

Referat af afdelingsmødet den 6. september

Så mange beboere deltog:	Antal boliger 8 ud af 33. Antal personer 8
Fra administrationen deltog:	Anni Juhl Jan Mortensen (deltog ved punkt 4) Allan Christensen (deltog ved punkt 9)
Andre der deltog:	Leif Mathiesen, NAB bestyrelsen
	Formand John Jensen bød velkommen
1 Valg af ordstyrer	Leif Mathiesen blev valgt til ordstyrer.
2 Bestyrelses beretning	<p>John Jensen og Henk van der Weijden fremlagde beretning. I 2022/2023 har der været 2 bestyrelsesmøder. Et møde handlede udelukkede om årsregnskab 2022. Vi var ikke helt enige med især 3 posteringer: Omkostninger fjernvarme, huslejetilskud Storegade 66A-D og tilskud til underskudsafvikling gamle afdeling 23. Vi har forelagt vores bemærkninger til administrationen og der rettes op i kommende budgetter. Vi besluttede at anskaffe 1 robot plæneklippere til Apotekerhaven 1 og 2 og 1 til Storegade 77. Vi besparer hermed omkring 5.000 kr. pr. år. Beboerne er godt tilfredse med robot plæneklipperne. Vi har besluttet at anskaffe en fejmaskine og så spare på udgifter til gårdmanden. Apotekerhaven 2 fik en ny gulvbelægning fordi den var meget slidt. Arbejdet med de grønne ambassadører gik i stå. I august 2023 har Morten Thomsen indkaldt til et møde med samtlige ambassadører. Vi håber, at der kommer fart på de grønne ambassadører igen. Beholderne til farligt affald på Apotekerhaven er nu nemmere tilgængelige i opbevaringsrummet. Haveaffald kan ikke mere tages med af gårdmand, da det bliver for dyrt. Fliser op mod Storegade er ujævn. Den bliver lagt på ny. John forklarer at formanden er talerør til boligforening. Han laver også små reparationer, men det gør han som frivillig. Vi har ikke gennemgået vores henlæggelsesbudget og planlagte vedligeholdelse da Landsbyggefonden er i gang med en landsdækkende granskning af vedligeholdelsesplaner.</p>

3 Bestyrelses oplæg for 2014

I 2024 vil vi gennemgå og tage stilling til resultatet af Landsbyggefondens granskning af vedligeholdelsesplaner. Vi vil sammen med NAB bestyrelsen udarbejde en kontrakt om opgaver og udførelse.

NAB organisationen er i gang med en kortlægning af alle råderet regler. Når den er færdig vil vi se om vores råderet regler skal tilpasses.

Fra 2024 er det forbudt at fjerne ukrudt med sprøjtegift. Vi afventer hvordan NAB vil løse opgaven fremover.

4 Budgetter for 2014

Jan Mortensens gennemgik og kommenterede de vigtigste posteringer.

År 2022.

- Energiforbrug konto 111: Var meget mere end budgetteret på grund af høje elpriser i efteråret, vinter 2022.
- Fraflytninger konto 117: Vi har ikke sparet nok op til dækning af udgifter.
- Afskrivning forbedringsarbejde konto 126: Bliver korrigeret i 2024 med et tilskud på ca. 16.000 kr.
- Andre renter konto 131: Kurstab på obligationer, men kurs-tabet belaster ikke vores resultat men bliver dækket af vores henlæggelser som er bogført på indtægt konto 202.

Budget 2023.

- Netto kapital udgifter konto 101-105 : Vi har et indekslån, derfor stiger udgifterne hvert år.
 - Administrationsbidrag konto 112.1: Vi betaler til BoligSyd som leverer ydelser økonomi, regnskab, budgettering , it og ledelse. Stigning kommer bl.a. fordi lønninger er steget
 - Renholdelse konto 114: Stigende lønudgifter. Omkostninger omfatter gårdmand og ejendomsfunktionær.
 - Almindelig vedligeholdelse konto 115 og hovedstandsættelse konto 116: På konto 115 bliver udgifter bogført som ikke er planlagte. Planlagte udgifter bliver bogført på konto 116. Planlagte udgifter bliver dækket af henlæggelser.
 - Planlagt vedligehold og fornyelser konto 120 og Afskrivning konto 126. Planlagt vedligehold er omkring 100.000 lavere fordi vi ikke behøver at spare op for udgifter til gasfyr. I stedet har vi nu en afskrivning på fjernvarmeanlæg på konto 126.
 - Istandsættelse ved fraflytning konto 121 og tab ved fraflytning konto 123. Tidligere har vi ikke sparet nok op, det bliver nu rettet op.
 - *Tilskud fra boligorganisation konto 203.1:
 - *Tilskud til dækning af del af underskud
 - *Tilskud til huslejensættelse fire lejemaal Storegade 66, inklusive en rettelse fra 2021.
 - Så det resterende underskud på 106.231 kr. skal dækkes af huslejestigning på 4,8%.
- Huslejestigning er et alment problem i sektoren på grund af

	<p>høj inflation. Timeløn og materialepriser er steget meget. Budget 2024 blev godkendt med bemærkning om at huslejen kommer op til et kritisk højt niveau.</p>
5 Indkomne forslag	Der er ingen indkomne forslag
6 Valg af bestyrelsesformand	På valg er John Jensen. Han blev genvalgt.
7 Valg af bestyrelsesmedlem	På valg er Henk van der Weijden. Han blev genvalgt.
8 Valg af suppleant	<p>På valg er Regine Lorenzen. Hun blev valgt. Hermann Bartholdy stiller ikke op til genvalg.</p>
9 Eventuelt	<p>-Med hensyn til reparationsarbejdet bliver der bemærket at, hvis udføring forsinkes, må man godt kontakte kontoret på 74450614 eller på mail post@nabbolig.dk.</p> <p>- Elevator i Apotekerhaven 2 virker nogle gange ikke. Der bliver holdt øje med den og i tilfælde af driftsforstyrrelse kan man kontakte John 51930963 eller Allan 24211452. Tilføjelse efter mødet: Elevatorer bliver lovligt synet 2 gange om året. Hvis beboerne vil have tilsyn hver måned koster det 2.500 kr. pr. gang.</p> <p>-Der er meget færdsel fra udefrakommende på stiger omkring Apotekerhaven. Der bliver (igen) sat privat område skilt op.</p> <p>-En beboer har usædvanlige høje fjernvarmeregninger. Anni tager kontakt med Sønderborg Forsyning.</p>

Mødet sluttede kl. 17.55

Referent: Henk Van Der Weijden

Afdelingsbestyrelsens sammensætning består nu af:

Navne	Valgperiode:
Formand: John Jensen	Januar 2023 - September 2025
Henk van der Weijden	Januar 2023 - September 2025
Solveig Jensen	September 2022 - September 2024
Suppleanter:	
Regine Lorenzen	September 2023 - September 2024

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen