

# Ikast Andelsboligforening

## Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

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

21 stemmeberettigede lejemål deltog i mødet med 25 personer.

1 personer var repræsenteret ved gæstekort

3 personer fra personalet og 1 dirigent deltog i mødet.

I alt 30 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 formand.
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

### **Ad pkt. 1 Valg af dirigent.**

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed og rettidige annoncering.

Forretningsfører Kent Kristiansen blev valgt som referent.

Derefter gik vi i gang med dagens punkter på dagsordenen.

### **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:

#### **Økonomi:**

Jeg vil starte med økonomien.

I bestyrelsens årsberetning, skal der 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 i regnskabsåret 2021 var 16 afdelinger der gik i nul, 1 afdeling havde et mindre underskud og i 4 afdelinger var der et mindre overskud.

Det 16 afdelinger som gik i nul, havde udsigt til et negativt resultat i 2021 pga. et negativ afkast på vores obligationsbeholdning. For at undgå u hensigtsmæssige huslejestigninger i forbindelse med afviklingen af disse underskud, har bestyrelsen besluttet, at disse underskud skulle dækkes af dispositionsfonden. Den

# Ikast Andelsboligforening

## Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

ene afdeling som ikke har fået sit underskud dækket, er vores afdeling 12, Vestbyens Børnehus, da denne afdeling ikke bidrager til dispositionsfonden.

Der var i 2021 et større overskud i hovedforeningen, da der i 2021 er foretaget en korrektion for tidligere år, som medførte en indtægt fra dispositionsfonden på 1,7 millioner. Det er en tilbageførsel af en fejlagtig overførsel til dispositionsfonden på samme beløb i 2017 i forbindelse med købet af Vestergade 8, det gamle Bondestuen.

Der er, efter bestyrelsens overbevisning, ikke økonomiske problemer i nogen af vores afdelinger.

20 ud 21 afdelinger har et positivt resultat på konto 407 opsamlet resultat. Kun en enkel afdeling har et lille negativt resultat på ca. 3.000 kr.

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 minus 2,16 pct. Dette resultat er selvfølgelig ikke tilfredsstillende, men det er desværre vilkårene i obligationsmarkedet. Kurserne har været faldende, hvilket smitter af på vores beholdning.

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 pct.

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.

### Siden sidst:

Kollektiv råderets sager:

Afdeling 1, Nygaards Alle:

Der er ikke lavet flere køkkenrenoveringer i 2021. 3 ud af 8 lejemål har fået renoveret køkkener. På afdelingsmødet i 2021 besluttede afdelingen, at der skal igangsættes renovering af badeværelser efter den kollektive råderet. Dette er ikke igangsat endnu.

Afdeling 3, Jens Holdgårdsvej og Skolegade:

Der er renoveret 7 køkkener i 2021. 9 ud af 33 lejemål har nu fået renoveret køkkener.

Afdeling 5, Nygade, Fredensgade og Tværgade:

Der er renoveret 7 køkkener i 2021. 9 ud af 32 lejemål har nu fået renoveret køkkener.

Der er renoveret 5 badeværelser i 2021. Det er de første 5, der er renoveret.

# **Ikast Andelsboligforening**

## **Referat fra afholdt ordinær generalforsamling**

**Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi**

**Afdeling 6, Fredensgade og Tværgade:**

Der er renoveret 4 køkkener i 2021. 6 ud af 24 lejemål har nu fået renoveret køkkener.

Der er renoveret 2 badeværelser i 2021. Det er de første 2, der er renoveret.

**Afdeling 8, Vinkelgade:**

Der er renoveret 4 køkkener i 2021. Det er de første 4 ud af 30 lejemål.

**Afdeling 11, Stadion Alle:**

Der er renoveret et enkelt køkken i blok 6-10 i 2021. 139 ud af 147 lejemål har nu fået renoveret køkkener.

Der er udskiftet garderober i 18 lejemål i 2021. 204 ud af 294 lejemål har nu fået udskiftet garderober.

På afdelingsmødet i efteråret blev det besluttet, at der skal ske en renovering og udvidelse af altanerne ved blok 1-5, i alt ved 150 lejemål. Arbejdet er sendt i licitation. I skrivende stund afventes resultatet. Hvis alt går efter planen, kan arbejdet sættes i gang efter sommerferien.

**Afdeling 13, Rugtoften, Lyngtoften:**

Afdelingen har besluttet, at der skal skiftes garderober. En tidligere beslutning om udskiftning af køkkener er godt i gang. Begge efter den kollektive råderet.

**Afdeling 15, Svaneparken:**

Der er renoveret 3 køkkener i 2021. 48 ud af 54 lejemål har fået renoveret køkkener.

