

SB - Generalforsamling (SB - Generalforsamling 2025)

02-06-2025 17:30 - 18:15

Skærbækcentret, Storegade 46, 6780 Skærbæk

Indhold

Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Beslutning for Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Punkt 1: Valg af dirigent	1
Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent	2
Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden	2
Beslutning for Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden	2
Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	3
Beslutning for Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	3
Punkt 4: Godkendelse af årsregnskab for 2024 samt forelæggelse af budget 2026	4
Beslutning for Punkt 4: Godkendelse af årsregnskab for 2024 samt forelæggelse af budget 2026	4
Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	5
Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	5
Punkt 6: Valg til bestyrelsen og suppleanter	6
Beslutning for Punkt 6: Valg til bestyrelsen og suppleanter	6
Punkt 7: Valg af revisor	6
Beslutning for Punkt 7: Valg af revisor	6
Punkt 8: Information om fusion	6
Beslutning for Punkt 8: Information om fusion	6
Punkt 9: Eventuelt	7
Beslutning for Punkt 9: Eventuelt	7
Punkt 10: Underskriftsark	8

Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden til godkendelse.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år.
4. Godkendelse af årsregnskab for 2024 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2026.
5. Behandling af indkomne forslag:
 - A. Kompetence delegation til bestyrelsen.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Haddi Kristensen (modtager genvalg)
Kai Hansen (modtager genvalg)
Aase Hansen (modtager genvalg)
Jytte Rasmussen - 1. suppleant
7. Valg af revisor.
8. Information om fusion mellem Tønder Andelsboligforening og Skærbæk Boligforening.
9. Eventuelt.

Beslutning for Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:

Fusionsbrochure
Informationshæfte om TAB/SB fusion
Fusionsfolder
Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal lejemål: 43 (inkl. organisationsbestyrelsen)
Antal beboere: 48

SALUS Boligadministration:

Lisbeth Jakobsen (LIJ), direktør
Jesper Damm Andersen (driftschef)
Birgitta Marquardt (referent)

BL:

Tinus Lassen
Nana Juul

Revisor:

Jan Thietje

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

Punkt 1: Valg af dirigent

Valg af dirigent.

Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Tinus Lassen, konsulent fra BL som dirigent.
Tinus Lassen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag.

Dirigenten gennemgik processen for indkaldelse til generalforsamlingen.

Indkaldelse med dagsorden annonceret:

Ugeavisen Aabenraa uge 18 - 30. april 2025

SALUS Nyt nr. 46 – marts 2025

Hjemmeside SALUS: 30. april og 20. maj 2025

På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen. **Dagsorden blev godkendt.**

Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden

1. Forretningsorden til godkendelse - bilag

Beslutning for Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten spurgte om nogen ikke kunne godkende forretningsordenen, hvad ikke var tilfældet.

Forretningsordenen blev godkendt.

Forretningsorden for generalforsamlingen i Skærbæk Boligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse

Generalforsamlingen har besluttet, at:

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Generalforsamlingen ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Generalforsamlingen ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkomende møde i generalforsamlingen.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

Ovenstående gælder indtil generalforsamlingen, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de trufne beslutninger, resultat af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyltige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Formand

Dirigent

Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Aflæggelse af bestyrelsens beretning ved formand Tommy B. Nielsen - bilag

Beslutning for Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Tommy Blume Nielsen aflagde bestyrelsens beretning.
Dirigenten satte beretningen til debat.

- Spørgsmål om der er planer om andre nybyggerier end på skolegrunden.

Det er der p.t. ikke.

Beretningen blev taget til efterretning.

BERETNING 2025:

Siden generalforsamlingen sidste år har vi mistet et bestyrelsesmedlem.

Den 3. december 2024 døde Frank Abrahamsen i en alder af 80 år.

Selv om han havde nået en høj alder, var Frank ung af sind. Han var altid åben over for nye muligheder. Han fulgte i den grad med tiden. Han var visionær og engageret. Og han var altid 100 procent loyal.

Æret være Franks minde.

- - -

Efter Franks død er Aase Hansen fra Krofennen indtrådt i bestyrelsen. Aase var 1. suppleant.

- - -

Udlejningssituationen i Skærbæk Boligforening ser fortsat rigtig godt ud. Vi har stort set aldrig boliger, der står tomme i længere tid. Som vores direktør plejer at sige: Vi kan leje alt ud i Skærbæk. Eller med andre ord: Vi kunne sagtens udleje flere boliger end de ca. 300, vi har i dag.

Det vender jeg tilbage til.

Økonomien ser også fin ud. Lisbeth vil om lidt gennemgå regnskabet, så jeg vil nøjes med at sige, at vi kommer ud af 2024 med et lille overskud.

Som bekendt er vi ikke sat i verden for at skabe overskud eller tjene penge. Vores opgave som almen boligorganisation er at stille gode boliger til rådighed til rimelige priser. Ingen skal tjene på udlejningen.

Derfor budgetterer vi med et 0 som slutresultat. I den optimale verden skal vi helst ramme dette 0. Det er næsten umuligt. Men vi er tæt på. Og det er jo trods alt bedre med et lille plus end et minus.

