

Toftlund Andels Boligforening indkalder til

Generalforsamling

Mandag den 12. juni 2023, kl. 17:30

**Toftlundhallerne, Stadionvej 5,
6520 Toftlund**

Endelig 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 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024.
- 4.** Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - A) Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten - bilag
 - B) Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag – bilag
 - C) Kompetence delegation til bestyrelsen – bilag
- 5.** Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år:
På valg:
Eva Etmann Rasmussen - bestyrelsesformand
- 6.** Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
Hanne Wiborg Larsen – bestyrelsesmedlem
Inger Lis H. Sørensen - bestyrelsesmedlem
Johnny Larsen – 1. suppleant
- 7.** Valg af revisor.
- 8.** Eventuelt.

Referat:

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 12 (inkl. organisationsbestyrelsen)

Antal stemmer: 24

Antal beboere: 13

Fra SALUS Boligadministration:

Lisbeth Jakobsen (direktør/forretningsfører)

Brian S. J. Larsen (teknisk chef)

Birgitta Marquardt (referent)

Medarbejdere:
Ole Schultz
Hans-Jørgen Iversen

Revisor:
Jan Thietje

Bestyrelsesformanden Eva E. Rasmussen bød velkommen, takkede forsamlingen for fremmødet og gik over til dagsordenens første punkt.

1. Valg af dirigent.

Forslået og valgt blev Brian S. J. Larsen – teknisk chef hos SALUS Boligadministration.

Dirigenten konstaterede mødets lovlighed i henhold til vedtægterne og gennemgik dagsordenen, hvorefter forsamlingen gik over til behandling af dagsordenens punkter.

Dirigenten foreslog nedsættelse af stemmeudvalg grundet forslagene i punkt 4 samt valg til bestyrelsen.

Stemmeudvalgets sammensætning:

- Mona Eriksen – afd. 1
- Vagn Kaasgaard-Olesen – afd. 1
- Ole Schultz - ejendomsfunktionær

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år.

v/ formand Eva E. Rasmussen.

Bestyrelsens beretning

I dag er SALUS nye direktør Lisbeth Jacobsen med som vores forretningsfører. Lisbeth har tidligere været både vice-og økonomidirektør i SALUS, og er nu tiltrådt posten som direktør, da tidligere direktør Jimmy Poulsen har valgt at gå på pension. Vores tidligere forretningsfører Toke Arndal er desværre stoppet, da han søgt andre græsgange her til udgangen af april. Vi ønsker ham held og lykke fremover.

Der har været en del projekter i 2022, som vi er kommet godt i hus med, selvom inflationen steg ret meget i 2022.

Vores dygtige inspektør Henrik Hjarsen fik nogle rigtige gode aftaler igennem, så der kom nye vinduer i den gamle afdeling 6 i Høllevang og tagvinduerne i Damparken er også udskiftet, da de var meget utætte. Ligeledes har både Skovmosen og Skovbrynet i Agerskov har også fået nye vinduer og døre. De sidste vinduer er først blevet monteret her i januar 2023.

På Højvangen i Arrild er der 5 dejlige rækkehuse. Beboerne var meget utilfredse med prisen på gas. Afdelingen hører ind under Agerskov, og der findes ingen fjernvarme

der.

Beboerne kontaktede kontoret for at høre, hvilken løsninger der findes for den dyre gas.

Vores tekniske chef Brian Skou Juhler Larsen undersøgte mulighederne. Han indkaldte til møde med vores inspektør Henrik og jeg samt beboerne på Højvangen deltog.

Der var to muligheder - enten jordvarme eller luft til vand.

Direktøren for Be-Lø kom og præsenterer beboerne for begge muligheder samt prisen. Beboerne valgte en luft til vandpumpe.

Beboerne på Højvangen valgte at bruge råderetten og lånte pengene over 10 år, og tager den forhøjede husleje hver måned, som hurtig tjener sig ind, da varmen er blevet billigere for dem.

Alt virker nu i Højvangen og beboerne er tilfredse.

Der er nogle beboere på Grønningen/Præstevænget, der har undret sig over, at der har fløjet en drone rundt for ca. et år siden. Jeg blev kontaktet omkring, hvorfor den drone havde fløjet rundt.

