

Ordinær generalforsamling, **torsdag den 10. maj 2012 kl. 18.00** i Multisalen, Holberg-Skolen, Sømoesevej 50, 4293 Dianalund.

Antal fremmødte deltagere: 95

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab for 2011
4. Indkomne forslag
5. Fremlæggelse af vedtægtsrettelser til efterretning
6. Beslutning om generalforsamlingen eller bestyrelsen vælger næstformand
7. Valg af formand:
På valg: Paul Christophersen
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:
På valg: Ib Hansen
Kirsten Rasmussen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Formanden Paul Christophersen bød forsamlingen velkommen og foreslog Kurt Berg som dirigent.

Ad 1: Kurt Berg enstemmigt valgt som dirigent. Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet jf. vedtægterne. Han oplæste den udsendte dagsorden. Ingen indvendinger mod indkaldelse eller dagsorden.

Dirigenten gav herefter ordet til Paul Christophersen for aflæggelse af beretning.

Ad 2: Ad 2: Beretning

Jeg vil endnu engang på den samlede bestyrelses vegne byde Jer velkommen her til Boligforeningen Dianalunds årlige generalforsamling.

Vi har igen i år valgt at holde generalforsamlingen her i Multisalen, som efter min mening er yderst velegnet til formålet.

Det er dejlig at se, at der er mødt så mange op, hvilket viser, at der er stor interesse for, hvad der rører sig i boligforeningen.

Så endnu engang velkommen her til generalforsamlingen.

Som de øvrige år vil jeg dele min beretning op i hovedpunkter. Året 2011 har været et stille år med forholdsvis få aktiviteter. Jeg vil alligevel berøre følgende punkter:

Styringsdialog
Renovering afd. 2
Kommende renoveringer
Boligforeningens tilgodehavender
Generelt

Styringsdialog

Reglerne omkring indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne trådte i kraft den 1. januar 2010.

Et centralt element i styringsmodellen er, at der afholdes mindst ét årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommunen og boligorganisationen. Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligforeningen.

Boligforeningen skal årligt indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen. Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport og boligforeningens regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema og årsberetning samt resultater af eventuelle relevante analyser.

Dette betyder kort og godt, at boligforeningen umiddelbart efter indberetningen af regnskaber til Landsbyggefonden, skal indberette en styringsrapport for henholdsvis boligorganisationen og samtlige afdelinger.

Denne rapport omfatter f.eks afdelingernes økonomi, sager til afgørelse i beboerklagenævnet, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, byggeri og renoveringer, Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal, tidligere indgåede aftaler, fremtidsvisioner og så videre.

Ud fra ovenstående indkalder Kommunen efterfølgende til styringsdialogmøde, hvor samtlige punkter bliver drøftet.

Det første styringsdialogmøde blev afholdt hos Sorø Kommune den 14. marts 2012.

Der vil efterfølgende blive udarbejdet et aftaledokument på baggrund af mødet, som vil blive offentliggjort på Sorø Kommunes hjemmeside.

I skrivende stund er dette aftaledokument endnu ikke lagt på kommunen hjemmeside.

Renovering afd. 2

Som nævnt på sidste generalforsamling var der udarbejdet renoveringsplaner for afd. 2, Blomstervænget/Sømoosevej/Lundtoftevej, der i sin korthed gik ud på udskiftning af døre og vinduer i rækkehusene, efterisolering af de store parcelhuse, udskiftning af terrassepartier i de små huse og udskiftning af facadeplader.

Omkostningerne ved renoveringen ville beløbe sig til kr. kr. 3.039.555.

Renoveringen blev besluttet på et afdelingsmøde den 27. april 2011.

Arbejdet blev igangsat i maj/juni og var færdigt i september/oktober måned.

Renoveringen har betydet huslejestigninger på mellem kr. 169 og kr. 241 pr. mdr.

