

Referat repræsentantskabsmøde 2023 Tønder Andelsboligforening

Dato: Onsdag den 14. juni 2023, kl. 17:30

Mødested: Tønder Danhostel, Sønderport 4, 6270 Tønder

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2024.
4. Indkomne forslag:
 - A. Kompetencedelegation til bestyrelsen –bilag
 - B. Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten - bilag
 - C. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag - bilag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På valg:

Jens Erwin Lorenzen

Susanne Sørensen

Caja Vallentin Nielsen

John Bargmeyer - 1. suppleant

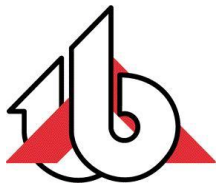
Jens Termansen - 2. suppleant
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Referat:

Der deltog 19 repræsentanter incl. organisationsbestyrelsen.

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

Revisor:
Jan Thietje



Bestyrelsesformanden Børge Rossen bød velkommen og gik over til dagsordens første punkt.

1. Valg af dirigent

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

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

Grundet punkt 4 og 5 på dagsordenen foreslog dirigenten nedsættelse af et stemmeudvalg. Udvalget blev sammensat som følger:

- Leif Andersen – afd. 1
- Anette Karkov – afd. 4
- Birgitta Marquardt - SALUS

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

v/formand Børge Rossen:

Knap havde coronaen sluppet sit favntag i Europa, før Putin sendte sine soldater ind i Ukraine i noget som han troede var hurtigt overstået.

Nu har krigen varet over et år og med mange dræbt - både soldater og civile og ufattelige ødelæggelser af byerne i dele af Ukraine, som kun holder stand på grund af den massive støtte af våben, som næsten alle lande i Europa og USA yder.

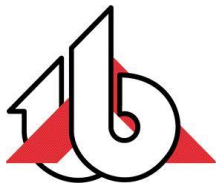
Her i Danmark mærker vi det på, at mange varer stiger ret voldsomt på prisen - især på brændstof og gas. Gas som vi bruger til opvarmning og mange fabrikker bruger gassen i deres produktion. Det er en del fabrikker, som er gået tilbage til at bruge olie i produktionen og fødevarerne er steget ret voldsomt.

Dette betyder også, at byggeriet i den almene sektor næsten er gået i stå på grund af materialeprisernes ret store stigninger. Dette betyder, at vi endnu ikke er påbegyndt byggeriet på Tømmergården i Nørregade. Vi kigger os også rundt andre steder for at se på de muligheder, der er for at komme i gang med et nybyggeri.

Danmark har fået en ny regering hen over midten, og de har et flertal i folketinget, som de brugte, da de afskaffede Bededagen.

Jeg har gerne undværet denne regering, da jeg føler, at befolkningen får trukket en masse ændringer ned over hovedet.

I Tønder Kommune oplever man for første gang i mange år, at befolkningstallet vokser. Ikke fordi der bliver født flere børn - så vores børnehaver og skoler i de små lokalsamfund står med store udfordringer, da de har det svært med at overholde minimumsnormeringerne - men på grund af flygtninge fra Ukraine og



et stigende antal af tyskere som er trætte af den manglende velfærd i Tyskland - de kan se, at den danske velfærd er betydeligt bedre, men det er dog ikke ret mange af dem som vil bo alment.

Bestyrelsen arbejder hårdt på at styrke Tønder Andelsboligforening, for at det stadigvæk er et godt sted at bo og en god forening at være medlem i. Derfor arbejder vi stadigvæk på af få flere afdelingssammenlægninger på plads, da det er en god måde at styrke vores afdelinger. Samtidig vil det styrke administrationens muligheder for at kunne yde en god service til vores beboere, uden at vi skal ansætte flere folk. Det vil give yderligere administrationsudgifter end dem, vi ser i øjeblikket. De stigninger som vi ser i øjeblikket, er vi desværre ikke helt herrer over i de fleste tilfælde.

