

TOAB - Generalforsamling (TOAB - Generalforsamling 2024)

10-06-2024 17:30 - 18:15

Toftlundhallerne, Stadionvej 5, 6520 Toftlund

Indhold

Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Beslutning for Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Punkt 2: Valg af dirigent	1
Beslutning for Punkt 2: Valg af dirigent	2
Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	2
Beslutning for Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	2
Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2023 og forelæggelse af budget 2025	3
Beslutning for Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2023 og forelæggelse af budget 2025	3
Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	4
Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	4
Punkt 5.1: Forslag A	4
Beslutning for Punkt 5.1: Forslag A	4
Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	5
Beslutning for Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	5
Punkt 7: Valg af revisor	6
Beslutning for Punkt 7: Valg af revisor	6
Punkt 8: Eventuelt	6
Beslutning for Punkt 8: Eventuelt	6
Punkt 9: Underskriftsark	6

Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

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 2023 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2025.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - A. Kompetence delegation til bestyrelsen
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - 2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år og
 - 1 bestyrelsesmedlem for en valgperiode på 1 år.

På valg er:

Mona M. Eriksen – bestyrelsesnæstformand

Maj-Britt Jespersen – bestyrelsesmedlem (modtager ikke genvalg)

Der vælges – 1. suppleant

Der vælges – 2. suppleant
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Beslutning for Punkt 1: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Bilag fremlagt/udleveret ved mødet:

Endelig dagsorden
Beretning 2023
Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal boliger: 18 (inkl. organisationsbestyrelsen)
Antal beboere: 20

Fra SALUS Boligadministration:

Lisbeth Jakobsen (direktør/forretningsfører)
Brian S. J. Larsen (teknisk chef)
Birgitta Marquardt (referent)

Medarbejdere:

Ole Schultz
Erik Appel

Revisor:

Jan Thietje

Velkomst

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

Punkt 2: Valg af dirigent

1. Valg af dirigent.

Beslutning for Punkt 2: Valg af dirigent

Eva E. Rasmussen, formand foreslog Brian S. J. Larsen, teknisk chef fra SALUS Boligadministration som dirigent.

Brian S. J. Larsen blev valgt ved akklamation, der var ikke andre forslag. Brian S. J. Larsen takkede for hvervet.

Dirigenten gennemgik processen for indkaldelse til generalforsamlingen.

Indkaldelse med dagsorden annonceret:

Ugeavisen Aabenraa uge 19 og 23 - 2024 (08. maj og 5. juni)

SALUS Nyt nr. 42 – marts 2024

Hjemmeside SALUS - 13. maj og 30. maj 2024

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

1. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - bilag

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

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Eva E. Rasmussen.

Dirigenten satte beretningen til debat.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Beretning 2023 – Toftlund Andels Boligforening

I foråret 2023 havde Eurodan, SALUS og Toftlund Andelsbolig en dialog om fælles byggeri.

Eurodan havde købt grunden bag Davidsen og ville bygge 17-19 rækkehuse i forskellige størrelser til familier.
Eurodan ville bygge husene, vi havde tegningerne.
Når husene var bygget, skulle vi overtage projektet så det blev et alment byggeri, ideen var rigtig god, da vi manglede nogle familierækkehuse i midtbyen.

Vi fik en aftale, så vi kunne fremføre projektet for borgmesteren samt kommunaldirektøren.

Den 17. april 2023 mødte vi op på borgmesterkontoret - SALUS's direktør Lisbeth Jakobsen, vores tidligere forretningsfører Toke Arndal samt mig, hvor kommunaldirektøren og Borgmesteren var tilstede.
Både borgmesteren og kommunaldirektøren syntes, det var et godt projekt og var meget lydhør over, at der var rækkehuse til alle.

Her i efteråret traf kommunalbestyrelsen så den beslutning, at Haderslev Andelsboligforening fik lov til at bygge almene seniorboliger på den gamle Høeg grund.

Vores projekt blev skrinlagt, som vi fik besked på, at selvfølgelig kunne Eurodan bygge boliger på deres egen grund, men det blev private boliger - ikke almene boliger. Så kommunen valgte at prioritere seniorboliger fremfor familieboliger, men det er dem der bestemmer i sidste ende.

Til orientering har alle i Skovmosen og Skovbrynet i Agerskov fået nye vinduer i januar 2023.

Høllevang fik nye vinduer i oktober/november 2022, samt tagvinduerne i Damparken blev også udskiftet.

