



08. maj 2025

Referat fra
ordinær generalforsamling
den 08. maj 2025 kl. 18.00 på Røde-Kro, Vestergade 2, Rødekro

Tilstede:

Der deltog 72 beboere fra 58 husstande.

Fra BoligSyd deltog Peder Damgaard, Nicole Jensen, Tom Wienke, Nanna Kjær Latter (ref.)

Som gæster BoligSyds formand Ulla Nissen og næstformand Birgit Lagoni.

Velkommen

Formanden bød velkommen og præsenterede det fremmødte personale og bestyrelsesmedlemmer fra BoligSyd

Organisationsbestyrelsen foreslår Birgit Lagoni fra BoligSyd som dirigent

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent, herunder stemmeudvalg og referent.

Birgit Lagoni fra BoligSyd blev valgt og konstaterede en lovlig indvarsling af generalforsamlingen.

Dirigenten udpegede Lars Hansen og Nanna Kjær Latter til stemmeudvalg

Dirigenten udpegede Nanna Kjær Latter som referent.

2. Beretning for året 2024

Bestyrelsen vil i årsberetningen igen tage udgangspunkt i boligforeningens skriftlige beretning, og i årets regnskab, herudover vil vi komme lidt ind på hvad der er sket i årets løb og sker i nærmeste fremtid, vi vil komme lidt ind på den fusionsplan som bestyrelsen ønsker at beboerne skal tage stilling til i aften.

Lidt om de økonomiske forhold.

I indeværende år har boligforeningen haft et driftsoverskud på tkr. 165 hvilket svarer til 7,68 % af administrationsbidraget.

Overskuddet skyldes primært en merindtægt på gebyrer, - der har været et positivt afkast af værdipapirer, og kursreguleringerne er fordelt til henlæggelserne i afdelingerne.

Overskuddet overføres til arbejdskapitalen, som herefter udgør tkr. 678, svarende til kr. 1.865 pr. lejemålsenhed. Den disponible del udgør ligeledes tkr. 678 svarende til kr. 1.865 pr.

lejemålsenhed, dette skyldes der ikke længere er kapitalandele til Dalbo, som var en bunden del.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 31.12.2024 i alt tkr. 6.024 Svarende til kr. 16.559 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til dispositionsfondens størrelse er kr. 6.602 pr. lejemålsenhed.

Vi forventer ikke økonomiske vanskeligheder i boligorganisationen eller i afdelingerne i det kommende år.

Afdelingerne.

Alle 3 afdelinger har haft overskud i 2024.

Afdeling 1 Højtoft ligger overskuddet på tkr. 79 hvilket er 9,1 % af boliglejen

Afdeling 3 Nord ligger overskuddet på tkr. 813 hvilket svarer til 8,9% af boliglejen.

Afdeling 5 Syd ligger overskuddet på tkr. 605 hvilket svarer til 5,1% af boliglejen.

Alle afdelinger har haft en stor renteindtægt, hvilket der ikke er budgetteret med, derudover har alle afdelinger haft besparelse på ejendomsskat, grundet de nye vurderinger. Afdeling 3 og 5 har ligeledes haft besparelse på energiafgift, da disse er budgetteret højere end de reelt har været.

Afdelingernes mellemregning er i alt forrentet med en positiv rente på 5,21%

Administrationsbidrag

Det opkrævede administrationsbidrag i 2024 er kr. 5.499 pr. lejemålsenhed.

Nettoadministrationsbidrag er kr. 5.518 pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidragene er fastsat ud fra kravet om kostæghed. Bidragene er opkrævet hvert kvartal.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter vores vedligeholdelsesplaner /-budgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og turnus vedligeholdelse af alle større bygningsdele.

Pr. 31.12.2024 udgør henlæggelserne i alt:

Til planlagte vedligeholdelse- og fornyelsesopgaver kr. 25.229.084

Til fraflytningsordningen (A-ordning) kr. 2.772.015

Forvaltningsrevision

Boligorganisationen administrer i det daglige omkostningsbevidst og effektivt og bruger derfor i høj grad tilbudsgivning på større opgaver og ved større indkøb indhentes der priser hos forskellige leverandører.

Forvaltning af midler bliver løbende tilpasset situationen omkring renten og er i øjeblikket anbragt hovedsagelig i værdipapirer, samt hos de banker der i øjeblikket giver de bedste rentemæssige betingelser. Vurdering af midlernes sikkerhed er en væsentlig faktor ved placeringen.

Det øvrige omkring økonomien vil administrationen komme mere ind på senere i aften.

Udlejningssituationen

Som de tidligere år kan vi oplyse at alt er udlejet så snart boligen er vedligeholdet efter en flytning.

Vi har i 2024 haft 31 flytninger, fordelt på 2 i afdeling 1 Højvang, 6 flytninger i afdeling 3 Nord.

Samt 23 flytninger i afdeling 5 Syd, heraf er de 16 fra Birkeparken.

Boliger er udlejet straks de er færdig renoverede.

Ventelisten for boligorganisationen er opgjort 31.12.24 til 274 familier som står på ventelisten for at få en bolig. Her har de 172 familier post nr. 6230, der er under postnr. 6200 er 57 familier på ventelisten.

På ventelisten er også postnumre fra byer som Ringsted – Odense – Kolding – Ringkøbing – Herning – Vejle, samt de fleste sønderjyske byer.

Styringsdialog med Aabenraa Kommune:

Rødekro Andelsboligforening har sidst på året 2024 været til styringsdialogmøde med tilsynet i Aabenraa Kommune, her blev regnskab, drift og planer for boligforeningen gennemgået.

Der var fra tilsynet tilfredshed med den måde boligforeningen blev forvaltet på, vi fik igen mulighed for at komme med vore ønsker til fremtiden, som igen er flere familieboliger, så vi kan få ventelisten ned.

En snak om det seniorbofællesskab vi skal i gang med i Genner.

Hvad er i øvrig sket i årets løb

Et af de store arbejdsopgaver vi har haft i gang er udskiftning af vinduer / døre i 66 boliger på Ryttervænget, det er et stort projekt som kom tæt på beboerne, ud med vinduer og døre og nye isat, et arbejde hvor man ikke kan undgå støv og uro omkring boligerne.

Når vi arbejder med så stort et projekt, så er der dejlig at høre fra tilfredse beboere som roser håndværkerne for et godt arbejde og en opryddet bolig de forlader.

Arbejdet på Ryttervænget forventes helt afsluttet sidst i maj.

Den samme arbejdsopgave har været i gang på Bøgeparken, her har 40 boliger fået nye vinduer / Døre, dette projekt har forløbet lige så godt som på Ryttervænget. Der har begge steder været murer i gang, når man udskifter i ældre bygninger forløber ikke alt helt glat. På Bøgeparken er tilfredsheden den samme som på Ryttervænget.

Arbejdet med fornyelse af vinduer / døre er afsluttet på Bøgeparken, her er håndværkerne fortsat med udskiftning af træværk og døre på skure ved alle boliger.

På Birkeparken har håndværkerne udskiftet gavle på 32 boliger i afsnit 3, efter knap 20 år var de udskiftningsklar, nok en del år for tidlig.

Der skal også ske en udskiftning på de resterende 62 gavle, dette arbejde vil blive sat i gang over 2 perioder, så der kan blive henlagt til det inden påbegyndelse.

Hvad er planlagt de næste par år.

Der er planlagt i 2025 udskiftning af udvendige lys på Ryttervænget, samt lampesteder ved boligerne.

Der vil blive sat ny lampehoveder med LED lys på standerne, lampestanderne ved boligerne vil også blive forsynet med LED lamper.

De enheder som er i afdelingen på nuværende tidspunkt, kan vi ikke få reservedele til, med udskiftning til nye får vi en standard belysning i hele afdelingen, samtidig med der er en besparelse af energi.

2026 er turen kommet til Rosenvænget, her udskiftes også samtlige lampesteder med LED, også ved alle boliger.

