

Referat generalforsamling 2024

Sted: Ansagerhallens Cafeteria den 29. 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 24 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 2023 i hovedtal for forening og de enkelte afdelinger samt de tiltag og opgaver der har været i løbet af 2023, og om forventede fremtidige opgaver jf. bestyrelsen årsberetning.

I fm. Projektet med udearealer og stakit i afd. 03, blev der spurgt ind til den manglende opsætning af stakit. Den del er blevet forhalet af forskellige årsager, bla. tvivl om evt. ændring af typen af stakit samt revideret pris. Stakit-typen blev accepteret af lejerne. Herefter sættes ordren i gang mhp. opsætning inden sommerferien.

Beretning blev herefter godkendt.

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2023.

Jesper Smedegaard fra revisionsfirmaet berettede om boligforeningens generelle økonomi, opsparede midler og meddelte 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.

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

4. Godkendelse af budget for 2025 for foreningen (Administrationsbidrag til VBA).

Jesper Smedegård fremlagde budgettet for 2025 med kun en lille stigning i administrationsudgiften. Budgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag

Her forelå intet

6. Valg af bestyrelse og suppleanter

På valg var Tina Jensen og Flemming Petersen. Begge modtog genvalg.

Der blev ikke foreslået flere kandidater så begge blev genvalgt uden afstemning.

Suppleanter var Margith Lørup Larsen og Bent Gøbel Poulsen. Margit L. Larsen meddelte at hun modtag genvalg. Der skulle derfor vælges en ny 2. suppleant i stedet for Bent Gøbel Poulsen som desværre ikke længere er iblandt os.

Kim Klausen modtog valg. Der blev ikke foreslået andre. Margith L. Larsen blev genvalgt og nyvalg til Kim Klausen 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 Kim Klausen

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde i indkaldelsen foreslået genvalg til Deloitte. Deloitte er dog siden fusioneret i nyt selskab ved navn BDO. Bestyrelsen foreslog derfor genvalg til BDO som blev genvælt.

8. Eventuelt

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer gående på fejlmeldinger i afdelinger. De blev noteret og sættes i ordre straks efter generalforsamlingen.

Mødet hævet.

Dirigent

Formand

Bestyrelsens beretning 2023

Økonomi – Regnskabsresultat (afrundet).

Hovedforening: Underskud kr. -4.095,88

Afd. 01: Underskud kr. -872,86

Afd. 02: Underskud kr. -2.499,94.

Afd. 03: Underskud kr. -392,47

Afd. 04: Underskud kr. -6.944,37

Afd. 07: Underskud kr. -5.711,40

Aktiviteter i afdelinger PPV (i hovedtræk)

Afd. 01, Nylandsvej 1-12

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

Gummifuger omkring døre/vinduer

Oliering af udv. terrassetrappe.

Diverse VVS, el-arbejde og hårde hvidevarer m.m.

I alt PPV kr. 47.635,64 (Budget kr. 125.000)

Afd. 2, Åhavevej 1-23

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

Der er skiftet radiatorer og og rør samt andet VVS.

Der er skiftet fugtskadet badskabe

Der er malet udvendige terrassetrapper.

Diverse hårde hvidevarer og badvintilator m.v.

I alt PPV kr. 64.611,54 (Budget kr. 88.000)

Afd. 03, Græsvangen 2-20

Der er skiftet fugtskadet teknikskab i baggang.

Der er skiftet varmtvandsbeholder og andet VVS.

Der er startet projekt op med omlægning af udearealer ved alle forhaver. Hække er fjernet og græs samt bede er omlagt til granit. Forhaver er således alle belagt med granit og/eller fliser.

Ved 2 boliger er udvendige trapper ændret til nedkørselsramper. Disse 2 boliger var de eneste der ikke havde en nedkørselsrampe til skraldespande.

De fjernede skelhække erstattes med stakit. Denne del udføres 2024.

