

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 3. marts 2022 kl. 17:00 i mødesalen i kælderen i Musikhuset Esbjerg, Havnegade 18, 6700 Esbjerg.

Dagsordenen for mødet:

1. Valg af dirigent.
2.
 - a. Valg af referent.
 - b. Valg af stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år samt om fremtidige virke og visioner.
4.
 - a. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2020/21 for Ungdomsbo og dens afdelinger med tilhørende revisionsberetning, og påtegnet af revisor.
 - b. Forelæggelse af budget for Ungdomsbo for regnskabsåret 2022/23.
5. Behandling af evt. indkomne forslag.
6. Orientering om bestyrelsesbeslutninger (jf. vedtægternes § 5 stk. 5 og 6).
7. Valg af formand for bestyrelsen. Claus-Peter Aanum er på valg og genopstiller.
8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Hanne Laursen, Aydrus Ahmed, Peter Weilkiens er på valg. Hanne Laursen genopstiller ikke, Aydrus Ahmed og Peter Weilkiens genopstiller begge to.
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Orientering om udmøntning i praksis af udvalgsstruktur.
11. Orientering om aktiviteter samt valg af medlemmer til stående udvalg:
 - a. Fritidsudvalg.
 - b. Redaktionsudvalg.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

Claus-Peter Aanum bød velkommen til de fremmødte.

Ad 1. Valg af dirigent

Advokat Finn Andersen blev valgt og konstaterede, at repræsentantskabsmødet er lovligt. Herefter blev dagsordenen vist på storskærm og læst op. Herefter fællessang.

Ad 2.

- a. Anitta Blumensaat blev valgt.
- b. Anders Rasmussen, revisor, Otto Larsen, afd. 29 og Johnny Kristiansen, afd. 35 blev valgt.

Ad 3

Claus-Peter Aanum indledte med at det i år var en kort beretning, idet kun 5 måneder siden sidste repræsentantskabsmøde. Corona restriktionerne har givet mange udfordringer for alle, herunder også beboerdemokratiet, - det har været svært at mødes personligt. Nogle afdelingsbestyrelser har i Coronaperioden nedlagt deres hverv, hvilket også har betydet, at der aldrig har været så få afdelingsbestyrelser i Ungdomsbo som pt.

Corona var årsag til at fejring af Ungdomsbos 75-års jubilæum måtte udsættes, men et flot Jubilæumsskrift blev udarbejdet, og leveret til alle lejermål.

Der er ros til personalet ved driftscentrene, samt kontorpersonalets positive tilgang til håndtering af de mange udfordringer Corona gav i forbindelse med udførelse af arbejdsopgaverne.

Uddrag af hovedpunkterne som blev nærmere uddybet i beretningen:

Siden sidst:

Ny projektchef ansat pr. 1.1.2022 i Bydelsprojekt 3i1.

50 familier genhuset fra to blokke på Stengårdsvej som skal nedrives. Nedrivning påbegyndes om kort tid.

Nærpolitistationen på Stengårdsvej opgraderet, flere betjente kan ses i lokalområdet.

Nye digitale værktøjer taget i brug i administrationen.

Stigende el-priser, udgifter til renovation og betydelige flere henlæggelser til renoveringer er de væsentligste årsager til stigninger i afdelingernes driftsbudgetter for 2022/23.

Det nye Kundeservicecenter etableret pr. 1.10.21 viser udbredt tilfredshed.

Fremtiden:

På sigt skal henlægges til egne renoveringer. Derfor vigtigt at henlæggelser øges, så den enkelte afdeling i videst mulige omfang selv kan finansiere egne renoveringer.

Helhedsplaner i afdeling 6, 27 og 29 omfatter store udgiftskrævende arbejder, hvilke afdelingerne ikke selv kan finansiere, men fordrer ekstern finansiering.

Visioner og målsætninger:

- forblive en selvstændig Boligforening. Fordi det er med til at sikre beboerne de bedste muligheder for at have en tæt dialog med Boligforeningen, og hermed yde indflydelse.
- øge vores boligmasse. Fordi det øger vores konkurrenceevne, som er nødvendigt for at vi kan forblive en selvstændig boligforening.
- være den lokale Boligforening. Fordi vi herved er med til at sikre og fremme beskæftigelsen lokalt.
- yde indflydelse på byens og kommunens udvikling. Fordi vi herved er med til at sikre de bedste betingelser for velbeliggende, attraktive boliger og trygge rammer.
- tage del i den grønne omstilling og øge antallet af tidssvarende og bæredygtige boliger. Fordi det modvirker klimaforandringerne, som er med til at sikre fremtidens levevilkår.
- søge indflydelse i udviklingen af Fanø og Esbjerg.

Ungdomsbos udsatte 75-års jubilæum planlagt til afvikling i juni, nærmere følger senere.

Tak til alle med håb om gode og konstruktive afdelingsmøder, samt et fortsat godt repræsentantskabsmøde.

Hovedpunkter i fremtidigt virke og visioner (mission, vision, værdier) uddybet:

Flemming Agerskov Christensen indledte med at hovedpunkter omhandler byggerier.

Som almen boligforening bestemmer vi ikke selv om vi vil opføre nye boliger. Det er Esbjerg kommune der politisk beslutter, hvornår der skal opføres nye boliger i Esbjerg kommune. Det aftales i forbindelse med budgetforhandlingerne i form at udmøntning af grundkapitaltilskud.

Kystvænget: har været længe under vej. En konsekvens af flere uheldige sammenfald: fejl ifm. kommunens høring tilbage i 2018/19, ændring i rammebeløb, Corona, og efterfølgende store prisstigninger på materialer.

Generationernes By: projekt i samarbejde med Det Faglige Hus. Afventer lokalplan.

Gl. Færgevej: i udvikling sammen med privat investor, et projekt som ud over ca. 62 almene boliger rummer private liebhaverboliger og plejehjemsboliger, et projekt som stemmer helt overens med vores og Esbjerg Kommunes visioner for den fremtidige boligudvikling, nemlig at tilstræbe en stor bredde i befolkningsdemografien.

Kvaglund: forskelligartede interesser i ejerforeningen, udarbejdelse af helhedsplan pågår, hvor mageskifte eventuel kan blive nøglen for en optimal fælles projektudvikling for hele centerområdet.

Det er projekter som tager mange år.

Fremtidig projekter:

Generationernes by etape III.

Nellikevej er nedtonet, ligger lidt på arkiv.

Nye udstykninger i Hjerting og Sønderris.

Fanø (nyudstyknig).

Museumspladsen spøger i det fjerne.

Udmøntningen af Lovpligtig udviklingsplan og Strategisk udviklingsplan for Stengårdsvej foregår i samarbejde med Esbjerg kommune, herunder forandringer på Stengårdsvej bl.a. om ny Netto butik.

Uddrag af Handleplan "Hvad og Hvordan gør vi":

Fokus 1 IT: bl.a. hjemmeside, intranet .

Fokus 2 Klimamål, Byggeri: bl.a. bæredygtighed, energiforbrug (adfærd)

Fokus 3 Kommunikation: bl.a. Website, nyhedsbreve.

Stort pres på i administrationen og i marken bl.a. også som følge af Corona.

Spørgsmål til klimaændringer og byggeri når der planlægges nye byggerier, besvaret med planlægning og projektering efter forholdene, klimavenligt byggeri indgår.

Spørgsmål til udskiftning af vinduer i de boliger som ligger i administrationsbygningen, besvaret med er afhængig af afdelingens økonomi, som skal hænge sammen, også ved evt. fremrykning af vinduesudskiftning.

Ad. 4

- a. Bettina Spaanheden indledte med hvad årsregnskabet indeholder, herunder bl.a. årsberetning, revisionsberetning spørgeskema, afdelingsregnskaber m.m.

Hovedpunkter fra gennemgang og uddybning af årsregnskab bl.a.:

Mange opskrevet på Ungdomsbos venteliste.

Lidt flere fraflytninger end sidste regnskabsår.

Realiseret overskud i foreningen udgør kr. 1.451.469, og er højere end forventet bl.a. da vi af Landsbyggefonden fik tilladelse til at ansætte projektleder i renoveringsstøttesagen i afd. 14.

Egenkapital/Ungdomsbos aktiver udgør 93,4 mio. kr.

Dispositionsfonden udgør 55,3 mio. kr., heraf udgør den disponible andel af dispositionsfonden 28,7 mio. kr. og det er den del, der bl.a. kan anvendes til udlån til afdelinger, herunder i forbindelse med udmøntning af afdelingers helhedsplaner.

Det lovpligtige spørgeskema findes på side 17-18 i regnskabet.

Totaloversigt på årets resultat og henlæggelser for afdelingerne findes på side 34-35 i regnskabet.

Benchmarking og nøgletal findes på side 36-49 i regnskabet.

Afdelingsregnskaber omtalt, herunder at et negativt afkast på obligationsrenter betød, at afdelingerne blev opkrævet renter på mellemregningen i stedet for at få en renteindtægt.

Ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere fra revisionen.

Regnskabet godkendt.

- b. Bettina Spaanheden oplyser at foreningsbudgettet ikke skal godkendes, men alene forelægges, og at det danner grundlag for administrationsbidraget, der opkræves ude i afdelingerne.

I budget 2022/23 fastholdes grundbidraget pr. afdeling til kr. 20.000, mens administrationsbidrag pr. lme stiger med 10 kr. til 3.265 kr.

Faldende og stigende udgifter i afdelingsbudgetterne belyst, herunder stigende udgifter til renovation, fælles forbrugsafgifter (el) og behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Huslejen reguleres mellem +1,18% og +4,99% eller gennemsnitligt +2,41 %, forhøjelse skyldes hovedsagelig stigende renovation, fælles el og øgede henlæggelser.

Ad. 5

Forslag om tilføjelse til punkt 3 i nuværende Forretningsorden for repræsentantskabsmøder, jf. udsendt forslag.

Finn Andersen læste forslaget op og redegjorde kort for årsagen hertil, herunder forenkling af den administrative sagsgang. Flere spørgsmål, som blev besvaret og uddybet af Flemming Agerskov Christensen og Annette Olsen, herunder at det ikke er lovkrav at årsregnskab og driftsbudget skal udsendes. Herefter satte Finn Andersen forslaget til afstemning. Alle fremmødte kunne stemme for tilføjelse til punkt 3 i Forretningsorden for repræsentantskabsmøder som foreslået.

Forslag om tilføjelse til punkt 3 til Forretningsorden for repræsentantskabsmøder enstemmigt vedtaget.

Punkt 3 i Forretningsorden for repræsentantskabsmøder har herefter fremtidig ordlyd:

Repræsentantskabet godkender endeligt boligorganisationens, afdelingernes årsregnskaber og organisationsbestyrelsens beretning. Det af organisationsbestyrelsens godkendte budget for boligorganisationen skal alene forelægges for repræsentantskabet.

Fra 2023 udsendes årsregnskab og budget for boligforeningen Ungdomsbo, samt årsregnskab for boligforeningens afdelinger ikke længere elektronisk til medlemmer af repræsentantskabet. Senest 1 uge før repræsentantskabsmødet er materialet tilgængelig på Ungdomsbos hjemmeside under Menu/Om os/Repræsentantskabet/Dokumenter til repræsentantskabsmøde.

Ad. 6

Ingen.

Ad. 7

Claus-Peter Aanum er på valg og genopstiller. Ingen andre ønskede at stille op.

Claus-Peter Aanum, afd. 10 genvalgt for 2 år.

Ad. 8

Hanne Laursen, Aydrus Ahmed og Peter Weilkiens er på valg. Hanne Laursen genopstiller ikke. Aydrus Ahmed og Peter Weilkiens genopstiller begge to.

Claus-Peter Aanum takkede for genvalget, og fortsatte med takketale til Hanne Laursen, som har valgt at "gå på pension" efter 27 års virke i organisationsbestyrelsen. Med ord som - indsigt og forståelse og fællesskab i Ungdomsbo, rummelighed som menneske, skarpe meninger, været en central brik i organisationsbestyrelsens arbejde - tak for dit præg på udviklingen af Ungdomsbo. Vi ønsker dig et godt otium.

Organisationsbestyrelsen indstiller Aydrus Ahmed, Peter Weilkiens samt Søren Laustsen til at blive genvalgt, idet hver især har de egenskaber, der er brug for i en organisationsbestyrelse, herunder gode kompetencer, forstår sig på dansk demokrati, er rummelige og fleksible samt besidder gode samarbejdsevner.

Ingen andre ønskede at stille op.

Aydrus Ahmed og Peter Weilkiens, afd. 6 genvalgt for 2 år, Søren Laustsen, afd. 6 nyvalgt for 2 år.

Ad 9.

Ib Christensen, afd. 32 og Elva Lyth, afd. 8 stiller op. Ingen andre ønskede at stille op.

Ib Christensen, afd. 32 valgt som 1. suppleant for 1 år.

Elva Lyth, afd. 8 valgt som 2. suppleant for 1 år.

Ad. 10

Ingen.

Ad. 11

a.

Inger Tingberg fortalte om aktiviteter herunder den afholdte juleudflugt til KBH, samt arbejdet med Ungdomsbos 75-års jubilæum, der skulle have været fejret i 2021. Takkede alle i udvalget for godt samarbejde. Aktiviteter kan ses i Fritidsudvalgets beretning vedhæftet dette referat. Samtidig opfordres til at holde sig orienteret ved at læse om aktiviteter i Trappenyt og på Ungdomsbos hjemmeside.

Valg af medlemmer:

Elva Lyth, afd. 8 og Egon Hansen, afd. 13 genopstiller begge. Samar Mohamad, afd. 13 ønsker at stille op.

Ingen andre ønskede at stille op.

Elva Lyth, afd. 8 og Egon Hansen, afd. 13 begge genvalgt for 1 år, Samar Mohamad, afd. 13 nyvalgt for 1 år.

b.

Henning Radoor oplyste, om nye inspirerende medlemmer i Redaktionsudvalget, valgt på repræsentantskabsmødet i 2021.

Esbjerg, den 5. april 2022.



Ungdomsbo har drøftet Fremtidens information om bl.a. fritidsaktiviteter. Enighed om udsendelse af 4 "Trappenyt" i 2022. Tillige udsendes Nyhedsbreve pr. mail som forsøgsbasis i 1 år med aktuelt fra administrationen og Fritidsudvalget, umiddelbart før det foregår.

Trappenyt og fritidsaktiviteter kan også meget nem tilgås via direkte link til Ungdomsbos hjemmeside se info i Redaktionsudvalgets vedhæftede beretning. Tak til alle for arbejdsindsatsen i udvalget.

Valg af medlemmer:

Elva Lyth, afd. 8, Inge Jacobsen, afd. 57 og Simon Rasmussen, afd. 8 genopstiller. Ingen andre ønskede at stille op.

Elva Lyth, afd. 8, Inge Jacobsen, afd. 57 og Simon Rasmussen, afdeling 8 genvalgt for 1 år.

Spørgsmål til køb af billetter. Billetter skal købes i Kundeservice på Nygårdsvej 37 ved personlig henvendelse i åbningstiden, eller reserveres via opkald på særskilt tlf. nr. 76135092, og herefter afhentes senest 1 uge efter købet i Kundeservice i åbningstiden.

Ad. 12

Organisationsbestyrelsen anbefaler genvalg af Deloitte. Ingen bemærkninger.

Deloitte genvalgt som revisor for 1 år.

Ad. 13

Flere beboere modtager ikke SMS, enten fordi de har skiftet mobil nr. eller ikke givet samtykke. Kontakt Kundeservice, hvis du har fået nyt mobil nr. eller ny mail, så går du ikke glip af vigtige informationer. Tilkendegivelser om at man ikke syntes om, at henvendelse skal ske til Kundeservice i stedet for direkte til Varmemesteren, samt at sprogbarrierer kan være en udfordring. Forslag om kontakt til 3i1 om hjælp til opringning til Kundeservice. Tilfredshedsundersøgelse blev foreslået.

Der blev spurgt til navnet Kundeservice, som blev besvaret med at Kundeservice dækker alle henvendelser under ét, både fra vores beboere og eksterne personer, som begge er "kunder" i Ungdomsbo.

Der blev fremført diverse hektiske synspunkter i forhold til aflysning af møder, afviste forslag til afdelingsmøder samt snerydning.

Finn Andersen takkede trods alt for god ro og orden.

Claus-Peter Aantum takkede dirigenten, alle fremmødte i repræsentantskabet, journalist, revisor og medarbejdere for et godt arbejde.

Mødt slut kl. 19.15 Herefter blev der budt på en 2-retters menu i restauranten.

Formand

Dirigent

Fritidsaktiviteter 2021/22

Ja der er jo ikke så meget at fortælle om siden sidste rep-møde, det eneste der har været var vores Juleudflugt til København den 27 november, som forløb ganske godt, dog var der for lidt deltagere.

Så har vi jo arbejdet med foreningens 75 års jubilæum, som skulle være afviklet i december måned 2021, men så kom corona jo igen i vejen så vi måtte aflyse det hele.