Vi har derfor også holdt et afdelingsseminar for vores afdelingsbestyrelser her i foråret, hvor vi åbent fortalte om de fordele og ulemper, der er ved afdelingssammenlægninger. Der ligger en del besparelser heri for de enkelte afdelinger, som vil gavne vores beboere på sigt.

Vi har også i Salus bestyrelsesarbejdet set på at sammenlægge de 8 boligforeninger i Salus regi. Dette faldt til jorden, da nogle af de store boligforeninger ikke ville være med.

Dette har betydet at Skærbæk-, Toftlund- og Tønder Andelsboligforening har sat sig ned og kigget på muligheden for en sammenlægning af vores 3 organisationer hen over en årrække. Når vi i bestyrelserne mener, at vi har et godt grundlag for en sammenlægning, så er det selvfølgelig noget, som skal godkendes på de enkelte organisationers generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder.

Tønder Andelsboligforening skal også i årene fremover stadigvæk være den førende boligforening i Tønder Kommune. Derfor glæder vi os til at komme i gang med Tømmergården i Nørregade sammen med Hans Schmidt, som vil sælge 6 penthouselejligheder oppe i tagetagen. Samtidigt er vi på muligheden for at bygge flere boliger - enten som byfornyelse eller gode beliggenheder andre steder i Tønder.

Jeg vil her på falderebet gøre opmærksomt på det nye servicecenter, som Salus har åbnet i Aabenraa på tværs af de 8 boligorganisationer. Dette giver vores beboere bedre muligheder for at få fat i vores medarbejdere på grund af den længere åbningstid, når/hvis der opstår tekniske problemer i deres lejemål.

Jeg vil også sige tak til vores medarbejdere i TAB, de yder på hver deres måde en god service for vores beboere, når man står og har brug for dette.

Samtidigt vil jeg rette en stor tak til den øvrige bestyrelse for jeres arbejde i bestyrelsen - både som sparringspartner og jeres indstilling til af få en god boligforening til at blive endnu bedre.

Tak for ordet.

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



3. Godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2024.

Forretningsfører Lisbeth Jakobsen fremlagde regnskab for hovedforeningen og afdelinger.

Hovedforening, resultat:

Årets resultat underskud 642 t.kr.

Resultatopgørelsen

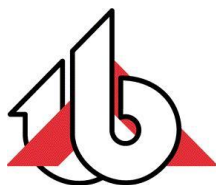
Resultatopgørelsen for 2022 udviser et underskud på 642 t.kr., som er hentet fra arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen kan henføres til:

	t.kr.
Øgede nettorenteudgifter	-117
Færre omkostninger til kontorlokaler	74
Øgede personaleudgifter	-492
Øgede udgifter til kontorhold	-40
Øvrige poster	-67
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat	-642

Egenkapital 31.12.2022, 22.595 t.kr.

t.kr.	2019	2020	2021	2022
Boligforeningsandele	405	405	405	405
Dispositionsfond	19.293	20.245	19.835	21.402
Arbejdskapital	1.128	1.443	1.277	788
	20.826	22.093	21.517	22.595

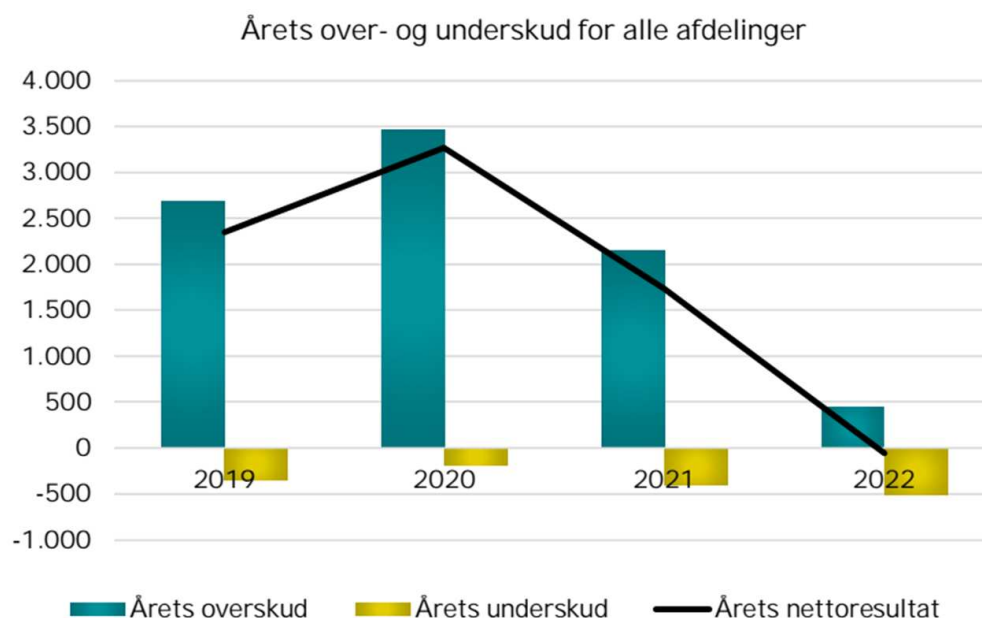
LII: Der skal fortsat indbetales til dispositionsfonden



