Referat Generalforsamling

mandag den 30. maj 2022 på Nørherredhus.

Der var mødt 112 beboere fra 89 husstande.

Søren Weiss bød velkommen til årets generalforsamling og kunne glæde sig over at vi nu igen kan starte med et rigtigt morgenbord.

1. Valg af dirigent.
Bestyrelsen foreslog Jan Mortensen, som blev valgt uden modkandidat.
Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlighed og udpegede Camilla Simonsen til referent
og som stemmetællere Arndis Magnusdottir, Ruth Rasmussen, Hans Erik Johansen og Jan Olsson.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
Søren Weiss henviste beretningen i årsregnskabet og supplerede med følgende yderligere forhold:

Indledning

Efter to år hvor mange møder og arrangementer måtte udskydes eller helt aflyses, er dagligdagen lidt efter lidt vendt tilbage.

Derfor er der flere aktivitet at berette om i år, og det er igen muligt at planlægge nye aktiviteter med forventning om at de kan gennemføres.

Møder, arrangementer og samarbejde

Bestyrelsen har afholdt bestyrelsesmøder og temamøder ifølge årshjulet.

Formand og Forretningsfører er med i det såkaldte Kontaktudvalg, som består af repræsentanter for alle almene boligforeninger i Sønderborg kommune. Udvalget mødes et par gange om året for at udveksle erfaringer og forberede sig til de møder vi har med kommunen.

Bestyrelsen har et ERFA-samarbejde med boligforeningerne B42 or SØBO. I løbet af året afholdes flere møder og arrangementer i det forum. Et eksempel er det årlige seminar for afdelingsbestyrelser.

I forbindelse med administrationsselskabet Dalbo, er vi også med i en Erfagruppe som tæller foreninger fra Sønderjylland og Fyn.

Vi har stor glæde af at deltage i disse forskellige samarbejder hvor vi kan få hjælp, inspiration, og nye ideer.

Danmarks Almene Boliger (BL) er interesse og brancheorganisation for alle almene boligorganisationer i Danmark. BL arbejder både nationalt og lokalt for vores interesser. Lars Christiansen fra bestyrelsen blev i år valgt ind som kredsrepræsentant i den lokale BL-kreds.

Røgalarmer
Pandemien forsinkede opsætningen af røgalarmer betydeligt, men efter en stor indsats fra ansatte, bestyrelsesmedlemmer, og frivillige hjælpere, er næsten alle røgalarmer er blevet sat op.

Fjernvarme
Tilslutningen til fjernvarme er godt i gang, og de sidste forvendtes at være tilsluttede i løbet af 2024.

NAB 75 år
I jubilæumsåret var det desværre ikke muligt at fejre de 75år, men nu er planlægningen godt i gang, og alle beboere vil blive inviteret til at fejre det den 19. August 2022.

Kloakseparering Kirkeby
På grund af kloakseparering er der blevet gravet meget i Kirkeby. Etape 1 er afsluttet, etape 2 færdiggøres i 2022, og det hele forventes afsluttet med etape 3 i 2023

De grønne ambassadører
Nabs grønne ambassadører er kommet godt fra start. Det sidste års tid har fokus været på biodiversitet i afdelingerne. Ambassadørerne har også deltaget i flere af Project Zeros arrangementer.

Sammenlægning af afdelinger
Afdelingerne 21+23, Apotekerhaven og Storegade, er blevet sammenlagt og har fået en ny bestyrelse.

Bestyrelsens oplæg

God Almen Ledelse og Egenkontrol
Der har været et par meget kedelige sager i pressen, hvor almene boligforeninger, mildt talt, ikke er blevet drevet og forvaltet hensigtsmæssigt.

For at fastholde og fremme det gode og ordentlige bestyrelsesarbejde har den almene sektor startet værktøjet ”God Almen Ledelse”.

God Almen Ledelse handler om, hvordan boligorganisationen løser opgaver i praksis. God Almen Ledelse er den almene boligsektors retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis, med plads til fleksibilitet for den enkelte boligorganisation.

I NAB vil vi i 2022 gennemgå forretningsorden, gaveregulativ, bestyrelsesvederlag og lignende for at tjekke om vi følger anbefalingerne. Hvis vi på enkelte punkter skulle vælger at afvige fra anbefalingerne, skal vi kunne forklare hvorfor.

Egenkontrol
Som boligforening er vi pålagt at foretage Egenkontrol. Formålet med egenkontrol er at finde arbejdsgange i organisation og administration som kan optimeres. Det har Administrationen sådan set altid gjort, men for at leve op til kravene, skal det sættes i system og dokumenteres. Det vil vi få gjort i 2022.

Flere timer til Administrationen
Administrationen har mange opgaver, så det er blevet besluttet at styrke kontoret ved at ansætte en medarbejder 20 timer i ugen. forhåbentlig med start kort efter sommerferien.

Bestyrelse og Administration vil også arbejde med at definere det serviceniveau som kan forventes, og hvilken prioritet de forskellige opgaver skal have.

