

Til beboerne i Skærbæk Boligforening

Referat fra generalforsamling

Dato: Mandag den 28. september 2020, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2021.
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg til bestyrelsen
På valg:
Aase Hansen
Kai Hansen
Kim Holmgaard Pedersen – ønsker ikke genvalg
Mathias J. Christensen (1. Suppl.)
Ulla Bech (2.Suppl.)
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Der deltog 31 beboere.

Herudover deltog Jan Thietje fra revisionsfirmaet E&Y, Brian S.J. Larsen, Toke Arndal og Laila H. Gammelgaard (ref.) fra SALUS Boligadministration.

Bestyrelsesformand Tommy B. Nielsen bød velkommen og gik over til dagsordenens første punkt.

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt blev Brian S. J. Larsen – tekniske chef hos SALUS Boligadministration.

Dirigenten konstaterede mødets lovlighed i henhold til vedtægterne og gennemgik dagsordenen, hvorefter forsamlingen gik over til behandling af dagsordenens punkter.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år
/Tommy B. Nielsen

Skærbæk Boligforening, generalforsamling 28. september 2020

Det har jo været et lidt mærkeligt og usædvanligt år på grund af coronasituationen. Afdelingsmøderne og generalforsamlingen skulle have været holdt i foråret, men måtte udsættes.

Vores kontorer var også lukket for personlig henvendelse i en periode.

Men kontorerne er åbne igen. Afdelingsmøderne er afviklet. Og i dag holder vi generalforsamling.

Men corona er her stadig. Så vi skal stadig passe på hinanden. Det er vigtigt, at vi efterlever myndighedernes anbefalinger og retningslinjer. Så skal vi også nok komme igennem det.

* * *

ÅRSBERETNINGEN

Jeg vil ikke sige så meget om de generelle aktiviteter i årets løb. Det kan I læse om i årsberetningen, som ligger på hjemmesiden. I kan også få en trykt udgave her i aften.

Jeg vil opfordre jer til at læse beretningen. Den er næsten ligeså spændende som Løkkes nye bog. Men den handler om noget helt andet.

NYHEDSBREVET

Men der er nogle andre ting, jeg godt vil sige nogle få ord om.

På generalforsamlingen sidste år blev der efterlyst mere information til beboerne.

Det, der især blev efterlyst, var mere trykt information. Det er ikke nok med hjemmeside og anden digital information. Mange af beboerne er nemlig ikke på nettet og nogen er ikke trygge ved at bruge den slags.

Vi har derfor forsøgt at lave et lille nyhedsbrev, som vi omdeler efter behov.

Der står ikke så meget i det enkelte nyhedsbrev. Det er helt bevidst. Vi tror, det fungerer bedst, hvis det er kortfattet. Vi må hellere sende flere nyhedsbreve ud end lave det enkelte nyhedsbrev for langt.

BEBOERBLADET

Jeg vil også gøre opmærksom på vores fælles beboerblad. Det udsendes til alle beboere i de otte sønderjyske boligorganisationer, som administreres af Salus.

Tidligere udkom bladet seks gange om året. Fire gange digitalt og to gange som trykt blad. Det er ændret, så det nu udkommer fire gange om året. Til gengæld udkommer det alle fire gange som blad.

Vi vil gerne have noget mere i bladet fra Skærbæk. Så jeg vil opfordre jer til at komme med forslag til emner. Det kan være en særlig aktivitet, I laver i en af jeres afdeling. Det kan være en person, som gør noget helt særligt for naboerne eller andre beboere.

Vi vil rigtig gerne have forslag fra jer. I kan kontakte bestyrelsen eller gerne Aase, som er vores repræsentant i redaktionsgruppen for beboerbladet.

Vi vil som sagt gerne have forslag. I skal bare være opmærksomme på, at det helst skal være emner, som rækker ud over den enkelte afdeling. Det skal have bred interesse. Det skal helst være noget, som man også har lyst til at læse i Aabenraa og Sønderborg.

DIGITAL KOMMUNIKATION – SOCIALE MEDIER

Det er som sagt mere trykt information, der efterlyses. Det prøver vi at imødekomme, men vi kommer ikke uden om også at tænke i digitale medier. Ikke, hvis vi også gerne vil have fat i de yngre.

Vi har vores hjemmeside, som trænger snart til en modernisering. Formålet med hjemmesiden er først og fremmest at understøtte udlejningen. Det er her, folk kan se, hvad Skærbæk Boligforening kan tilbyde og det er her, de kan blive skrevet op til en lejlighed.

Hjemmesiden er ikke så meget til intern kommunikation i boligforeningen.

Derfor har vi snakket lidt om at bruge sociale medier, navnlig Facebook. Det er vi egentlig blevet frarådet, men jeg vil nu ikke slippe det helt. Jeg kunne tænke mig at høre, hvad I mener. Skal vi f.eks. lave en Facebook-gruppe eller -side for foreningen? Afdeling 1 har en Facebook-gruppe, og det er mit indtryk, at det fungerer fint. Det er et godt medie til at komme hurtigt ud med information. Men det forudsætter selvfølgelig, at beboerne bruger det. Men kom gerne med nogle kommentarer.

VELKOMSTMATERIALE OG NABOAMBASSADØRER

I bestyrelsen har vi besluttet, at der skal laves en lille velkomstpakke til nye beboere. Lidt praktisk information om boligforeningen og afdelingen og andet materiale om byen, f.eks. lokale foreninger.

Noget af materialet vil være fælles for hele foreningen, og noget skal tilpasses den enkelte afdeling. Vi nedsætter derfor en lille arbejdsgruppe, som skal komme med oplæg til indholdet, og vi inviterer de enkelte afdelingsbestyrelser til at udpege et medlem til arbejdsgruppen, så vi kan lave det i fællesskab.

Vi er også enige om, at nye beboere skal bydes velkommen af en eller flere repræsentanter for boligforeningen.

Det bør ske på afdelingsniveau, og vi vil derfor opfordre de enkelte afdelingsbestyrelser til at udpege naboambassadører og give SALUS besked om, hvem de har udpeget.

Så vil naboambassadørerne få besked, når der flytter nye beboere ind i afdelingen og så de kan se byde de nye velkommen med velkomstmaterialet og en lille hilsen, f.eks. en blomst eller en æske chokolade.

BEDRE SKILTNING I GADEBILLEDET

Vi har også besluttet, at boligforeningen skal være lidt mere synlig i gadebilledet. Det må godt være mere tydeligt ved de enkelte afdelinger, at bebyggelsen her er en del af Skærbæk Boligforening.

Ved nogle af afdelingerne er der i dag nogle små meget beskedne skilte, hvor der står, at dette er Skærbæk Boligforenings afdeling 9, f.eks. og så er der én oplysning mere: Hunde skal føres i snor. Bom. Så føler man sig jo straks meget velkommen.

Selvfølgelig skal hunde føres i snor, men der kunne måske være noget, som var mere relevant at fortælle. F.eks. hvor man skal henvende sig, hvis man godt kunne tænke sig at bo her.

Og så kunne skiltene også være lidt mere tydelige og ikke mindst lidt fiksere. Derfor tager vi nu kontakt til en lokal virksomhed, der kan lave den slags, og beder om et oplæg til bedre skilte.

SAMARBEJDE MED VANDVÆRKET OG FJERNVARMEN

Skærbæk Boligforening er jo en af de større kunder hos både fjernvarmen og vandværket. Derfor har vi taget initiativ til at styrke samarbejde med de to selskaber. Vi har holdt et møde med repræsentanter for vandværket og fjernvarmen for at drøfte samarbejde og snitflader. Det var et rigtig godt og meget positivt møde, og vi aftalte at holde jævnlig kontakt.

Jeg ved, at der også vil komme et forslag fra vandværket om et åbent hus-arrangement kun for boligforeningens beboere. Det bliver formentlig en gang i foråret. Så kan vi komme ud at se værket og få en snak med deres folk. En forfriskning byder de nok også på.

UDLEJNING – AFVIKLING – NYBYGGERI PÅ SKOLEGRUNDEN

I Skærbæk har vi stort set ingen problemer med at leje vores boliger ud. Ved fraflytning står lejlighederne som regel kun tomme ganske kort tid.

Det er ikke en selvfølge, skal jeg hilse og sige. Hos nogle af vores kollegerovre på østkysten har de store problemer med tomme lejligheder.

Vi har heller ikke den store venteliste, som faktisk er jo en god balance. Alligevel er vi så småt begyndt at tænke i nybyggeri. Ikke i morgen eller næste uge. Det ligger nok lidt længere ude i fremtiden.

Men situationen er den at de ældste boliger - Skolegade og Søndergade - ikke er helt tidssvarende. Der skal ske noget inden for en overskuelig årrække.

Vi er enige om, at en gennemgribende renovering ikke kan svare sig. Så pilen peger på en eller anden form for afvikling. Men nu skal I ikke blive nervøse. Vi kommer ikke og river jeres huse ned i morgen.

Når vi på et tidspunkt afvikler, skal vi selvfølgelig være klar med noget nyt i stedet og som bekendt er kommunen ved at bygge ny skole lige her omme. Den skulle for længst have været taget i brug. Det er blevet udsat et par gange, og der har været andre problemer undervejs. Men man må gå ud fra, at den bliver færdig på et tidspunkt. Så er spørgsmålet, hvad skal der ske med den gamle skole og området, hvor den ligger?

Det har kommunen ikke taget stilling til endnu, men vi har kig på området. Her kan der bygges nogle tidssvarende og bæredygtige boliger og beliggenheden er jo ideel. Det er meget centralt i bymidten.

Vi har luften tanken over for Tønder Kommune. På et møde med embedsmænd og borgmesteren tilkendegav vi, at Skærbæk Boligforening nok vil være interesseret i at bygge nye almene boliger på grunden.

De kunne selvfølgelig ikke love noget konkret. Men de lyttede og var meget interesserede. I øvrigt vil jeg gerne sige, at vi har et rigtig godt samarbejde med Tønder Kommune.

TAK

Det var lidt fremtidsmusik til sidst. Jeg vil slutte af med lidt nutidsmusik ved at takke mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Også tak til afdelingsbestyrelserne for deres arbejde.

Tak til vores dygtige folk i SALUS både i Tønder og Aabenraa.

Tak til gårdmændene. I er altid utroligt hjælpsomme, og det er altid en fornøjelse af møde jer og få en snak.

Beretningen blev taget til efterretning.

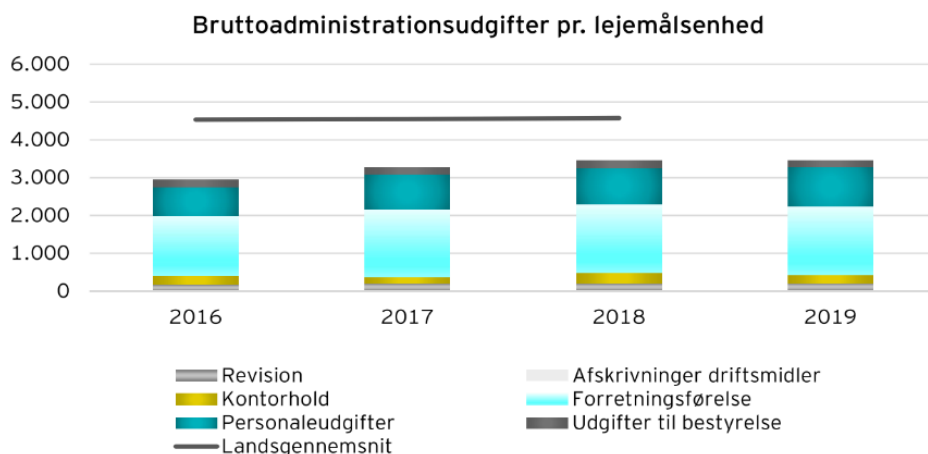
3. Godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2021.

Resultat:

- Overskud	131 t.kr.
• Højere netto indtægt vedr. ekstraordinære poster	71 t.kr.
• Færre udgifter til kontorlokaler	26 t.kr.
• Øvrige poster	34 t.kr.

Årets overskud overføres til boligorganisationens arbejdskapital.