Projektet med fjernvarmen er afsluttet, så alle boliger på Høllevang og Damparken har fået fjernvarme og gasfyrene pillet ned.

Vi fik et problem her i efteråret 2023 på hovedgaden i Agerskov hvor der er 11 boliger.

Der var 2 gasfyr samt en varmtvandsbeholder, der forsynede de 11 boliger med vand og varme.

Det ene gasfyr stod af og varmtvandsbeholderen er ca. 25 år gammel, så der var kun et gasfyr til at forsyne alle 11 boliger her i vinteren 23/24.

Vores inspektør satte det hurtigt i licitation, så nu bliver samtlige 11 boliger betjent af 3 varmepumper, det fungerer rigtig godt igen.

FUSION???

Som I ved, har vi delt fælleskontor i ca. godt 7 år på Nørremarksvej i Tønder, sammen med Skærbæk og Tønder.

Alle 3 boligorganisationer har brugt kontoret i Tønder, deres fælles faciliteter, samt kontordamer, inspektører og synsmand.

Det samarbejde har fungeret rigtig godt, det har givet nogle besparelser for boligforeningen.

Nu har de 3 hovedbestyrelserne i Skærbæk, Tønder og Toftlund holdt nogle møder både i 2023 og 2024 for at se, om vi kunne gøre det endnu bedre. Vi har talt om og arbejdet på en eventuel fusion mellem de 3 boligorganisationer.

En fusion mellem de 3 boligorganisationer vil give en mindre økonomisk besparelse, men den vil give en større fleksibilitet i den daglige drift for vore ejendomsfunktionærer samt en bedre og mere stabil service til beboerne.

I dag er det sådan at vores ejendomsfunktionærer har 3 arbejdsgiver - ved en fusion vil det give en større fleksibilitet for ejendomsfunktionærerne, hvor de blandt andet kan understøtte og supplere hinanden, ved f.eks. ferie og sygdom. Det vil også give nogle besparelser, hvis der skal købes maskiner og lignende, hvis vi kun er EN boligorganisation.

Vi vil også stå stærkere, når der skal forhandles.

Der vil ingen ændringer ske for afdelingerne. De vil foresætte som tidligere med deres egen afdelingsbestyrelser samt afdelingsmøder, hvor de vil træffe de samme beslutninger som tidligere både vedrørende budgetter og vedligeholdelsesplaner. Det vil forsat være sådan, at de enkelte afdelinger beslutter, hvad der skal ske i deres afdeling.

Der vil kun blive EN hovedbestyrelse, hvor der selvfølgelig bliver 3 personer fra hver organisation, men det vil ikke give nogen større ændring for beboerne i hverdagen.

Alle 3 boligorganisationer bliver administreret af SALUS, det vil de foresætte med også efter en eventuel fusion.

Det er selvfølgelig beboerne, der skal beslutte samt stemme om de ønsker en fusion.

Det er hvad der er sket i 2023.

Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2023 og forelæggelse af budget 2025

Endelig godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes årsregnskab 2023 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2025 - bilag

1. Godkendelse af årsregnskab 2023 for hovedforeningen
2. Godkendelse af årsregnskab 2023 for afdelingerne
3. Forelæggelse af budget 2025

Beslutning for Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2023 og forelæggelse af budget 2025

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

1. Årets resultat er et underskud på 93 t.kr. primært grundet øgede nettorenteudgifter. Bruttoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed var 4.347 kr. Det ligger lidt under landsgennemsnittet. Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed var 4.577 kr. Det ligger ganske lidt over landsgennemsnittet. Organisationens egenkapital udgjorde pr. 31.12.2023 3.737 t.kr.
2. 1 afdeling har overskud med i alt 122 t.kr. og 4 afdelinger har underskud med i alt 210 t.kr. Tab ved lejeledighed 2023 er i alt 1.016 t.kr. - det går den rigtige vej - er faldet i forhold til 2021/2022. Henlæggelserne ligger under landsgennemsnittet. Der vil være behov for ekstern finansiering ved gennemførelse af de planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Årsregnskaberne 2023 har af revisoren fået en blank påtegning.