Der er planlagt udskiftning til LED belysning de resterende afdelinger som har ældre belysning, men det kommer senere, da vi af økonomiske grunde skal følge vedligeholdelsesplanen

Helhedsplaner for afdeling 1. Højvang samt afdeling 3 Bygmarken

Helhedsplanerne for begge afdelinger har været i gang i nogle år, Det er et langvarigt projekt når arbejdet skal gennem landsbyggefonden.

Den 21. okt. 2024 var repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg i begge afdelinger for at gennemgå hvad der skal ske med afdelingerne.

Besøget resulterede i en rapport hvor der er udpeget dele som skal grundig undersøges før der kan tages stilling til de endelige handlingsplaner for begge afdelinger.

Seniorboliger i Genner.

Planerne om seniorbofællesskab i Genner ser nu lovende ud, der er fra Kommunen afsat grundkapital til 20 seniorboliger samt et fælleshus, projektet er med i Aabenraa Kommunes kommuneplan, og der skal nu igangsættes at grundstykket overføres fra landzone til Byzone, der skal laves en lokalplan for området.

Dette arbejde vil ca. tage 1 års tid, inden vi rigtig kan komme i gang.

Endelig opbakning til seniorboliger i Rødekro.

Seniorbofællesskab i Rødekro har vi tidligere arbejdet med, men det viste sig at den politiske situation gik seniorfællesskabet i Rødekro imod.

På et møde i udvalget for Plan-Teknik og Landdistrikter i Aabenraa Kommune den 6. marts 2025 blev besluttet at der arbejdes videre med følgende projektideer om seniorbofællesskab.

Lergården tilhørende Lejerbo i Tinglev – Præsteskoven, ved Aabenraa Andelsboligforening - Boliger i Rens ved BoligSyd – Seniorbofællesskab ved Rødekro Andelsboligforening.

Det betyder jo ikke at der i løbet af et par år står færdige boliger klar, men det at vi igen er med i planerne er en fremskridt.

Fusionsplaner med BoligSyd.

Som tidligere nævnt har vi i organisationsbestyrelsen arbejdet med en plan om fusion med BoligSyd. Organisationsbestyrelsen har udarbejdet en orientering som er medsendt den første varslings til generalforsamlingen.

Den færdige fusionsplan er udsendt sammen med dagsordenen.

Vi har i organisationsbestyrelsen forsøgt seriøs at komme med de faktorer som gør at vi synes det kan være til gavn for Rødekro Andelsboligforening at indgå en fusion med BoligSyd.

Vort ønske i organisationsbestyrelsen er at fremtidssikre vore boliger og de beboere vi har i boligforeningen, vi har også kikket tilbage i historien og kan se at en tidligere bestyrelse har haft de samme tanker med fremtidssikring, i 2007 var den daværende organisationsbestyrelse foregangsmænd for oprettelse Administrationsselskabet "De Lokale Boliger", som sidenhen har været til gavn for flere små boligorganisationer

Det vi i organisationsbestyrelsen har lagt vægt på er:

Hvordan sikrer vi en fortsat eksistens for vore boliger, og en tryk fremtid for vore beboere?

Det er et af de faktorer vi i organisationsbestyrelsen har arbejdet med, vi nærmer os det tidspunkt hvor der vil komme en stor udskiftning i organisationsbestyrelsen, på nuværende tidspunkt har 3 ud af 5 bestyrelsesmedlemmer yttret ønske om at stoppe.

Vi ved at det vil blive svært at skaffe en organisationsbestyrelse som favner bredt over alle afdelinger.

Vi er af den overbevisning at, det vigtigste er ikke hvad boligforeningen hedder, det vigtigste er at vi sikrer en fremtid for de beboere vi har i boligforeningen nu, med en fusion med en boligorganisation som har samme tilgang til drift af en almen boligorganisation, og samme kutyme med vedligeholdelse af boligerne som os.

Hvordan sikre vi et fortsat beboerdemokrati – nærhed i det daglige arbejde?

Det vi har nu hvor afgørelserne ligger hos beboerne på afdelingsmøder og en generalforsamling har fungeret godt i mange år. Men hvor mange er det egentligt som deltager aktiv i afdelingsmøderne?, hvor aktive er medlemmerne på generalforsamlingen?