I de senere år har der været lidt udskiftning på holdet af gårdmænd. Men nu er situationen stabil. Vi har et godt hold med tre dygtige, hjælpsomme og imødekommende gårdmænd. Så her går det **også** godt.

I det hele taget går det rigtig godt for Skærbæk Boligforening.

- - -

Når det går godt, så kan man gøre to ting.

Man kan læne sig tilbage, smække benene på bordet og konstatere: Det går jo godt. Så vi kan bare slappe af og nyde det.

Eller man glæde sig over, at det går godt og så udfordre hinanden: Hvad gør vi for at sikre, at det bliver ved med at gå godt – også om 5, 10 og 20 år?

I bestyrelsen vælger vi den sidste tilgang.

Derfor har vi haft fokus på to hovedtemaer.

1) Opførelse af nye boliger i Skærbæk.

2) Fremtidssikring af organisationen. Skal vi lægge kræfterne sammen med Tønder for at blive stærkere og få en mere robust økonomi?

Overvejelserne om sammenlægning vil jeg ikke sige ret meget om. Ikke i første omgang i hvert fald. For i dag har vi besøg af nogle folk, som er **MEGET** klogere end mig.

Nu ved jeg godt, at det ikke nødvendigvis behøver sige så meget. Men vores gæster ved faktisk rigtig meget, og de er rigtig gode til at fortælle om det, så det er til at forstå.

Gæsterne er Nana og Tinus fra BL. De får ordet lidt senere.

Som ansat i BL er Nana og Tinus neutrale. De har ingen personlige interesse i udfaldet. De kan faktisk være ligeglade med, om vi stemmer ja eller nej.

Det, de derimod **ikke** kan være ligeglade med – det, de er meget optaget af, det er, at vi bliver klædt så godt på som muligt. Deres opgave er at hjælpe os til at træffe beslutning på et oplyst grundlag.

I bestyrelsen har vi været sammen med Nana og Tinus en del gange efterhånden. De har hjulpet os rigtig med at blive afklaret.

Jeg vil lige for god ordens skyld understrege: Vi skal **IKKE** beslutte noget om sammenlægning i aften. Det skal vi først på en ekstraordinær generalforsamling i

efteråret. I aften skal vi have information og viden, og I får selvfølgelig også lejlighed til at spørge.

- - -

Og så tilbage til boligbyggeriet.

På efterhånden flere generalforsamlinger har vi nævnt, at vi gerne vil til at bygge nye boliger på området, hvor den gamle skole ligger. Indtil nu er der ikke sket så meget. Først og fremmest fordi kommunen ikke rigtig har kunnet beslutte sig til, hvad der de vil med området.

Men nu er de begyndt at røre på sig. De er ved at lave en lokalplan, som udlægger området til boligformål.

Når lokalplanen er godkendt, måske inden årets udgang, så bliver området udbudt til salg med projekt. Det vil sige, at de, der gerne vil købe grunden, de skal også beskrive, hvad de vil bruge området til.

Til den tid vil vi byde ind med et konkret boligprojekt. Og vi satser på at komme med et fælles projekt sammen med nogle private erhvervsfolk.

Der er ingen tvivl om, at et fælles projekt med et blandet byggeri vil være det mest attraktive for kommunen.

Det er også oplagt, at kommunen vil foretrække et samlet projekt for hele området, så de ikke skal ud og finde flere forskellige projektmagere.

Vi er i rigtig god og seriøs dialog med et par private erhvervsfolk med stor erfaring. Vi har også haft nogle arkitekter til at tegne lidt. Så vi har nogle skitser, som jeg gerne vil vise jer et par stykker af.

Det er ikke et færdigt projekt. Det er heller ikke sikkert, at fordelingen mellem almene boliger og private boliger skal være som vist her. Og fordelingen af de forskellige boligstørrelser er heller ikke fastlagt.

Men her kan I se noget af det, vi arbejder med - sammen med de private. Vi har også vist det for kommunen. Og de er meget positive.

Så sagt i al fortrolighed her i dette lukkede forum: Nu tror jeg på det. Nu tror jeg på, at det her bliver til noget.



SALUS Skærbæk Skole ideskitse - konceptskitse_stueplan_oversigt 1:650

Antal boliger i forhold til etage og kvarter:

2. sal

Kvarter A:	0 boliger
Transformation:	4 boliger (ca. 60-75 m2)
Kvarter B:	0 boliger
Kvarter C:	0 boliger

Ialt 4 boliger

1. sal

Kvarter A:	13 boliger (ca. 86 m2 pr. stk.)
Transformation:	4 boliger (fra ca. 86 - 91 m2 pr. stk.)
Kvarter B:	0 boliger
Kvarter C:	2 boliger (ca. 115 m2 pr. stk.)