**Årsregnskaberne 2023 blev af dirigenten sat til debat.
Der var ikke spørgsmål til de fremlagte årsregnskaber og de blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.**

3. Administrationsbidraget vil falde med 1,64% - dette skyldes færre udgifter til primært personale og møder.

**Budgettet blev af dirigenten sat til debat.
Der var ikke spørgsmål til det fremlagte budget og det blev taget til efterretning.**

3. Årsregnskab 2023 - Hovedforeningen

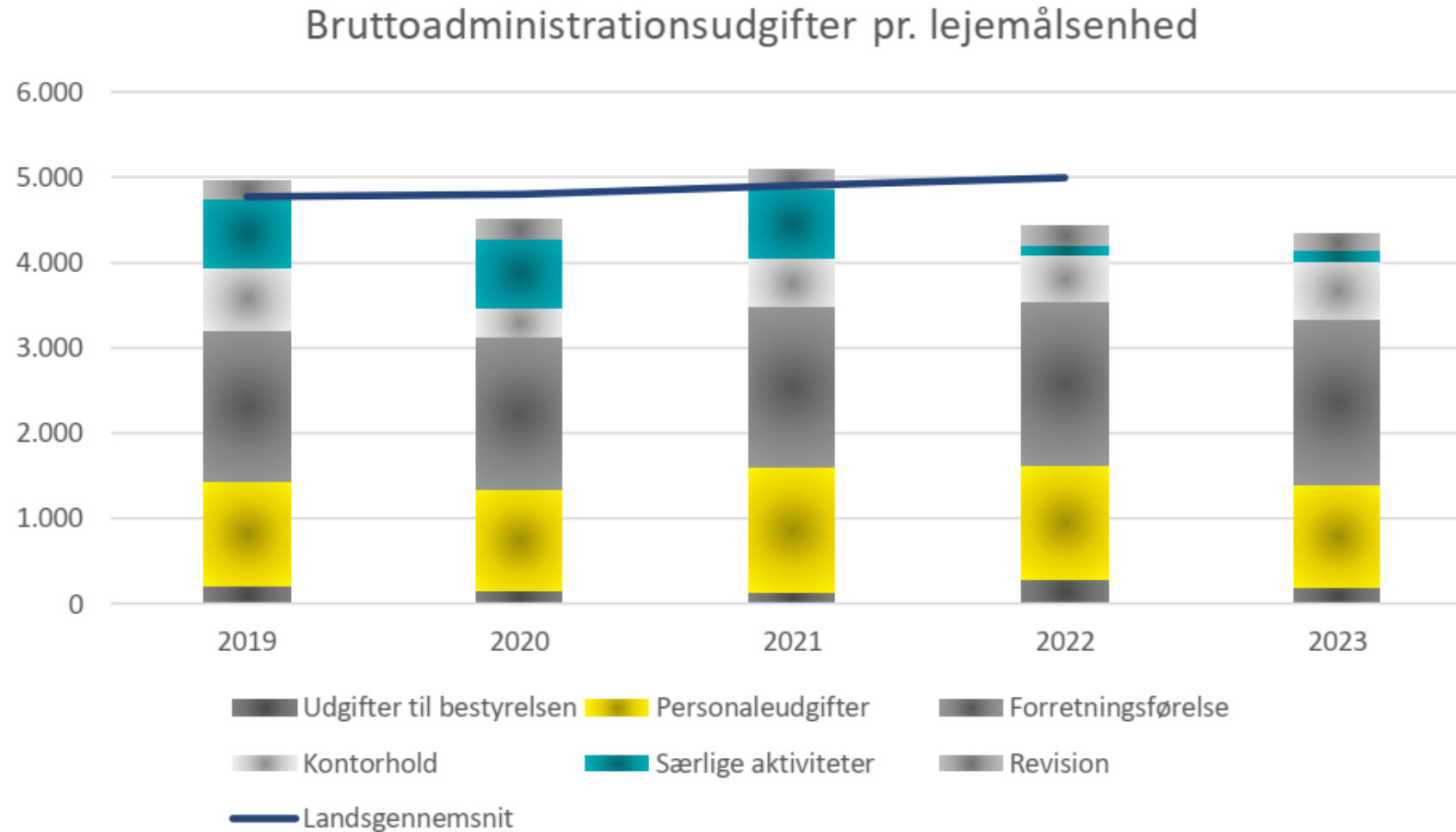
Årets resultat et underskud på 93 t.kr.

