



Referat Generalforsamling

onsdag den 29. maj 2024 Nørherredhus.

Der var mødt 85 beboere fra 66 husstande.

Søren Weiss bød velkommen til årets generalforsamling og kunne glæde sig over at vi nu igen kunne starte med en hyggelig fællesspisning.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jan Mortensen, som blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og orienterede om manglende annoncering i Ugeavisen. Der var enighed om at generalforsamlingen kunne afholdes på trods af denne fejl. Derefter konstaterede dirigenten at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Dirigenten udpegede Camilla fra administrationen til referent og som stemmetællere Anni, Camilla, Allan og Morten fra administrationen til stemmetællere.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Indledning

Nordborg Andelsboligforening er et godt sted at bo, og sådan skal det også blive ved med at være. Men det kommer ikke af sig selv. I løbet af året er der mange aktiviteter, og der er mange folk fra både beboerdemokratiet og medarbejderstaben, der lægger kræfter i at vedligeholde og udvikle vores gode boliger. I beretningen vil vi, fra organisationsbestyrelsen, fortælle om nogle af det forgangne års aktiviteter, og lidt om hvad vi har tænkt os at arbejde med i det kommende år.

Fjernvarme

Udrulning af fjernvarme har taget tid. Noget længere end vi havde regnet med, men nu varer det ikke længe inden alle huse og lejligheder i NAB har fjernvarme.

Den grønne omstilling er i sig selv en god grund til at skifte alle gasfyr til fjernvarme, men højere driftssikkerhed og mindre vedligehold var bestemt også en medvirkende faktor.

Det er kun afdeling 2 i Svenstrup og de to afdelinger i Guderup der mangler. Med lidt held har de også fjernvarme inden udgangen af i år

Opladning af el-biler

El-biler og opladning af el-biler er et emne som optager mange af vores beboere.

I løbet af det sidste år er der igen kommet flere offentlige lade-standere på Nordals, så alle vores beboere, og deres gæster, har nu mulighed for at lade en el-bil inden for en rimelig afstand.

Alle beboere som har egen indkørsel og hvor forholdene tillader det, må gerne opsætte en privat lader. Naturligvis for egen regning.

De afdelinger som har fælles parkering, kan på afdelingsmødet beslutte at opsætte en fælles lader. Afdelingen skal afholde alle anlægsudgifter, og den skal drives af en leverandør, som beboerne så kan lave en aftale med.

De Grønne Ambassadører

I August genstartede De Grønne Ambassadører deres arbejde med et besøg hos Sonfors Forbrændingsanlæg i Sønderborg.

De har også arrangeret et foredrag om energistyring i hjemmet, og der er blandt andet biodiversitet på programmet for fremtidige arrangementer.

Gruppen vil arbejde på at hjælpe, vejlede og inspirere de afdelinger, som ønsker at lave små eller større biodiversitets projekter.

Strategi for god service

Vi vil gerne have en boligforening der leverer en god service til beboerne, men samtidig bliver vi hele tiden udfordret på at holde administrations-udgifterne nede.

For at opnå en fornuftig balance mellem de to modsætninger, er det fortsat vores Strategi at skelne mellem den del af administrationen som er i kontakt med beboerne, og den del beboerne ikke ser i dagligdagen.

Vi ønsker stadig at have alle de funktioner og medarbejdere på kontoret i Nordborg, som har direkte kontakt med beboerne. Dvs. udlejning, teknik, og ejendomsfunktionærer. De funktioner har stor gavn af at kende både beboere og lokalområdet.

De mindre synlige funktioner som IT, budget og regnskab køber vi os fortsat til hos BoligSyd, da NAB ikke er stor nok til selv at have de nødvendige ressourcer til de funktioner. Her er lokal forankring mindre vigtig, og ekspertise og leverings sikkerhed langt vigtigere.

Kontoret har også et tæt samarbejde med Boligsyd i det daglige, hvilket betyder at de også kan træde til i perioder med fravær pga. sygdom, ferie, eller andet.

Forretningsfører

Jan Mortensen har været vores forretningsfører i mange år, men nu ønsker han at gå på pension, og det har vi aftalt at han gør inden udgangen af i år.