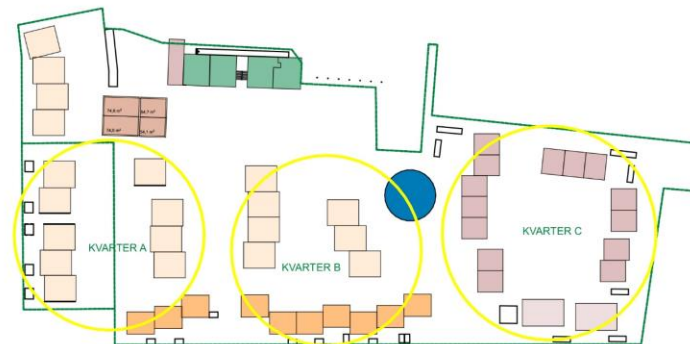
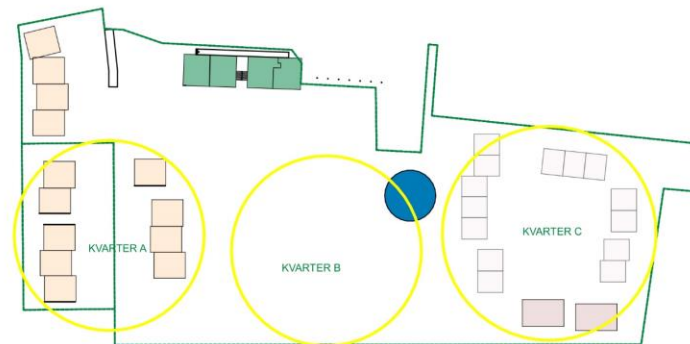
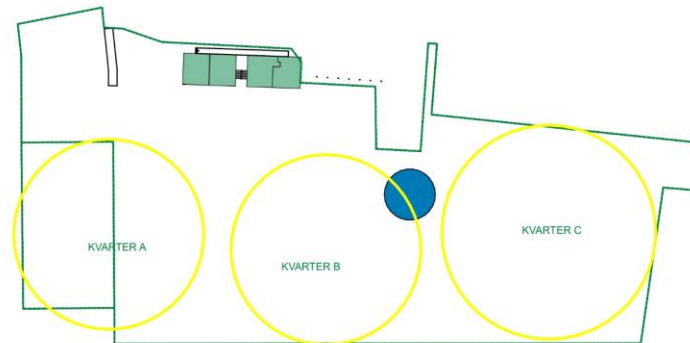
Ialt 19 boliger

STUEPLAN

Kvarter A:	13 boliger (ca. 86 m2 pr. stk.)
Transformation:	8 boliger (i forskellige størrelser)
Kvarter B:	17 boliger (heraf 10 boliger a'65 m2)
Kvarter C:	16 boliger (ca. 115 m2 pr. stk.)

Ialt 54 Boliger

BOLIGER IALT 77 boliger





3D-Skitse
Fugleperspektiv set fra syd



3D-Skitse
Fugleperspektiv set fra nord

SALUS Skærbæk Skole ideskitse - 3D-skitser-1

Det er ikke sikkert, vi ender lige på 77 boliger. Og vi skal i hvert fald ikke selv bygge dem alle sammen. De private skal også bygge noget. Og sandsynligvis sker det i etaper. Vi bygger i hvert fald ikke 77 nye boliger lige på én gang i næste uge.

- - -

Det var ordene. Tak til vores gode folk i SALUS. Tak til revisoren. Tak til gårdmændene, og tak til kolleger i afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelsen. Og tak til Nana og Tinus for jeres store hjælp omkring evt. sammenlægning.

Punkt 4: Godkendelse af årsregnskab for 2024 samt forelæggelse af budget 2026

Endelig godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes årsregnskab for 2024 med tilhørende revisionsprotokol og forelæggelse af budget 2026 - bilag

1. Godkendelse af årsregnskab 2024 for hovedforeningen
2. Godkendelse af årsregnskab 2024 for afdelingerne
3. Forelæggelse af budget 2026

Beslutning for Punkt 4: Godkendelse af årsregnskab for 2024 samt forelæggelse af budget 2026

Direktør Lisbeth Jakobsen gennemgik de vigtigste punkter i årsregnskaberne og budgettet.

1.
 - Hovedforeningens regnskab 2024 viser et overskud på 186.000 kr., hvilket skyldes lavere personaleudgifter, øgede indtægter samt mindre afvigelser på øvrige poster.
 - Sammenligning med andre boligorganisationer viste, at Skærbæk Boligforening fortsat ligger under landsgennemsnittet på administrationsudgifter, hvilket vidner om en veldrevet organisation.
 - Egenkapitalen pr. 31.12.2024 udgjorde 6,1 mio. kr. fordelt på boligforeningsandele, dispositionsfond og arbejdskapital.

Regnskabet for hovedforeningen blev enstemmigt godkendt

2.
 - Afdelingsregnskaberne viste overskud i fire ud af fem afdelinger (i alt 218.000 kr.) og ét mindre underskud på 21.000 kr. i en enkelt afdeling.
 - Lejetab var begrænset (94.000 kr.), hvilket afspejler den høje udlejningsgrad.
 - Henlæggelserne er på et fornuftigt niveau og ligger over landsgennemsnittet. Det blev dog fremhævet, at der i enkelte afdelinger fortsat er behov for at øge henlæggelserne for at undgå fremtidige lån til planlagte arbejder.

Årsregnskab 2024 har af revisoren fået en blank påtegning.