Kommende renoveringer

Vi har jo flere afdelinger, som virkelig trænger til et løft og som jeg ligeledes nævnte på sidste generalforsamling har vi bedt vores rådgiver, HS Rådgivning Slagelse om at

udarbejde renoveringsplaner for afdelingerne 3 – Enghaven/Lundtoftevej – 4 – Hybenvej/Rosenvænget samt 7 – Solparken 25-79.

Der ligger nu forslag til renoveringer for afdelingerne og i løbet af efteråret vil der blive indkaldt til afdelingsmøder i de berørte afdelinger, hvor planerne vil blive gennemgået og den endelige beslutning taget.

Som jeg ligeledes nævnte sidste år, så har vi jo stadigvæk mange gamle køkkener rundt omkring i afdelingerne, men der er mulighed for at få skiftet disse køkkener ud under individuel boligforbedringer, hvilket betyder, at man kan henvende sig på boligforeningens kontor og aftale en evt. udskiftning af sit gamle køkken med deraf følgende huslejestigning, men som sagt, så er det op til hver enkelt.

Boligforeningens tilgodehavender

Et af de store problemer vi har er udeståender hos fraflyttere. Gennem de sidste år er antallet af dårlige betalere steget væsentlig. Dette billede gør sig generelt gældende i den almene sektor.

I afdeling 1 er der kr. 45.000 overdraget til inkasso. Beløbet vedrører tre fraflyttere.

I afdeling 2 er kr. 118.000 overdraget til inkasso. Beløbet omfatter væsentlig én fraflytter.

I afdeling 3 er kr. 41.000 overdraget til inkasso. Beløbet omfatter tre fraflyttere.

I afdeling 4 er kr. 70.000 overdraget til inkasso. Beløbet omfatter seks fraflyttere, alle med relativt beskedne saldi.

I afdeling 6 er kr. 123.000 overdraget til inkasso. Af beløbet vedrører kr. 45.000 en enkelt fraflytter.

I afdeling 7 er kr. 66.000 overdraget til inkasso. Af beløbet vedrører kr. 56.000 en enkelt fraflytter.

I afdeling 12 er kr. 180.000 overdraget til inkasso. Beløbet omfatter primært to fraflyttere med henholdsvis kr. 105.000 og kr. 68.000

Vi gør hvad vi kan for at begrænse tabene i afdelingerne, men tendensen er, at det overalt i den almene sektor udgør et større og større problem. Vi har jo ingen muligheder for at sortere i ansøgningerne til boligerne, men er lovmæssigt forpligtiget til at følge udlejningsbekendtgørelsen.

Vi må bare håbe, at dette billede vil ændre sig fremover.

Generelt

Under dette punkt vil jeg berøre nogle af de ting, som rører sig i dagligdagen samt lidt statistik.

På det personalemæssige område har vi ansat Niels Henrik Hansen som sommermand i perioden april til udgangen af oktober måned 2012. Niels Henrik Hansen vil primært få sit arbejdsområde i Grønningen, Ventemølleparken og Falkegårdsvej.

Der er ingen yderligere ændringer på det personalemæssige område.

Jeg kan tilføje under det personalemæssige, at boligforeningen den 31. januar 2012 blev tildelt en grøn smiley af arbejdstilsynet, som ved deres uanmeldte besøg konstaterede, at boligforeningens arbejdsmiljø var i orden. Det er vi ret stolte af.

Der har i 2011 været 74 flytninger, bestyrelsen har afholdt 9 bestyrelsesmøder og der har været afholdt 8 afdelingsmøder.

I lighed med tidligere år har jeg ikke berørt boligforeningens økonomi. Det vil jeg som sædvanligt trygt overlade til stats.aut. revisor Benny Lundgaard fra PWC, når vi når til dette punkt på dagsordenen.

Jeg vil heller ikke undlade at gøre opmærksom på, at revisionspåtegningen for såvel selskab som for samtlige afdelinger fremgår som følgende: **revisionen har ikke givet anledning til forbehold** – det vil sige, at vi igen i år har en såkaldt blank påtegning.

Jeg har for så vidt ikke mere at sige på nuværende tidspunkt, men vil afslutte med at takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, de mange beboere og ansatte for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år.