Som nævnt køber vi økonomi mm. som ydelser fra BoligSyd, i stedet for at have lokale medarbejdere til det. Det handler både om økonomi og forsynings-sikkerhed. Når Jan stopper ønsker bestyrelsen også at købe forretningsførerfunktionen fra BoligSyd.

Vi har hverken økonomi eller opgaver nok til at retfærdiggøre en fuldtids forretningsfører, så derfor er det den løsning organisationsbestyrelsen anbefaler Hovedbestyrelsen har bemyndigelse til mange ting, men at skifte fra at have en lokal forretningsfører til at købe den ydelse hos et administrationsselskab, skal godkendes af Generalforsamlingen.

Derfor fremlægges der til årets generalforsamling et forslag om netop det.

Personale i Nordborg

På kontoret er der sket nogle ændringer i løbet af året der gik.

I administrationen har vi nu Jan, Allan, Camilla, og Anni.

Hos Ejendomsfunktionærerne har vi Bjarne, Michael, Morten og Peter

Peter afløser Bjarne, som går på pension den 31. maj 2024 efter 29 års ansættelse.

Drifts og vedligeholdelsesplaner

I løbet af de sidste par år, er der foretaget en granskning af afdelingernes drifts og vedligeholdelses-planer, for at få et bedre overblik over om der henlægges nok, og hvad der henlægges til.

Det har været en stor opgave som har krævet hjælp fra konsulenter, og mange timers arbejde i Nordborg, og i den tekniske afdeling hos Boligsyd.

Administrationen forventer at kunne præsentere de nye drifts og vedligeholdelses-planer på afdelingsmøderne i september.

Afdelingsbestyrelser

I det forgangne år har vi haft fokus på afdelingsbestyrelserne, og det vil fortsætte i det kommende år. Målet er at gøre arbejdet i bestyrelserne både nemmere og sjovere.

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelser, som arrangeres i samarbejde med SØBO og Boligforeningen B42, blev i år afholdt på Nørherredhus, og tilbagemeldingerne var meget positive.

Administrationen er i gang med at lave Service aftaler med de enkelte afdelinger, så begge parter ved hvilke ydelser administrationen og ejendomsfunktionærerne skal levere.

Nye boliger i Guderup

Forberedelserne til byggeriet af nye rækkehuse i Guderup skrider planmæssigt fremad. Byggeriet har været i udbud, og der er blevet valgt en entreprenør som skal stå for byggeriet.

Byggeriet forventes at starte i august i år, og være færdig i november 2025

Nye boliger i Nordborg

I byrådets nye kommuneplan er der afsat budget og udpeget områder til nye almene boliger på Nordals.

Et af de områder er en stor grund på Østerhaven, lige over for Nørherredhus, hvor der engang lå et plejehjem.

NAB ønsker at bygge på grunden og er i dialog med Kommunen. De første tegninger og oplysninger er afleveret.

Det er ikke en endelig afgørelse fra Sønderborg Kommune endnu, men der er en god sandsynlighed for at det bliver NAB der får lov at bygge på grunden.

Afslutning

Som afslutning skal der lyde en stor tak for det gode samarbejde til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen, til alle der gør en stor indsats i afdelingsbestyrelserne, ikke mindst til medarbejderne i administrationen og hos ejendomsfunktionærerne.

Afklaring:

Der var en efterfølgende debat især om køb af ekstern forretningsførelse og bestyrelsens ønsker om at bygge flere boliger. Der blev svaret på de gode indlæg og efter en god debat oven på beretningen blev denne sat til afstemning

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

Jan fremlagde regnskabet, idet Nanna var forhindret på grund af kursus.

