

TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Referat af ordinær generalforsamling i Tommerup Andelsboligforening onsdag den 25. april 2018, afholdt i kantinen i Tommerup Erhvervspark

27 personer var mødt, Formand Dorte Knudsen, Ole Madsen, Carsten Svendsen, Ruth Duus og næstformand Jeanette Anderson fra bestyrelsen, varmemester Jan Baadsgaard og forretningsfører Karin Bjerre fra Domhusgaarden Ejendomsadministration.

Formand Dorte Knudsen bød velkommen.

1. Jan Baadsgaard blev valgt som dirigent.

2. Formand Dorte Knudsen forelagde bestyrelsens beretning, som herefter blev godkendt ved håndsoprækning med 1 blank og 31 for beretningen. Kopi af beretningen vedlægges.

3. Karin Bjerre forelagde regnskab 2017 og orienterede kort om budget 2018. Regnskab 2017 blev herefter godkendt ved håndsoprækning med 2 blanke og 30 for.

4. Forslag til behandling:

- a. Bemyndigelse af bestyrelsen til at købe grund og igangsætte nybyggeri, hvis det bliver muligt.
Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning med 1 blank og 31 for.

- b. Forslag fra Ivan D Larsen - forslaget var vedlagt den endelige dagsorden og gik ud på, at Ivan foreslog at generalforsamlingen skulle afløses af et repræsentantskab.

Der var god debat omkring forslaget - og ved den efterfølgende håndsoprækning stemte 3 for, 1 blank og 28 imod forslaget. Forslaget faldt.

5. Valg af formand.

Dorte Knudsen blev genvalgt uden modkandidat.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Ruth Duus og Ole Madsen blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand Dorte Knudsen (2018-2020) - Jeanette Anderson (2017-2019) - Carsten Svendsen (2017-2019) - Ruth Duus (2018-2020) og Ole Madsen (2018-2020).

Som suppleanter blev Inge-Lise Rasmussen, Vivi Andersen og Karen Nielsen foreslået.

Jan Baadsgaard og Karin Bjerre blev valgt til stemmeudvalg

TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-18 fredag kl. 10-14

Ved den efterfølgende skriftlige afstemning fik Inge-Lise 53 stemmer, Vivi 35 stemmer, Karen 21 stemmer og 2 ugyldige.

Inge-Lise Rasmussen er valgt som 1. suppleant og Vivi Andersen som 2. suppleant

7. Der var genvalg til Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

8. Der var et spørgsmål til hvordan man kommer i betragtning til de kommende boliger i Aarup. Karin kunne oplyse, at boligerne i Aarup kan søges af alle som er på ventelisten til boliger i Tommerup Andelsboligforening.

Ivan ville gerne hører, hvor man kan læse referater fra hovedbestyrelsesmøder - Karin kunne oplyse, at disse pt. ikke offentliggøres, men at det er noget bestyrelsen vil arbejde på at gøre fremadrettet i en "ligh"/forkortet udgave.



Formand



Dirigent

Årsberetning 2018

Årsberetningen i år er anderledes end den plejer at være, på grund af, der er kommet lovændringer. Der er indført egenkontrol og effektivisering i Den almene boligsektor, samtidig er det indgået aftale mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. Der er ikke blevet sat tal på hvor meget hver boligforening skal spare, men der er nye krav om at vi arbejde ud fra egenkontrol og effektivisering og ud fra det, nå en besparelse.

Økonomi og revision

I april mdr. havde vi vores årlige regnskabsmøde med revisor, hvor vi gennemgik boligorganisationen og afdelingers regnskaber for 2017, samt revisionsprotokollen.

Revisor vurderer at boligforeningen og dens afdelinger har en god og sund økonomi, der er enkelte afdelinger der har udfordringer, de er blevet påtalt i revisionsprotokollen,

Revisor bemærkninger til revisionsprotokollen:

I afdeling 1 skønnes henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke at være tilstrækkelige. Bestyrelsen er opmærksom på det.

I afdeling 1 og 11 skønnes henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke at være tilstrækkelige
Bestyrelsen er opmærksom på det.

Revisor skal også fortage vurdering af om der tages økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Der arbejdes ud fra følgende, sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og økonomistyring samt egenkontrol

Den gennemførte egenkontrol:

Boligorganisationen har siden 2014 haft løbende fokus på at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring til gavn for beboerne.

Der har siden 2014 været arbejdet med forretningsgange for interne rutiner der sikrer en god, effektiv og sikker administration, samt til opfyldelse af de af boligorganisationens fastsatte målsætninger. Der foreligger forretningsgange på alle væsentlige områder og det tilstræbes at udvikle nye forretningsgange løbende.

Der er siden 2014 gennemført forvaltningsrevision af udvalgte områder. Seneste er der gennemført forvaltningsrevision i 2017 på følgende områder.

Afstemninger

Trækningsret

Ledelsen vil også fremadrettet have fokus på en effektiv drift med henblik på at leve op til kravene som følger af regeringens, BL's og KL's aftale om effektivisering af Danmarks Almene boliger.

Boligorganisationen har bl.a. fortaget følgende tiltag:

- 1) Udbud af forsikringer, håndværkerydelser i forbindelse med fraflytninger osv.
- 2) Løbende digitalisering og optimering af arbejdsprocesser
- 3) Implementering, udvikling og opfølgning forvaltningsrevision

Boligorganisationen er stadig opmærksom på nye muligheder og udvikling. Der arbejdes pt. på samdrift på tværs af afdelingerne i forhold til vedligeholdelse af grønne områder og snerydning.