Vi mener i organisationsbestyrelsen at beboerdemokratiet ikke bliver forringet, men i stedet bliver styrket, da vi overgår fra generalforsamling til et repræsentantskab, hvor deltagerne i repræsentantskabet er valgte beboere, som sidder i afdelingsbestyrelserne og dengang de blev valgt har sagt ja, til at repræsenterer afdelingens beboere.

Rødekro Andelsboligforening får 12 repræsentanter i BoligSyds repræsentantskab.

2 repræsentanter for hver afdeling, derudover repræsentant for hver påbegyndt 50 boliger.

Det betyder:

Afdeling 1 Højvang bliver repræsenteret med 2 repræsentanter

Afdeling 3. Nord bliver repræsenteret med 5 repræsentanter

Afdeling 5 Syd. Bliver repræsenteret med 5 repræsentanter.

Det er så op til beboerne i Rødekro hvor stærk en repræsentation vi ønsker i den nye sammenslutning, men den opbakning afdelingsbestyrelserne / repræsentantskabet skal have, er jo ikke anderledes som vi har nu.

Derudover får vi ved en fusion 2 bestyrelsesposter de næste 2 år. Derefter indgår vi i den normale valgprocedure, og den fælles udvidede organisationsbestyrelse bliver nedsat til igen 7 personer.

Dette er en normal procedure ved fusioner.

Ved en fusion bliver vi så 3 afdelinger i BoligSyd.

For vores afdeling 1 Højvang bliver det til BoligSyds afd. 81

For vores afd. 3 nord, bliver det til BoligSyds afd. 83.

For vores afdeling 5 Syd, bliver det til BoligSyds afd. 85.

Formålet med at sammenlægge de 2 administrative enheder er at opnå en rationel drift, som kan betyde en besparelse på forsikring, da en større enhed automatisk giver en lavere præmie pr bolig, en besparelse på revision, da der ikke er så mange enheder som skal revideres.

Den største besparelse er moms, sker en fusion skal der ikke betales moms, da administrationen nu er inden for egne rækker.

Den foreløbige besparelse er udregnet til 500.000 kr. pr år. ½ mil. det vil for Rødekro betyde en besparelse på 1.450 kr. pr. lejemål.

Da Rødekro Andelsboligforening ikke indgår i en fusion med BoligSyd på grund af pengemangel, men kommer med et flot resultat, har BoligSyd indsat i fusionsplanerne at lejere i Rødekro Andelsboligforening ekstra ordinært kan få tildelt op til 4.000 kr. pr. lejemål via dispositionsfonden fra den fremtidige samlede dispositionsfond i BoligSyd – i forbindelse med større renoveringsopgaver.

Rødekro Andelsboligforenings lejere betaler i 2025, det fastsatte administrationsbidrag som er fastsat for 2025.

Fra 2026 vil der ske en udjævning af forskellen i administrationsbidrag pr lejemål over 2 år.

Ventelisten samkøres, og der bliver mulighed for at søge bolig i hele den samlede boligorganisation.

Kontoret:

I fusionsplanerne er indsat at kontoret åbningstidspunkt i Rødekro er uændret frem til sommeren 2026, der vil så ske en evaluering i forhold til behov af dette områdekontor.

Der samme vil være gældende uanset fusionen bliver til noget, de årlige prisstigninger vil betyde at vi alligevel skal tænke på hvad er vigtig i forhold til en evt. huslejestigning.

Medarbejdernes forhold

Fusionen mellem de 2 boligorganisationer vil foregå som virksomhedsoverdragelse, så alle medarbejdere er sikrede.

Der er aftalt at såfremt generalforsamlingen godkender fusionen, kan den træde i kraft med tilbagevirkning fra 01.01.2025, hvilket betyder at vi i år kan få gavn af besparelsen i 2025 på ca. ½ mil.

Repræsentantskab ved evt. fusion

Sker der en godkendelse af fusionen, skal afdelingsbestyrelserne varetage boligforeningens interesser i repræsentantskabet, udover de 2 repræsentanter i bestyrelsesarbejdet.

