skal forholde jer til på en generalforsamling.

Ikke i dag, selvfølgelig, men måske næste år eller næste år igen. Men i hvert fald: Beslutningen er jeres.

Tak til gårdmænd, personalet i SALUS, afdelingsbestyrelser og kolleger i hovedbestyrelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2024 v/Lisbeth Jakobsen

Regnskab for hovedforening:

Lisbeth Jakobsen gennemgik regnskabets vigtigste punkter.

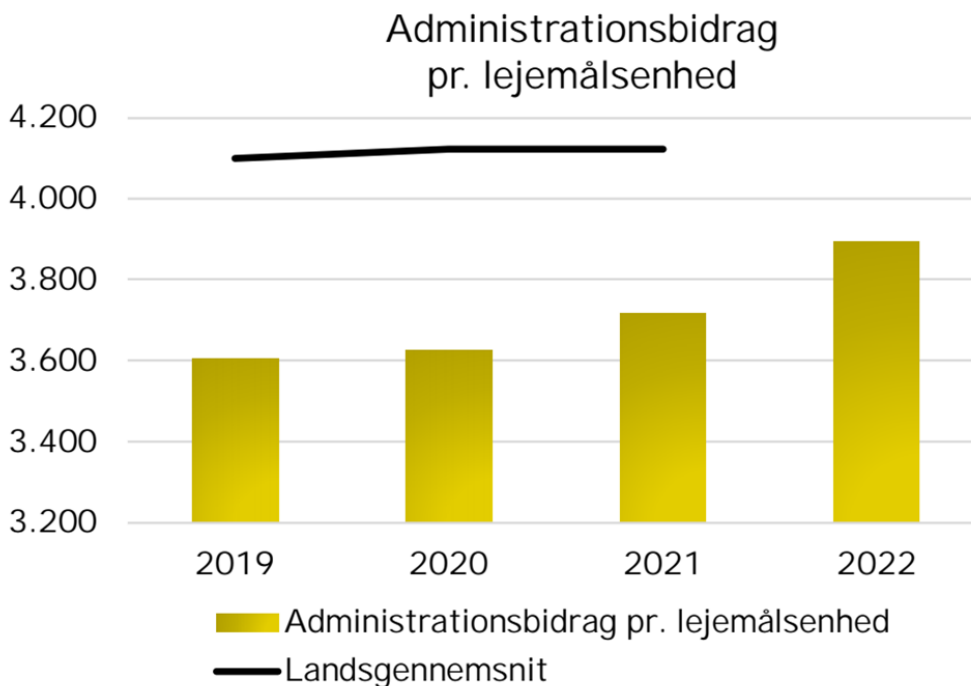
Årets resultat, underskud på 255 t.kr.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et underskud på -255 t.kr., som er hentet fra arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afgivelsen kan henføres til:

	t.kr.
Øgede renteudgifter	-197
Øgede kontorholdsudgifter	-64
Øvrige poster	6
Afgivelse i forhold til budgetteret resultat	-255

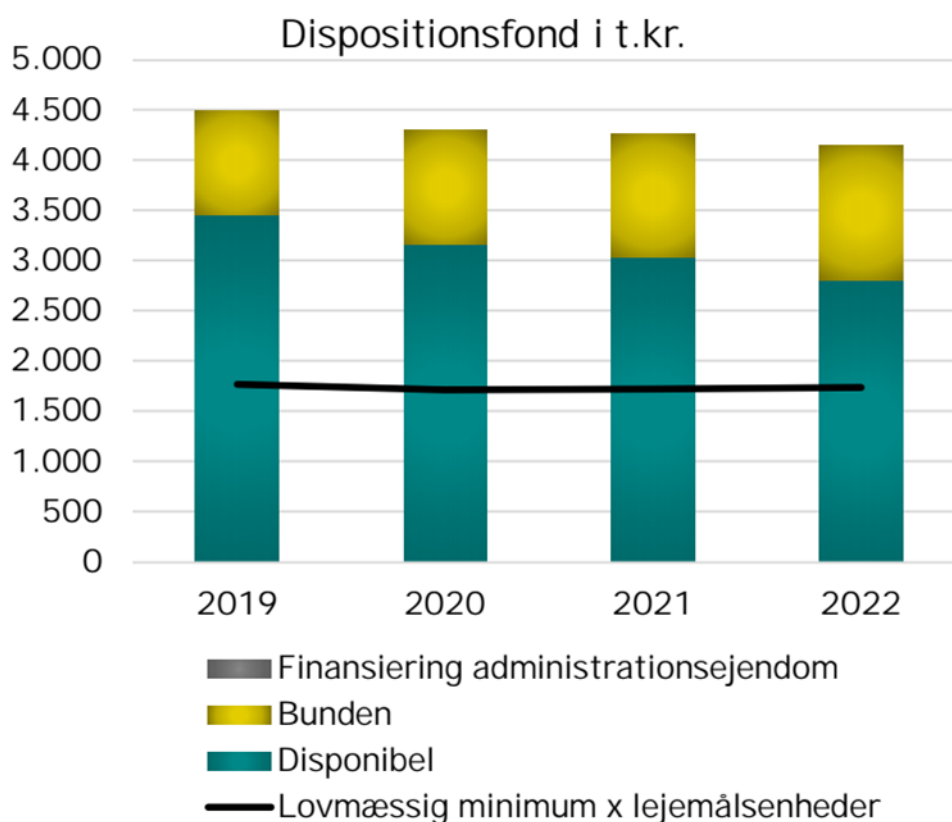
Administrationsbidrag 3.571 kr./lejemålsenhed, grundbidrag 15.500 kr./afdeling



Balance:

- Egenkapital på	6.103 t.kr.
• Boligforeningsandele	1 t.kr.
• Dispositionsfond	4.146 t.kr.
• Arbejdskapital	1.956 t.kr.

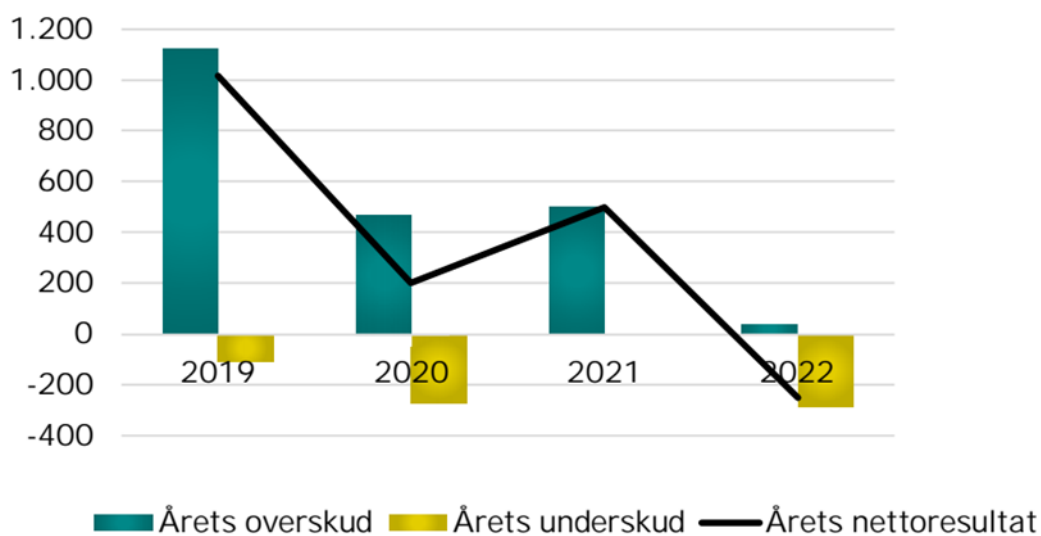
Disponibel del af dispositionsfond pr. 31.12.2022 udgør 9.436 kr./lejemålsenhed



Det lovmæssige minimum på 5.826 kr. i likvide midler pr. lejemaalsheder er opfyldt og afdelingerne skal derfor ikke bidrage til dispositionsfonden.

