

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Boligforeningens formand Jan Fønnesbæk indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte.

27 stemmeberettigede lejemål deltog i mødet med 29 personer.

1 personer var repræsenteret ved gæstekort

4 personer fra personalet og 1 dirigent deltog i mødet.

I alt 35 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. 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.

Derefter gik vi i gang med dagens punkter på dagsordnen.

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

På bestyrelsens vegne aflagde formand Jan Fønnesbæk beretning frit fortolket efter følgende manuskript:

**Året, med Corona:**

Slutningen af 2020 og starten af 2021 har været præget af samfundsnedlukninger og restriktioner med baggrund i COVID 19. I skrivende stund er vi så småt begyndt at åbne op igen.

Restriktionerne har også lagt begrænsninger på foreningens arbejde. Vi har sat ting i bero. Vi har lavet regler for indbyrdes omgang med hinanden. Vi har måttet udskyde vedtagne renoveringsarbejder. Alt i alt har tingene ikke været som de plejer.

At når tingene ikke er som de plejer, ja så bliver vi udfordret i at tænke kreativt og anderledes. Det er jo en positiv udfordring i sig selv. Denne udfordring har vi taget op og løst på forskellig vis. Så ingen tvivl om, at vi kommer organisatorisk styrket ud af denne krise.

**Økonomi:**

Her vil jeg starte med økonomien, som er én af de pligtoplysninger vi skal orientere om i årsberetningen.

Så jeg vil give en redegørelse for den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret 2020.

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Organisationens drift må anses for at være tilfredsstillende. I regnskabsåret 2020 var der mindre overskud i 17 afdelinger og mindre underskud i 3 afdelinger.

Det var igen i år et underskud i hovedforeningen, da bestyrelsen besluttede, at det budgetterede honorar for nybyggeri i 2020 ikke skulle opkræves. Der var brug for at lave en større sparerunde ved vores nybyggeri af Olympiahusene. Denne besparelse blev lavet, for at opnå en fast indtægt i fremtiden i stedet for.

Efter bestyrelsens overbevisning er der ikke økonomiske problemer i nogen af vores afdelinger.

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 ca. 1 %, hvilket må siges at være en yderst tilfredsstillende rente, set ud fra de generelle lave renter, der er i samfundet.

Der er i året lavet en tilsvarende forrentning af arbejdskapitalen, men der er ikke lavet en forrentning af midlerne i dispositionsfonden.

Udlån til afdelinger forrentes med diskontoen + 1%.

Boligorganisationens fremtidige 4-årige mål for afdelingerne er fortsat, 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.

#### **Renoveringer og nybyggeri:**

Det sidste års tid har der været gang i flere mindre renoveringer rundt i vores afdelinger, primært efter den kollektive råderet.

Ligesom i 2019 blev der også i 2020 vedtaget flere kollektive råderetssager på afdelingsmøderne.

Afdeling 5 og 6, dækkende Nygade, Fredensgade og Tværgade renoveres badeværelserne efter råderetten. Dette iværksættes i 2021. Der opsættes fliser på væggene. Toilet, håndvask, spejl, papirholder og kroge udskiftes.

Afdeling 8, dækkende den ene afdeling på Vinkelgade renoveres køkkener. Der foretages en renovering af gulv, vægge, inventarer samt evt. opdatering af el.

Afdeling 15, dækkende den ene afdeling i Svaneparken renoveres badeværelserne. Efter vedligeholdelsesplanen skulle dette først ske i 2024. Dette vil så ske samtidig med renoveringen i afdeling 16.

Projektet her er dog stødt mod en økonomisk mur, da det har vist sig at tilbuddene ikke matchede budgetterne. Der arbejdes dog på en løsning, så arbejdet kan finde sted.

Gældende for alle renoveringerne er at de er frivillige for den nuværende lejer. Såfremt en lejer fravælger renoveringen, vil det ske ved fraflytningen.

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Men her driller Coronaen også, så de er ikke rullet ud i det omfang vi har ønsket.

Det står dog ikke helt stille. P.t. bliver det iværksat i flyttelejligheder.

Vi har også færdiggjort et nybyggeri, Olympia husene på Ll. Torv. Efter en træg start på udlejningen går det nu fint fremad. Pr. 1 juli er kun 3 lejemål ledige.

Det er et rigtig fint byggeri, som får meget ros for sin arkitektoniske fremtoning. Samtidig indeholder den nogle rigtig fine og veldisponerede lejemål.

Et byggeri vi i bestyrelsen er stolte over.

