

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Boligforeningens formand Hanne Wad indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte.

44 stemmeberettigede lejemål var repræsenteret med 55 personer.

2 var repræsenteret ved gæstekort.

4 personer fra personalet var repræsenteret.

I alt 61 personer deltog i mødet.

- | | | |
|-----------|----|---|
| Dagsorden | 1. | Valg af dirigent |
| | 2. | Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år. |
| | 3. | Endelig godkendelse af årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning – samt forelæggelse af budget. |
| | 4. | Bestyrelsen fremsætte forslag til ændring af boligforeningens vedtægter, som følge af ny lovgivning for almene boliger i Danmark. |
| | 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag. |
| | 6. | Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. |
| | 7. | Valg af 2 suppleanter. |
| | 8. | Valg af revisor. |
| | 9. | Eventuelt. |

Ad pkt. 1 Valg af dirigent.

Annette Larsen blev her bragt i forslag, og uden modkandidat valgt som generalforsamlingens dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed og rettidige annoncering. Den omdelte forretningsorden for generalforsamling blev godkendt. 3 personer fra salen blev udpeget som stemmetællere. Dagsordenens punkter blev herefter oplæst.

Ad pkt. 2 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

På bestyrelsens vegne, og jf. efterfølgende afskrift af manuskript, aflagde formand Hanne Wad beretning som følger:

Også det seneste forløbne år har været et stabilt år for boligforeningen.

Økonomi:

Vi har i 2016 bevaret en sund og velfunderet økonomi i vore afdelinger samt i hovedforeningen.

Alt omkring økonomi vil forretningsfører Kent Kristiansen komme ind på i regnskabsgangen.

Siden sidst:

Renovering:

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Der er igangsat udskiftning af garderober efter den kollektive råderet i vores afdeling på Stadion Alle. Over 100 lejermål har takket ja til tilbuddet.

I vores afdeling 10 i Skolegade, er der igangsat renoveringer af badeværelserne i alle lejermål.

Disse 2 renoveringsopgaver medfører huslejestigninger.

I 30 lejermål på Vinkelgade, og i 36 lejermål på Skolegade er der udskiftet entredøre. Disse udskiftninger er gennemført uden påvirkning af huslejen.

I Svaneparken er vi i gang med at udskifte terrasse- og entredøre. Dette projekt påvirker 54 lejermål, og gennemføres også uden en regulering af huslejen.

Molokker:

Som nævnt sidste år er vi i gang med at etablere molokker ved flere af vore afdelinger med etagebyggeri.

Dette projekt er nu udbygget til at dække 450 af vores 801 lejermål.

Ved molokkerne er det muligt at sortere affaldet i flere fraktioner. Men beholderne til gråt og grønt affald er forbeholdt afdelingernes beboere.

På sigt håber vi, at det også bliver muligt, at få det etableret i flere afdelinger.

Strøget:

Som nævnt de sidste par år, så har Byggeskadefonden anerkendt de anmeldte forhold omkring porøs opmuringsmørtel og nedbrudte/afskallede fuger ved vores byggeri på Strøget.

Byggeskadefonden har besluttet, at de selv vil forestå udbedringsarbejderne.

Der er på nuværende tidspunkt ikke nogen tilbagemelding med en tidplan.

Vi er alle utrolig trætte af situationen, og håber på, at vi snart kan få sagen afsluttet.

Hvad kommer der til at ske:

Renoveringer:

Det er planen, at der indenfor det næste år skal iværksættes en renovering af 30 badeværelser i vores afdeling 9 på Vinkelgade.

Projektet vil medføre huslejestigninger, og skal derfor først til godkendelse på afdelingsmødet i sensommeren.

Der vil blive iværksat udskiftning af nogle vinduer i vores afdeling på Borgergade i Bording.

Dette kan gennemføres uden huslejestigning, idet der ydes et tilskud fra dispositionsfonden.

Fælles Fremtid på Tværs:

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Vores fællesprojekt med Ikast-Brande Kommune og Bomidtvest, Fælles Fremtid På Tværs, er nu gået ind i sit tredje år.