Regnskabet for afdelingerne blev enstemmigt godkendt

3.
 - Administrationsbidraget vil stige med 5,77% - svarende til ca. 294 kr. pr. lejemålsenhed pr. år.
 - Der var fokus på, at budgettet kun gælder hovedforeningen – ikke de enkelte afdelinger, som selvstændigt godkender egne budgetter.

Budgettet blev taget til efterretning

4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

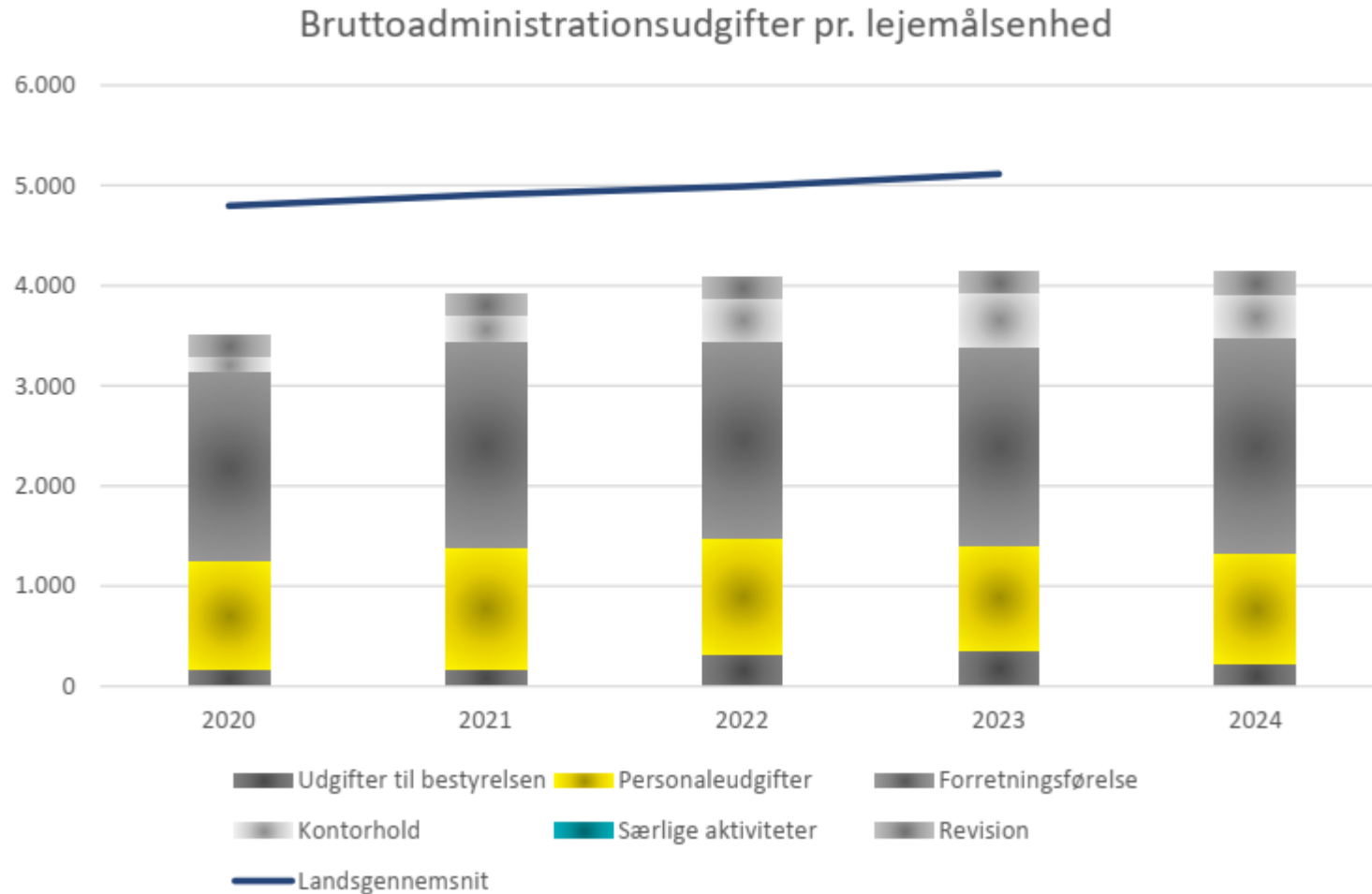
Årets resultat, overskud på 186 t.kr.

