

TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Referat af ordinær generalforsamling i Tommerup Andelsboligforening onsdag den 8. maj 2019 afholdt i kantinen, Tommerup Erhvervspark

24 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. Kopi af beretningen vedlægges.

Der blev spurgt ind til hvad det betyder, "at bestyrelsen er opmærksom på, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser ..." - til dette kunne Dorte svare, at i forbindelse med udarbejdelsen af budgetterne for de kommende år, tages der højde for disse "ikke tilstrækkelige henlæggelser"

3. Karin Bjerre forelagde regnskab 2018 og orienterede kort om budget 2019. Regnskab 2018 blev herefter godkendt ved håndsoprækning.

4. Forslag fra bestyrelsen:

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.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Jeanette T. Anderson og Carsten Svendsen blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand Dorte Knudsen (2018-2020) - Jeanette Anderson (2019-2021) - Carsten Svendsen (2019-2021) - Ruth Duus (2018-2020) og Ole Madsen (2018-2020).

Som suppleanter blev Inge-Lise Rasmussen valgt som 1. suppleant og Vivi Andersen som 2. suppleant - uden modkandidater.

6. Bestyrelsen havde indhentet tilbud fra 3 revisorer, vores nuværende Ri Statsaut. Revisorer, PwC og Deloitte - bestyrelsen anbefalede at tage den billigste som er Deloitte. Ved at vælge Deloitte, vil foreningen spare kr. 15.625,- i 2019, i forhold til det dyreste tilbud, som kom fra Ri Statsaut. Revisorer.

TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Bestyrelsens indstilling til at vælge Deloitte, Kolding til foreningens revisor for det kommende år blev godkendt ved håndsoprækning.

7. Der blev spurgt ind til hvordan man styrer hvornår de forskellige opgaver i afdelingerne skal udføres. Varmemester Jan Baadsgaard kunne oplyse, at der hvert år sammen med budgetterne for afdelingerne laves en drift- og vedligeholdelsesplan for hver afdeling, hvoraf det fremgår hvad og hvornår opgaverne (tagudskiftning, nye vinduer, maling mm) skal udføres - og dette danner grundlag for hvor mange penge der skal være sparet sammen til disse opgaver, og dermed hvad huslejen skal være.



Formand



Dirigent

Bestyrelsen beretning 2019

Endnu et år er gået, et år som for bestyrelsen har været anderledes, fordi vi for første gang i denne her bestyrelse har bygget nye boliger, Boligorganisationen har ikke bygget nyt siden 2004 hvor vi byggede Nyholmsgården, det har været en spændende tid med en del møder og nye udfordringer, men nu er vi ved at være i mål, vores nye afdeling i Årup står klar til indflytning 1. juni og de 6 første lejligheder er lejet ud, det er et lækkert byggeri med gode boliger, og som ligger godt i forhold til byen og toget.

Samtidige har vi gang i den gamle Savværksgrund her i Tommerup st. hvor vi vil bygge seniorboliger, vi er tæt på at have 1 spadestik, som forventes her i maj – juni mdr.. Der er en stor interesse for disse boliger, så nu glæder vi os til at komme i gang med selve byggeriet, som forventes færdigt i første halvdel af 2020.

Ud over nybyggeriet har bestyrelsen haft gang i flere store renoverings opgaver

Afdeling 1 har vi arbejdet på at få sat gang i en større renovering af kloakker, indgangspartier, trapper og hække, samt parkeringspladser. Vi har over de sidste par år renoveret enkelte kloaker mm ved nogle af lejlighederne, men da kloakkerne er ved at være i så dårlig stand, besluttet vi sammen med bestyrelsen i afdeling 1, at lave en samlet renovering af alle de lejligheder der manglede. Det er nu lykkedes, og de er startet på Nyholmsvej og forsætter så her i Tommerup st.. Vi regner med at være helt færdige efter sommerferien hvor de nye hække kan plantes.

Afdeling 8 Tornborg har fået malet alt deres udendørs træværk og deres gelænder

Afdeling 9 Kampgårdsvej har fået alle deres gamle hække revet op, og der er blevet plantet nye hække, noget der har pyntet på hele området.