Det betyder at vi i alle afdeling tilsammen skal finde 12 personer som kunne tænke sig at gøre en indsats for boligforeningen, og indgå i et fælles repræsentantskab i hele BoligSyd, og arbejde for ikke kun Rødekro Andelsboligforening, men for en fælles sammenslutning

Afdelingsbestyrelsernes fremtidige arbejde.

Vi vil i en ny sammenslutning stadig have en aktiv afdelingsbestyrelse, nu har vi ikke en organisationsbestyrelse lokalt, med 2 repræsentanter fra boligforeningen i den nye bestyrelse i BoligSyd, dem skal der fremover samarbejdes med så de kan få input til bestyrelsesarbejdet og af den vej få det vi ønsker bragt videre.

Afslutning:

Her ved slutning af beretningen vil vi gerne takke vort dygtige personale, som hver dag gør en stor indsats for vor boligforening.

Det gælder både administrationen på kontoret som passer den daglige drift, medarbejdere som sidder og arbejder for os i BoligSyd, både den daglige ledelse og det økonomiske. Det gælder vort personale som holder vore områder, og vore boliger i fin stand, til glæde og gavn for vore beboere.

Der skal lyde en tak til bestyrelseskollegaer i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde i det forløbne år.

Tak til forsamlingen for at lytte og følge med, tak til alle for et godt samarbejde i året som gik

Vi vil hermed give ordet til dirigenten, med håb om en god debat.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2024 samt forelæggelse af budget 2026.

Regnskab 2024 og budget 2026 blev forelagt af Nanna Kjær Latter fra BoligSyd.

Rødekro Andelsboligforening har i 2024 et overskud på t.kr. 165. Overskuddet blev forklaret med besparelser på personaleudgifter og kontorholdsudgifter samt en nettorenteindtægt og merindtægt på gebyrer. Modsat har der været en merudgift på kontorlokaleudgifter og revisionen. Der blev fremvist grafer over boligforeningens økonomi samt lidt fra afdelingerne.

Der var ingen spørgsmål og årsregnskab blev derefter godkendt og budget taget til efterretning.

4. Indkomne forslag

a. Forslag fra bestyrelsen om fusion med BoligSyd

Peder Damgaard gennemgik fusionsplanen, med hovedpunkter på at fusionen ikke gøres det af nød, men af fornuft.

Rødekro Andelsboligforenings afdelinger får ved en eventuel fusion reserveret kr. 4.000,00 pr. bolig til renovering af boligerne. Kontoret på Ryttervænget forbliver åben til sommer 2026, hvor det tages op til vurdering igen.

Der blev spurgt om Råderetskatalog og A-ordningen forbliver som de er nu, hvilket blev bekræftet, da råderetskatalog godkendes på afdelingsmødet.

Der blev snakket om omkostningerne ved en fusion, og der blev forklaret, at der ikke er de store omkostninger.

Der blev spurgt til om deres medlems ancienniteten forsvinder. Der blev forklaret at ved en fusion overflyttes alle medlemmer i BoligSyd og derved beholder alle medlemmerne deres anciennitet.

Der blev diskuteret for og imod en fusion med BoligSyd, inden der blev foretaget en skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget med en 94 ja-stemmer, 18 nej-stemmer, og én ugyldig.

Dirigenten konstaterede at der var pænt over 2/3 af ja-stemmer som krævet i vedtægten. På den baggrund blev den ordinære generalforsamling afsluttet, og deltagere blev bedt om af forlade lokalet.

5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er:

Tina Ludvigsen

(modtager ikke genvalg)

Robert Kaas

(modtager genvalg)

Punktet frafaldt, da der blev stemt ja under punkt 4

6. Valg af 2 suppleanter.

Punktet frafaldt, da der blev stemt ja under punkt 4

7. Valg af revisor.

Punktet frafaldt, da der blev stemt ja under punkt 4

8. Eventuelt

Punktet frafaldt, da der blev stemt ja under punkt 4

Hans Chr. Nielsen
Bestyrelsesformand

Birgit Lagoni
Dirigent