

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

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

50 stemmeberettigede lejemål deltog i mødet med 63 personer.

4 personer var repræsenteret ved gæstekort

3 personer fra personalet samt 1 konsulent og 1 dirigent deltog i mødet.

I alt 72 personer deltog.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Cafédialog.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent.

Martin Plum Juul blev her bragt i forslag, og blev valgt som generalforsamlingens dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed og rettidige annoncering.

Den omdelte forretningsorden for generalforsamlingen blev godkendt.

Dagsordenens punkter blev herefter oplæst.

Ad pkt. 2 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder 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:

Jeg vil starte med økonomien.

Som noget nyt, skal der i bestyrelsens årsberetning afgives en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret.

Organisationens drift må anses for at være særdeles tilfredsstillende, da der er overskud i alle afdelinger samt i hovedforeningen.

Der er efter bestyrelsens overbevisning, at der ikke er økonomiske problemer i nogen af vore afdelinger.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

Alle afdelinger har et positivt resultat på konto 407 opsamlet resultat.

I årets løb har afdelingernes midler været i fælles forvaltning. Midlerne er fordelt på to forvaltere. Dette er uændret i forhold til de tidligere år. Årets afkast til afdelingerne har været på 1,04 pct., hvilket må siges at være en yderst tilfredsstillende rente, set ud fra de generelle lave renter, der er i samfundet.

Der er i året ikke sket forrentning af arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Udlån til afdelinger forrentes med diskontoen + 1 pct.

Som egenkontrol laver vi hvert år en afdelingsanalyse, ud fra et værktøj som BL har udviklet sammen med et boligselskab. Værktøjet blev taget i brug i forbindelse med årsregnskabet for 2017. Værktøjet giver et billede af afdelingernes økonomi, udlejningssituation samt tekniske niveau. Værktøjet kan hjælpe bestyrelsen med at rette fokus mod evt. problemområder, så der kan blive sat ind på en løsning af disse.

Boligorganisationens fremtidige 4-årige mål for afdelingerne er, at udgifterne samlet set (budgetmæssig årlig huslejestigning) helst ikke skal stige med mere end inflationen.

Har revisor haft særlige bemærkninger til regnskabet, skal bestyrelsen kommentere disse i årsberetningen. Bestyrelsen finder ikke, at revisors bemærkninger i revisionsprotokollen giver anledning til yderligere bemærkninger.

De øvrige aspekter i årsregnskaberne vil forretningsfører Kent Kristiansen komme ind på i regnskabs gennemgangen.

Siden sidst:

Det sidste års tid har der i gang været gang i flere renoveringer rundt i vore afdelinger.

I afdeling 1 Nygaards Alle er køkkenudskiftning efter den kollektive råderet igangsat. På nuværende tidspunkt har 2 ud af afdelingens 8 lejemål fået nye køkkener. De øvrige skiftes senest når lejemålene får nye lejere.

I afdeling 2, Enghavevej og afdeling 9 Vinkelgade er der etableret molokker, så vi nu har molokker ved 660 af vores 801 lejemål. Ved molokkerne er muligt at sortere affaldet i flere fraktioner. Men beholderne til gråt og grønt affald er forbeholdt afdelingernes beboere.

I afdeling 3 Skolegade/Jens Holdgårdsvej er vi i gang med at renovere badeværelser i afdelingens 36 lejemål. I samme forbindelse installeres der vandmålere i lejemålene, så der bliver individuel vandafregning i lejemålene når renoveringen er afsluttet.

I afdeling 8 Vinkelgade er vi i gang med at etablere altaner ved afdelingens 30 lejemål. Projektet er vedtaget på et afdelingsmøde, og vil medføre en huslejestigning på ca. 17 pct. Projektet forventes afsluttet til sommer.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

I afdeling 14, Markvænget/Løvstien i Bording er vi i gang med udskiftning af taget samt en efterisolering af loftet. Det nye tag bliver med tagpap og med zinkinddækninger. Det bliver rigtig flot, så hvis du er på disse kanter, så køør forbi og se det.

I vores afdeling 22, Strøget er vi langt om længe blevet færdige med udbedring af byggeskaden i forbindelse med byggeriets opførsel i 2013. Det er vi utrolig glade for.

I forbindelse med arbejdet fik vi også lavet lidt om ved altanen ved det midterste lejemål på 3. sal, så den nu er mere brugbar.

Vi kan nu kun håbe på, at vi igen får en god sommer, så altanerne rigtige kan komme i brug.

Jeg vil gerne takke beboerne i afdelingen for deres tålmodighed, og ser frem til, at lejemålene nu kan bruges mange år frem i tiden uden væsentlige gener for jer der bor der.