Beboerne var tidligere blevet orienteret med brev i deres postkasser, hvornår dronen ville være der og hvorfor, men det har de sikkert glemt.

Vi er i gang med at lave en helhedsplan for hele afdeling 1 med hensyn til omfattende renovering.

Landsbyggefonden har været på besøg i december 2021 for at se boligerne. De har ønsket at få et fuld overblik over hele afdeling 1, og hvor behovet er størst samt hvor meget der skal gøres - derfor fløj dronen rundt.

Når vi engang får en tilbagemelding fra Landsbyggefonden, vil beboerne selvfølgelig blive informeret og indkaldt til møde, hvor de vil få vist planerne for en eventuel renoveringen. Men der er mange ting der skal falde på plads endnu.

Jeg beklager, men vi ved, der kan gå lang tid når Landsbyggefonden arbejder. Der kan meget nemt kan gå flere år før, de har taget en beslutning. Vi er jo ikke den eneste boligforening i Danmark.

Regeringen ønsker at Boligorganisationerne har større henlæggelser, så der er penge til renoveringer, da boligerne gerne skal være så miljøvenlige som muligt.

Til orientering:

Vi har de sidste 6-7 år haft fælleskontor med Skærbæk /Tønder på Nørreremarksvej i Tønder.

Det har fungeret rigtig godt i alle henseender.

I år har vi i de 3 hovedbestyrelser fra Skærbæk/Tønder/Toftlund set på et tættere samarbejde i forbindelse med, der eventuelt kan spares nogle penge og hvor meget. Det er med hensyn til indkøb, låne medarbejdere under ferie og sygdom, maskiner o.l. samt om der er brug for 3 hovedbestyrelser.

Det er selvfølgelig noget I som beboere skal stemme om, hvis det kommer på tale.

Det er ikke noget, der sker her og nu. Der er mange ting, der skal falde på plads før, vi præsenterer det for beboerne.

Det er, hvad der er sket i 2022.

Beretningen blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål, så 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

Resultat:

Årets resultat er et underskud på 15 t.kr.

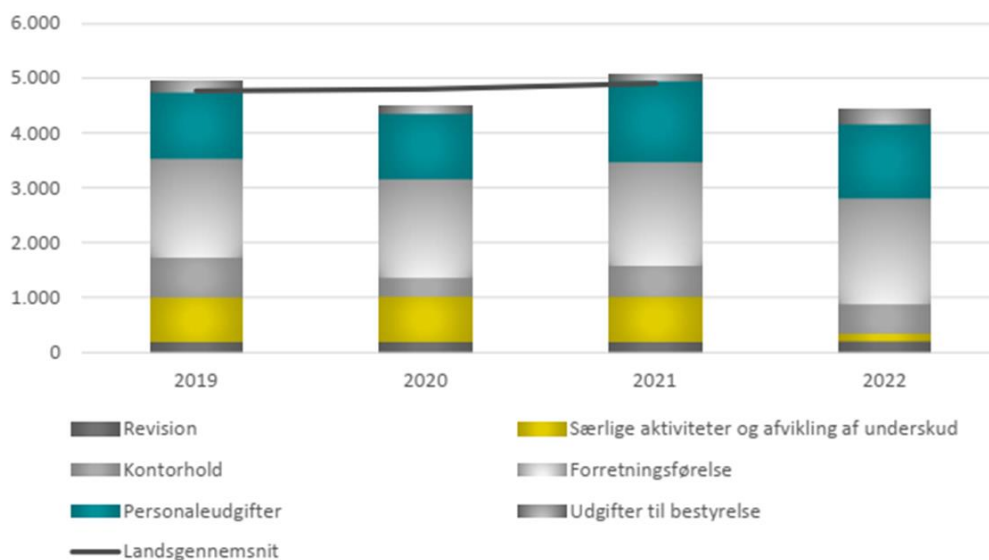
Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et underskud på 15 t.kr., som er hentet fra arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen kan henføres til:

	t.kr.
Øgede mødeudgifter	-13
Øvrige poster	-2
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat	-15

Bruttoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed, 4.437 kr.

Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed



Egenkapital, 4.088 t.kr.

Egenkapital

Foreningens egenkapital udgør 4.088 t.kr. pr. 31. december 2022 og sammensættes således:

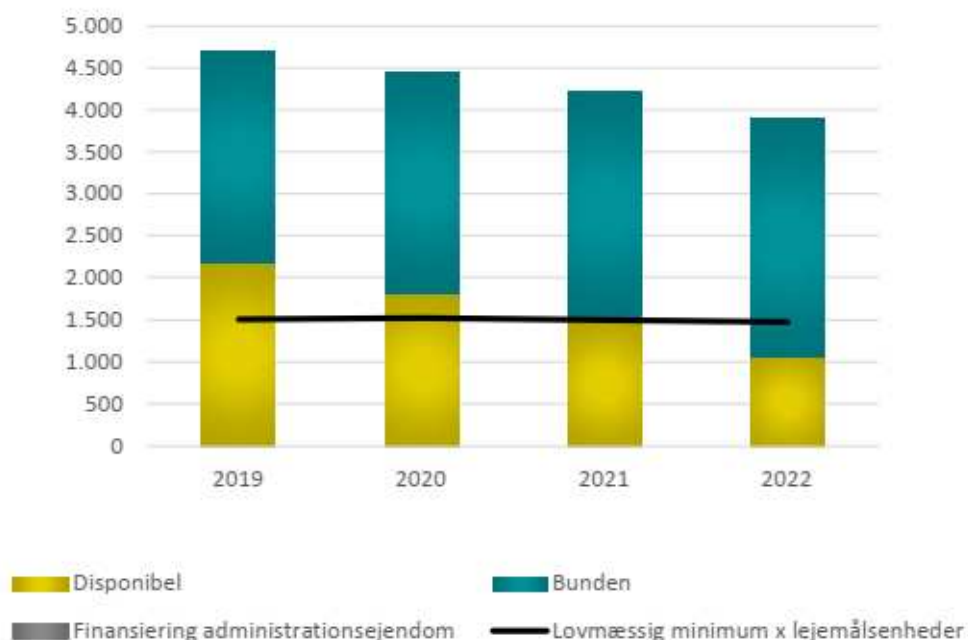
t.kr.	2019	2020	2021	2022
Boligforeningsandele	5	5	5	5
Dispositionsfond	4.711	4.440	4.217	3.885
Arbejdskapital	-395	-28	171	198
	<u>4.321</u>	<u>4.417</u>	<u>4.393</u>	<u>4.088</u>

Egenkapitalen er faldet lidt i forhold til sidste år og vi gør opmærksom på, at en andel af egenkapitalen er bundet i indestående på egen trækningsret.

Saldo på dispositionsfonden 31.12.2022, 3.885 t.kr.

Saldoen på dispositionsfonden pr. 31. december 2022 andrager 3.885 t.kr. Den disponible del udgør 4.189 kr. pr. lejemålsenhed. Da det lovmæssige minimum på 5.826 kr. ikke er opfyldt, skal der gives bidrag fra afdelingerne. Der er budgetteret med bidrag i 2023.

Dispositionsfond i t.kr.



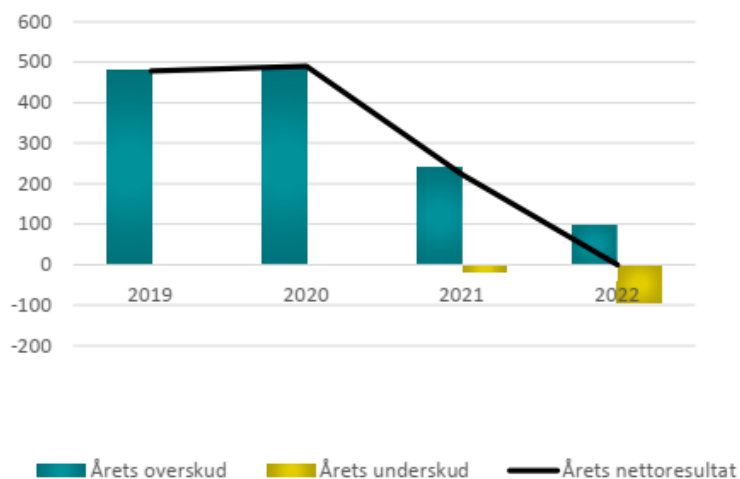
Kommentarer til hovedforeningens regnskab v/Lisbeth Jakobsen:

- Positiv egenkapital
- Der skal fortsat betales til dispositionsfonden i 2023

Regnskab for afdelingerne

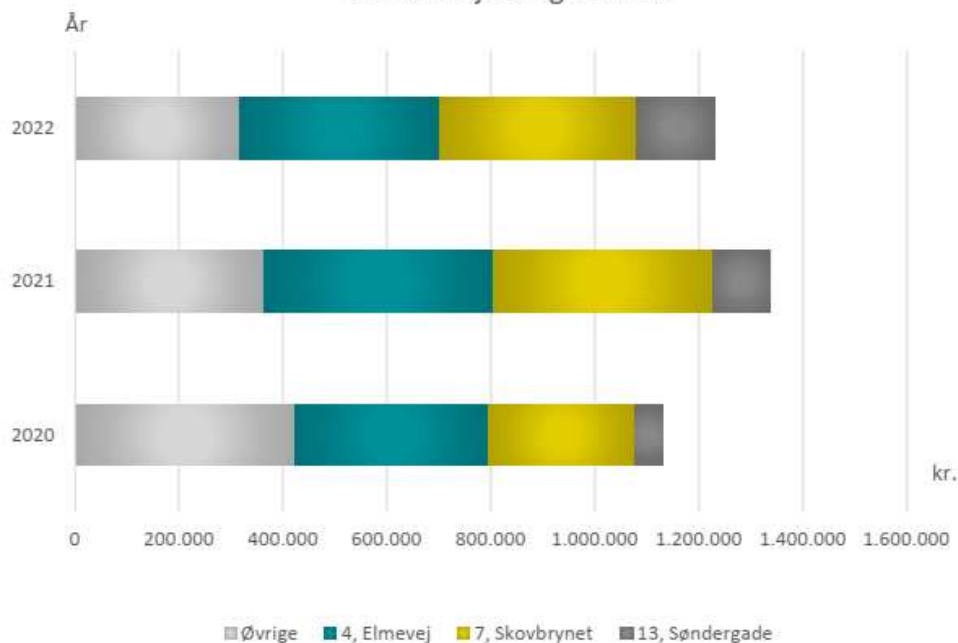
2 afdelinger har overskud med i alt 95 t.kr., 3 afdelinger har underskud med i alt 17 t.kr.

Årets over- og underskud i t.kr.

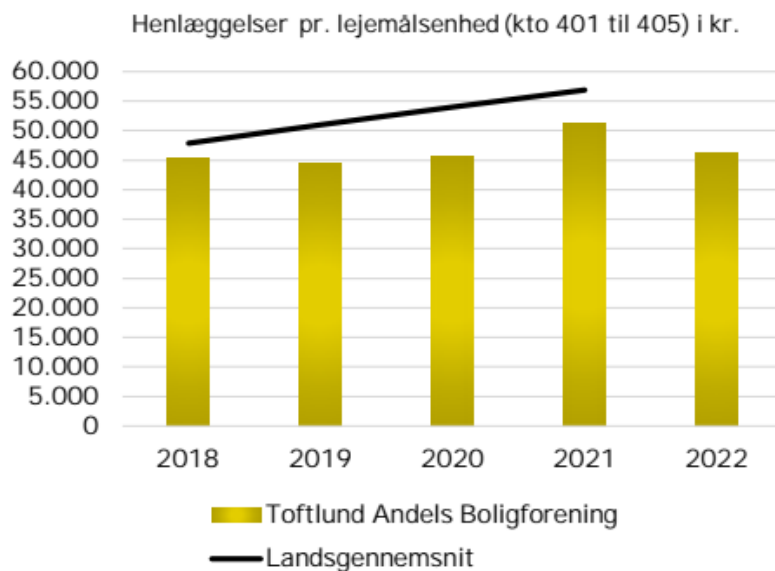


Lejetab 1.228 t.kr.

