

Referat Generalforsamling

mandag den 30. maj 2023 Nordborg Idrætscenter.

Der var mødt 86 beboere fra 73 husstande.

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

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lars Christiansen, som blev valgt uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlighed og udpegede Jan Mortensen til referent.

og som stemmetællere Anni, Laila, Camilla og Nanna fra administrationen til stemmetællere

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

Søren Weiss henviste til beretningen i årsregnskabet og supplerede med følgende yderligere forhold:

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.

Møder, kurser og samarbejde

Bestyrelsen har afholdt bestyrelsesmøder og temamøder ifølge årshjulet.

Formand og Forretningsfører har deltaget i Boligforeningernes Kontaktudvalgsmøder og flere møder med kommunen.

Organisationsbestyrelsen er med i en ERFA-gruppe som tæller foreninger fra Sønderjylland og Fyn.

Bestyrelsen har et ERFA-samarbejde med boligforeningerne B42 or SØBO. I løbet af året afholdes flere møder og arrangementer i det forum.

Et eksempel på de arrangementer er det årlige seminar for afdelingsbestyrelser.

Der var desværre ikke så mange afdelingsbestyrelser som benyttede chancen for at deltage i år.

Vi vil derfor gøre en ekstra indsats for at få flere med til næste år.

Det er et både interessant og relevant seminar, som er en god mulighed for at lære noget, og møde andre bestyrelsesmedlemmer. Både fra NAB og fra de to andre boligforeninger.

Flere medlemmer af bestyrelsen har deltaget i et kursus for organisations bestyrelser. Det var fordelt over fire aftener i løbet af vinteren og foråret og gav et rigtig godt udbytte.

Med alle de nye krav, forandringer og udfordringer vi møder i den almene sektor, er det vigtigt at vi holder os opdateret og lærer nyt.

Fjernvarme

Tilslutningen til fjernvarme er godt i gang, og de sidste forventes at være tilsluttede i løbet af 2024.

Følgende afdelinger har endnu ikke fået etableret fjernvarme:

- Afdeling 22 – Holmgade: Forventet start september/oktober 2023.
- Afdeling 26, 28, Jeppesdam 95 – Guderup: I løbet af 2024
- Afdeling 19 – Ugebjergvej: I løbet af 2024.
- Afdeling 2 - Nordborgvej i Svenstrup: I løbet af 2024.

NAB 75 år

I jubilæumsåret var det desværre ikke muligt at fejre at NAB havde eksisteret i 75 år, men det lykkedes endeligt den 19. august 2022.

Vejret var godt, der var rigeligt med kage, og de mange deltagere havde en hyggelig dag. Der var arrangeret et lille historisk ”museum” i salen, som mange havde fornøjelse af at besøge

Der skal lyde en stor tak til udvalget som arrangerede dagen, og også til alle jer som deltog og var med til at gøre det til et hyggeligt arrangement.

De grønne ambassadører

Det var Project Zero som startede ”de Grønne Ambassadører” i Sønderborg kommune.

Ideen var at oprette grupper af engagerede beboere, som var interesserede i at være ambassadører for den grønne omstilling. Fokus var på biodiversitet og energibesparelser i boligerne.

Project Zero har valgt ikke at fortsætte deres støtte, men i NAB ønsker vores gruppe at arbejde videre, og det støtter både bestyrelsen og administrationen.

Vores Grønne Ambassadører har arbejdet en del med biodiversitet og ”vild med vilje” i flere afdelinger. Det er forhåbentlig noget vi vil se mere af i fremtiden.

Sammenlægning af afdelinger

Strategien er fortsat at sammenlægge nogle af de mindre afdelinger til større afdelinger, hvor det giver mening.

Målet med den strategi er at styrke boligforeningen og afdelingerne, både demokratisk og økonomisk.

Den seneste succes er sammenlægning af afdelingerne 16+17, så nu er Nederhaven én afdeling med 66 boliger.

I det kommende år vil vi fortsætte arbejdet, og opdatere planen for hvilke afdelinger vi ønsker sammenlagt.

Personale

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

Sofie valgte at søge nye udfordringer, og Elke gik på pension.

I administrationen har vi Laila, som nu er på fuld tid, Camilla som igen er ansat ved NAB for at kunne være mere fleksibel, og Anni som er ansat her i 2023 for at styrke administrationen.

Hos Ejendomsfunktionærerne er Michael blevet ansat.

Administrationsselskab

Administrationsselskabet Dalbo har fusioneret med boligforeningen BoligSyd, så det nu er BoligSyd der leverer de ydelser vi tidligere fik fra Dalbo.

BoligSyd har overtaget alle medarbejdere og også alle forpligtelser, så der vil umiddelbart ikke ændre noget i forhold til de ydelser NAB tidligere købt hos Dalbo.

Hvad angår strategien for at bruge et administrationsselskab, er den uændret. Vi ønsker stadig at have alle de funktioner og medarbejdere på kontoret i Nordborg, som har direkte kontakt med beboerne. De mindre synlige funktioner som IT, budget og regnskab køber vi os til, da NAB ikke er stor nok til selv at have de nødvendige ressourcer til de funktioner.

