

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

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

34 stemmeberettigede lejemål var repræsenteret med 40 personer.

2 var repræsenteret ved gæstekort.

4 personer fra personalet var repræsenteret.

I alt 46 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. | Behandling af eventuelt indkomne forslag. |
| | 5. | Valg af formand. |
| | 6. | Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. |
| | 7. | Valg af 2 suppleanter. |
| | 8. | Valg af revisor. |
| | 9. | Eventuelt. |

Ad pkt. 1 Valg af dirigent.

Martin Plum Juul 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. 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:

Jeg vil starte med økonomien.

2017 har været et godt år, hvor vi havde overskud i 18 ud af vore 20 afdelinger samt et lille overskud i hovedforeningen.

Økonomien vil forretningsfører Kent Kristiansen komme ind på i regnskabs gennemgangen.

Siden sidst:

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

Der er renoveret badeværelser i vores afdeling 9 på Vinkelgade. En renovering, der har medført en huslejestigning.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

I afdeling 9, Vinkelgade samt afdeling 11, Stadion Alle er installeret vandmålere, så der nu er individuel vandafregning i afdelingerne.

I 36 lejemål på Skolegade er der udskiftet entredøre. Disse udskiftninger er gennemført uden påvirkning af huslejen.

I Svaneparken har vi afsluttet udskiftning af terrasse- og entredøre i 54 lejemål, og vores afdeling på Bordinggade i Bording har fået udskiftet vinduer.

Molokker:

Som nævnt sidste år, er vi i gang med at etablere molokker ved flere af vores afdelinger med etagebyggeri. Dette er nu også blevet etableret ved vores afdelinger i Svaneparken, som er et tæt/lavt byggeri.

Vi har nu molokker ved 618 af vores 801 lejemål.

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

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.

Og vi kan nu med glæde oplyse, at arbejdet med ubedringen er igangsat den 23. april 2018.

I forbindelse med arbejdet skal alle altaner samt nedløbsrør demonteres.

Vi er ikke bekendt med en endelig slutdato for projektet, men man må forvente at arbejdet vil tage mellem 4 – 6 måneder.

Arbejdet bliver udført af det lokale murerfirma Laurids Madsen.

Vi er alle utrolig trætte af situationen, men vi kan nu se frem til en afslutning af sagen.

Beboerdemokrati:

I det forløbne år er der blevet etableret nok en afdelingsbestyrelse. Det er vores 2 afdelinger på Nygade, Fredensgade og Tværgade der i forbindelse med årets afdelingsmøde besluttede, at de gerne ville have en fælles afdelingsbestyrelse. Dette godkendte vi i hovedbestyrelsen selvfølgelig efterfølgende.

Vi har nu 6 afdelingsbestyrelser, som dækker 9 af vores 20 afdelinger, eller 600 af vores 801 lejemål.

Hvad kommer der til at ske:

Renoveringer:

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

Det er planen, at der indenfor det næste år skal iværksættes en renovering af badeværelserne i vores afdeling 3 på Jens Holdgårds Vej/Skolegade.

Projektet vil medføre huslejestigninger, og skal derfor først til godkendelse på et afdelingsmøde.

I vores afdeling 1 på Nygaards Alle besluttede man på afdelingsmødet i sensommeren, at der skal iværksættes en udskiftning af køkkener efter den kollektive råderet. Dette forventer vi iværksat i år.

I vores afdeling 8 på Vinkelgade besluttede det årlige afdelingsmøde, at de vil have etableret alternen. Dette arbejder vi på, at vi kan få igangsat i foråret 2019. Men dette afhænger meget af økonomien i projektet.

I vores afdeling 11 på Stadion Alle er der mange tanker og ideer om, hvad udearealerne kan bruges til.

Bl.a. har afdelingsbestyrelsen sammen med Fælles fremtid på tværs søgt midler hertil hos Friluftsrådet, og har fået bevilliget ca. 100.000 kr.

For at få en sammenhæng i alle tanker og ideer, er der indgået et samarbejde med en landskabsarkitekt for at få lavet en plan, som får det hele til at hænge sammen.

Det er meningen, at der skal afholdes en workshop i afdelingen for at lave en opsamling på allerede nedskrevne ideer, og så skal der præsenteres en samlet plan på det årlige afdelingsmøde i august.

Nybyggeri:

Vi håber, og tror på, at vi i det kommende år får gang i noget nybyggeri. Som nævnt i pressen, så arbejder vi på et projekt i midtbyen.

Vi ønsker at opføre et etagebyggeri på grunden, hvor Bowling hallen er beliggende. Processen er sat i gang, og vi tror på et positivt udfald.

Men vi er åbne for flere projekter, og vi kan nævne, at vi gerne vil være med i projekter, hvor vi kan bidrage med rækkehuse, som har en lille have til. Et område vi har stigende efterspørgsel på, og har svært ved at imødekomme.

Vi håber, at det nye byråd vil være med til at bygge flere almene boliger, og vi deltager gerne i en dialog om behovene.

Flere fremtidsforskere siger, at flere og flere vil bo til leje i fremtiden, så det er vel bare om at komme i gang.

Ikast-Brande Kommune:

Som nævnt fik vi et nyt byråd, og det skete den 1. januar 2018.