Hovedtal, afvigelser i forhold til budget

t.kr.	2024	Budget 2024	Forskel
Færre personaleudgifter	327	388	60
Øgede nettorenteindtægter	116	0	116
Øvrige poster	-398	-388	10
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat			186

4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

Bruttoadministrationsudgifter, 4.144 kr./lejemålsenhed



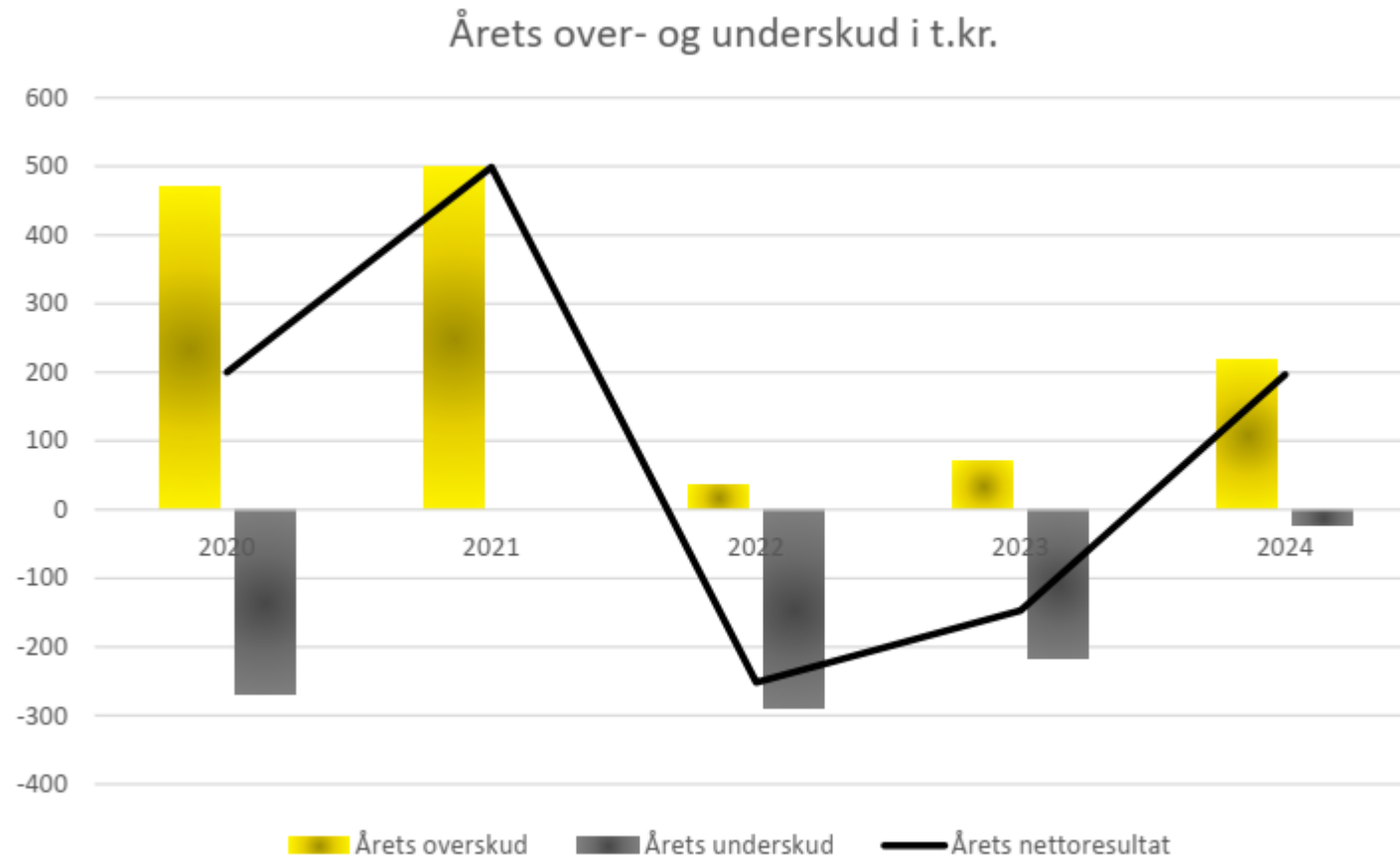
4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

Egenkapital 31.12.2024, 6.180 t.kr.

Egenkapital

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Boligforeningsandele	1	1	1	1	1
Dispositionsfond	4.300	4.265	4.146	4.065	3.969
Arbejdskapital	2.300	2.212	1.956	2.133	2.210
Egenkapital i alt	6.600	6.478	6.103	6.200	6.180
Disponibel del af dispositionsfond	3.167	3.033	2.812	2.610	2.368
Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	10.627	10.179	9.435	8.760	7.946
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	7.717	7.421	6.565	7.159	7.415
Egenkapital pr. lejemålsenhed	22.148	21.737	20.479	20.805	20.738