**Afdeling 16, Svaneparken:**

Der er renoveret et enkelt køkken i 2021. 52 ud af 61 lejemål har fået renoveret køkkener.

I afdelingen har man også vedtaget en renovering af bryggers. Dette er pt. på standby.

Begge afdelinger har også vedtaget, at der skal ske en renovering af badeværelser. Dette er ligeledes sat på standby.

**Afdeling 19, Borgergade, Bording:**

Afdelingen vedtog på afdelingsmødet i 2021, at der skal ske en renovering af køkkener efter den kollektive råderet. Dette har organisationsbestyrelsen afslået, da bestyrelsen vurderer, at det vil resultere i udlejningsvanskeligheder. Det går lidt træg med udlejningen i dag. Flere tomme lejemål vil belaste dispositionsfonden unødigt.

**Afdeling 20, Sverigesgade:**

Der er renoveret køkkener i 14 lejemål i 2021. 16 ud af 53 lejemål har fået renoveret køkkener.

Opsummeret er der renoveret 41 køkkener og 7 badeværelser samt udskiftet garderober i 18 lejemål i 2021.

Arbejdet er fortsat i 2022, hvor vi på nuværende tidspunkt har renoveret/igangsat 34 køkkener og 3 badeværelser samt udskiftning af garderober i 4 lejemål.

Samlet er der de seneste 18 måneder renoveret 75 køkkener og 10 badeværelser samt udskiftet garderober i 22 lejemål.

Alt dette er lykket på trods af Corona restriktioner og ikke mindst et fantastisk samarbejde med vores håndværkere og ikke mindst med de involverede beboere. Tak for det.

# Ikast Andelsboligforening

## Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

Vores nybyggeri på Bowlinggrunden har været i licitation. Der er indkommet 5 forslag, hvoraf 2 er udvalgt til forhandling.

Det er planen, at der opføres 24 familieboliger i varierende størrelser samt en ny administration på grunden.

Hvis forhandlingerne ender ud med et brugbart resultat, vil der være opstart efter sommerferien. Indflytning vil kunne ske i starten af 2024.

### *Beboerdemokrati:*

I det forløbne år er der blevet etableret en ny afdelingsbestyrelse.

Så vi har stadig 6 afdelingsbestyrelser, som dækker 9 af vores 21 afdelinger, eller 588 af vores 819 lejemål.

### **Hvad kommer der til at ske:**

Bestyrelsen har haft fokus på renoveringer. Fremadrettet vil vi følge op på de områder, der har haft vores interesse. Vi vil også fokusere på strategiplanen, da den er essentiel for organisationens fremdrift og udvikling.

### **Bestyrelsen:**

I bestyrelsen har vi i perioden fra generalforsamlingen i juni 2021 til og med maj 2022 afholdt 5 bestyrelsesmøder. 1 af møderne blev afholdt som videomøde.

Det har været nogle gode og konstruktive møder.

Vi har udover bestyrelsesmøder haft møder om aktuelle emner. Der er ligeledes nedsat udvalg vedrørende forskellige emner, der relaterer til strategiarbejdet. Udvalgene har været godt i gang. Evaluering vil ske primo i 2. halvår.

Kurser for afdelingsbestyrelserne har stadigvæk vores fokus, men Coronasituationen har været en hindring. Vi forventer at 2. halvår, efter afdelingsmøderne, at vi kan igangsætte et uddannelsesprogram, følgende det oprindelig planlagte.

Bestyrelsen skal være klædt på til det arbejde, som vi har. Oprindeligt var planen, at der skal være et uddannelsesprogram for det enkelte bestyrelsesmedlem, afledt af den bestyrelses-MUS, der har været afholdt. Nu er alle aktiviteter ved at være i gang igen efter Corona. Derfor skal bestyrelsens kompetencer udvikles og styrkes til fordel for IABF.

### **Personale:**

Siden generalforsamlingen i 2021 er der ikke ændret i personalesammensætningen.

Jeg vil igen i år gerne takke personalet for deres professionelle indsats, ikke mindst som de har klaret opgaverne under Corona restriktionerne.

Her til sidst vil jeg ligeledes takke 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.

# Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

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 overordnet gennemgik regnskaberne.

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 overskud på kr. 105.424. Årsagen hertil var primært Corona nedlukningen, som havde medført en opbremsning i afholdelse af kurser og øvrige arrangementer.

Der var et underskud på renteindtægterne på kr. 146.009. Primært pga. store nedskrivninger på vores obligationsbeholdning pr. 31.12.2021.