Afdeling 10 Teglværksvej de har fået nye yderdøre

Afdeling 11 Grevegården som har fået nyt tag, samt nyt og flot affalds skur, husene bliver malet, en opgave som er ved at være færdig, malerarbejde mangler, da det ikke kunne blive i vinter. Vi forventer det står helt færdigt inden for de næste par måneder.

Udover nyt byggeri og renoveringer, har bestyrelsen også arbejdet videre med den nye lovgivning der er kommet, som jeg fortalt sidste år, som gør at Boligorganisationen har løbende fokus på at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring til gavn for beboerne.

Bestyrelsen behandler løbende forretningsgange og interne rutiner for at sikrer en god effektiv og sikker administration.

I 2018 har bestyrelsen arbejdet med nøgletal for alle afdelinger på konti 115 - 116 - 117 - 120 - 121 - 401 - 402, hvor forbruget er sammenlignet i årene 2015 - 2016 - 2017. Disse sammenligningstal bruges når der efterfølgende udarbejdes budgetter for afdelingerne.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse jvf. budgettet i afdeling 1. I afdeling 1 og 11 er henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke tilstrækkelige jvf. regnskabet for 2018.

Udviklingen i huslejen over årene 2017 - 2018 - 2019 er ligeledes gennemgået - den samlede leje, lejen pr. m2 og stigning i %. Stigningen i huslejen fra 2018 - 2019 ligger på mellem 0,00 - 2,53 % - en gennemsnitlig stigning på 1,52 %.

Vi har også haft styringsdialogmøde med Assens kommune, til det møde er der lavet Styringsrapport for 2017, som ligger til grund for styringsdialogen med Assens Kommune, oplyser bla. hvilke afdelinger, der har udfordringer med effektivitetstalene. Effektivitetstal er udgifterne på konti 109-110-111-112-114-115 målt op imod sammenlignelige afdelinger. Her var 3 afdelinger i "det gule felt" - afdeling 6 - 8 - 10 - ingen

afdelinger ligger i "det røde felt", øvrige afdelinger ligger i "det grønne felt" I afdeling 6 (ældreboligerne) er det udgiften til renovation som ligger højt i forhold til sammenlignelige afdelinger - her er forklaringen, at der betales for, at renovationsfolkene henter/bringer renovationsspanden ved/til hvert enkelt hus. Afdeling 8 og 10 har en effektivitet pct. som ligger over regionens gennemsnitlige pct. på 78,9.

På sidste års generalforsamling lovede bestyrelsen, at man ville arbejde på om der kunne findes en billigere måde at få passet de grønne områder. På et bestyrelsesmøde blev udgiften til pasning af grønne områder sammenlignet for årene 2014-2015-2016-2017, og Jan havde fået indhentet pris fra Hede Danmark på pasning af grønne områder på Grevegården (uden snerydning), og den pris lå på højde med det der betales i dag inkl. snerydning/saltning.

Ansættelse af endnu en medarbejder til pasning af de grønne områder blev drøftet.

Bestyrelsen konkluderede, at udgiften til maskinel og lønudgifter ikke i det lange løb vil være billigere, og at den nuværende aftale med pasning af de grønne områder bibeholdes.

Bestyrelsens målsætning for udviklingen i samlede driftsudgifter for afdelingerne (samlet set) i de kommende 4 år er - Stigningen i samlede driftsudgifter for alle afdelinger må ikke overstige det gennemsnitlige forbrug i de 3 foregående år, med mere end udviklingen i nettoprisindexet pr. oktober - se vedlagte bilag.

Det er ikke kun udgifterne i afdelingerne bestyrelsen gennemgår og vurderer - udgifterne i foreningen får også et eftersyn. Bestyrelsen har sammenlignet udgifterne på konti 501-502-512-513-521-530-601 via LBF'ens Tvillingeværktøj med andre sammenlignelige boligforeninger. Her var det kun udgiften til revision, som lå en del over det andre boligforeninger betaler. Bestyrelsen besluttede derfor, at byde revisionen ud. Under punkt 6 på dagsordenen vil de indkomne priser blive gennemgået og forsamlingen skal tage stilling til valg af revisor.