Udgangspunktet er et underskud på ca. 631 tkr. som skyldes væsentlige ændringer efter budgettet for 2023 blev afsluttet i 2022. Der var regnet med at de fleste af de administrative ansatte skulle ansættes i Dalbo. Dette blev ikke tilfældet. Det har betydet en del for lønudgifterne. Der blev ansat ekstra personale i løbet af året. Det var nødvendigt, og det har ligeledes påvirket resultatet. Til gengæld er udgifter til forretningsførelse og kontorhold (IT) reduceret noget i forhold til budgettet. Det har dog ikke været muligt at realisere en besparelse på disse udgifter, der modsvarer de øgede lønudgifter. Under ekstraordinære udgifter har vi en post på ca. 210 tkr. som vedrører penge vi tidligere havde modtaget i EU tilskud gennem Project Zero, men som vi ikke havde haft udgifter for. Derfor skulle dette beløb tilbagebetales.

Vi har haft store renteindtægter og kursstigning på værdipapirer som kommer afdelingerne til gode. Så vi er igen på rette vej med renter af vore midler. Den økonomiske beretning blev gennemgået.

Afklaring:

Der var ingen spørgsmål eller ønsker om supplerende oplysninger

Regnskab med beretning blev herefter godkendt af alle tilstedeværende.

4. Behandling af indkomne forslag.

A: Bemyndigelse til bestyrelsen om at indgå administrationsaftale med BoligSyd om forretningsførelse i NAB.

Forslaget er omtalt i beretningen og der blev henvist til debatten om forslaget allerede efter beretningen.

Afklaring:

Afstemning foregik ved håndsoprækning. Der var et markant flertal for at give bestyrelsen fuldmagt til at indgå administrationsaftale med BoligSyd.

Der var 4 stemmer imod resten stemte for.

5. A. Valg af formand

På valg er: Søren Weiss (modtager genvalg)

Forslag: genvalg

Afklaring:

Søren Weiss valgt for perioden 2024/26

B. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer:

På valg er: Lars Christiansen (modtager genvalg)

Leif Mathiesen (modtager genvalg)

Henk van der Weijden (modtager ikke genvalg)

Forslag: Heidi Berg

Susanne Henne

Egon Nissen

Hans Erik Johansen

Valget foregår således at de tre med flest stemmer er valgt til bestyrelsen. Den af de tre kandidater, der får færrest stemmer er valgt for 1 år, medens de to med flest stemmer er valgt for 2 år.

Afklaring:

Valgt:

For 2 år: Lars Christiansen

Leif Mathiesen

For 1 år: Hans Erik Johansen

Ikke valgt: Heidi Berg Borup

Susanne Henne

Egon Nissen

C. Valg af to suppleanter.

Forslag: Heidi Berg Borup

Egon Nissen

Susanne Henne

Afklaring:

Valgt for 1 år: Susanne Henne

Heidi Berg Borup

1. suppleant

2. suppleant

Bestyrelsen består således af:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Søren Weiss, formand | valgt for 2024-2026 |
| Lars Christiansen | valgt for 2024-2026 |
| Leif Mathiesen | valgt for 2024-2026 |
| Hans Erik Johansen | valgt for 2024-2025 |
| Poul Lyngkilde | valgt for 2023-2025 |
| Susanne Henne | valgt for 2023-2024 |
| Heidi Berg Borup | valgt for 2023-2024 |

6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af RI Statsaut. Revisionsaktieselskab.

Afklaring:

RI Statsaut. Revisionssselskab blev valgt med akklamation.

7. Eventuelt.

Egon Nissen foreslog en ændring til forretningsordenen for generalforsamlingen, så der fremover kun skal påføres et navn på stemmesedlen ved personvalg uanset antallet af pladser der skal besættes. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette forslag.

Administrationen anmoder om at der vises lidt større respekt for fremmøde når man har tilmeldt sig. Dette af hensyn til bestilling af bispisning mv.

Søren Weiss takkede Henk for en rigtig god indsats i bestyrelsen i den periode der er gået dels som suppleant og dels som bestyrelsesmedlem. Henk og Thea flytter fra boligforeningen og ønskes alt godt i nye omgivelser.

Bjarne Schmidt, som går på pension efter 29 år fik også en tak fra formanden, der kunne orientere om en lille afskedsreception for Bjarne den 31. maj 2024 med deltagelse af blandt andet afdelingsformænd.

Ingen andre ønskede ordet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Jan Mortensen
Dirigent

Søren Weiss
Formand