Hovedtal, afvigelser i forhold til budget

t.kr.	2023	Budget 2023	Forskel
Øgede nettorenteudgifter	258	0	-258
Færre personaleudgifter	309	446	137
Færre netto ekstraordinære indtægter	-74	0	74
Øvrige poster	-400	-446	-46
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat			-93

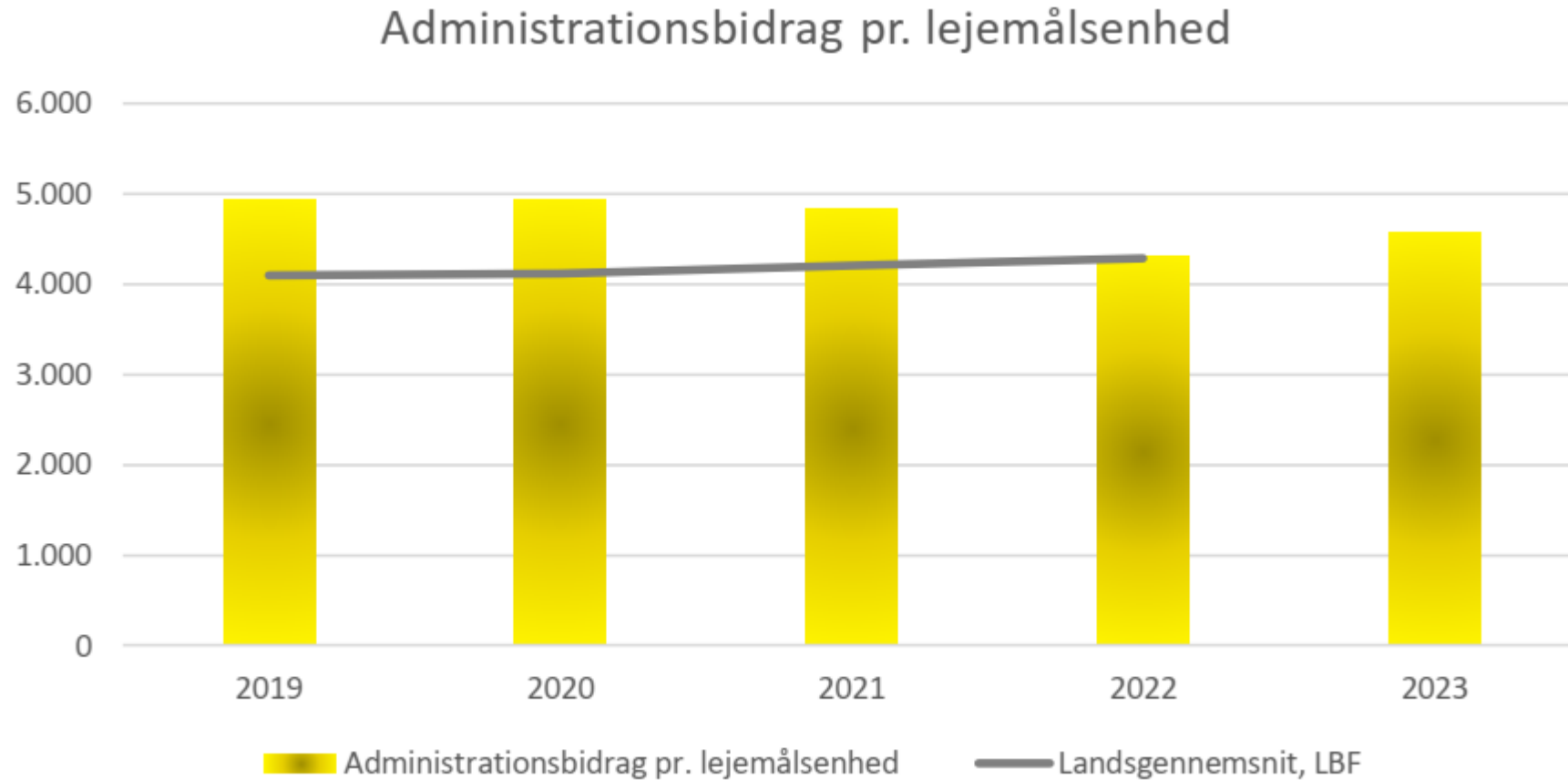
3. Årsregnskab 2023 – Hovedforeningen

Bruttoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed, 4.347 kr.



3. Årsregnskab 2023 – Hovedforeningen

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, 4.577 kr.



3. Årsregnskab 2023 – Hovedforeningen

Egenkapital, 3.737 t.kr.