I den forbindelse sendte vi, i samarbejde med Bomidtvest, en nytårshilsen til alle byrådsmedlemmer, hvor vi bl.a. ønskede dem tillykke med valget og gjorde opmærksom på, hvad de almene boligorganisationer bidrager med i kommunen.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

Ud over alt det sociale bl.a. i forbindelse med vores fælles projekt Fælles fremtid på tværs og vores startboliger på Enghavevej, så kan følgende interessante punkter nævnes:

18 pct. af boligerne i kommunen er almene. I 2015 benyttede kommunen sig af anvisningsretten til almene boliger og ældre boliger i 130 tilfælde. Heraf var 40 anvisninger til familieboliger.

De almene beboere repræsenterer omkring 180 forskellige nationaliteter.

Der var over 500 fraflytninger fra almene boliger, og 450 af indflytterne var nye almene beboere.

I Ikast-Brande kommune udgjorde de almene boligens indkøb i den løbende drift i 2015 40 mio. kr., og de udførte renoveringer og forbedringer for 90 mio. kr.

Boligorganisationer beliggende i Ikast-Brande kommune beskæftiger 70 personer.

Fælles Fremtid på Tværs:

Vores fællesprojekt med Ikast-Brande Kommune og Bomidtvest, Fælles fremtid på tværs, er nu gået ind i sit fjerde år og sidste år.

Vi er dog i efteråret blevet prækvalificeret til en ny 4-årig periode, som vil løbe fra 2019 til 2022.

Projektlederen er i gang med at udarbejde den endelige ansøgning, som forhåbentlig bliver godkendt sidst på året.

Hvis du er interesseret i at følge med i projektet, kan det anbefales at følge projektet på hjemmesiden fremtidikast.dk eller på Facebooksiden [Faellesfremtidpaatvaers](https://www.facebook.com/Faellesfremtidpaatvaers).

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

Bestyrelsen:

I bestyrelsen har vi i det forløbne år afholdt 10 bestyrelses-/strategimøde.

Det har været nogle gode og konstruktive møder.

Vi må dog konstatere, at hvis vi skal nå i mål med vores strategiarbejde, og det både vil vi og skal vi, bliver det nødvendigt at nogle weekender på det, og så vil det være en god ide med en tovholder.

Så derfor skal bestyrelsen i det næste års tid forvente, at de skal bruge lidt mere tid end normalt.

Arbejdet vil blive hjulpet på vej af en konsulent, og skal munde ud i nogle konkrete målsætninger for bl.a. renoveringer og nybyggeri.

Personale:

Siden generalforsamlingen i 2017 har der været en enkelt udskiftning på personalesiden.

I marts 2018 stoppede Verner Sørensen hos os. Vi ønsker Verner alt mulig held og lykke i fremtiden.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

Det er lykket os at finde en ny vicevært. Der vil vi gerne byde Knud Jakobsen velkommen tilbage efter et års tid med andre udfordringer. Knud kender boligforeningen, og kan umiddelbart indgå i alle funktioner.

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 relevante punkter at føre til referat.

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 14. maj 2018.

Alle 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 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.

Følgende fakta blev bl.a. nævnt:

Driftsresultatet for hovedforeningen var et overskud på kr. 38.314.

Egenkapitalen størrelse er kr. 36.757 pr. lejemålsenhed.

Hovedforeningens likviditet pr. 31.12.2017 er kr. 8.060.000.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed var i 2017 kr. 3.702 pr. lejemålsenhed. I 2018 er bidraget kr. 3.692.

I 2017 havde 18 afdelinger et overskud på driften og 2 afdeling et underskud på driften.

Huslejen udgør ca. 92 % af afdelingernes indtægter, hvilket svarer til kr. 38,8 millioner.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

18 afdelinger har en overskudskonto, 2 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 Behandling af eventuelt indkomne forslag.

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

Ad. Pkt. 5 Valg af formand.

På valg: Hanne Wad.

Hanne var indstillet på genvalg.

Hanne Wad blev genvalgt uden modkandidat.

Ad. Pkt. 6 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg: Susanne Bay, Christian Nielsen og Jan Kristensen.

Christian og Jan var indstillet på genvalg.

Bestyrelsen foreslog til genvalg til Christian og Jan samt nyvalg til Søren Petersen fra afdeling 14 i Bording.

De blev alle valgt uden modkandidat.

Ad. Pkt. 7 Valg af 2 suppleanter.

På valg: Torben Vinther og Vivi Grann.

Ingen ønskede genvalg.

Bente Eggertsen fra afdeling 13 og Anne Marie Bjertrup fra afdeling 15 meldte sig som kandidater.

De blev begge genvalgt uden modkandidater i nævnte rækkefølge.

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.

Ikast Andelsboligforening
Referat af afholdt ordinær generalforsamling
mandag, den 28. maj 2018, kl. 18.00, Hotel Medi

Tre emner blev bragt op.

Skal der etableres ny administration i de nuværende Bowlingcenter. Det er der ikke planer om.


Rottesagen i Svaneparken var til debat bl.a. om informationsniveauet, sagsbehandlingen mm.

Der var lidt snak om folks manglende evne til at sortere affald, specielt ved molokkerne på Stadion Alle, hvor mange, også udefra, stiller affald i skurerne.

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 dagens middag.



Hanne Wad
Formand



Martin Plum Juul
Dirigent



Kent Damm Kristiansen
Forretningsfører/referent