Så nu har vi igen været i gang med at arrangerer nye datoer.

3 juni Vil der blive afholdt en reception i Musikhuset for repræsentanter, medarbejder, forretningsforbindelser, samt venner af huset, m.m.

18 juni Afholdes der så en festdag i afdeling 1 på Toftsvej, med masse af festivitas for beboer/familie med børn.

12 juni. Vil der blive arrangeret en cykeltur på Fanø.

Så har vi 250 stk. biografbilletter for 12 til 18 år til udlodning fordeles efter princippet først til mølle, som så kan benyttes fra 1- 15 juni

Invitation vil blive sendt ud til alle arrangementer.

Det var så om jubilæet.

Så har vi jo vores fritidsaktiviteter, og vi skal selvfølgelig til Varde Sommerspil 6 juli.

13 august Vil vi lave en tur til Kvie Sø med pandekager.

7 september Pensionistudflugt

26 november Juleudflugt til Tivolifriheden.

Vi sælger stadig billetter til svømmestadion Danmark.

Og så håber vi at vi skal mødes til rep-fest i januar 2023

Så vil jeg sige tak til udvalget, Elva, Egon, Harry for godt samarbejde samt Gitte vores super sekretær, Elva og Egon modtager genvalg, Harry ønsker ikke genvalg, derfor tak til ham for den gode indsats i udvalget.

Læs Trappenyt, og Ungdomsbo,s hjemmeside, der står vores aktiviteter.

På udvalgets vegne
Inger Tingberg

Beretning Redaktionsudvalget 2022

Vi fik valgt et nyt redaktionsudvalg på repræsentantskabsmødet i 2021. Inge Jacobsen og Simon Rasmussen, er de nye medlemmer af Redaktions udvalget. Vi har afholdt 2 redaktions møder i perioden siden valget. De nye medlemmer er faldet godt til, og bidrager med ny inspiration til udvalget.

En kreds af personer i Ungdomsbo havde i januar møde et møde, med emnet " Hvordan skal informationen være i fremtiden " Det mundede ud i, at der var enighed om i 2022, skal der udsendes 4 "Trappenyt" og der skal ved siden af, og ikke samtidig, udsendes Nyheds breve, pr. mail. Dette er bestemt til, at skal foregå på forsøgsbasis i foreløbig 1 år. Fordelen ved dette tiltag er, at aktuelle ting fra administrationen og fritidsudvalget, kan der sendes ud lige før det skal foregå, og ikke som i Trappenyt et stykke tid før, eller efter. Der er også mulighed for, at Dem der modtager det, kan ud printe det, og hænge det op på en opslagstavle i afdelingen, så alle i afdelingen har muligheden for informationen, selv om De ingen computer her.

Gitte har også orienteret mig om, at man har været kreativ på det digitale marked, der er oprettet nogle genveje, således at man ikke som sidste år efterlyste muligheden for at kunne printe ud, hvad der sker i f.eks. fritidsudvalget, nemlig en hjemmeside som man kan åbne let og smerte fri :

[WWW. Ungdomsbo.dk/trappenyt](http://WWW.Ungdomsbo.dk/trappenyt). og WWW.ungdomsbo.dk/fritid.

Når man taster dette, kommer man direkte ind til de omtalte emner.

Her vil jeg gerne takke medlemmerne af udvalget, for at de har stillet sig til rådighed. Også en stor tak til Gitte - Jan og Sune for det store arbejde i den første elektroniske tid.

Vi har nu atter repræsentantskabsmøde, og vi skal have valgt et redaktionsudvalg eller genvalgt udvalget. Udvalget nu skal nu gerne fungerer "normal" igen. Vi har planlagt det næste redaktionsmøde til torsdag d. 24 marts kl. 14.00 på kontoret Nygårdsvej

Den. 11 februar 2022 har jeg sendt en mail til Elva – Inge og Simon, som er de 3 som er valg af repræsentantskabsmødet, for at spørge om de er interesseret i at give udvalget en chance mere.

Her har Elva – Simon og Inge sagt ja, Inge er her ikke, da hun er forhindret. Men jeg har skriftligt tilsagn om at hun er interesseret. Hvis forsamlingen accepterer det, kan vi betragte disse 3 som genvalgt, hvis der ikke er andre der er interesseret.

Henning Rømer Radoor
Formand for udvalget