Jette Andersen spurgte om der var planer om reovering af afdeling 1. Forretningsføreren svarede, at der p.t ikke var planer om reovering af afdelingen.

Karl Westi spurgte hvad grunden var til tabene i afdelingerne var så store. Var det hærværk eller lignende ?

Forretningsføreren svarede, at det sjældent var hærværk, der var årsag til tabene, men de fleste skyldes udsættelsesforretninger, hvor udsættelsen går gennem fogeden. Der er

mange gange ventetid hos fogeden på 3-5 måneder og i den ventetid påløber der jo huslejer og dette sammenholdt med istandsættelsen af lejemålet fører mange gange til store tab.

Ingen yderligere spørgsmål eller kommentarer til formandens beretning.

Beretningen enstemmig godkendt.

Ad 3: Statsaut. revisor Benny Lundgaard gennemgik regnskabet for hovedselskabet og kommenterede regnskaberne for afdelingerne.

Karl Westi spurgte til henlæggelserne i Landsbyggefonden. Revisoren svarede, at lån som var ud amortiseret (indfriet) stadig skulle betales med henholdsvis 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til egen dispositionsfond.

Niels Thorvaldsen spurgte om der var grænser for, hvor meget der måtte stå i dispositionsfonden .

Revisoren svarede, at der ikke var grænser for hvor store beløb der måtte stå.

Ingen yderligere spørgsmål til regnskaberne.

Regnskaberne enstemmig godkendt.

Ad 4: Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad 5: Dirigenten gennemgik rettelserne til vedtægterne. Ingen indvendinger – rettelserne taget til efterretning.

Ad 6: Under dette punkt var der indkommet forslag fra Karl Westi, der foreslog, at det var bestyrelsen, som vælger næstformand.

Ingen kommentarer til forslaget – forslaget sendt til afstemning – forslaget enstemmig vedtaget – Bestyrelsen vælger næstformand.

Ad 7: Ingen andre forslag – Paul Christophersen genvalgt som formand.

Ad 8: Ib Hansen og Kirsten Rasmussen ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen foreslog Lone Keelia og Poul Beierholm.

Af andre forslag var der: Karl Westi, Niels Thorvaldsen og Svend Nielsen.

Der blev efterfølgende holdt afstemning som gav følgende resultat:

| | |
|-------------------|------------|
| Lone Keelia | 60 stemmer |
| Karl Westi | 54 stemmer |
| Svend Nielsen | 46 stemmer |
| Niels Thorvaldsen | 36 stemmer |
| Poul Beierholm | 36 stemmer |

Nyvalgt til bestyrelsen blev Lone Keelia og Karl Westi.

Ad 9: De tre, som ikke kom i bestyrelsen blev foreslået som suppleanter. Niels Thorvaldsen trak sit kandidatur som suppleant.

Som 1. suppleant valgtes Svend Nielsen og som 2. suppleant valgtes Poul Bierholm.

Ad 10: PricewaterhouseCoopers genvalgt som revisor.

Ad 11: Henrik Andersen spurgte om boligforeningens holdning til fibernet. Forretningsføreren svarede, at holdningen var, at alle skulle frit kunne vælge hvilke udbydere af tv og internet de ønskede.

Birthe Jacobsen klagede over manglende renholdelse af haver.

Ib Hansen benyttede lejligheden til at takke for 10 gode år i boligforeningens bestyrelse.

Ingen yderligere indlæg.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med at takke for valget til formand. Han takkede Ib Hansen og Kirsten Rasmussen for deres indsats i bestyrelsen. Han ønskede Lone Keelia og Karl Westi tillykke med valget og tillykke til suppleanterne.

Til slut takkede han Kurt Berg for god ledelse af generalforsamlingen og samtlige medarbejdere for deres indsats i det forgangne år.

Generalforsamlingen slut kl. 19.30

(sign.)

Tommy Jensen
referent

(sign.)

Paul Christophersen
formand

(sign.)

Kurt Berg
dirigent