

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

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

51 stemmeberettigede lejemål deltog i mødet med 60 personer.
5 personer fra personalet og 1 dirigent deltog i mødet.

I alt 66 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 bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 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 2023 kun var 1 afdeling med et mindre underskud, og hele 20 afdelinger med et mindre overskud.

Der var i 2023 ligeledes et mindre overskud i Hovedforeningen.

Kent vil gøre rede for resultaterne i regnskabs gennemgangen.

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

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

19 ud 21 afdelinger har et positivt resultat på konto 407 opsamlet resultat. De to afdelinger, der har et negativt resultat, er i småtingsafdelingen.

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 6,51pct. Dette anser vi som et tilfredsstillende resultat.

Diskontoen er nu steget så meget, at der i 2023 er lavet en forrentning af midlerne i dispositionsfonden på 0,97 pct.

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 regnskabsgennemgangen.

Siden sidst:

Vi har stadig gang i rigtig mange kollektive råderetssager. Det er primært køkkener, men enkelte steder er det også badeværelser og garderober.

I 2023 blev der ekspederet 73 kollektive råderetssager, som fordelte sig med reovering af 56 køkkener og 7 badeværelser samt udskiftet garderober i 10 lejemål.

I 2024 er der indtil den 1. juli igangsat/afsluttet 55 kollektive råderetssager.

Omkring sommerferien 2023 blev reoveringen samt udvidelsen af altanerne ved 150 lejemål i blok 1 – 5 på Stadion Alle færdiggjort.

Resultatet er fantastisk. Vi har fået nogle altaner, som ikke bare pynter på byggeriet, men også nogle altaner, som er mere brugbare.

Der har lige været 1-års gennemgang fra Byggeskadefonden på projektet, og der var ingen anmærkninger.

Ved vores 6 boliger på Danmarksgade er vi netop gået i gang med en gennemgribende reovering af tag, sterner, kviste mm.

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

Det er vores hensigt, at tilsvarende projekter det kommende år skal igangsættes ved boligerne på Nygade, Fredensgade og Tværgade.

Det forudsætter dog, at beboerne møder op på det kommende afdelingsmøde, og stemmer ja til projektet.

I forbindelse med disse renoveringer og projekter, vil jeg gerne takke de involverede beboere for et fantastisk godt og konstruktivt samarbejde med vores håndværkere. Tak for det.

Vores nybyggeri er netop blevet afleveret.

Vi synes, at det er blevet et rigtig flot byggeri, som passer fint ind det omkringliggende miljø.

De nye 24 nye lejemål har allerede fået nye beboere. Det skete pr. 1. maj 2024. Som noget nyt, var alle lejemål udlejet allerede fra første dag. Det er vi utrolig stolte af, og meget glade for.

Den nye administration bliver taget i brug mandag den 3. juni 2024. Det betyder, at administrationen er lukket fra den 29. maj til den 31. maj 2024.

Vi glæder os rigtig meget til at tage de nye lokaler i brug.

Vi vil i den forbindelse takke alle vores samarbejdspartnere for at projektet blev færdig til den fastsatte slutdato.

Vores egen driftsleder Erik har ydet en formidabel indsats, og har haft et fantastisk samarbejde med Joakim fra vores totalrådgiver Bisgaard Ejning, og Filip fra vores totalentreprenør på projektet, Thomas Andersen A/S.

Ladestandere:

Elbiler vil være en transportform mange af vores beboere vil vælge fremadrettet. Vi har derfor i løbet af 2023 etableret de første ladestandere i boligforeningen. Der er etableret 4 dobbelte ladestandere i vores afdeling på Stadion Alle, som kan benyttes af afdelingens beboere.

Bestyrelsens mål er stadig, at selvfølgelig skal der være et rimeligt antal ladestandere til rådighed i vores afdelinger, eller nærhed. Men det skal økonomisk kun belaste brugerne og ikke afdelingen.

Beboerdemokrati:

Vi har stadig 4 afdelingsbestyrelser, som dækker 6 af vores 21 afdelinger, eller 514 af vores 843 lejemål.