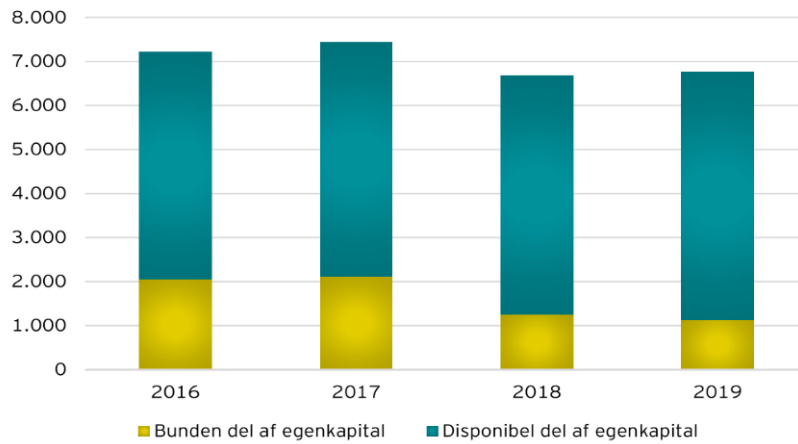
Bruttoadministrationsudgifter udgør	1.071 t.kr.
Udgiften pr. LME udgør	3.455 kr.



Balance:

- Egenkapital på	6.759 t.kr.
• Boligforeningsandele	1 t.kr.
• Dispositionsfond	4.490 t.kr.
• Arbejdskapital	2.268 t.kr.

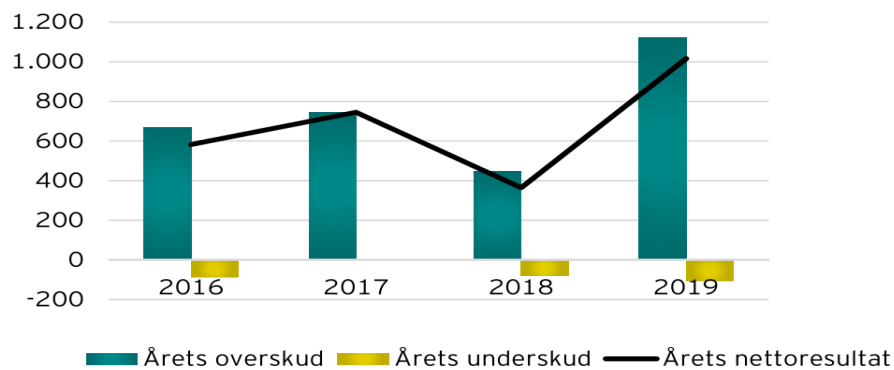
Egenkapital i t.kr.