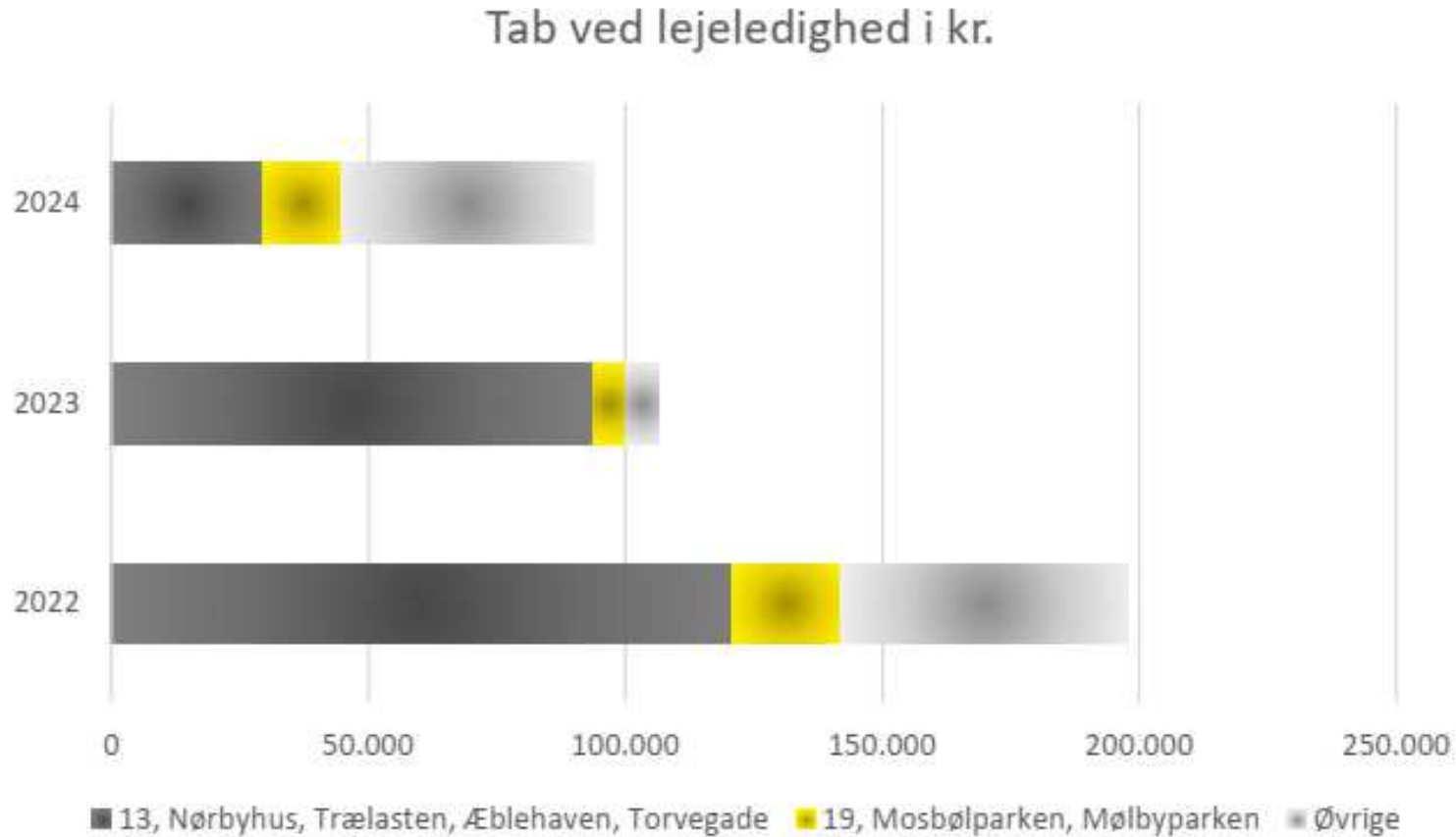
4. Årsregnskab 2024 - Afdelingerne



4 afdelinger har overskud med i alt 218 t.kr. og 1 afdeling har underskud med i alt 21 t.kr.

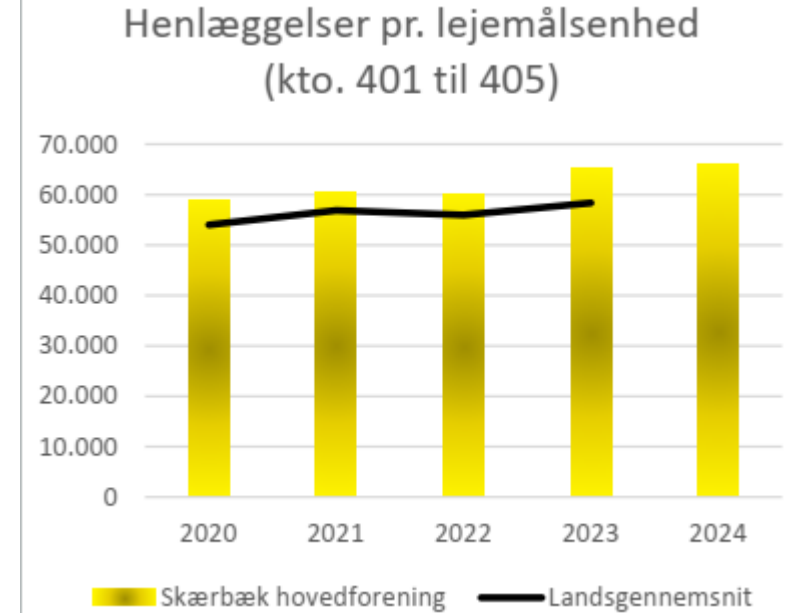
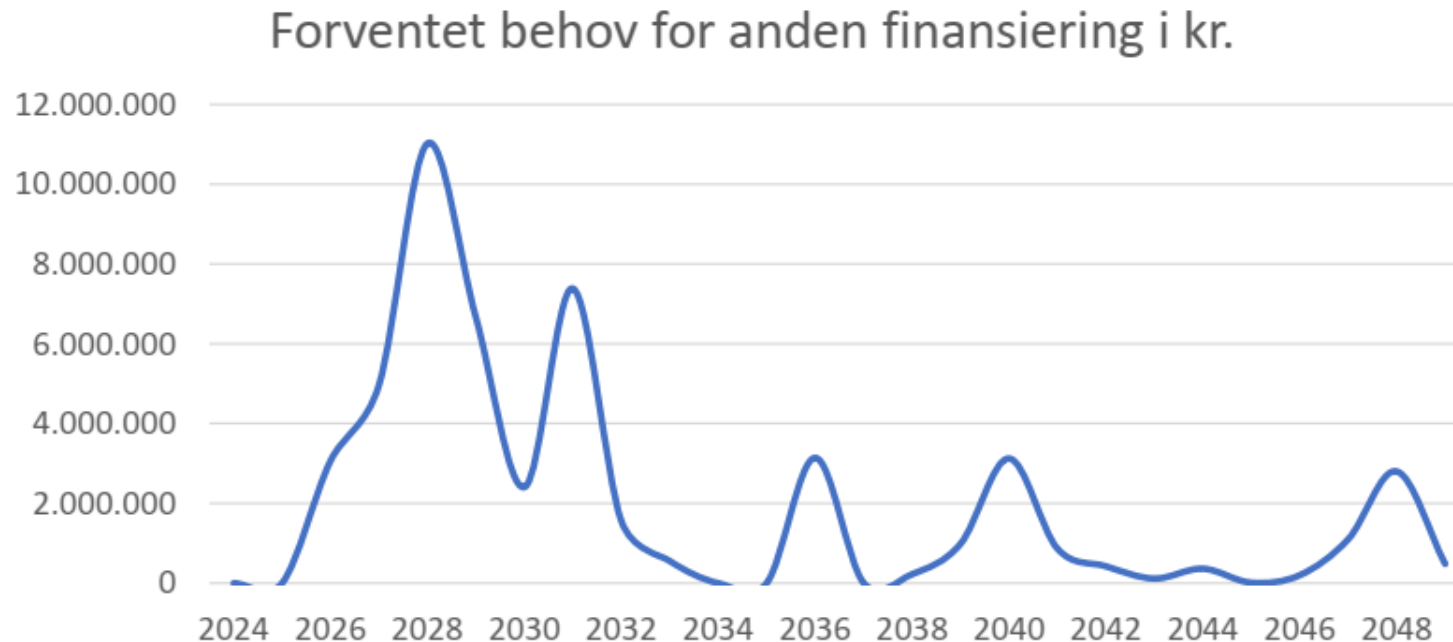
3. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne

Tab v. lejeledighed 2024, i alt 94 t.kr.



4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne

Henlæggelser



3. Årsregnskab 2024

Revisionspåtegning



Revisionspåtegning

- ▶ Vedtages årsregnskaberne i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og eventuelle sideaktiviteter med en revisionspåtegning uden modifikationer.
- ▶ I revisionspåtegningerne er der et fremhævet forhold, idet boligorganisationen som sammenligningstal har medtaget godkendte budgettal for indeværende og næste år. Disse tal har ikke været underlagt revision. Dette er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til regnskabsaflæggelsen.

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	25.000	22.000	3.000	20.011
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	78.500	71.000	7.500	47.953
Personaleudgifter, 511	261.800	412.600	-150.800	327.163
Forretningsførelse, 512	838.500	659.500	179.000	641.408
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	138.000	109.500	28.500	107.988
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	25.000	20.500	4.500	20.480
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	75.000	68.000	7.000	69.875
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	363.100	-363.100	1.306.480
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	3.345.000	3.252.000	93.000	3.343.201
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	446.407
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.786.800	4.978.200	-191.400	6.330.967
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	1.363.100	1.363.100	0	1.290.389
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	0	363.100	-363.100	1.422.580
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	3.345.000	3.252.000	93.000	3.343.201
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	460.967
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.708.100	4.978.200	-270.100	6.517.138
Reduktion/forhøjelse	78.700	0	-78.700	186.171
Balance	4.786.800	4.978.200	-191.400	6.330.967

Forhøjelse af administrationsbidrag
I alt 5,77%

4. Budget 2026

Stigning 5,77%



4. Budget 2026

Stigning 5,77%

Afvielser budget	t.kr.
Bestyrelsesvederlag	3
Personaleudgifter	-151
Forretningsførelse	179
Kontorholdsudgifter	29
Kontorlokaleudgifter	5
Revision	7
Øvrige poster	7
I alt	79

Stigning på 264 kr./lejemålsenhed/år

	Stigning				
	2022	2023	2024	2025	2026
Budget	0,00%	10,01%	2,50%	5,56%	5,77%
	Bruttoadministrationsomkostninger/lejemålsenhed				
	2022	2023	2024	2025	2026
SB	4.091	4.145	4.144	4.574	4.838
Landsgennemsnit	4.992	5.115	-	-	-

Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

Behandling af indkommende forslag - bilag

Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

Lisbeth Jakobsen gennemgik kort forslaget, som også har været fremsat tidligere år. Forslaget giver bestyrelsen større handlefrihed i konkrete beslutningsområder som nybyggeri, grundkøb m.m., dog stadig med forbehold for afdelingsgodkendelse på visse punkter.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetencedelegation til bestyrelsen

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 4 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 5.