De fastsatte 4-årige mål

Fra 2018/2019 vil der blive fastsat 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti

Sparsommelighed

Revisors opfattelse er, at organisationen udviser en fornuftig adfærd.

Produktivitet:

Produktivitet måles ved at sammenholde nøgletal fra tidligere år og i forhold til sammenlignelige boligorganisationer. Et eksempel på nøgletal er vores nettoadministrationsudgifter på 4.075 kr. pr. lejemåls enhed, som de sidste 4 år næste har været uændret, og der er heller ikke budgetteret med en stigning til næste år, vores administrationsudgifter ligger i den lave del, set i forhold til sammenlignelige boligorganisationer.

Effektivitet:

Bestyrelsen har opstillet en række målsætninger, og effektivitet bliver målt ud fra om vi har nået målet, i overvejende del har vi nået målet. En af de målsætninger vi havde, og ikke er nået i mål med var at minimere udgifter til renholdelse og snerydning, det er et punkt vi arbejder videre med i det nye år.

Økonomistyring:

For at udvise rettidig omhu følges afdelingernes driftskonti løbende med henblik på at overholde budgetterne.

Likviditetsbudgetter for dispositionsfonden og engen trækingsret ajourføres løbende i takt med bestyrelsens beslutninger.

Økonomistyring er de procedurer, ledelsen har sat i gang i forhold til at udnytte ressourcerne og tilrettelægge administrationen så organisationens målsætning opfyldes bedst muligt.

Det er revisor opfattelse, at økonomistyring generelt har en fornuftig ledelsesmæssig bevågenhed.

Udlejning:

År 2017 har været året hvor der har været rigtig mange fraflytninger – 22 i alt – enkle flytninger har været internt i boligforeningen. Fraflytninger har været en stor omkostning for de forskellige afdelinger, da boligerne har fået den hele store omgang med afdampning af tapet og slibning af gulve m.m. inden genudlejning. Men på trods af alle de fraflytninger, har vi ingen bolig der ikke er genudlejet. Der er fortsat stor efter spøgelse på vores lejligheder.

Renoveringsopgaver:

Afdeling 1-Engvej, Smedevej og Nyholmsvej Birke-/Syrenvænget der er blevet lavet ¹⁰7 køkkener, bestyrelsen har valgt at vi i år ikke laver renovering af køkken og bad med undtagelse ved fraflytninger, da vi har en del rigtig gamle kloaker i hele afdeling 1. Birke-/Syrenvænget har haft 3 tilfælde af rotter, det er blevet lavet, men vi skal finde en løsning på at få ordnet alle de gamle kloaker, da det er et stort problem og en dyr post når det skal laves enkeltvis.

Afdeling 5 – Torvegade, her bliver der skiftet endnu et køkken/bad her i foråret.

Afdeling 6- Teglværksvej, Vestervangen og Kroen. Teglværksvejs fælleshus er blevet renoveret og malet, på Vestervangen har de fået fældet en del store træer.

Afdeling 8 – Tårnborg, der er der lavet et køkken mere i forbindelse med fraflytning.

Afdeling 9 – Kampgårdsvej, har fået fjernet alle deres gamle hække, og de får plante nye hække her i foråret.

Afdeling 10 – Teglværksvej. De skal have nye for-/ bagdør her i løbet af foråret

Afdeling 11- Grevegården. De skal have nyt tag og der skal males udvendigt, samt laves en ny affaldsgård, det er en større omgang, det forventes at arbejdet kommer i gang her i foråret.

Nybyggeri

Sidste år fortalte vi, at vi arbejdede sammen med Assens Kommune for at få lavet nye bolig områder. På det område er der sket en masse, der har været en del møder, samt en del papirarbejde for Karin, at få det hele til at lykkes. Det store arbejde har båret frugt, vi skal i gang med nybyggeri i Årup på Cederfeldsgade med 16 lejligheder, vi er bygherre og Amstrup & Baggesen står for byggeriet og de afleverer et nøglefærdigt hus. Vi står så for udlejning m.m., og det bliver en afdeling for sig selv. Byggeriet forventes at gå i gang til august 2018 og forventes færdigt medio 2019

Det andet store byggeri vi har arbejdet på er den gamle savværksgrund i Tommerup st. hvor Assens Kommune har bevilliget penge til at bygge Seniorboliger, planlægning og møder er i fuld gang, vi har holdt det første borgermøde med interesserede, der var et stort fremmøde og der er fortsat stor interesse. Savværksgrunden har en del udfordringer, derfor skal der laves et godt forarbejde med prøver med mere, vi har valgt at gå i samarbejde med Amstrup & Baggesen, de har stor erfaring med bygning af almene boliger og en stor viden både i forhold til byggeri, men også i forhold til de andre udfordringer som prøver, lokalplan og tegninger. Vi er ikke helt i mål endnu, men vi håber og tro på det lykkedes.

Bestyrelsens opgaver i det nye år:

Vi starter byggeriet i Årup op

Vi arbejde videre på at komme i mål med Seniorbyggeriet på Savværksgrunden

Der er en del renoveringsopgaver

Vi arbejde videre på vores grønne områder og snerydning for at prøve at finde en billigere måde at få udført denne ydelse på.

Hen over efteråret har vi de ordinære afdelingsmøder i afdelingerne

Så der er stadig mange opgaver for bestyrelsen at tage fat på

Afslutning:

Afslutningsvis vil jeg takke lejerne for året der er gået.

Bestyrelsen takker Karin og kontoret samt Jan for det store stykke arbejde de har lagt i at få tingene til at køre i vores boligforening.

Tak til bestyrelsen medlemmerne for det gode stykke arbejde de har lagt i foreningen.

Tommerup, den 25. april 2018



Dorte Knudsen