

Referat generalforsamling 2023

Sted: Ansagerhallens Cafeteria den 17. maj kl. 17,00

Mødetype: Ordinær generalforsamling vedr. regnskabsåret 2023

Deltagere: Kent Skovgaard – fmd., Tina Jensen, Lena Pedersen, Flemming Petersen og Jytte M. Christensen – n. fmd, samt 29 fremmødte lejere.

Heidi Nielsen – Direktør VBA, revisor Jesper Smedegaard, Deloitte.

1. Valg af dirigent.

Kent Skovgaard blev valgt uden modkandidater.

2. Bestyrelsen årsberetning

Kent Skovgaard informerede om økonomi for 2022 i hovedtal for forening og de enkelte afdelinger samt de tiltag og opgaver der har været i løbet af 2022, og om forventede fremtidige opgaver jf. bestyrelsen årsberetning.

Beretning blev godkendt.

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2022.

Jesper Smedegaard resumerede de af dele af økonomien som blev nævnt under bestyrelsens årsberetning og supplerede med at nævne, at man fra revisionens side har forsynet årsregnskabet med blanke revisionspåtegninger og at det i det hele taget er revisionens opfattelse at Ansager Boligforening er vel konsolideret. Det blev desuden nævnt at boligforeningen ikke har haft investeret i værdipapirer, men i stedet haft penge stående på bankkontoen, hvilket har betydet at boligforeningen har undgået økonomiske udfordringer pga. kursfald, som der er set i mange andre boligforeninger.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskaberne blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af budget for 2024 for foreningen (Administrationsbidrag til VBA).

Jesper Smedegård fremlagde budgettet som værende stort set uændret i 2024 med kun en lille stigning svarende til kr. 205 pr. bolig årligt. Budgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag

Her forelå intet

6. Valg af bestyrelse og suppleanter

På valg var Kent Skovgaard, Lena Pedersen og Jytte M. Christensen. Alle modtog genvalg.

Der blev ikke foreslået flere kandidater så alle tre blev genvalgt uden afstemning.

Suppleanter var Margith Lørup Larsen og Line Kortsen. Begge var ikke deltagende på mødet, Og kun Margit L. Larsen havde forud meddelt at hun modtag genvalg. Der skulle derfor vælges en ny 2.

suppleant. Bent Gøbel Poulsen modtog valg. Der blev ikke foreslået andre. Bent Gøbel Poulsen blev valgt uden afstemning.

Bestyrelsen består herefter af: Kent Skovgaard – fmd, Tina Jensen, Lena Pedersen, Flemming Petersen og Jytte M. Christensen.

1. suppleant er Margith Lørup Larsen, 2. suppleant Bent Gøbel Poulsen

7. **Valg af revisor.**

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

8. **Eventuelt**

Fra afd. 4 blev der spurgt til om der var planer for anbringelse af de nye affaldscontainere som er på vej.

Svar: Bestyrelsen er opmærksom på at det kan give pladsproblemer og har derfor nogle ideer til mulig løsning, men at vi bliver nødt til at afvente leveringen af de nye containere før vi se hvilken løsning der vil være bedst

Fra afd. 3 havde man hørt om at bestyrelsen arbejdede med en ide om at sætte stakit op mellem lejligheder og spurgte derfor ind til hvad det gik ud på.

Svar: Ideen er så at sige kommet ud af ingenting. Der er blevet talt om at erstatte hække i skel med stakit, hvilket er endt ud i at afsøge muligheden for helt at omlægge resterende forhaver i afdelingen med vedligeholdelsesfri stakit og granit, og lade vedligehold overgå på kontrakt således den enkelte ikke har vedligehold, men fortsat brugsret.

Der er der blot indhentet pris herpå, men spørgsmålet om omlægning skal fremlægges på afdelingsmødet til efteråret.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Mødet hævet.

Dirigent

Formand

Bestyrelsens beretning 2022

Økonomi – Regnskabsresultat (afrundet).

Hovedforening: Underskud kr. 1.100

Afd. 01: Overskud kr. 22.000 - Hovedårsag er mindre renhold i forhold til budget. Der blev ikke nytegnet kontrakt for 2022. Opgaver udføres i stedet efter behov.

Afd. 02: Underskud kr. 7.000 – Hovedårsag er mere renhold i forhold til budget.

Afd. 03: Underskud kr. 1.000 – Hovedårsag er mere renhold i forhold til budget (kr. 2.000).

Afd. 04: Overskud kr. 20.000 – Hovedårsag er lavere offentlige udgifter og lavere forsikringer

Afd. 07: Overskud kr. 3.000 – Hovedårsag er mindre renhold i forhold til budget.

Aktiviteter i afdelinger PPV (i hovedtræk)

Afd. 01, Nylandsvej 1-12

Der er repareret fuger i ydermure og skiftet defekte trappeklinker på udvendige trapper.

Der er udskiftet en terrasse trappe og en defekt altandør på 1. sal

Der er skiftet 3 radiatorer i 2 boliger.

Derudover andet VVS, hårde hvidevarer m.m.

I alt PPV kr. 131.000 (Budget kr. 137.000)

Afd. 2, Åhavevej 1-23

Der er repareret defekte trappeklinker på udv. Trapper og fuger i ydervægge.

Der er skiftet varmtvandsbeholder i 2 boliger.

Der er skiftet 2 radiatorer i stue i forbindelse med lægning af nyt gulv.

Der er skiftet en udvendig terrassetrappe.

Derudover andet VVS, hårde hvidevarer m.v.

I alt PPV kr. 125.000 (Budget kr. 127.000)

Afd. 03, Græsvangen 2-20

Der er skiftet indvendige fugtskadede bad døre i alle boliger og defekte indvendige døre i øvrigt. I samme forbindelse er lyskontakter flyttet fra karm til indmuring i væggen ved siden af dørene.

Der er i en bolig skiftet nyt gulv i entre og monteret blindkarm til køkken i lighed med de 3 øvrige 65 m² boliger.

Anden VVS og El-arbejde omfatter udskiftning af radiatorer, afløbsrør i kælder og skift af el-kontakter m.m.

I alt PPV kr. 93.000 (Budget kr. 73.000)

Afd. 04, Fiskeri- og Hejrevej samt Kornvangen i Skovlund.

Der er skiftet gulve til LVT i en stue og værelse og der er foretaget omlægning af udearealer/udskiftning af hække.

Alle øvrige udgifter fordeler sig jævnt til poster udskiftning af varmtvandsbeholdere, toiletter, hårde hvidevarer, diverse El-arbejder samt udskiftning af sternbrædder i gavlender, utætte tage, rep. af mur osv.

I alt PPV kr. 163.000 (Budget kr. 176.000)

Afd. 07, Søndergade 6 A-H

Der er repareret fuger i ydermure og gummifuger i både betondæk og omkring døre- vinduer.

Øvrige udgifter omfatter udskiftning af hårde hvidevarer, bordplade i køkken samt div. El-arbejde.

Udskiftning af stakit omkring fællesterrasse. (april 2023)

I alt PPV kr. kr. 73.000 (Budget kr. 71.000)

Tilskud til afdelinger fra Dispositionsfonden (afrundet)

Afd. 1: Der har henstået u-finansierede forbedringer fra 2021 som der gives tilskud til fra dispositionsfonden. Tilskuddet afskrives over 5 år fra 2022 med kr. 20.000 pr. år

Afd. 2: Der er givet tilskud i forbindelse med køkkenudskiftning og defekte gulve. I alt kr. 115.000

Afd. 3: Der er givet tilskud i forbindelse med ombygning og renovering af køkkener i 2021. Tilskuddet afskrives over 5 år fra 2022 med kr. 69.000 pr. år.

Afd. 07: Der er givet tilskud til ændringer af udearealer, reparationer af defekte og skrukke fliser på badeværelser og køkkener samt til ændring af gulve til LVT gulve. I alt er der givet til på kr. 246.000

Generel information.

Boligforeningen arbejder konstant på at holde udgifter og omkostninger nede uden at det går ud over kvaliteten.

Vi har en regel om at hvis en enkeltstående entreprise koster mere end kr. 100.000 inkl. Moms, så indhentes der min 2 tilbud. I visse situationer kan det forekomme at der indhentes mere end et tilbud, selvom priser ikke overstiger 100.000. Det kan være hvis første pris er væsentlig højere end hvad man ville kunne forvente.

På forsikringsområdet er der lavet aftale med administrationen i Varde, om at forsikringer kommer med i udbud sammen med VBA's øvrige forsikringer.

Pr. 1. januar 2023 indgik vi en aftale med en anden elektriker og pr. 1. marts nyt rengøringsselskab. I disse situationer søges der naturligt efter en billigere og/eller bedre alternativ. Der er opnået besparelser direkte på timeløn til elektriker på kr. 125,- pr. time.

Besparelsen på rengøring er lidt sværere at bedømme idet fakturaer fra tidligere selskab ikke var opgjort i timer og timepris. Det nye selskab har p.t. kun sendt faktura på første fraflytningsbolig, som viste sig væsentligt billigere end forventet i forhold til opgavens omfang.

Projekter inden for de næste 4 år.

Afd. 1.

1. Fokus på udskiftning af tage.
2. Forsat ombygning af soveværelser i takt med økonomi.

Afd. 2.

1. Der er ingen planlagte opgaver inden for de næste 4 år

Afd. 3.

2. Der er ingen planlagte opgaver inden for de næste 4 år

Afd. 4.

1. Ingen planlagte opgaver.
2. Der er indhentet pris på udskiftning af døre til redskabsskure. Der afsættes beløb til løbende udskiftning i PPV-planer.

Afd. 7.

1. Færdiggørelse af omlægning af udearealerne på Søndergade forsætter i 2023 da vi ikke nåede helt i mål i 2022. Der refterer opsætning af nyt glashegn omkring fælles terrasse, beplantning af nye skråbede, reparation og maling af skure på P-pladsen i stedet for udskiftning af beklædningen. Den vedligeholdelsesfri beklædning, som der blev udskiftet til for en del år siden, blev leveret og monteret u-malet pga. en fejl. Da fejlen blev opdaget, var det for sent og for dyrt at ændre til den korrekte fabriksmalede beklædning. Frem for at skifte beklædning igen, vil vi give beklædningen den maler behandling som den aldrig fik.
2. Udskiftning af facadedøre 2024 eller senere