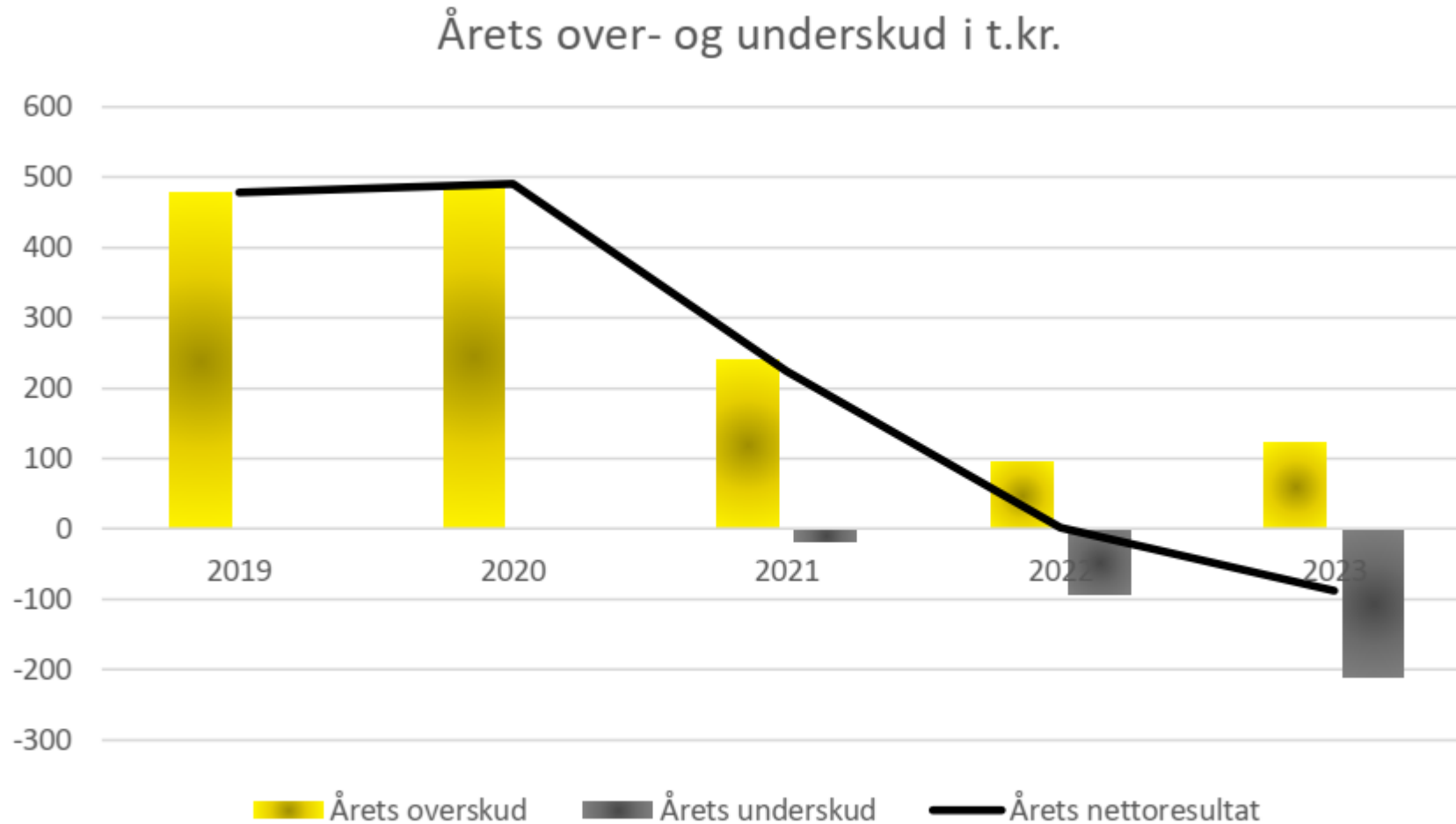
Egenkapital

t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Boligforeningsandele	5	5	5	5	5
Dispositionsfond	4.711	4.440	4.217	3.885	3.583
Arbejdskapital	-395	-28	171	198	150
Egenkapital i alt	4.321	4.417	4.393	4.088	3.737
Disponibel del af dispositionsfond	2.193	1.822	1.499	1.064	726
Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	8.306	6.900	5.788	4.189	2.857
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	-1.496	-104	661	779	589
Egenkapital pr. lejemålsenhed	16.369	16.732	16.963	16.095	14.714



