

Referat generalforsamling 2021

Sted: Ansagerhallens Cafeteria kl. 17,00

Mødetype: Ordinær generalforsamling vedr. regnskabsåret 2020

Deltagere: Kent Skovgaard – fmd., Birthe Pedersen – N.fmd., Lena Pedersen, Laurids Kaspersen
Heidi Nielsen – Direktør VBA, 20 tilmeldte lejere.

Fraværende: Revisor Jesper Smedegård, Deloitte og Jytte M. Christensen, bestyrelsesmedlem

1. Valg af dirigent.

Kent Skovgaard blev valgt uden afstemning.

2. Bestyrelsen årsberetning

Kent Skovgaard informerede om de tiltag og opgaver der har været i løbet af 2020 og om forventede fremtidige opgaver jf. noter til bestyrelsen årsberetning. Beretning blev herefter godkendt.

3. Godkendelse af årsregnskabet 2020.

Kent Skovgaard gennemgik resultatet for foreningen i hovedtal og kunne i den forbindelse meddele at regnskaberne, fra revisionens side, er forsynet med blanke påtegninger (uden anmærkninger). Regnskaberne blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af budget for 2022 for foreningen (Administrationsbidrag til VBA).

Budgettet som giver en stigning i adm. Bidrag på kr. 37,5 pr. bolig/år, blev godkendt.

5. Indkomne forslag

Her forelå intet

6. Valg af bestyrelse

På valg er Kent Skovgaard, Lena Pedersen og Jytte M. Christensen. Alle modtager genvalg. Suppleanter er Signe Mathiesen og Flemming Petersen.

Da der ikke blev stillet modkandidater, blev bestyrelsesmedlemmer genvalgt uden afstemning.

Bestyrelsen består herefter af: Kent Skovgaard – fmd, Birthe Pedersen – næstfmd., Lena Pedersen, Laurids Kaspersen, Jytte M. Christensen

Signe Mathiesen modtog ikke genvalg til suppleant. Flemming Petersen modtog genvalg.

Line Kortsen modtog valg i stedet for Signe Mathiesen. Der blev ikke stillet yderligere kandidater.

Flemming Petersen og Line Kortsen blev valgt uden afstemning.

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg til Deloitte. Deloitte blev genvalgt uden afstemning.

8. Eventuelt

Her forelå intet.

Dirigent

Formand

Bestyrelsens beretning 2020

Økonomi, resultat i hovedtal.

Hovedforening.

Underskud på godt kr. 31.000 som overføres til opsøret arbejdskapital. Arbejdskapitalen (opsøring) er herefter på godt kr. 196.000.

Årsagen til underskuddet er højere renteudgifter i forhold til renteindtægter, en lidt højere udgift til afholdelse af møder og lidt højere EDB- og kontorholdsudgifter.

Afd. 01

Underskud på knap kr. 20.000. Beløbet er overført til opsølet resultat. Årsag skal findes i højere udgifter til alm. Vedligehold (kr. 420.000) i forhold til tilskud fra dispositionsfonden (kr. 364.000). Der har i året været en del ekstra udgifter til forskellige udbedringer, hvortil der er givet tilskud fra dispositionsfonden, men ikke til alle udgifter. Derudover har der været ekstra udgifter til renholdelse af udearealer (samlet godt kr. 6.000 ekstra).

Afd. 02

Overskud på ca. kr. 300

Afd. 3

Overskud på godt kr. 5.000 som er overført til opsølet resultat.

Afd. 04

Underskud på ca. kr. 6.000 som er overført til opsølet resultat.

Årsag er stigende udgift til renholdelse, bla. Træfældning for at gøre plads til nedgravning af ny fjernvarmeledning.

Afd. 07

Overskud på godt kr. 2.000

Afd. 01 Nylandsvej

Der er ombygget 3 soveværelser på 1 sal i forbindelse med fraflytninger.

Ombygning er tilbudt de øvrige lejere og de som har takket ja til ombygningen, vil få ombygget løbende i forhold til økonomi. Resterende boliger vil blive ændret ved fraflytning således alle boliger med tiden er ombygget.

Der er skiftet ovenlysvinduer og sternbrædder i udhæng.

Trappeklinter er blevet repareret, udskiftning af sunket stuegulv, udskiftning af defekt overligger over et stuevindue. Der er repareret udvendige trapper ved terrassedøre.

Der er renoveret køkkenet i nr. 6 som følge af en vandskade. Forsikringen afholdt udgiften til udskiftning af gulvet, men resten af renovering og ombygning blev afholdt af boligforeningen mod en huslejestigning ved genudlejning i forbindelse med afdrag på internt lån.

I alt er der, som før nævnt, ydet støtte til afdelingen fra dispositionsfonden på kr. 364.318,29 til diverse ombygninger og projekter. Fra PPV er der brugt ca. 162.000.

Afd. 02, Åhavevej

Der blev skiftet 7 lærkehække i skel til Liguster. Dermed har hele afdelingen over tid fået skiftet hække i skel. Dertil kom der en ekstraudgift til reetablering af indkørsler, græsplæner.

Efter en lejers fjernelse af en gammel udestue, viste det sig at overliggeren over vinduespartiet var knækket og gavlen havde slået en revne. Overligger i både ydermur og inder mur blev derfor skiftet. Gammel beklædning i gavlen blev fjernet og fuger og sten blev repareret/skiftet.