Der har igen i år været afholdt et kursus for bestyrelsesmedlemmer i afdelingsbestyrelserne. Det var igen et godt kursus, som kastede mange informationer af sig. Hvis der er et ønske/behov for det, vil vi selvfølgelig afholde et tilsvarende kursus igen.

Strategiplan:

Bestyrelsen har afsluttet behandlingen af strategiplanen i 2023. Vi har valgt allerede nu at revidere planen. Vi har et ønske om at gøre den mere simpel og forretningsbetonet. Vi implementerer de tidligere hovedmål i den reviderede model.

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

Vi har udstukket følgende hovedmål:

1. Boligforeningens produkter: Boligafdelingerne.
2. Indtægter, udgifter og styring: Økonomi.
3. Afdelinger, ledelse og bestyrelse: Governance.
4. Organisationsstruktur, effektivitet og kultur: Organisation/kultur.
5. Relationer til nøgleinteressenter og brand: Omverden.
6. Salg og markedsføring: Kunder.

At bo alment:

At bo i en almen bolig, som alle vores boliger i Ikast Andelsboligforening er, så bor du billigt. Der er ingen, der skal tjene på din bolig. Derfor har du selv stor indflydelse på din husleje.

Senere har vi afdelingsmøderne i afdelingerne, hvor du har direkte indflydelse på huslejen, og hvilken vej din afdeling skal gå.

Skal køkkenet udskiftes? Skal der efterisoleres? Skal der anvendes alternativ energi i afdelingen?

Det er nogle af de mange spørgsmål, der kan bringes op. Du er med til at bestemme, og ud fra det I beslutter, fastsættes huslejen. Huslejen er omkostningsbestemt, så det afspejler, hvad du har været med til at beslutte, og hvordan du behandler din bolig og boligens omgivelser.

Bestyrelsen:

I bestyrelsen har vi i perioden fra generalforsamlingen i 2023 til nu afholdt 5 bestyrelsesmøder.

Det har været nogle gode og konstruktive møder.

Bestyrelsen skal være klædt på til det arbejde, som vi har. Derfor blev der en lørdag i april 2024 afholdt et bestyrelsesevalueringseminar.

Vi forventer, at resultatet af dette seminar vil gøre arbejdet i bestyrelse mere konstruktiv og effektiv.

Desuden er det besluttet, at der skal afholdes et internt kursus for organisationsbestyrelsen i løbet af efteråret 2024. Vi vil nemlig udvikle på bestyrelsens kompetencer og interesser, for at styrke Ikast Andelsboligforening, og sikre fremdrift for foreningen.

Personale:

Jeg vil igen i år gerne takke personalet for deres professionelle indsats.

Der har i det forløbne år ikke været udskiftning i personalet. Det er et kendetegn for vores personale, at det bliver hos os i mange år.

Dette kan vi bl.a. se ved, at Lone den 16. maj havde 35-års jubilæum. Tak fordi du har holdt os ud i så mange år.

7 ud af de 11 ansatte, der er i boligforeningen, har været der i 15 år eller mere. Dette giver en god og stabil indsats i hverdagen.

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.

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

Jeg vil hermed overgive beretningen til forsamlingens eventuelle kommentering.

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 178.558 kr. Der havde været en stigning i indmeldelser og opskrivning på venteliste pga. vores nybyggeri på Bowlinggrunden samt en besparelse i bestyrelsesudgifterne, da bestyrelsen ikke havde deltaget i særlig mange kurser i 2023.

Resultatet af renter var en merindtægt for Hovedforeningen på 88.391 kr.

Øvrige poster bidrog til resultatet med et overskud på 250 kr.

Det betød, at det samlede driftsresultatet for hovedforeningen var et overskud på kr. 267.200. Overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Boligforeningens likviditet er steget med 182.249 kr. til 9.360.226 kr.

Værdien af obligationsbeholdningen er faldet med 6.101.762 kr. til 97.265.474 kr. Dette er boligforeningens mest følsomme post, da renteudsving vil have markant indflydelse på de kommende års resultat.

