



Til repræsentantskabsmedlemmerne i Tønder Andelsboligforening

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde

Dato: Torsdag den 25. juni 2020, kl. 19.00

Mødested: Hotel Tønderhus, Jomfrustien 1, 6270 Tønder

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2021.
4. Behandling af indkomne forslag
 - Sammenlægning af afd. 17 og 26
 - Ændring af vedtægter
5. Valg af bestyrelsesformand
På valg:
Børge Rossen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
På valg:
 - Knud Esmann
 - Susanne N. Jordt
 - Bahzat Atsh (1. Suppl.)
 - Gitte K. Christiansen (2. Suppl.)
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Der deltog 24 beboere.

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

Bestyrelsesformanden Børge Rossen bød velkommen og gik over til dagsordens første punkt.

1. Valg af dirigent

Forslået og valgt blev Brian S.J. Larsen – teknisk 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 senest forløbne år.

v/formand Børge Rossen

Det er underligt at stå her i aften, da vi plejer at have repræsentantskabsmøde sidst i maj måned, men nu skriver vi sidst i juni måned, men grunden til dette er, at vi i marts måned fik en fremmed gæst her til landet, Corona. En havde, før da regeret i Kina og Italien, men på det tidspunkt forventede man ikke, at den dukkede op i Danmark. Men da den kom, så blev Danmark lukket prompte ned, og er først nu ved at åbne igen, lidt for langsom for nogen, men måske alligevel for hurtigt, da man nu ser, at den blusser op igen forskellige steder i landet.

Regeringen har taget mange små tiltag for, at forbedre det almene boligområde efter, at de er tiltrådt.

Den sidste tilgang er, at der bliver frigivet 30 milliarder til boligrenoveringer over de næste år.

Vi har også fået besked på, at pengene til renoveringen af afd. 11 (Nørrevænget) bliver frigivet efter sommerferien.

Endeligt lykkedes det at få lov til at rive den gamle afdeling 1 ned efter, at det var blevet vedtaget for nogle år siden efterhånden.

Vi fik en nedgang i tomgangen i Tønder Andelsboligforening umildbart, da de 22 lejligheder blev fjernet, men vi ser desværre en mindre stigning i øjeblikket, vi kan også se, at det er de store lejligheder, som er svært at leje ud, så jeg er bange for, at det ikke bliver det sidste, vi ser i forbindelse med nedrenoveringer i Tønder Andelsboligforening.

Indtil videre bliver der sået græs på arealet, og så må vi se, hvordan grunden kan bruges igen, muligvis som ældreboliger eller Seniorboliger i et plan.

Vi har et godt samarbejde med de øvrige boligforeninger i Tønder kommune. Et samarbejde som er opstået i forbindelse med, at Tønder kommune er gået mere aktivt ind i som medspiller på det almene boligområde, for at kunne dække behovet for almene boliger i Tønder kommune. I den forbindelse er der også lavet et lille hæfte om de almene boliger i de forskellige byer, hvor de er almene boliger, det er et virkeligt godt redskab i vores arbejde inden for det almene boligområde. Da vi her meget tydeligt kan se behovet i de enkelte byer, vi kan rimeligt klart melde ud, at vi ikke forventer at bygge nye boliger i Abild og Jejsing fremover. Møgeltønder er måske heller ikke med på listen med nye boliger.

I Bredebro har vi 4 afdelinger, hvor det går godt med udlejningen af de 2 og nogenlunde på Midsommervej. Der ligger muligvis lidt problemer på grund af, at afdelingen ligger i udkanten af byen, og det er egentligt synd,

da kvaliteten af boligen er ret god. Så har vi smertensbarnet på Svinget, hvor der er lidt problemer med at leje ud. Der er ellers store boliger, men det betyder også, at huslejen er forholdsvis høj og da boligstandarden ikke er for god i forbindelse med, at der har været en stor tomgang igennem årene, betyder det, at de har en ret stor gæld og det betyder, at vi arbejder benhårdt på et frasalg af afdelingen til en privat.

Afdelingssammenlægninger er stadigvæk noget, som ligger højt for bestyrelsen i Tønder Andelsbolig, da det giver os muligheden for besparelser både for den enkelte afdeling, men også for hovedforeningen er det en besparelse af reducer både i økonomiske og personalemæssige forhold. Vi har dog stadigvæk afdelinger, som vi kan se en fornuftig mulighed for sammenlægning i, derfor er vi også glad for, at der er et punkt på dagsordenen i dag om 'vedtagelsen om sammenlægning af afd. 17 i Jejsing og afd. 26' i Abild. Man skal i den sammenhæng være bevist om, at de midler som de enkelte afdelinger har ved en sammenlægning, også fremover kun kan bruges af den gamle afdeling, som havde midler med over i den nye afdeling.

I bestyrelsen ser vi os stadigvæk som en vigtig medspiller på boligområdet i Tønder kommune også i de kommende år, selv om vi bliver nød til at tilpasse os det behov, der er i Tønder inden for de enkelte boligtyper. Hvor tendensen i øjeblikket er lav byggeri i stedet for blokkene, og derfor skal vi fremadrettet være opmærksomt på udviklingen af tomme boliger i de enkelte boligtyper. Især i etageboligerne skal man holde skarpt øje med, da det er den type boliger, medlemmerne begynder at fravælge, dog ikke på Blegen og Vidågade her går det fint med udlejningen.

Men alt i alt så mener jeg, at vi skal se på de muligheder, som ligger ligefor i forbindelse med nybyggeri og renoveringer samt byfornyelse inde i centrum af Tønder by og i forbindelse med indkøbsmulighederne, som ligger der.

Til slut vil jeg gerne sige de ansatte tak for, at de er med til at gøre Tønder Andelsboligforening til et godt sted at bo.

Ligeledes vil jeg sige tak til bestyrelsen for det arbejde, som de ligger i bestyrelsesarbejdet og som gør, at det er spændende at arbejde sammen med dem til gavn for boligforeningen.

Tak for ordet

Beretningen blev taget til efterretning.

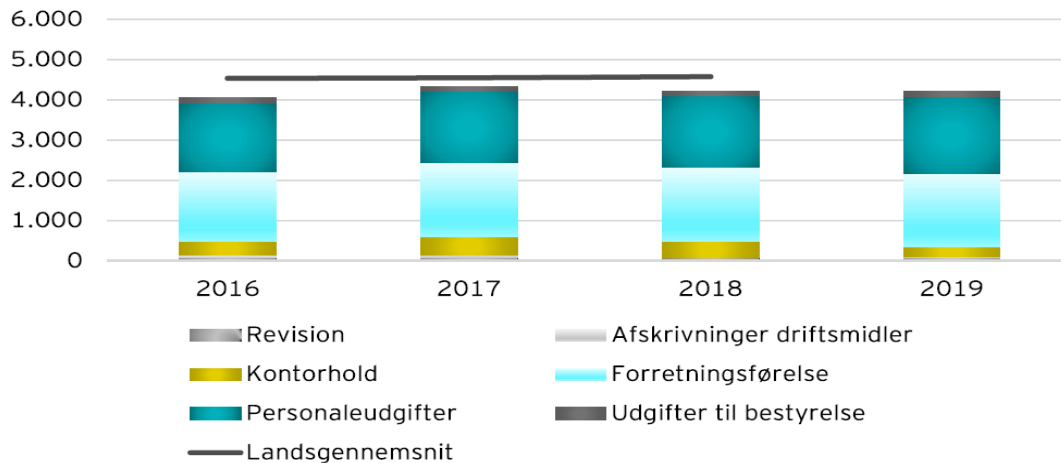
3. Godkendelse af årsregnskab for 2019 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2021.

Resultat:

- Overskud	218 t.kr.
• Øgede indtægter fra bidrag af afdelingerne	97 t.kr.
• Øgede personaleudgifter	-78 t.kr.
• Færre omkostninger til kontorlokaler	189 t.kr.
• Øvrige poster	6 t.kr.

Regnskab for hovedforeningen

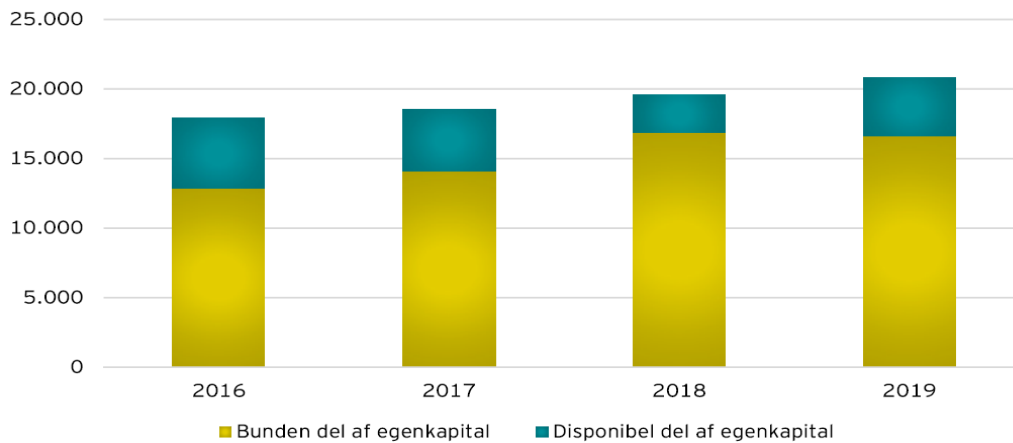
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed



Balance:

-Egenkapital på	20.826 t.kr.
• Boligforeningsandele	405 t.kr.
• Dispositionsfond	19.293 t.kr.
• Arbejdskapital	1.128 t.kr.

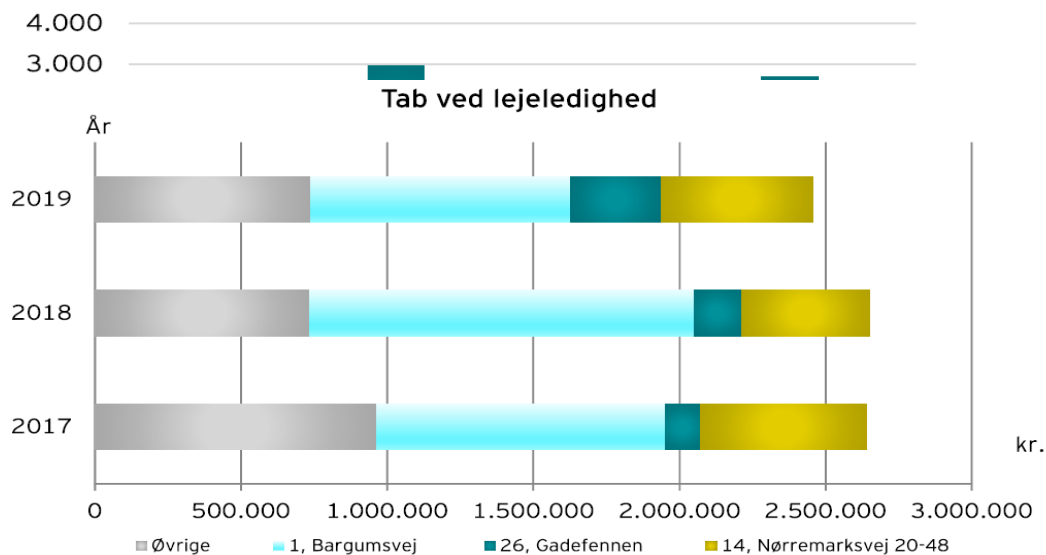
Egenkapital i t.kr.

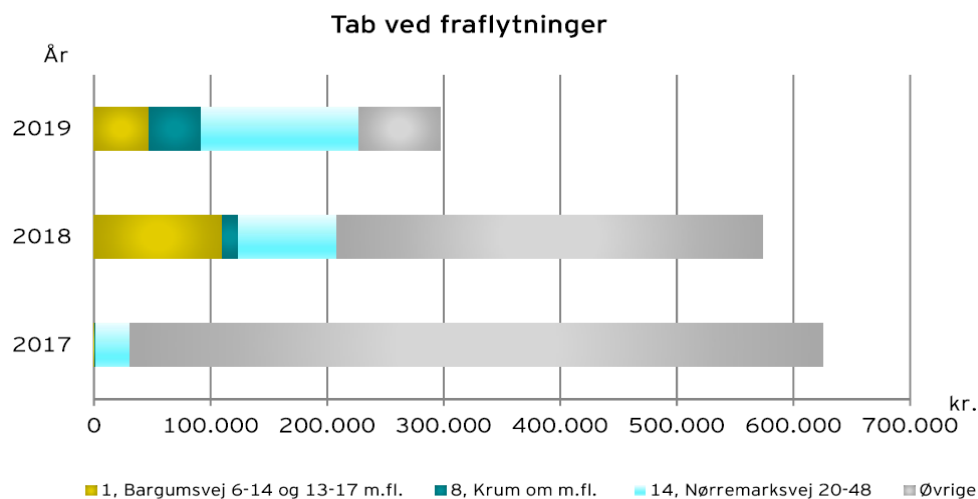


Resultat.

- Årets drift har resultatet i, at 24 afdelinger udviser et overskud på 2.684 t.kr.
- Herudover viser 2 afdelinger underskud på i alt 336 t.kr.
- 2 afdelinger har et resultat på 0 kr.

Årets over- og underskud i t.kr





Budget 2021 hovedforeningen

- Samlede administrationsudgift 4.088 t.kr.
- Samlet set uændret administrationsbedrag i forhold til 2020
 - Fast bidrag pr. afdeling 10.000 kr.
 - Bidrag pr. LME 4.128 kr.

Fordeling af administrations bidraget

- Engangsudgifter for en afdeling
 - Udarbejdelse af regnskab
 - Udarbejdelse af budget
 - Revision
 - Afdelingsmøde

	Boliger pr. afdeling	Boliger pr. boligorganisation	Afdelinger pr. boligorganisation
	Gennemsnit	Gennemsnit	Gennemsnit
2018			
Hovedstaden	125	1.165	9
Sjælland	64	810	13
Syddanmark	68	868	13
Midtjylland	64	1.248	20
Nordjylland	81	899	11
Hele landet	81	1.022	13

- 919 lejemålsenheder
- 26 afdelinger
- 35 LME/afdeling

4. Indkomne forslag

1. Forslaget blev godkendt.
2. Punkt 2 udgik og der vil blive orienteret herom senere. Vedtægtsændringer kræver fremmøde fra 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne og så mange var ikke fremmødt. Punktet vil blive overført til næste års repræsentantskabsmøde.

5. Valg af bestyrelsesformand

På valg er og blev valgt:
Børge Rossen

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år og suppleanter for 1 år.

På valg er og valg blev

- Knud Esmann - genvalgt
- Susanne N. Jordt - genvalgt
- Bahzat Atsh (1. Suppl.) - genvalgt
- Gitte K. Christiansen (2. Suppl.) – var ikke tilsted.

Valgt blev Caja Vallentin Nielsen som 2. suppleant

Herefter ser hovedbestyrelsen sådan ud:

Bestyrelsesformand:	Børge Rossen
Bestyrelsesnæsteformand:	Peter Nørkjær
Bestyrelsesmedlemmerne:	Knud Esmann, Susanne Sørensen, Susanne N. Jordt, Jens Lorenzen
Bestyrelsessuppleant:	Bahzat Atsh – 1. suppl. Caja V. Nielsen – 2. suppl.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af E & Y – Ernst & Young, Sønderborg.
E & Y blev genvalgt.

8. Eventuelt

Under dette punkt kan intet besluttes.

- Beboer: Hvordan er forholdet mellem TAB – SALUS?
Tænker, at SALUS er størst.
- BR: Det er ca. 12-14 år siden, at TAB var med til at stifte SALUS.
I hovedbestyrelsen har vi Peter og jeg siddende, så vi er stadig selvstændig. Husleje står SALUS for at inddrive.
- Beboer: Sammenlægning af afdelingerne, var det en idé, at have det med som et punkt på afdelingsmøderne? Det kan være en økonomisk gevinst for alle afdelinger.
- BR: Ja det er rigtigt og vi har også derfor sendt papir ud til alle afdelinger.
- Toke: Det er et emne, som vores inspektør har med til gennemgang i forhold til budgettet i afdelingsmøderne. Vi er dog ikke tilhænger af at foretage en beslutning uden, at det har været med til gennemgang i afdelingsbestyrelsen, men er der ingen afdelingsbestyrelse, så er det en udfordring for os.
- Beboer: Kan jeg blive valgt til afdelingsformand i en afdeling uden bestyrelse?
- Toke: Man kan kun blive afdelingsformand i ens afdeling, eller hvis afdelingerne bliver sammenlagt, så kan det lade sig gøre. Man kan godt være fælles formand i sammenlagte afdelinger.

Mødet sluttede ca. kl. 19.50, hvorefter der var tid til kaffe og boller med pålæg og ost.

Tønder, den 25. juni 2020

Børge Rossen
formand

Brian S.J. Larsen
dirigent