Regnskab for afdelingerne:

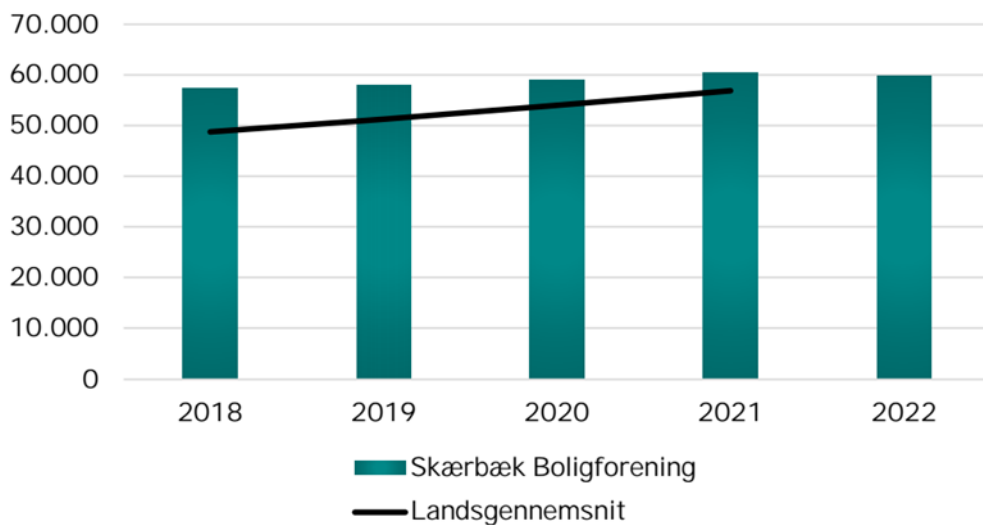
Årets over- og underskud i t.kr.



1 afdeling har overskud med i alt 37 t.kr. og 4 afdelinger har underskud med i alt 288 t.kr.

Henlæggelser – niveau med landsgennemsnittet

Henlæggelser pr. lejemålsenhed (kto 401 til 405) i kr.



Lisbeth Jakobsen: Rigtig fornuftige tal. Henlæggelserne ligger på niveau med landsgennemsnittet. Dog er der et forventet behov for anden finansiering ifm. udførelse af planlagte projekter.

Regnskabet for hovedforening og afdelingerne blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

Budget 2024 hovedforeningen:

- Administrationsbidrag stiger med 2,5%

Budgettet blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag:

A. Ændring af vedtægterne – Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag

§ 2 affattes således:

§ 2. Boligorganisationen er organiseret: Uden medlemsindskud, og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.

Begrundelse:

Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en nonprofitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget. Non-profit skal tilføjes i vedtægterne for at der f.eks. kan opnås rabatter hos Microsoft.

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

B. Ændring af vedtægterne – Repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen

Vedtægternes § 11, stk. 1 affattes således:

Hovedbestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden.
Formændene for organisations afdelingsbestyrelser - på tidspunktet for generalforsamlings afholdelse - er medlemmer af hovedbestyrelsen.
Generalforsamlingen vælger de resterende medlemmer til

hovedbestyrelsen blandt boligorganisationens bolig lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Samtidig med valg af medlemmer på generalforsamlingen vælges og udpeges suppleanter for disse. De valgte suppleanter fungerer også som suppleanter for formændene for organisationens afdelingsbestyrelser.