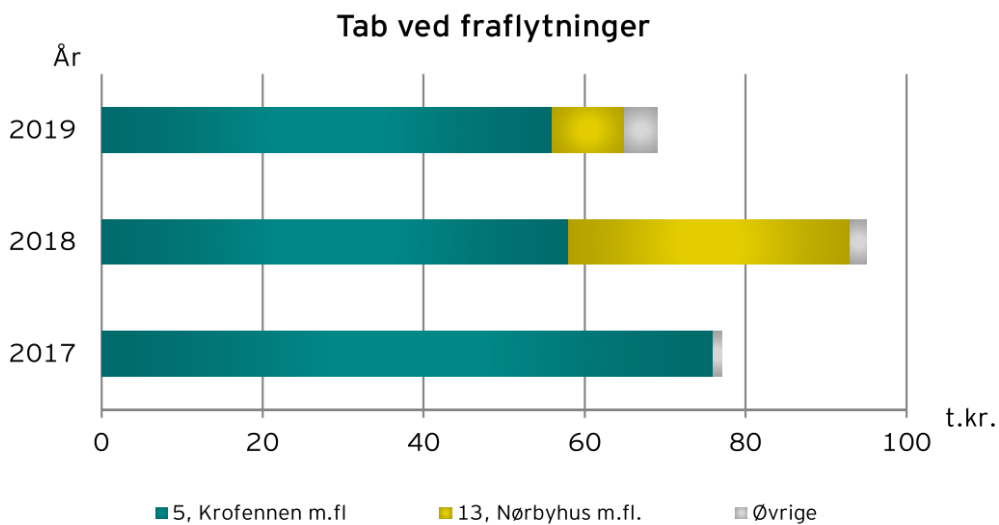
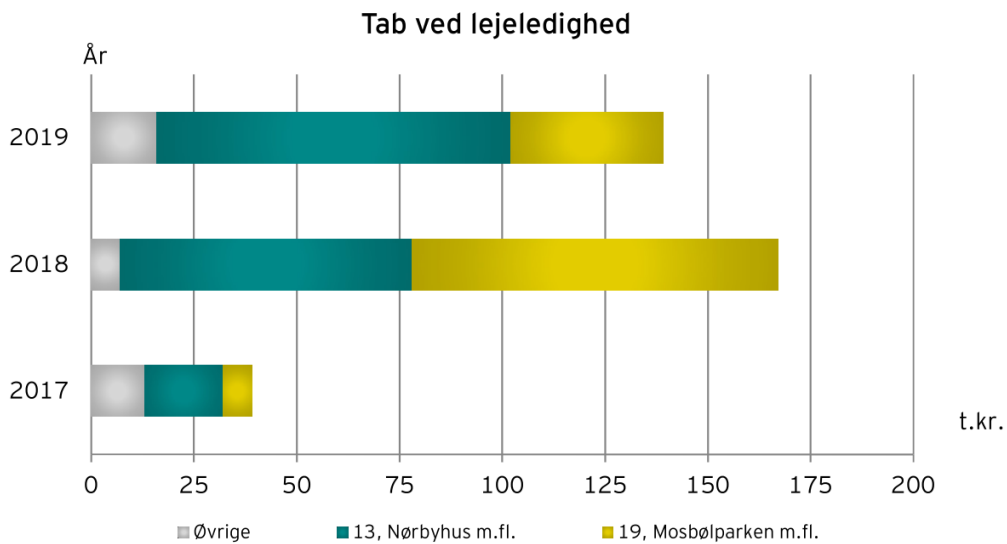
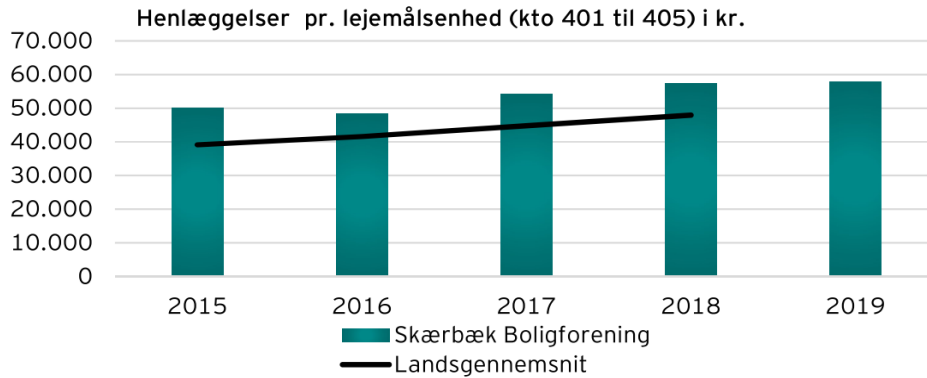


Regnskab godkendt.

Regnskab for afdelingerne:

Årets over- og underskud i t.kr.





Budget for 2019 hovedforeningen

- Samlede administrationsudgift 1.129 t.kr.
- Administrationsbidraget øges med 1,4 % til 3.776 kr. pr. lejemåsenhed

4. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

5. Valg til bestyrelsen

Foreslået og valgt blev:

Aase Hansen – genvalgt med 48 stemmer

Kai Hansen – genvalgt med 55 stemmer

Frank D. Abrahamsen – blev valgt med 48 stemmer

Ulla Bech (1.Suppl.)

Karina Pach (2. Suppl.)

6. Valg af revisor - E&Y blev genvalgt

7. Eventuelt

Under punktet drøftedes bl.a.: Praksis for indkaldelse til generalforsamling, hjemmeside og boligforeningens repræsentation i forsyningsselskabernes generalforsamlinger.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv.

Formand Tommy B. Nielsen takkede for fremmøde, og afsluttede med en tak til Toke, Brian og servicemedarbejderne i boligforeningen.

Tak for i aften og kom godt hjem.

Skærbæk, 28. september 2020

Tommy B. Nielsen
formand

Brian S.J. Larsen
dirigent