Tab ved lejeledighed i kr.



Henlæggelser:



Kommentarer til afdelingernes regnskab v/Lisbeth Jakobsen:

- Der har været en god udlejning af boligerne i sidste halvdel af 2022
- Vigtighed af henlæggelser

Regnskaberne blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål, så begge regnskaber blev ved akklamation enstemmigt vedtaget.

Budget 2024

Stigning 3,16%

Ændring	t.kr.
Mødeudgifter	19
Personaleudgifter	-66
Forretningsførelse	72
Kontorlokaleudg.	18
Andet	-6
I alt	37

Nyt administrationsbidrag 2024: 4.268 kr./lejemålsenhed

Budgettet blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål. Budgettet blev taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag:

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget.

A) Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Stillet af:

Toftlund Andels Boligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne.

Efter § 4 indsættes

»§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.«

§ 8, stk. 1 affattes således:

»Den ordinære generalforsamling afholdes i Toftlund, og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.«

§ 14, stk. 1, 5. og 6. pkt. slettes og i stedet indsættes:

»Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.«

§ 16, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet. Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages

Forslaget blev sat til debat af dirigenten.

Der blev spurgt ind til, hvor man kan frasige sig digital post?

LIJ: Kan gøres via SALUS' hjemmeside, mail eller telefonisk.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 24 stemmer.

Forslaget vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

B) Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget

Stillet af:

Toftlund Andels Boligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 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.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Forslaget blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 24 stemmer.

Forslaget vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

C) Forslag om kompetencedelegation til bestyrelsen

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget

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

Forslaget blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 24 stemmer.

5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.

På valg:

Eva E. Rasmussen – bestyrelsesformand

Eva E. Rasmussen blev ved akklamation genvalgt.

6. Valg til bestyrelsen og suppleanter

Der blev valgt to bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

På valg:

1. Hanne Wiborg Larsen – **genvalgt**
2. Inger Lis H. Sørensen – **genvalgt**
3. Johnny Larsen – afd. 7 – 1. suppleant – **genvalgt**
4. Bente Christensen – afd. 1 – 2. suppleant – **valgt**

Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter blev ved akklamation valgt/genvalgt.

Bestyrelsens sammensætning efter mødet:

Eva E. Rasmussen – formand
Mona M. Eriksen – næstformand
Inger Lis Holm Sørensen – bestyrelsesmedlem
Maj-Britt Jespersen – bestyrelsesmedlem
Hanne Wiborg Larsen – bestyrelsesmedlem
Johnny Larsen – 1. suppleant
Bente Christensen – 2. suppleant

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Ernst & Young (EY), Sønderborg.

Ernst & Young (EY) blev genvalgt

8. Eventuelt

Forsamlingen drøftede, hvordan foreningen forholder sig til hjertestartere.

Eva E. Rasmussen: Der skal sættes mange op, hvis alle afdelinger skal dækkes ind – og det bliver dyrt. Serviceringen af en hjertestarter er dyrere end købet af den. Kan tages med på kommende afdelingsmøde.

Drøftelse af manglende gelænder efter indlagt fjernvarme samt hoveddøre efter renovering i afd. 7.

Eva E. Rasmussen: Der skulle blive opsat nye gelændere og hoveddørene bliver malet, da de intet fejler.

Da der ikke var mere til dagsordenen takkede dirigenten forsamlingen for et godt møde og nedlagde sit hverv.

Eva E. Rasmussen takkede Jan Thietje samt administrationen fra SALUS for fremmødet og det gode samarbejde.

Mødet sluttede kl. 18:15.

Eva E. Rasmussen
Formand

Brian S. J. 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.”

Eva Margrete Rasmussen

Bestyrelsesformand TOAB

På vegne af: TOAB

Serienummer: 4c909f97-04dc-40c5-942b-d91c397cce7e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-13 11:07:15 UTC



Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-13 12:19:12 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 tidsstempelt 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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>