Øvrige poster bidrog til resultatet med et overskud på kr. 1.615.600. Årsagen til den store indtægt fra øvrige poster skyldtes en korrektion vedrørende en fejlpostering tilbage i 2017, hvor der fejlagtigt var blevet overført kr. 1.700.000 fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

Det betød, at det samlede driftsresultatet for hovedforeningen var et overskud på kr. 1.575.015. Overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Boligforeningens likviditet er steget med kr. 1.581.914 til kr. 8.832.046.

Oblitionsbeholdningen er steget med kr. 11.799.042 til kr. 106.106.971. Dette er boligforeningens mest følsomme post, da renteudsving vil have markant indflydelse på det kommende års resultat. Der må forventes negative afkast de kommende år. Det var også resultatet i 2021, hvor der måtte laves nedskrivninger for ca. kr. 2,7 millioner pr. 31.12.2021.

Saldoen i vores egen trækingsret i Landsbyggefonden er steget med kr. 902.050 i 2021, hvilket er lig med årets indbetalinger. Der er i 2021 ikke ydet tilskud fra trækingsretten.

Dispositionsfondens disponible del er faldet med kr. 1.594.010 til kr. 20.172.698. Dispositionsfonden har i 2021 givet kr. 260.866 til den boligsociale helhedsplan Fælles fremtid på tværs, kr. 15.000 til et fælles lokale i vores startboliger samt kr. 1.281.756 til underskudsdekning i 16 afdelinger.

Dispositionsfonden har også dækket lejetab for kr. 574.929 samt tab på fraflyttere med kr. 352.743.

Arbejdskapitalens størrelse er steget med årets overskud til kr. 8.323.071.

# Ikast Andelsboligforening

## Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

I 2021 havde 4 afdelinger et lille overskud og 1 afdeling et mindre underskud. 16 afdelinger i drift gik i 0. Det samlede nettoresultat for alle var et underskud på kr. 28.825.

Alle afdelinger har i 2021 haft et negativt afkast på deres egenkapital på -2,16 pct. Dette ville have resulteret i et underskud i de 16 afdelinger som gik i 0. Men organisationsbestyrelsen har bevilliget et tilskud til disse afdelinger fra dispositionsfonden til dækning af disse underskud.

Opsparingerne på konto 401 er generelt steget i 2021, da en del projekter er udsat. Der har været en del fraflytninger i 2021, som sammenholdt med en nedsættelse af opsparingerne til fraflytning, har betydet, at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger er faldet.

Opsamlet resultat i afdelinger er mere end halveret i 2021, da en stor del af tidligere års overskud er tilbageført til driften. Der har i 2021 ikke været mange afdelinger med overskud, så kontoen har ikke fået tilført særlig mange midler i 2021.

Konklusionen efter 2021 er, at driften i både administration og afdelinger har haft et tilfredsstillende resultat. Renteafkastet har selvfølgelig ikke været tilfredsstillende, men er en faktor, som vi ikke selv kan styre. Likviditeten i hovedforeningen samt opsparingerne i afdelingerne er tilfredsstillende. Alle årsregnskaber er forsynet med en revisionspåtegning uden modifikationer.

Der var ingen spørgsmål til regnskaberne.

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 formand.**

Formand Jan Fønnesbæk var på valg. Jan var indstillet på at modtage genvalg. Jan Fønnesbæk blev genvalgt uden modkandidat.

### **Ad pkt. 6 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.**

Christian Nielsen, Carina Hansen og Rikke Benthin var på valg. De var alle indstillet på at modtage genvalg. De blev alle genvalgt uden modkandidater.

Udover de valgt består bestyrelsen desuden af Arne Thorsen, Stine Klitgaard og Bente Eggertsen, som blev valgt sidste år.

### **Ad pkt. 7 Valg af 2 suppleanter.**

Marlene Sunesen og Michael Andersen var på valg. De var begge indstillet på at modtage genvalg. De blev begge genvalgt uden modkandidater.

### **Ad pkt. 8 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.

# Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 30. maj 2022, kl. 18.00, Hotel Medi

## Ad pkt. 9 Eventuelt.

En enkel beboer fremførte flere kritikpunkter vedr. drift mm i afd. 11, Stadion Alle. Formand Jan Fønnesbæk gav vedkommende nogle guidelines, og foreslog, at nogle af punkterne blev fremsat som forslag på det ordinære afdelingsmøde efter sommerferien.

En enkelt spurgte til, hvornår det er muligt at blive skrevet op til de nye boliger på Bowlinggrunden. Det vil blive annonceret, når vi ved noget mere præcist om byggeriets faser.

Dermed var der ikke flere punkter på dagsordenen. Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter der blev serveret et lettere traktement til de fremmødte deltagere.



Jan Fønnesbæk  
Formand



Martin Plum Juul  
Dirigent



Kent Damm Kristiansen  
Forretningsfører/referent