Vedtægternes § 11, stk. 4. og stk. 5. affattes således:

Stk. 4. Alle medlemmer af hovedbestyrelsen afgår hvert år. Et hovedbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et hovedbestyrelsesmedlem, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder hovedbestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til valg af hovedbestyrelsesmedlem og suppleanter.

Begrundelse:

Hovedbestyrelsen mener at det er mest hensigtsmæssigt, at alle afdelinger er repræsenteret i hovedbestyrelsen. En bred repræsentation fra afdelingerne giver mere viden i hovedbestyrelsen om, hvad der foregår i den enkelte afdeling. Herudover forbedrer det også muligheden for kommunikation fra hovedbestyrelsen til afdelingerne.

Tommy B. Nielsen gennemgik forslaget.

Spørgsmål:

Ulla Bech – afd. 5: Muligheden for at der kan vælges en anden end afdelingsbestyrelsesformanden fremgår ikke af nuværende forslag?

Tommy B. Nielsen: Korrekt – det må komme som et ønske fra afdelingerne, hvis det ønskes på anden måde og så skal det med som forslag på en generalforsamling.

Dirigenten spurgte om, der var ønske om en skriftlig afstemning – det ønskede forsamlingen.

Stemmeudvalg:

- Ulla Bech – afd. 5
- Ingrid Lassen – afd. 5
- Birgitta Marquardt - SALUS

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmer:

JA: 61 stemmer

NEJ: 6 stemmer

BLANK: 1

C. Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen:

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.

Delegationen vil være gældende frem til den næste ordinære generalforsamling.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
2. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
3. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
4. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
5. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
9. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Lisbeth Jakobsen forklarede kort forslaget som skal være med på dagsordenen hvert år.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

5. Valg af bestyrelsesformand for 1 år

Tomme B. Nielsen genopstiller.

Der var ikke andre, der ønskede at stille op så

Tommy B. Nielsen blev valgt som bestyrelsesformand.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for 1 år

Medlemmer af hovedbestyrelsen iht. forslag 4B som blev vedtaget:

4 afdelingsbestyrelsesformænd:

Afd. 1 – Gabrielle Lønborg

Afd. 5 – Haddi Kristensen

Afd. 9 – Frank D. Abrahamsen

Afd. 13 – Kai Hansen

2 yderligere bestyrelsesmedlemmer skulle vælges. Følgende genopstillede:

- Lars-Peder Hansen – 55 stemmer
- Henny Dige – 51 stemmer
- Aase Hansen – 22 stemmer
- 6 blanke stemmer
- 2 ugyldige stemmer

Afstemningen foregik skriftligt og

- **Lars-Peder Hansen og**
 - **Henny Dige**
- blev valgt til bestyrelsen.**

Valg af suppleanter:

Følgende stillede op:

- **Aase Hansen – 1. suppleant**
 - **Jytte Rasmussen – 2. suppleant**
- og blev valgt.**

7. **Valg af revisor** - E&Y blev genvalgt

8. **Eventuelt**

Efter en kort debat om nedlæggelse af fælles vaskefaciliteter i Mellemgade, blev den afbrudt af dirigenten, da drøftelse af specifikke afdelingsanliggender hører til på afdelingsmøderne. Tommy B. Nielsen pointerede at en evt. nedlæggelse af fælles vaskefaciliteter kun kan beslattes af de berørte beboere på et afdelingsmøde.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv.

Formand Tommy B. Nielsen takkede for fremmødet, og han afsluttede med en tak til Brian Skou Juhler Larsen for god mødeledelse samt til Aase Hansen for hendes arbejde i bestyrelsen.

Skærbæk, 6. juni 2023

Tommy B. Nielsen
formand

Brian Skou Juhler Larsen
dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

Serienummer: 9f6266d4-6678-4be7-b106-c559b548a43a

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-08 06:17:25 UTC



Tommy Blume Nielsen

Bestyrelsesformand SB

På vegne af: SB

Serienummer: ac691b45-22bf-449c-8231-9670511b0402

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-06-08 06:54:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>