Der blev repareret/udskiftet trapper ved terrasser og sat nye endegavle i to overdækkede terrasser/udestue

I alt er der ydet tilskud til afdelingen på kr. 204.711,01 fra dispositionsfonden og fra PPV er der brugt ca. kr. 132.000.

Afd. 03, Græsvangen

Den længe ventede støttemur langs fortov blev skiftet fra natur sten til kantblokke. Efterfølgende blev der sat kantblokke ved gavlen ved nr. 2 og hækken blev skiftet til ny liguster.

Pga kuldebro i en enkelt bolig, måtte der aftages en tagplade for at udbedre forholdet. Der var ingen isolering i hulmur fra over vinduer til taget. Der blev aftaget flere tagplader så længe der ikke var isolering. Det endte med at være et problem i hele afdelingen på begge langsider. Der tillige heller ikke monteret vindplader. I alt er der fra konto 116 PPV, brugt kr. 268.772,18

Afd. 04, Fiskeri- og Hejrevej, Kornvangen

I forbindelse med en fraflytning, blev der renoveret badeværelse mod en huslejestigning ved genudlejning. Køkkenet var meget medtaget og brugt, så det var nødvendigt at istandsætte lidt mere end normalt for at gøre køkkenet brugbart igen.

Et par gulve har været nødvendigt at forny med Pergo på eksisterende gulv.

Der er skiftet køkken i en enkelt bolig i hht. reglen om individuel forbedring, dvs. med efterfølgende huslejestigning.

P-pladsen i Skovlund er blevet udvidet. Pris kr. 119.500. Der er ydet en tilsvarende tilskud fra dispositionsfonden på kr. 119.500. Fra PPV er der brugt godt kr. 241.000.

Afd. 07, Søndergade

Der er blevet sat en stenkant rund om fælles terrasse ved P-pladsen og efterfyldt med granitskærver.

Der har været udgifter til nedslidt køkken i form af ny bordplade, skrukke og revnede fliser i køkken, vandskadt skab på bad, defekt foldedør.

Der har været flere revnede og punkterede ruder, udskiftning af gulv vinyl, afslibning af gulve, utæt varmtvandsbeholder. I alt er der fra PPV brugt godt kr. 71.000.

Som tidligere nævnt, har det vist sig at eksisterende radiatorer er underdimensioneret, så det har flere tilfælde været svært at holde boligerne opvarmet korrekt. Retur temperatur på den varme der blev sendt retur til værket, var for høj, dvs. at afkøling, eller effekten er for ringe. Derfor er der blevet skiftet radiatorer i alle boliger. I alt er der ydet tilskud fra dispositionsfonden på kr. 73.915 til radiatorerne.

Generel information til bestyrelsen beretning.

I forbindelse med vedligeholdelsesopgaver, indhentes der tilbud på opgaver på mere end kr. 100.000.

Til eks. Kan nævnes at vi modtog 2 tilbud på udskiftning af støttemur (skiftet 2020) på Græsvangen på hhv. kr. 148.000 og kr. 108.000

Aftale med et nyt forsikringssselskab træder i kraft januar 2022.

Ændring af udearealer, mhp. At opnå mindre priser til vedligehold, fortsætter 2021 med ændringer i afd. 7. Afdeling 4 er vi ikke kommet i mål med endnu, men vi vil forsøge at se på muligheder i løbet af 2021, så evt. ændringer kan komme på tale 2022.

Det skal oplyses at vi er i gang med en overgangsfase til det der kaldes "Granskning".

Alle boligforeninger skal granskes mht. økonomi og vedligehold. Kort sagt vil myndigheder sikre sig at der bliver foretaget den korrekte vedligehold og at der afsættes den korrekte mængde penge til vedligeholdet, således en afdeling ikke kommer til at lide under manglende vedligehold.

Derfor skal alt omkring økonomi til vedligehold nu elektronisk indberettes og efterfølgende skal vedligehold, eller mangel på samme, kontrolleres af ekstern rådgiver. Udgiften til rådgiver betales af boligforening, dog betales udgiften af Landsbyggefonden de første par år.

Projekter inden for de næste 4 år.

Afd. 1.

1. Forsat ombygning af soveværelser i takt med økonomi.

Afd. 2.

1. Ikke nogen p.t. Men det er med i overvejelser at fjerne alle stålbeklædninger i endegavle, men ikke hvornår.

Afd. 3.

1. Udskiftning af alle køkkener i 2021 med finansiering i 2022 når eksisterende kreditforeningslån på badeværelser bortfalder.

Afd. 4.

1. Ikke nogen planer p.t. men det er med i overvejelser at undersøge muligheden for at få lavet en hel modul med 2 døre til redskabsskure i træ/alu og så sætte nyt i som et helt modul.

Afd. 7.

1. Fjernelse af hække mod Søndergade og sætte en betonmur af stenblokke, nye terrassefliser og omlægning af haver til granitbede samt udskiftning af beklædning i stakit i skel. Foretages 2021.
2. Udskiftning af beklædning i stakit omkring fælles terrasse i 2021
3. Udskiftning eller bemaling af beklædning på skure, muligvis i 2021 eller 2022/23.