Nye boliger i Guderup
Vi ønsker at bygge nogle nye boliger i Guderup, i området ved siden af afdeling 28 på Jeppesdam, og er i dialog med kommunen om projektet. I området ligger der en tidligere institution som vil indgå i helhedsplanen og kan omdannes til boliger. Projektet forudsætter at der vedtages en mindre ændring i lokalplanen. Den proces er i gang.

Nordborg Ferieresort
Første spadestik til Nordborg Ferieresort er taget, og byggeriet er i gang. Hvad det helt nøjagtigt kommer til at betyde for Nordals er svært at spå om, men vi holder øje med udviklingen.

Sammenlægninger

Arbejdet med sammenlægning af afdelinger fortsætter, og det er planen at have et par forslag til sammenlægninger med på afdelingsmøderne i september. Helt konkret er det henholdsvis afdeling 1 og 4, og 16 og 17 der arbejdes på.

Afslutning

Bestyrelsen vil gerne sige tak for godt samarbejde:

- Tak til Administrationen
- Tak til Ejendomsfunktionærerne
- Tak til Afdelingsbestyrelserne
- Tak til håndværkere og andre samarbejdspartnere.
- Tak til alle Nabs beboere og beboerdemokrater

Der var bemærkninger til beretningen om kapaciteten på kontoret.

- Nyansættelse skal afhjælpe behovet.

Telefontid ønskes øget.

- Vagtordning søges etableret og der udsendes liste med kontaktnumre til relevante håndværkere.

Hvem definerer serviceniveau i forhold til beboere?

- Bestyrelsen udarbejder sammen med administrationen en beskrivelse af serviceniveau mv.

Spørgsmål om fjernvarme etablering.

- Der er lavet aftaler for alle relevante afdelinger. Sønderborg Forsyning og VVS-leverandør står for installationen. Pt. er der aktuelle problemer med levering af varmevekslere.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

Nanna Latter fra Dalbo A.m.b.a. fremlagde årsregnskab 2021 og budget for 2023.

Der var spørgsmål til regnskabet.
Udgift til revision er højere end budgetteret.

- Merudgift skyldes ekstra assistance til afslutning af regnskab for 2020. Faktura fremsendt i 2021.

Udgift til forretningsførelse er højere end budgettet.

- Regnskabsposten indeholder også udgifter til IT, som i budgettet står under kontorhold.

Årsregnskab herefter godkendt og budget taget til efterretning.

4. Behandling af indkomne forslag.

Der var ikke indsendt forslag til behandling.

5. A. Valg af formand.

På valg var: Søren Weiss.
Der var ikke andre kandidater.

Søren Weiss blev valgt med akklamation.

B. **Valg af to bestyrelsesmedlemmer:**

På valg var: Lars Christiansen og Leif Mathiesen.
Lars Christiansen kunne ikke møde på grund af hospitalsindlæggelse.
Der var afleveret skriftlig erklæring om at Lars Christiansen ønsker at modtage valg Til bestyrelsen.
Herudover ønskede nedenstående at opstille til bestyrelsen:
Heidi Borup afdeling 19 Ugebjergvej.
Henk Van der Weijden afdeling 21 Storegade/Apotekerhaven.

Efter skriftlig afstemning blev resultatet:

Navn:	Stemmer:
Lars Christiansen	129
Leif Mathiesen	86
Heidi Borup	79
Henk Van der Weijden	27

Bestyrelsen er herefter:

Søren Weiss, formand valgt i	2022
Leif Mathiesen, valgt i	2022
Lars Christiansen, valgt i	2022
Hans Jakob Larsen, valgt i	2021
Poul Lyngkilde, valgt i	2021

6. **Valg af to suppleanter.**

Heidi Borup afdeling 19 Ugebjergvej.
Henk Van der Weijden afdeling 21 Storegade/Apotekerhaven.
Tony Hansen afdeling 14, Birkevej
Kristian Christiansen afdeling 14, Birkevej.

Efter skriftlig afstemning blev resultatet:

Navn:	Stemmer:	
Heidi Borup	126	valgt 1. suppleant
Henk Van der Weijden	73	valgt 2. suppleant
Kristian Christiansen	59	ikke valgt
Tony Hansen	50	ikke valgt

7. **Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab.**

Der var genvalg af RI statsaut. Revisionsaktieselskab.

8. **Eventuelt.**

Spørgsmål til opsætning af lade bokse.

- Der må efter ansøgning til administrationen opsættes lade bokse ved egen bolig. Der er en udvikling i gang, som følges nøje, men der er ikke fastlagt en politik på nuværende tidspunkt.

Der kan med fordel instrueres bedre ved skriftlige afstemninger eller udleveres stemmesedler der ikke kan misforstås.

- Bestyrelsen er opmærksom på problemet og venter en ændring til næste generalforsamling.

Der var ikke flere der ønskedes ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Gav herefter ordet til formanden.

Formanden takkede de mange fremmødte og for aktiv deltagelse med kommentarer og spørgsmål. De nyvalgte blev budt velkommen til bestyrelsesarbejdet.

Jan Mortensen Dirigent	Søren Weiss Formand