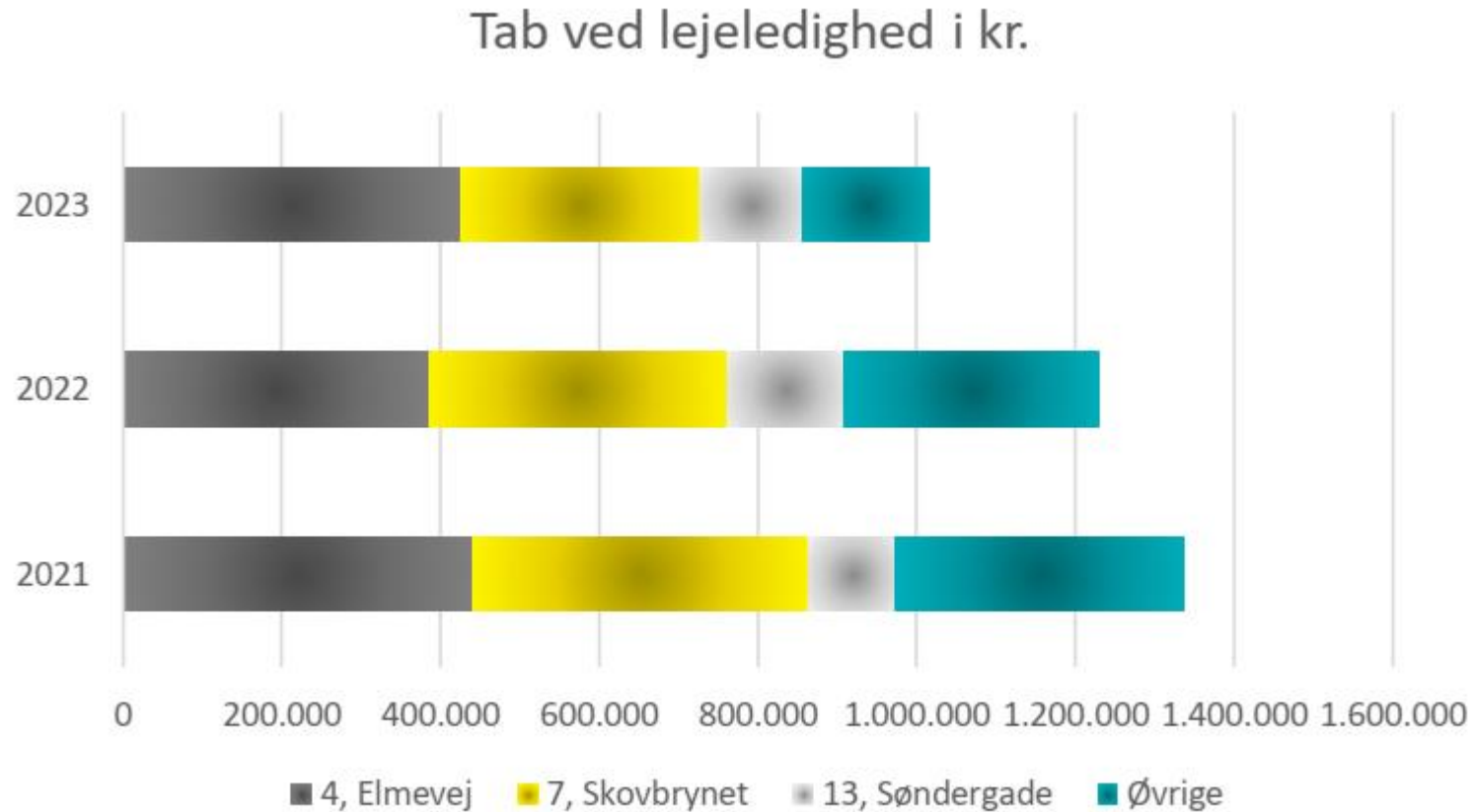
3. Årsregnskab 2023 – Afdelingerne

1 afdelinger har overskud med i alt 122 t.kr., 4 afdelinger har underskud med i alt 210 t.kr.



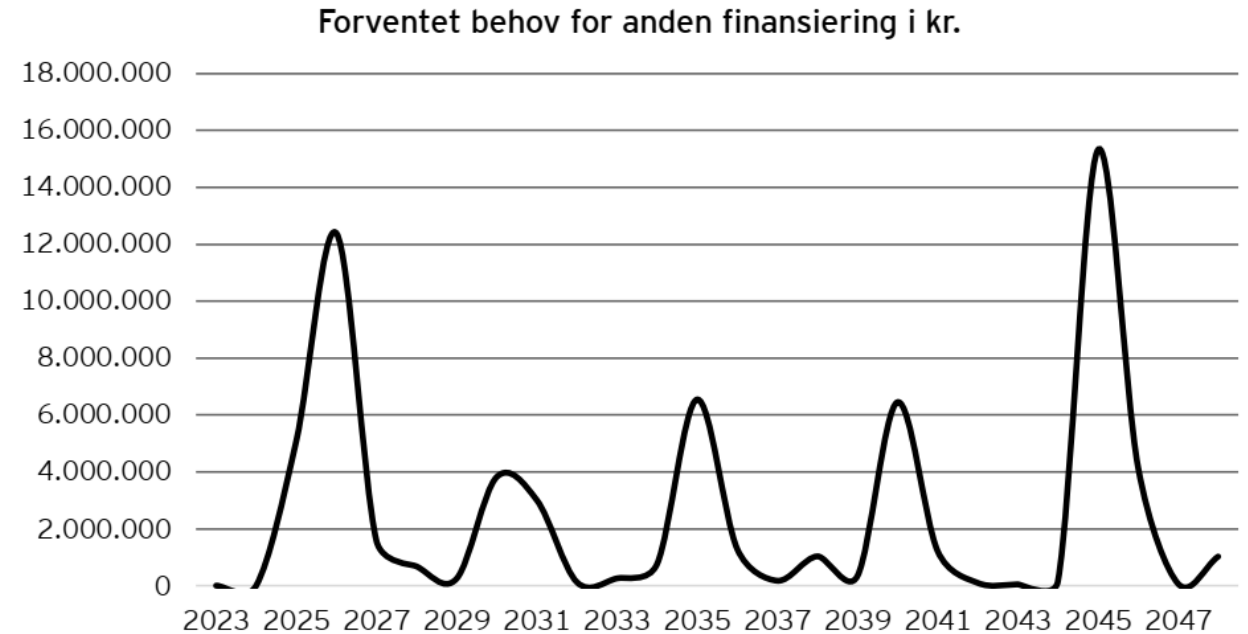
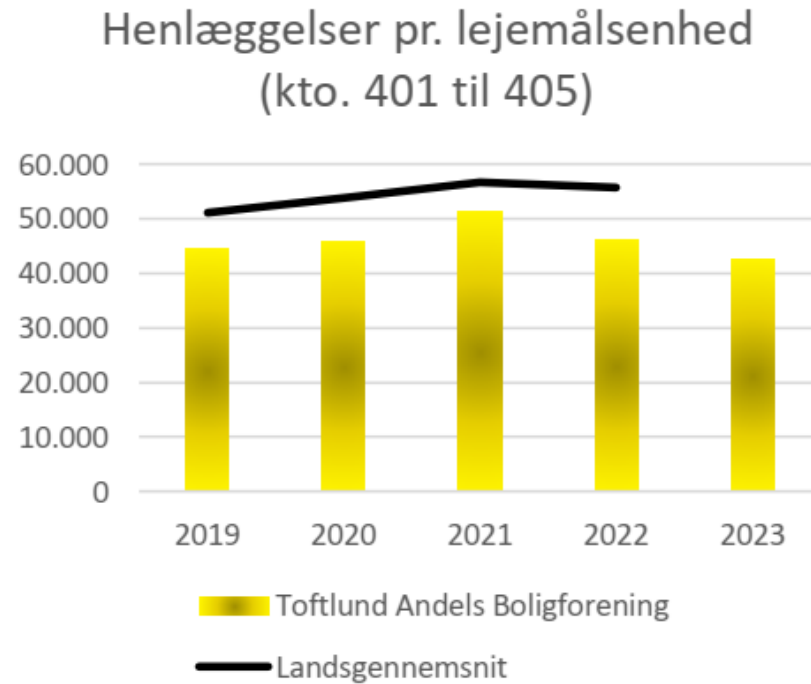
3. Årsregnskab 2023 – Afdelingerne

Lejetab 1.016 t.kr.



3. Årsregnskab 2023 – Afdelingerne

Henlæggelser



3. Årsregnskab 2023

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.

3. Budget 2025

Ændring -1,64%

Toftlund Andels Boligforening

LBF - selskabsnr.