**Beboerdemokrati:**

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

Så vi har stadig 5 afdelingsbestyrelser, som dækker 8 af vore 20 afdelinger, eller 570 af vores 801 lejemål.

Det indgår i bestyrelsens strategiarbejde, at der skal etableres flere afdelingsbestyrelser for at udbygge beboerdemokratiet.

Der er etableret tværgående samarbejde mellem de eksisterende afdelingsbestyrelser. Formålet er at styrke samarbejdet på tværs af afdelingerne imellem. Herved kan vi løfte større arrangementer. Det kan være foredrag, udflugter, fællesspisning m.m. Der har været afholdt 2 møder – 1 fysisk og 1 virtuelt.

Igen har vi haft en Coronavirus, der har sat sit præg på dette, men der ligger allerede nu forhåndstilkendegivelser på konkrete projekter.

**Kommende planlagt nybyggeri:**

Som nævnt sidste år godkendte byrådet den 13. maj 2019 vores ønske om at bygge boliger på grunden hvor bowlinghallen ligger i Nørregade.

Vi starter projekteringen efter sommerferien, og vi håber, at vi kan indsende skema A inden nytår.

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

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

Her er vi, som organisation, udfordret af Ikast-Brandes kommunes beslutning om 50/50-reglen, at når der opføres almene boliger, som vi gør, skal der ligeledes opføres private boliger i samme mængde.

De private bygherrer har en tendens til kun at ville samarbejde, hvis de ikke kan få deres eget projekt til at hænge sammen.

**Bestyrelsen:**

I bestyrelsen har vi i perioden fra generalforsamlingen i september 2020 til og med juni 2021 afholdt 7 bestyrelsesmøder. 2 af møderne blev afholdt virtuelt.

Det har været nogle gode og konstruktive møder.

Vi bruger stadigvæk meget tid på vores strategi, som er et vigtigt element for organisationens fremtidige udvikling. Strategiarbejdet har mundet ud i nedsættelse af arbejdsudvalg indenfor følgende områder:

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

- Renovering
- Kursus, uddannelse og arrangementer
- Markedsføring

Vi har også foretaget en såkaldt MUS-evaluering af alle bestyrelsesmedlemmer. Det havde til formål at afdække den enkeltes kompetencer og interesser. Ligeledes skal det danne grundlag for at etablere et uddannelsesprogram, der sikrer at bestyrelsen er "up to date" og kompetent til at varetage jobbet.

Bestyrelsen er blevet klædt på med IT-løsninger. Vi anvender et internetbaseret program, Better Board, til at håndtere vore dokumenter og møder elektronisk. Det er også herfra vi kører vore virtuelle møder. Af samme grund er de bestyrelsesmedlemmer der ønskede det, udstyret med en Crome Book.

Målet er at vi med tiden har mere arbejde udenfor bestyrelsesmøderne i form af udvalgsarbejde, ad-hoc grupper, eventuelt med inddragelse af afdelingsbestyrelser. Det skal gerne følges op af færre bestyrelsesmøder, der så bliver mere beslutningsorienterede.

I januar meddelte Kitty, at hun ønskede at træde ud af bestyrelsen. Som hendes afløser, blev 1. suppleant Bente Eggertsen indkaldt. Hun har deltaget i møderne, som er afholdt efter Nytår.

#### **Personale:**

Siden generalforsamlingen 2020 har der været et par ændringer på personalesiden.

Ernst fratrådte sin stilling ved udgangen af januar 2021. Ved udgangen af marts 2021 fratrådte Poul Erik sin deltidsstilling i Bording.

Vi har i stedet ansat Lars som ny vicevært. I den forbindelse er der også lavet lidt om på arbejdsgangen. Alle afdelinger bliver nu betjent fra Ikast.

Med ansættelsen af Lars, er vi sikre på, at vi stadig har en dygtig og engageret stab, både i marken og i administrationen. Vi er ikke i tvivl om, at de kan klare de fremtidige opgaver til jeres fulde tilfredshed.

Jeg vil gerne takke personalet for deres professionelle indsats. Specielt måden de har håndteret opgaverne på under Corona restriktionerne. De har formået at få tingene til at fungere og løst opgaverne. Tak for det!

Her til sidst vil jeg ligeledes takke hovedbestyrelsen for et godt, positivt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år. Specielt vil jeg gerne rette en stor tak til jer nyvalgte, der er trådt ind i år. I har været konstruktive og givet masser af gode input.

Det giver et godt afsæt til det næste bestyrelsesår og jeg ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde til glæde for Ikast Andelsboligforening. Jeg er ikke i tvivl om, at vi vil blive mødt af flere nye spændende udfordringer.