Saldoen i vores egen trækingsret i Landsbyggefonden er steget med 1.026.267 kr. i 2023, hvilket er lig med årets indbetalinger. Der er i 2023 ikke ydet tilskud fra trækingsretten.

Dispositionsfonden er steget med 2.448.349 kr. til 28.736.695 kr. Dispositionsfonden har i 2023 givet ca. 413.000 kr. til den boligsociale medarbejder, 9.000 kr. til et fælleslokale i vores startboliger, 675.000 kr. til altanrenovering i afd. 11, dækket lejetab for ca. 83.000 kr. og tab på fraflyttere på ca. 255.000 kr.

Arbejdskapitalens størrelse er steget med årets overskud til 8.928.226 kr.

I 2023 havde 20 afdelinger et lille overskud og 1 afdeling et mindre underskud. Det samlede nettoresultat for alle afdelinger var et overskud på ca. 741.000 kr.

Alle afdelinger havde i 2023 et afkast på deres egenkapital på 6,51 pct. eller ca. 4,6 millioner kr.

Nettopåvirkningen på resultatet var dog kun ca. 1 pct, da den resterende del overføres til konto 401 opsparing til periodisk og planlagt vedligeholdelse, da indtægten kom fra kursgevinster på obligationer. Det

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

betød, at ca. 3,9 millioner skulle overføres til balancen. Dermed endte nettoresultatet for renter med en indtægt på ca. 721.000 kr.

Der har i 2023 været 114 fraflytninger ligesom i 2022. Afdelingernes udgifter ved fraflytning var ca. 1,6 millioner kr. Ved årets udgang var der henlagt ca. 8,4 millioner til istandsættelser ved fraflytninger.

Opsamlet resultat i afdelingerne steg lidt i 2023, da der er tilbageført mindre af tidligere års resultater til driften, end der er kommet ind i 2023.

Konklusionen efter 2023 er, at driften i både administration og afdelinger har haft et tilfredsstillende resultat. Likviditeten i hovedforeningen samt opsparingerne i afdelingerne er tilfredsstillende. Alle årsregnskaber er forsynet med en revisionspåtegning uden modifikationer.

Efter gennemgangen var der nogle enkelte afklarende spørgsmål til regnskaberne.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at regnskaberne blev 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.

Jan Fonnesbæk var på valg. Jan var indstillet på genvalg.

Jan blev valgt ved fredsvalg.

Ad pkt. 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Christian Gytkjær Nielsen, Rikke Homann Benthin og Marlene Flindt Sunesen var på valg. De var alle tre indstillet på genvalg, og de blev alle tre valgt ved fredsvalg.

Udover de valgte består bestyrelsen uden af Stine Klitgaard, Bente Eggertsen og Peter Reinholdt Nielsen, som alle blev valgt sidste år.

Bestyrelsen har efter mødet konstitueret sig således:

Formand: Jan Fonnesbæk.

Næstformand: Marlene Flindt Sunesen.

Øvrige bestyrelse: Christian Gytkjær Nielsen, Rikke Homann Benthin, Stine Klitgaard, Bente Eggertsen og Peter Reinholdt Nielsen.

Ad pkt. 7 Valg af suppleanter.

Trine Jessing var på valg. Trine var indstillet på genvalg.

Der var ikke andre, som ønskede at stille op som suppleant.

Trine blev valgt ved fredsvalg.

Ad pkt. 8 Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog valg af PWC, Platanvej 4, Herning. Revisionsfirmaet vil dermed erstatte vores nuværende revisionsfirma EY, Dalgasgade 27 3. sal, Herning.

Ikast Andelsboligforening

Referat fra afholdt ordinær generalforsamling

Mandag, den 27. maj 2024, kl. 18.00, Hotel Medi

Der var ikke andre forslag, så PWC blev valgt.

Ad pkt. 9 Eventuelt.

Der var et spørgsmål om, hvad de nuværende administrationslokale skal bruges til fremadrettet, når nu administrationen flytter i nye lokaler. De sættes tilbage til de oprindelige 3 almene familieboliger.

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


Martin Plum Juul
Dirigent


Jan Fonnesbæk
Formand