Likviditetsbudgetter for dispositionsfonden og egen trækingsret ajourføres løbende i takt med bestyrelsens beslutninger, om tilskud til de enkelte afdelinger - så man sikrer, at midlerne bruges bedst muligt.

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

Boligforeningen er stadig opmærksom på nye muligheder og udvikling.

Vi har også haft vores årlige regnskabsmøde med vores revisor, som altid et godt møde, hvor vi gennemgik regnskaberne for Boligorganisationen og afdelingerne, revisoren roset vores økonomi, vi har en god økonomi selv om vi er en lille boligforening, han gjorde også opmærksom på at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdeling 1. I afdeling 1 og 11 er henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke tilstrækkelige, som jeg sagde tidligere er vi fra bestyrelsen opmærksom på det.

Jeg vil slutte beretningen med at takke jer lejere for et godt samarbejde, og takke Karin og Jan for den store indsats de yder for vores boligforening, og det gode samarbejde der er imellem bestyrelsen og Karin og Jan, et godt samarbejde som bestyrelsen sætter stor pris på.

En stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for det arbejde I har lagt i bestyrelsen, og tak til alle der deltager i vores bestyrelsesmøder, for at der altid er en god stemning og en positiv tilgang til at få tingene til at lykkes.

Dorte Knudsen



Generalforsamling 8. maj 2019

IV. Bilag 1: Effektivitetstal

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Assens	006 6		Gul	72	78,4	86,7	78,9
Assens	011 10		Gul	80	78,4	86,7	78,9
Assens	008 8		Gul	81	78,4	86,7	78,9
Assens	014 11		Grøn	93	78,4	86,7	78,9
Assens	010 9		Grøn	95	78,4	86,7	78,9
Assens	015	^{14,} Nyholmgården	Grøn	95	78,4	86,7	78,9
Assens	001 1		Grøn	96	78,4	86,7	78,9
Assens	005 5		Grøn	98	78,4	86,7	78,9

Effektivitetstal senest opdateret 01-08-2018

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årig mål for hver afdelings driftsudgifter. Færvemærkingen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Tommerup Andelsboligforening

Afd.	LME	driftsudgifter m2	2016 139			2017 139			2018 139			Gns. 139		
			Kr.	KR/LME	KR./kwm	Kr.	KR/LME	KR./kwm	Kr.	KR/LME	KR./kwm	Kr.	KR/LME	KR./kwm
821	42	3122	2.846.750	67.780	912	2.102.923	50.070	674	2.353.157	56.028	754	2.434.277	57.959	780
825	8	625	334.676	41.834	535	350.634	43.829	561	386.637	48.330	619	357.316	44.664	572
826	44	2905	2.683.712	60.993	924	2.758.055	62.683	949	2.675.881	60.815	921	2.705.883	61.497	931
828	16	960	718.173	44.886	748	803.061	50.191	837	832.924	52.058	868	784.719	49.045	817
829	10	808	587.460	58.746	727	592.254	59.225	733	625.545	62.555	774	601.753	60.175	745
830	11	935	654.712	59.519	700	652.812	59.347	698	670.639	60.967	717	659.388	59.944	705
831	12	1002	653.034	54.420	652	716.081	59.673	715	702.111	58.509	701	690.409	57.534	689
834	8	516	569.052	71.132	1.103	557.486	69.686	1.080	585.273	73.159	1.134	570.604	71.325	1.106
835	1	32	33.893	33.893	1.059	40.037	40.037	1.251	45.528	45.528	1.423	39.819	39.819	1.244
152 10905			9.081.463			8.573.344			8.877.694			8.844.167		
Udviklingen i %:						-5,60			3,55					

* udgiften i afd. 831 i 2018 er reduceret med kr. 850.000,- som afdelingen har modtaget i tilskud under kt. 203 - vedr. udsk. af tag.