Beboerdemokrati:

I det forløbne år er der ikke blevet etableret flere afdelingsbestyrelser.

Så vi har stadig 6 afdelingsbestyrelser, som dækker 9 af vore 20 afdelinger, eller 600 af vore 801 lejemål.

Hvad kommer der til at ske:

Som nævnt på sidste års generalforsamling, så havde vi indgået et samarbejde med en landskabsarkitekt, for at få lavet en sammenhængende plan for udearealerne i vores afdeling 11 Stadion Alle.

Den udarbejdede plan blev præsenteret på afdelingsmødet sidste år, og blev positivt modtaget.

Det er en meget omfattende plan, som vil ændre området til et frodigt område med nyttehaver, frugttræer, stier, søer mm.

I planen er der også lavet en rambla og et ramblahus – fælleshus. Ramblaen skal være med til, at afdelingen smeltes sammen på tværs af Stadion Alle. Men vi håber også, at det kan blive et mødested for hele byen. Det betyder, at vi gerne vil have Stadion Alle lukket på midten.

Det har vi søgt om lov til hos Ikast-Brande Kommune. Teknik- og miljøudvalget har indtil videre fundet vores projekt så interessant, at de har vendt tommelfingeren op for projektet. Men for at en lukning af Stadion Alle kan komme på tale, så skal der laves nogle undersøgelser af de trafikale forhold. Hvor meget trafik er der? Hvor vil den flytte sig hen ved en lukning? osv. Det er disse undersøgelser, der nu skal sættes i gang.

Projektet er meget dyrt at gennemføre. Landskabsarkitektens budgetoverslag anslår udgifterne til ca. 40. millioner kr. Det betyder, at vi skal ud og skaffe midler bl.a. via fundraising.

Hvis alt går som det skal, vurderer vi, at det vil være realiserbar på ca. 4 år.

Nybyggeri:

I maj 2018 satte Ikast-Brande kommune et projekt ved Olympiaparken i udbud, hvor 3 almene boligforeninger var indbudt til at give pris. Det var 3 byggefelter, som gav mulighed for at opføre 18 familieboliger.

I juni 2018 vandt vi udbudsrunden, og i december 2018 fik vi skema A godkendt.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

Vi har haft projektet i licitation, og er tæt på at kunne indsende skema B, hvilket betyder, at vi er tæt på at kunne komme i gang med byggeriet.

Vi forventer, at de 18 lejemål står klar til indflytning i løbet af 2020.

Vores ønske om at bygge på grunden, hvor Bowling hallen i dag er placeret, er kommet et stort skridt nærmere en realisering. Projektet med 24 familieboliger er sendt til principiel godkendelse hos Ikast-Brande Kommune, hvor det er indstillet til godkendelse i Byrådet.

I august 2018 var byggegrunde Svaneparken 2, Ikast sendt i udbud.

Vi afgav et bud på grunden, og blev efterfølgende af Teknik- og Stabsdirektøren hos Ikast-Brande Kommune bedt om at indsende et projekt til principiel godkendelse hos kommunen.

Vi indsendte et projekt på 18 boliger med egen carport og redskabsskur.

Byrådet forkastede vores projekt på byrådsmødet den 8. oktober 2018, da Økonomi- og Planudvalget ønskede grunden solgt privat.

Dog var udvalget indstillet på at genoptage vores ansøgning, hvis ikke grunden var solgt indenfor et år.

Grunden er netop blevet solgt til en privat, som vil opføre 20 boliger med egen carport og redskabsskur.

Vi er stadig meget interesseret i projekter, hvor vi kan bidrage med rækkehuse med en lille have, egen carport og redskabsskur.

Det er et område, hvor der også er stor efterspørgsel på hos almene boligforeninger.

Fælles Fremtid på Tværs:

Vores fællesprojekt med Ikast-Brande Kommune og Bomidtvæst, Fælles fremtid på tværs, har netop afsluttet den første fireårige periode.

Som vi nævnte i beretningen sidste år, så var vi blevet prækvalificeret til en ny 4-årig periode, som vil løbe fra 2019 til 2022.

Vores ansøgning om en ny periode blev ultimo 2018 godkendt af boligorganisationerne, Ikast-Brande Kommune Byråd samt Landsbyggefonden, hvilket betyder, at projektet kører 4 år mere.

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

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

Bestyrelsen:

I bestyrelsen har vi i det forløbne år afholdt 10 bestyrelsesmøder, 1 strategimøde og 2 strategiseminarer.

Det har været nogle gode og konstruktive møder.