Afdelingerne, resultat:

12 afdelinger har overskud med i alt 450 t.kr.

13 afdelinger har underskud med i alt 508 t.kr.



LIJ: Henlæggelserne ligger lige under landsgennemsnittet. Der skal lånes eksternt, hvis arbejderne i drift- og vedligeholdelsesplanen skal gennemføres.

Regnskaberne blev af dirigenten sat til debat.

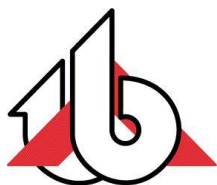
Lone Precht – afd. 10: Ønske om at der oplyses afdelingsnavne og ikke kun afdelingsnumre.

Niels Kr. Pedersen – afd. 36: Henlæggelser fra nyt byggeri er ikke sat højt nok.

LIJ: Ønske om afdelingsnavne er noteret.

Enig – der skal ved nybyggeri strakt laves en drift- og vedligeholdelsesplan. Afdelinger har ønsket at holde huslejen lav og derfor manglende henlæggelser – vi er opmærksomme på dette.

Regnskabet for hovedforeningen og afdelingerne blev enstemmigt godkendt.



Budget 2024:

Forretningsfører Lisbeth Jakobsen fremlagde budgettet.

- Forhøjelse af administrationsbidraget med 2,58 %
- Nyt administrationsbidrag 3.736 kr./lejemålsenhed. Grundbidrag pr. afdeling 30.000 kr.

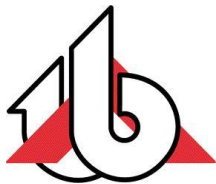
Ændring	t.kr.
Personaleudg.	-48
Forretningsforr.	137
Kontorholdsudg	33
Kontorlokaleudg.	-25
Andre	9
I alt	106

Budgettet blev sat til debat af dirigenten.

Lone Precht – afd. 10: Er de nye grundbidrag og administrationsbidrag trådt i kraft?

LII: Ja til grundbidraget. Administrationsbidraget er fra 2024.

Budgettet taget til efterretning.



4. Behandling af indkomne forslag

A) Forslag om bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget

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.

Forslaget blev sat til debat af dirigenten.

Bent Karstensen – afd. 36: Stillede spørgsmålstegn ved, om organisationsbestyrelsen kunne gennemskue det, der var foregået på mødet indtil nu.

Børge Rossen: Bestyrelsen sætter sig ind i alt, hvad der foregår i TAB.

Caja V. Nielsen: I organisationsbestyrelsen modtages en masse baggrundsviden – både via SALUS og BL – dermed er vi klædt på til at varetage beboernes interesser.

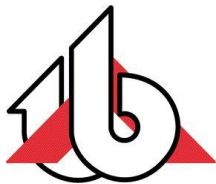
Niels Kr. Pedersen – afd. 36: Manglende åbenhed. Mangler viden videreformidlet ud i afdelingerne.

LIJ: Hvilken viden skal videreformidles? Der vil altid være et større ansvar i en organisationsbestyrelse end i en afdelingsbestyrelse.