Jeg vil hermed overgive beretningen til forsamlingens eventuelle kommentarer.

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.

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Regnskaberne havde været fremlagt til afhentning på boligforeningens kontor Skolegade 38 siden den 7. juni 2021.

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 regnskabsposter.

Afdelingernes hovedtal blev gennemgået.

Følgende fakta blev bl.a. nævnt:

Resultatet af administrationen var et underskud på kr. 170.519. Årsagen hertil var et manglende budgetteret honorar fra vores nybyggeri Olympiahusene på kr. 198.000. Honoraret er ikke opkrævet, for at byggeriet kunne holde anlægssummen indenfor rammebeløbet.

Der var et overskud på renteindtægterne på kr. 68.084, primært pga. af et bedre afkast på obligationer end forventet.

Øvrige poster bidrog til resultatet med et overskud på kr. 3.992.

Det betød, at det samlede driftsresultatet for hovedforeningen var et underskud på kr. 98.443.

Boligforeningens likviditet er faldet med kr. 92.468 til kr. 7.250.132.

Obligationsbeholdningen er steget med kr. 1.085.489 til kr. 94.307.929. Dette er boligforeningens mest følsomme post, da renteudsving vil have markant indflydelse på de kommende års resultat. Der må forventes negative afkast de kommende år.

Saldoen i vores egen trækingsret i Landsbyggefonden er faldet med kr. 705.295 i 2020, bl.a. pga. et tilskud på kr. 1.600.000 til tagrenovering i afd. 14, Bording.

Dispositionsfondens disponible del er steget med kr. 3.350.415 til kr. 21.766.708. Dispositionsfonden har i 2020 givet kr. 217.794 til den boligsociale helhedsplan Fælles fremtid på tværs, kr. 18.000 til et fælles lokale i vores startboliger samt kr. 600.000 til tagrenovering i afd. 14, Bording.

Dispositionsfonden har også dækket lejetab for kr. 29.500 samt tab på fraflyttere med kr. 49.907.

Arbejdskapitalens størrelse er faldet med årets underskud til kr. 6.748.056.

I 2020 havde 17 afdelinger et lille overskud og 3 afdelinger et mindre underskud. Det samlede nettoresultat for alle var et overskud på kr. 483.609.

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Der havde specielt været ekstra udgifter til renovation pga. stigning i de kommunale takster. I forhold til budget havde der været en besparelse på konto 115 almindelig vedligeholdelse på ca.kr. 250.000.

Huslejen udgør ca. 91 % af afdelingernes indtægter, hvilket svarer til ca. kr. 38,0 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, Stine Klitgaard og Bente Eggertsen.

De var alle indstillet på genvalg.

Søren Petersen ønskede at træde ud af bestyrelsen et år før tid. Da der ikke var flere suppleanter, foreslog bestyrelsen Rikke Homann Benthin som nyt bestyrelsesmedlem.

De blev alle valgt uden modkandidat.

**Ad pkt. 6 Valg af 2 suppleanter.**

Der skulle vælges 2 nye suppleanter.

Bestyrelsen foreslog Michael Andersen fra afd. 11 og Marlene Flindt Sunesen fra afd. 15.

De blev begge valgt uden modkandidat.

**Ad pkt. 7 Valg af revisor.**

Dirigenten kunne her meddele, at bestyrelsen gerne ville anbefale genvalg af boligforeningens nuværende revisionsfirma EY Godkendt Revisionspartnerselskab, Dalgasgade 27 3. sal, 7400 Herning.

Der var ikke andre forslag, så boligforeningens nuværende revisionsfirma blev genvalgt.

**Ad pkt. 8 Eventuelt.**

Flere emner blev vendt.

Bl.a. badeværelsesrenovering i Svaneparken, den nye affaldsordning, som endnu ikke er iværksat i Ikast-Brande Kommune, viceværtbemanding, husorden herunder specielt mulighederne for at sætte lejere ud af deres lejemål.

Til sidst fik formand Jan Fønnesbæk ordet, hvor han takkede Søren for hans indsats i bestyrelsen og overrakte ham en buket blomster.

**Ikast Andelsboligforening**  
**Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**  
**Mandag, den 21. juni 2021, kl. 18.00, Hotel Medi**

Dermed var der ikke flere punkter på dagordnen. Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter der blev serveret en tapas tallerken til hver af de fremmødte deltagere.



---

Jan Fønnesbæk  
Formand



---

Martin Plum Juul  
Dirigent



---

Kent Damm Kristiansen  
Forretningsfører/referent