Det, der har fyldt rigtig meget i det forløbne år, har været vores udarbejdelse af en strategi for Ikast Andelsboligforening.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

Det viste sig at være en rigtig god ide med en tovholder. I den forbindelse vil jeg gerne takke Gitte Hodde fra konsulentfirmaet Baglæns, for hendes store indsats som har hjulpet os i mål.

Vores fokuspunkter frem mod 2022 bliver Tidssvarende boliger og nybyggeri, God arbejdsplads med organisationsudvikling og effektiv drift, Beboerdemokrati med styrket beboerinddragelse samt Dynamisk samarbejde og synlighed.

Implementeringen er det der skal igangsættes nu. Desuden skal vi i gang med nogle prioriteringer ud fra vores afdelingsanalyser, som skal resultere i konkrete indsatser.

Det er et arbejde, som vi alle ser frem til at gå i gang med.

Personale:

Siden generalforsamlingen i 2018 har der været en enkelt udskiftning på personalesiden.

I august 2018 valgte Knud Jakobsen, efter kun nogle få måneder hos os i denne omgang, at vende tilbage til det arbejde han kom fra. I stedet har vi ansat Ulrik Nielsen, som indgår i vores viceværtteam.

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 beretningen.

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

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

Regnskaberne havde været fremlagt til afhentning på boligforeningens kontor Skolegade 38 siden den 13. maj 2019.

Alle lejemål 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 nogle af afdelingerne.

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.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

Følgende fakta blev bl.a. nævnt:

Driftsresultatet for hovedforeningen var et overskud på kr. 24.053

Egenkapitalen størrelse er kr. 37.754 pr. lejemålsenhed.

Hovedforeningens likviditet pr. 31.12.2018 er kr. 8.010.000.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed var i 2018 kr. 3.692 pr. lejemålsenhed. I 2019 er bidraget kr. 3.004.

I 2018 havde alle 20 afdelinger et overskud på driften, der samlet beløb sig til ca. 1,5 millioner kr.

Huslejen udgør ca. 93 % af afdelingernes indtægter, hvilket svarer til kr. 38,2 millioner.

Alle 20 afdelinger har en overskudskonto, som vil blive modregnet i de kommende års budgetter.

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 Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Dirigenten kunne her meddele, at der ikke var modtaget forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad pkt. 5 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg: Arne Thorsen, Ketty Sørensen og Christina Sørensen.

De var alle indstillet på genvalg.

De blev alle valgt uden modkandidat.

Ad pkt. 6 Valg af 2 suppleanter.

På valg: Bente Eggertsen og Anne Marie Bjertrup.

Bente Eggertsen var indstillet på genvalg.

Bestyrelsen foreslog genvalg til Bente Eggertsen samt nyvalg til Nikolaj Arff.

De blev valgt uden modkandidat i nævnte rækkefølge.

Ad pkt. 7 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.

Ikast Andelsboligforening
Referat fra afholdt ordinær generalforsamling
Mandag, den 27. maj 2019, kl. 18.00, Hotel Medi

Ad pkt. 8 Cafédialog.

Ordet blev her givet til Gitte Hodde fra konsulentfirmaet Baglæns.

I løbet af ca. 30 minutter blev der diskuteret følgende 4 spørgsmål ved bordene:

- Kom med idéer og anbefalinger til information på hjemmesiden.
- Kom med idéer og anbefalinger til bedre information fra organisationsbestyrelsen til beboerne.
- Kom med idéer og anbefalinger til hvordan vi kan blive bedre til at støtte afdelingsbestyrelserne.
- Kom med idéer og anbefalinger til initiativer, arrangementer og nye fællesskaber på tværs af afdelingerne.

Der var en god debat ved bordene, og Gitte Hodde samler op på materialet, og sender idéer og anbefalinger til bestyrelsen, som så kan arbejde videre med dem.

Ad pkt. 9 Eventuelt.

Der var en kommentar til den netop omdelte pjece med vision og mål 2019 – 2022 for Ikast Andelsboligforening.

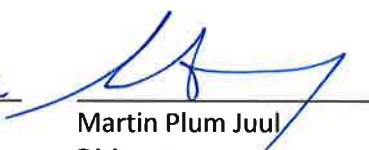
Der var en kommentar om manglende nedkørsler på Rugtoften/Lyngtoften til personer med handicap.

Der blev gjort opmærksom på BL's 100 års fødselsdagsbord den 15. juni 2019 på Stadion Alle, hvor alle er velkommen.

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



Hanne Wad
Formand



Martin Plum Juul
Dirigent



Kent Damm Kristiansen
Forretningsfører/referent