Fokus på afdelinger og afdelingsbestyrelser

I det kommende år, vil bestyrelsen rette sit fokus på afdelingerne og afdelingsbestyrelserne.

Afdelingerne og deres bestyrelser er rygraden i en almen boligforening. Det er der beboerdemokratiet for alvor udspiller sig.

Så derfor vil vi arbejde med at hjælpe afdelingsbestyrelserne og forbedre deres vilkår, så det bliver mere interessant og givende. Vi kan forhåbentlig hjælpe med at fjerne nogle frustrationer, og lave nogle forbedringer til glæde for os alle.

Nye boliger i Guderup

NAB ønsker stadig at bygge nye boliger i Guderup, i området ved siden af afdeling 28 på Jeppesdam, og er i løbende dialog med kommunen om projektet.

De nødvendige ændringer i lokalplanen er vedtaget, så der nu må bygges tæt lavt byggeri. Det vi andre kalder rækkehuse.

Grundet kommunens økonomi og prioriteringer, kommer der ikke til at ske væsentlige fremskridt før 2024.

Afslutning

Som afslutning skal der lyde en stor tak til 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.

Bestyrelsen blev rost for et godt arbejde og der blev stillet spørgsmål i tilslutning til beretningen.

- a. Hvad er strategien omkring lade standere til el-biler.
Bestyrelsen ser en udfordring, men også en nødvendighed i forhold til udlejning af boliger, at vi nøje følger udviklingen og søger en løsning der kan være til gavn for lejere i NAB. Der vil dog ikke blive tale om at NAB som sideaktivitet vil drive lade standere i afdelingerne.
- b. Hvad er strategien omkring solceller.
Vores afdelinger består stort set alle af enkelt eller rækkehuse. Derfor er fællesløsninger med solceller ikke en løsning på nuværende tidspunkt. Vi vil finde en model for individuelle løsninger ved brug af råderetten.
- c. Hvad er strategien omkring energirenoveringer nu hvor gaspriserne er lavere end fjernvarme.
Bestyrelsen er ikke i tvivl om at fjernvarme er fremtiden. Driftsudgifterne i vores boliger vil være betydeligt lavere ved fjernvarme. Herudover fortsætter NAB med energirenoveringer, hvor det giver mening.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Nanna Latter fra Dalbo A.m.b.a. fremlagde årsregnskab 2022 og budget for 2024.

Der blev spurgt om årsagen til at stort bankindestående og en tilsvarende stor bankgæld. Nanna forklarede at NAB var midt i et bankskifte lige omkring årsskiftet og derfor var der flere konti lige på dette tidspunkt.

Der blev spurgt til det budgetterede administrationsbidrag pr. boligenhed i 2024 som stiger i forhold til budget 2023.

Nanna kunne bekræfte at stigningen vil påvirke de enkelte afdelingers budget for 2024. De endelige budgetforslag for afdelingerne er under udarbejdelse og først når disse er godkendt på afdelingsmøder kan man se udviklingen i huslejen.

Årsregnskab herefter godkendt og budget taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag.

A. Bemyndigelse til bestyrelsen om godkendelse af afdelingers beslutning om i perioden indtil 2029.

Godkendt ved håndsoprækning

B. Bemyndigelse til opførelse af indtil 50 boliger indtil 2029.

Godkendt ved håndsoprækning

C. Bemyndigelse til bestyrelsen om salg eller nedlæggelse af boliger indtil 2029

Godkendt ved håndsoprækning

5. A. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:

På valg er: Hans Jakob Larsen (modtager ikke valg)
Poul Lyngkilde (modtager valg)

Forslag: Poul Lyngkilde
Henk Van der Weijden
Helge Nielsen
Egon Nissen

Efter skriftlig afstemning blev resultatet:

Navn:	Stemmer:
Poul Lyngkilde	94
Henk Van der Weijden	55
Egon Nissen	51
Helge Nielsen	43

Bestyrelsen er herefter:

Søren Weiss, formand valgt i	2022
Leif Mathiesen, valgt i	2022
Lars Christiansen, valgt i	2022
Poul Lyngkilde, valgt i	2023
Henk Van der Weijden valgt i	2023

B. Valg af to suppleanter.

Forslag: Susanne Henne
 Svend Christensen

Der var ikke andre forslag. Begge kandidater valgt. Der foretages lodtrækning på førstkommende bestyrelsesmøde om fordeling af 1. og 2. suppleant posten.

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

Der var genvalg af RI statsaut. Revisionsaktieselskab.

7. Eventuelt.

Der blev udtrykt ønske om mere telefontid på kontoret. Bestyrelsen tog indlægget til efterretning.

Nyansatte bør være let genkendelige f.eks. ved opslag på hjemmeside og facebook.

Der var ikke flere der ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Gav herefter ordet til formanden.

Formanden takkede de mange fremmødte og for aktiv deltagelse med kommentarer og spørgsmål. De nyvalgte blev budt velkommen til bestyrelsesarbejdet.

Lars Christiansen
Dirigent

Søren Weiss
Formand