Der er skiftet en defekt tagedløbsbrød

I alt PPV kr. 57.552,76 (Budget kr. 106.000)

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

Der er ekstraordinært brugt godt kr. 5.000 på fjernelse af væltede træer i Skovlund.

Der er skiftet gulve til LVT i stue og værelser samt vinyl i køkkener.

Det har været nødvendigt at foretage omlægning af udearealer med etablering af affaldspladser ifm. Ny affalds sortering. Den post alene har samlet kostet ca. kr. 22.500

Der er fortaget istandsættelse af bordplader i køkken og baggang ifm. En fraflytning

Defekt kloak med rotteproblem til følge.

Alle øvrige udgifter fordeler sig jævnt til poster udskiftning af varmtvandsbeholdere, toiletter, hårde hvidevarer, diverse El-arbejder samt udskiftning af badventilatorer.

I alt PPV kr. 264.214,52 (Budget kr. 227.000)

Afd. 07, Søndergade 6 A-H

Belysning i ombygget affaldsskur er ændret.

Udskiftning af vandskadet teknikskab og udskiftning af varmtvandsbeholder.

Ifm. Flytning af postkasseanlæg, er der skiftet 2 elementer som gik i stykker under flytning.

Øvrige udgifter omfatter udskiftning af hårde hvidevarer, badventilatorer samt andet div. El-arbejde.

I alt PPV kr. kr. 69.051,30 (Budget kr. 53.000)

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
Der er givet ca. kr. 26.000 til ændringer af et køkken.

Afd. 2: Der er givet tilskud i forbindelse med køkkenudskiftning og defekte gulve. I alt kr. 116.000

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 med havepavillon, opsætning glashegn, ombygning af skur til ny affaldssortering og lægning af fliser i forbindelse hermed. Ændring af gulve til LVT-gulve og ændringer ifm. Nyt køkken. I alt er der givet tilskud på kr. 191.000

Generel information.

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

Der udarbejdes hvert år forvaltningsrevision af direktionen, ud fra analyser af de enkelte forretningsområder. Dvs. politikker, analyser af besparings- og effektiviseringstiltag og relevante benchmark-analyser.

Budgetter og regnskaber gennemgås på bestyrelsesmøder, herunder budget og aktiviteter for dispositionsfonden ligesom løbende aktiviteter, istandsættelser og evt. tilbud i forbindelse hermed, samt udlejninger, også er en del af bestyrelsesmøderne.

Der er i 2024 skiftet håndværker på tømrer/murerentreprisen. Der er indgået aftale med Kim Fyhn fra Agerbæk som har overtaget fra Kurt Kirkegaard byggeri.

Kim Fyhn er valgt da vi har gode erfaringer med firmaet. Vi har flere gange tidligere oplevet at Kim Fyhn har været den billigste når vi har udliciteret eller hentet flere priser på arbejde. Samtidigt har de hver gang leveret et godt stykke arbejde og hver gang med roser fra lejerne.

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. Fokus på udskiftning af tage.
2. Der er ingen planlagte projekter inden for de næste 4 år

Afd. 3.

1. Færdiggørelse af omlægning af udearealer i 2024.
2. Der er ingen planlagte projekter inden for de næste 4 år

Afd. 4.

1. Ingen planlagte projekter.
2. Der er tidligere indhentet pris på udskiftning af døre til redskabsskure. Der afsættes beløb til løbende udskiftning i PPV-planer. Der foretages en revurdering af hvorvidt der kan laves en istandsættelse delvis idet nogle døre er udformet anderledes.

Afd. 7.

1. Udskiftning af facadedøre 2024 eller senere. I den forbindelse genanvendes facadedøre til udskiftning af døre i redskabsskure. Malerbehandling af redskabsskure foretages i forbindelse med udskiftning af dørene

Nybyggeri.

Der er ikke vedtaget planer om nybyggeri. Boligforeningen vurderer de muligheder som opstår, men vil kun bygge hvis muligheden opstår i forhold til en passende placering. Seneste nybyggeri var afd. 07 i 1995.