Generalforsamlingen kan til enhver tid fremsætte forslag om tilbagetrækning af delegationen.

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.

Begrundelse:

Der er to primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til, at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

Punkt 6: Valg til bestyrelsen og suppleanter

Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år:

På valg er:

Haddi Kristensen (modtager genvalg)

Kai Hansen (modtager genvalg)

Aase Hansen (modtager genvalg)

Jytte Rasmussen - 1. suppleant

Beslutning for Punkt 6: Valg til bestyrelsen og suppleanter

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Dirigenten afklarede at alle 3 bestyrelsesmedlemmer ønskede at genopstille. Der var ingen modkandidater.

Valgt for 2 år er således:

- Haddi Kristensen
- Kai Hansen
- Aase Hansen

Valg af suppleanter:

Følgende stillede op og der var ingen modkandidater:

- Jytte Rasmussen – 1. suppleant
- Anna Stork – 2. suppleant
og blev valgt.

Punkt 7: Valg af revisor

Valg af revisor

Beslutning for Punkt 7: Valg af revisor

Foreslået og **enstemmigt genvalgt** blev EY - Ernst & Young.

Punkt 8: Information om fusion

Information om fusion mellem Tønder Andelsboligforening og Skærbæk Boligforening

Beslutning for Punkt 8: Information om fusion

Repræsentanter fra BL præsenterede status på de igangværende fusionsdrøftelser:

- Der arbejdes på en mulig fusion pr. 1. januar 2026.
- Grundig proces siden foråret 2024 med møder, seminarer og orientering af afdelingsbestyrelser. Drøftelse af en eventuel fusion startede allerede i 2022.
- Fokus på ligeværdig fusion og styrkelse af det samlede boligtilbud i kommunen.
- Der planlægges ekstraordinære generalforsamlinger til efteråret 2025 for endelig beslutning.

Spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Der blev udtrykt bekymring for, at Skærbæk som mindre boligforening kunne risikere at få mindre indflydelse i en fusioneret organisation. Der blev stillet spørgsmålstejn ved, hvordan balancen mellem de to foreninger ville blive, når den ene (Tønder) har en større størrelse og flere lejemål.

Svar fra BL's konsulenter:

Det blev understreget, at processen har været præget af enighed og respekt mellem de to bestyrelser, og at begge parter har deltaget som ligeværdige. Det blev beskrevet som et "fornuftsægteskab" og ikke en fjendtlig overtagelse. Der blev lagt vægt på, at repræsentationen og beslutningsstrukturen i en fremtidig organisation stadig skal sikre lokal forankring og demokratisk deltagelse – også for afdelingerne i Skærbæk.

- Er fusionen forelagt for medarbejderne.

Svar fra Lisbeth Jakobsen:

Medarbejdere er positivt stemt, da en fusion vil give større fleksibilitet og man vil kunne hjælpe hinanden på kryds og tværs af afdelinger. I TAB er der en medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen, som har været med i drøftelserne.

- Følelse af at fusionen allerede er meget langt, men oplever kun at have fået småinformationer. Det er meget hurtigt, hvis fusionen allerede skal finde sted 1. januar 2026.
- Der er et ønske om at komme i dialog med andre boligorganisationer, der har gennemgået en fusion og høre om deres erfaringer, hvad blev positivt modtaget.

Der kan på www.salus.dk under Skærbæk Boligforenings generalforsamling 02. juni 2025 findes 3 forskellige informationsfoldere, som alle giver gode oplysninger om en fusion.

Punkt 9: Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt kan drøftes.

Beslutning for Punkt 9: Eventuelt

- Forslag om at etablere en ny afdelingsbestyrelse i Melbyparken eller blive sammenlagt med anden afdeling blev fremsat og positivt modtaget.
- En beboer spurgte til muligheden for at anvende private nødgeneratorer. Emnet blev taget med videre af administrationen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og nedlagde sit hverv. Generalforsamlingen blev afsluttet, og deltagerne gik til spisning og videre dialog om fusionen.

Formand Tommy B. Nielsen ønskede bestyrelsesmedlemmerne tillykke med valgene, takkede forsamlingen for alle gode input, som vil blive taget med videre. Glædeligt at så mange er mødt op for at lytte og få svar på spørgsmål. Fusionstemaet vil også blive drøftet på de kommende afdelingsmøder efter sommeren. Opfordring til alle om at tage det trykte materiale med hjem. Han afsluttede med en tak til Tinus Lassen for god mødeledelse.

Mødet afsluttet kl. 18:15

Punkt 10: Underskriftsark

Skærbæk, den 2. juni 2025
Underskrives via Penneo

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.”

Tinus Frode Lassen

Dirigent

På vegne af: BL

Serienummer: 681712f7-bc16-45d5-910e-182a92f517ca

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-06 10:13:07 UTC



Tommy Blume Nielsen

Bestyrelsesformand SB

På vegne af: SB

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-06-06 10:36:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.