Det må indrømmes, at det har været et langt sejt træk, at nå ud til beboerne.

Men det går fremad.

Flere og flere deltager i de forskellige arrangementer.

Og arrangementer er der mange af.

Hvis du er interesseret i at følge med i projektet, kan det anbefales at følge projektet på hjemmesiden fremtidikast.dk eller på Facebooksiden Faellesfremtidpaatvaers.

Jeg vil gerne takke både Ikast-Brande Kommune og Bomidtvest for et fantastisk godt samarbejde, omkring denne helhedsplan.

Jubilæum:

2016 var også året, hvor vi kunne fejre boligforeningens 75-års jubilæum.

Den 28. oktober blev der afholdt en reception på Restaurant Noli for beboere, ansatte, kolleger og samarbejdspartnere.

Det var en rigtig hyggelig eftermiddag, og dejligt at så mange havde lyst til at kigge forbi og fejre det sammen med os.

Det er vi utrolig glade for, og tak til alle for opbakningen.

Bestyrelsen:

Internt i bestyrelsen har det igen været et spændende og udviklende år.

Som vi nævnte sidste år er bestyrelsen ved at etablere et landkort med et fælles billede af, hvor vi er i dag, hvor vi vil hen, hvordan vi skal komme vejen forbi udfordringer, og med prioriteringer af mål. Kort sagt, en strategi for boligforeningen.

Vi har i den forbindelse den 6. februar afholdt et bestyrelsesseminar, hvor vi fik nedfældet alle vores input til vision, mål og indsatsområder.

Og den 8. februar afholdte vi så et medarbejderseminar, for at få medarbejdernes input til vores arbejde med at få udfærdiget et strategiprogram.

I begge seminarer var alle deltagere meget engagerede, og meget ivrige med at komme med konstruktive input.

En konsulent har sammenfattet, hvad der kom ud af de to seminarer.

Bestyrelsen skal i det kommende år omsætte inputtet til reelle strategier og handleplaner.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Det er et arbejde, som vil kræve en ekstra indsats. Det vil resultere i flere møder end i et normalt år, for det er nu det lange seje træk skal udføres, for at få indsatsen til at munde ud i noget konkret.

Jeg kan her afsløre, at nogle af emnerne er et løft af den eksisterende boligmasse, men også et ønske om at tilføre foreningen nye boliger. Samtidig er der et ønske om, at vi skal være mere synlige i bybilledet.

Vores ønske om at tilføre boligforeningen nye boliger kræver, at byrådet har en forståelse for den lovgivning vi er underlagt, med de muligheder og udfordringer det giver i forhold til privat byggeri.

Personale:

Siden generalforsamlingen i 2016 har der været en enkelt udskiftning på personalesiden.

I februar 2017 valgte Knud Jacobsen at søge andre udfordringer, og fratrådte derfor sin stilling hos os. I stedet har vi ansat Ernst Dalgaard, der indtræder i viceværtstaben i stedet for Knud.

Her til sidst vil jeg gerne takke personalet og hovedbestyrelsen for et godt, positivt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år. Jeg ser frem til et fortsat godt samarbejde i fremtiden, hvor jeg tror, at vi vil blive mødt af stadig flere spændende udfordringer.

Jeg vil hermed overgive beretningen til forsamlingens eventuelle kommentering.

Der var ingen kommentarer til notat.

Ad pkt. 3 Endelig godkendelse af årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning – samt forelæggelse af budget.

Ordet blev her overgivet til forretningsfører Kent Damm Kristiansen, som efterfølgende gennemgik regnskaberne mm:

Regnskaberne havde været fremlagt til afhentning på vort kontor Skolegade 38 siden den 15. maj 2017.

Alle tilmeldte lejemaal havde fået tilsendt et stk. afdelingsregnskab samt et regnskab for Hovedforeningen sammen med adgangskortet.

Da alle havde haft muligheden for at sætte sig ind i regnskaberne, blev der ikke gået i detaljer med alle af afdelinger.