76

Forslag til budget for

01-01-2025

31-12-2025

Punkt 4, Bilag 1: Pkt. 4 - BILAG
- Præsentation regnskab og
budget 2023.pdf

Ændring	t.kr.
Mødeudgifter	-10
Personaleudgifter	-53
Forretningsførelse	7
Kontorholdsudgifter	30
Andet	6
I alt	-20

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	21.000	19.000	2.000	17.041
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	40.500	50.000	-9.500	30.406
Personaleudgifter, 511	326.200	379.749	-53.549	308.737
Forretningsførelse, 512	570.900	563.500	7.400	491.842
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	98.000	68.000	30.000	110.193
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	64.000	62.000	2.000	63.276
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	32.900
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	59.000	57.000	2.000	24.625
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	149.000	149.000	0	1.100.796
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	4.083.000	3.924.000	159.000	4.289.055
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	1.606.796
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	5.411.600	5.272.249	139.351	8.075.668
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	1.199.249	1.199.249	0	1.162.555
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	149.000	149.000	0	842.449
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	4.083.000	3.924.000	159.000	4.289.055
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	32.900
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	1.680.559
Årets underskud, 621	0	0	0	68.150
Samlede indtægter	5.431.249	5.272.249	159.000	8.075.668
Reduktion/forhøjelse	-19.649	0	19.649	0
Balance	5.411.600	5.272.249	139.351	8.075.668

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

-1,64%



Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

1. Behandling af indkommende forslag

Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

1. Lisbeth Jakobsen gennemgik kort forslaget, som er med på dagsordenen hvert år.

Punkt 5.1: Forslag A

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.

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.

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.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for generalforsamlingens beslutning,

vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære generalforsamling, hvor tilsvarende forslag kan genfremsættes.

Beslutning for Punkt 5.1: Forslag A

Dirigenten satte forslaget til debat.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, og det blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

1. 2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
1 bestyrelsesmedlem for en valgperiode på 1 år.

På valg er:

Mona M. Eriksen - bestyrelsesnæstformand

Maj-Britt Jespersen - bestyrelsesmedlem (modtager ikke genvalg)

2. Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år.

Beslutning for Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

1. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Dirigenten afklarer med Mona M. Eriksen at hun ønsker at genopstille.

Maj-Britt Jespersen fraflytter foreningen og kan derfor ikke modtage genvalg.

Inger Lis H. Sørensen udtræder af bestyrelsen grundet sygdom.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2 årig periode og 1 bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode.

Følgende stillede op:

- Mona M. Eriksen - afd. 1
- Elsebeth Lagoni Jørgensen - afd. 4
- Lis Marquardt - afd. 1
- Johnny Larsen - afd. 7

Dirigenten valgte en skriftlig afstemning for den 2 årige periode.

Stemmeudvalg:

Ole Schultz - ejendomsfunktionær TOAB

Birgitta Marquardt - SALUS

Resultatet af den skriftlige afstemning:

- Lis Marquardt - **28 stemmer**
- Mona M. Eriksen - **20 stemmer**
- Elsebeth Lagoni Jørgensen - **11 stemmer**
- Johnny Larsen - **3 stemmer**

Der var 1 blank stemme og 4 ugyldige.

Valgt for 2 år er:

- Lis Marquardt
- Mona M. Eriksen

Valgt for 1 år er:

Forsamlingen godtog ved akklamation, at Elsebeth Lagoni Jørgensen vælges til den

den 1 årige periode.

2. Valg af suppleanter:

Dirigenten spørger forsamlingen, om der er en kandidat, som ønsker at stille op som 2. suppleant,

hvad ikke er tilfældet.

Så der fortsættes med en suppleant.

Følgende stillede op:

- Johnny Larsen – **1. suppleant**
og blev genvalgt.

Punkt 7: Valg af revisor

1. Valg af revisor.

Beslutning for Punkt 7: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Ernst & Young (EY), Sønderborg.
Der var ikke andre forslag.

EY blev genvalgt ved akklamation.

Punkt 8: Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt kan drøftes.

Beslutning for Punkt 8: Eventuelt

Der blev kort drøftet nye køkkener/badeværelser samt opstilling af fælles ladestandere.
Eva E. Rasmussen opfordrede til, at begge punkter tages med til de kommende afdelingsmøder.

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

Eva E. Rasmussen takkede dirigenten for god mødeledelse.

Ligeledes rettede Eva E. Rasmussen en stor tak til Inger Lis Holm Sørensen og Maj-Britt Jespersen for deres tid i bestyrelsen. Begge fik overrakt vin og blomster.
Der blev budt velkommen til de to nye bestyrelsesmedlemmer Lis Marquardt og Elsebeth Lagoni Jørgensen.

Mødet sluttede kl. 18:15.

Punkt 9: Underskriftsark

Toftlund, den 10. juni 2024

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."

Eva Margrete Rasmussen

Bestyrelsesformand TOAB

På vegne af: TOAB

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-11 12:13:01 UTC



Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

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

IP: 87.51.xxx.xxx

2024-06-11 12:29:01 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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**