Der blev gennemført afstemning ved håndsoprækning.

Der var 18 stemmer for og 1 blank stemme.

Forslaget blev vedtaget.



B) Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget

Stillet af:

Tønder Andelsboligforenings 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:

»Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.«

§ 9, 4. pkt. slettes.

§ 15, 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.«

§ 17, 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:

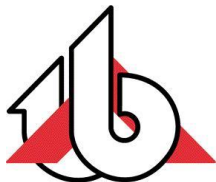
Forslaget vedtages

Forslaget blev sat til debat af dirigenten.

Der var en debat omkring, hvordan denne ændring vil blive kommunikeret ud til alle beboere. Enkelte i forsamlingen gav udtryk for, at mange ældre finder det problematisk med elektronisk post.

Dirigent: Der kan informeres i SALUS-Nyt omkring vedtægtsændringen.

LIJ: Den eneste ændring der sker i vedtægterne ifm. dette forslag er, at i de nuværende vedtægter står der, at beboerne skal give tilladelse til, at SALUS må sende til e-Boks. Fremadrettet skal beboerne nu framelde sig, hvis SALUS



ikke må sende til e-Boks. Hvis SALUS sender til e-Boks og beboeren er fritaget, så får vi besked og sender et brev med almindelig post. På helt sammen måde som det foregår i dag.

Der blev gennemført afstemning ved håndsoprækning og forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 stemmer, men skal endelig vedtages på det kommende ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

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

Lisbeth Jakobsen fremlagde forslaget

Stillet af:

Tønder Andelsboligforenings 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:

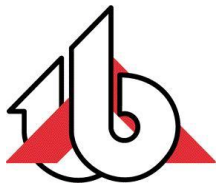
Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en non-profitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

LIJ: Der kan f.eks. opnås store besparelser hos Microsoft, hvis der tilføjes "non-profit" i vedtægterne.

Forslaget blev sat til debat af dirigenten. Der var ingen spørgsmål. Der blev gennemført afstemning ved håndsoprækning og forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 stemmer, men skal endelig vedtages på det kommende ekstraordinære repræsentantskabsmøde.



5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

- Jens Erwin Lorenzen – genopstiller – **genvalgt med 19 stemmer**
- Susanne Sørensen – genopstiller – **genvalgt med 18 stemmer**
- Caja Vallentin Nielsen – genopstiller – **genvalgt med 18 stemmer**

Følgende kandidat stillede også op:

- Bent Karstensen – afd. 36 – **2 stemmer**

Som suppleanter blev følgende foreslået og valgt ved akklamation.

- Gitte Ernlund Bruun – afd. 1 – 1. suppleant
- Anette Karkov – afd. 4 – 2. suppleant

6. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af EY.

EY blev genvalgt.

7. Eventuelt

Blev nævnt at det er svært at komme igennem telefonisk til SALUS.

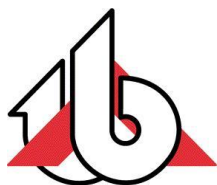
Afdelingssammenlægninger blev drøftet og spørgsmålet om, hvorfor afdelinger skal lægges sammen, blev stillet da beboeren ikke kan se nogen effektivitet ved en sammenlægning.

Bestyrelsen: Der kan spares penge ved en sammenlægning. F.eks. deles grundbidraget på kr. 30.000 ud mellem flere boliger. I forbindelse med istandsættelse - som f.eks. badeværelser – bliver hver enhed billigere jo flere der skal istandsættes. Så mængden udgør en besparelse. Sammenlægning af afdelinger skal vedtages på et afdelingsmøde.

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

Børge Rossen takkede Brian S. J. Larsen for god mødeledelse og ønskede de nyvalgte tillykke.

Mødet afsluttet: kl. 19:15



Børge Rossen
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.”

Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-19 10:30:41 UTC



Børge Hansen Rossen

Bestyrelsesformand TAB

Serienummer: edb926e4-8d3f-4197-be4a-05a6b5df7e1d

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-19 12:30:24 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>