Regnskabet for selskabet blev gennemgået i overskrifter.

Derefter var der en gennemgang af driften og balancen samt en kort orientering om enkelte budgetposter.

Afdelingernes hovedtal blev gennemgået og til sidst var der en konklusion.

Følgende fakta blev bl.a. nævnt:

Driftsresultatet for hovedforeningen var et overskud på kr. 205.429.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Egenkapitalen størrelse er kr. 36.402 pr. lejemålsenhed.

Hovedforeningens likviditet pr. 31.12.2016 er kr. 9.098.000.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed var i 2016 kr. 3.602 pr. lejemålsenhed. I 2017 er bidraget kr. 3.702.

I 2016 havde 18 afdelinger et overskud på driften og 2 afdelinger et underskud på driften.

Huslejen udgør ca. 89 % af afdelingernes indtægter, hvilket svarer til ca. kr. 38 millioner.

Huslejeniveauet for en familiebolig ligger mellem kr. 382 og kr. 737 pr. kvm.

10 afdelinger har en overskudskonto, 10 afdelinger har en underskudskonto.

Alle regnskaber er godkendt uden revisionsforbehold.

Dirigenten overgav herefter regnskaberne til forsamlingens godkendelse.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at regnskaberne blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Pkt. 4 Bestyrelsen fremsætter forslag til ændring af boligforeningens vedtægter, som følge af ny lovgivning for almene boliger i Danmark.

Som følge af bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2006 Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger havde bestyrelsen fremsat forslag om ændring af boligforeningens vedtægter.

Forretningsfører Kent Damm Kristiansen gennemgik de ændringer det havde for boligforeningens vedtægter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Da mindre end halvdelen af de stemmeberettigede lejemål var mødt, kan vedtægtsændringen først vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt umiddelbart efter den ordinære generalforsamling.

Ad. Pkt. 5 Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Der var indkommet et forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen principielt giver bestyrelsen lov til at opføre ny administration.

Det sker med baggrund i forbedring af primært tilgængelighed og arbejdsmiljø, men også i behovet for en mere up to date administration.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad. Pkt. 6 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg: Arne Thorsen, Ketty Sørensen og Per Krone.

Da Per Krone fraflytter boligforeningen var han ikke indstillet på genvalg.

Arne Thorsen og Ketty Sørensen var begge indstillet på at modtage genvalg.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 29. maj 2017, kl. 19.00, Hotel Medi

Bestyrelsen foreslog Christina Andersen fra afdeling 6, Fredensgade som ny kandidat.

De blev alle valgt uden modkandidater.

Ad. Pkt. 7 Valg af 2 suppleanter.

På valg: Christina Andersen fra afdeling 6.

Lotte Bonne Eggertsen var fraflyttet boligforeningen, og kunne derfor ikke vælges.

Da Christina Andersen nu var valgt ind i bestyrelsen, kunne hun heller ikke vælges.

Bestyrelsen foreslog derfor i stedet Vivi Grann, afdeling 15, Svaneparken og Torben Vinther, afdeling 8, Vinkelgade som kandidater

De blev begge valgt uden modkandidater.

Vivi blev 1. suppleant og Torben 2. suppleant.

Ad. Pkt. 8 Valg af revisor.

Dirigenten kunne her meddele, at bestyrelsen gerne ville anbefale genvalg af boligforeningens nuværende revisionsfirma ERNST & YOUNG, Godkendt Revisionspartnerselskab, Industrivej Nord 9, Birk, 7400 Herning. Der var ikke andre forslag, så boligforeningens nuværende revisionsfirma blev genvalgt.

Ad. Pkt. 9 Eventuelt.

Dirigenten gav her forsamlingen mulighed for at komme med eventuelle indlæg.

Der var ingen bemærkninger til notat.

Dagsordenen var hermed udtømt, hvorpå dirigenten takkede for god ro og orden og herefter overgav ordet til formand Hanne Wad, der lukkede for mødet.



Hanne Wad
Formand



Annette Larsen
Dirigent



Kent Damm Kristiansen
Forretningsfører/referent