

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 22. februar 2024 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 boligorganisationens årsregnskabet 2022/23 med tilhørende revisionsberetning.
b. Forelæggelse af budget for Ungdomsbo for regnskabsåret 2024/25.
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. Heidi Antonsen og Lars Mogensen er på valg, begge genopstiller.
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 45 fremmødte, dernæst fællessang.

Ad 1.

Advokat Finn Andersen blev valgt og konstaterede, at repræsentantskabsmødet er lovligt. Dagsorden vist og læst op via Power point på storskærm.

Ad 2.

- a. Anitta Blumensaat, administrationen blev valgt.
- b. Anders Rasmussen, revisor og Thomas Nielsen revisor blev valgt.

Ad 3. Claus-Peter Aanum indledte beretningen med at nævne at der har været afholdt 2 ekstraordinære repræsentantskabsmøder i 2023.

Uddrag af hovedpunkter fra beretningen som blev nærmere anskueliggjort:

To ekstraordinære repræsentantskabsmøder i 2023:

Behandling og beslutning om at udvide den Lovpligtig udviklingsplan på Stengårdsvej.

Behandling og beslutning om at skifte til BDO revision.

Råderet

Råderetskatalog godkendt på afdelingsmøderne i 2023.

Samarbejdspartnere

Drøftet samarbejdet med 3i1, LBF, BL og byens øvrige boligforeninger.

Ny Boligsocial helhedsplan for Syrenparken og Stengårdsvej.

Ressourcerdrøftelse med Landsbyggefonden om midler til helhedsplaner i afd. 6 Syrenparken, afd. 27 Fanø og afd. 29 Fyrparken.

Generelt behov for højere henlæggelser.

Kan det altid "betale" sig at renovere, eller skal man bygge nyt.

Nybyggerier

Kystvænget, Darumvej m.fl. omtalt.

Organisationen

Kundeservice i positiv udvikling.

Positive digitale styringsværktøjer.

Medarbejdernes positive samarbejde og udvikling af organisationen.

Afdelingernes overvejende positive samarbejde med udviklingen af organisationen.

Nyt navn

Efter 75 år som boligforening, tanker om det er tid til at boligorganisationen skal have et nyt navn.

Claus Peter sluttede sin del af beretningen af med tak til afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen, samarbejdspartnere samt alle medarbejdere.

Spørgsmål til revisorskiftet.

Flemming Agerskov Christensen, forretningsførelse: indholdet i nedennævnte slides blev nærmere belyst:

Handleplan: Hvad og hvordan gør vi ...

Indsats: Det skal vi have fokus på ...

Igangværende og fremtidige opgaver: Status ...

Særlige fokusområder: Det kræver ekstra opmærksomhed ...

Nybyggeri og renovering: Status ...

Mange fokuspunkter er allerede kommet i mål men der udvikles løbende.

IT: webside, NTI ressourcestyrings-system, softwareroboter m.m.

Klimamål byggeri: bæredygtighed, nybyggeri og renovering m.m.

Kommunikation: intranet, nyhedsbreve, Facebook m.m.

Andre større projekter: Arbejdsmiljø/trivsel, lederuddannelse (drift), råderetskatalog m.m.

Uddrag af særlige fokusområder:

Tab ved fraflytning, Egenkontrol, Biodiversitet (*alle relevante afdelinger*), Energoptimering, Vedligeholdelsesreglement og Intranet bestyrelsesmodul.

Byggeprojekter:

Kystvænget klar til indflytning april 2024, stor interesse for byggeriet.

Generationernes by: Økonomiske beregninger foregår, fordrer nye lokalplaner.

Gl. Færgevej: Afventer udmøntning af grundkapital.

Kvaglund: under udvikling, kompliceret.

Fanø etape II: Pt. ingen grundkapital.

90 Ungdomsboliger: Som en ændring af Lovpligtig udviklingsplan for Stengårdsvej, ansøgning afventer Ministeriet.

Ny-udstyknings: der arbejdes med Hjerting og Sønderris, Museumspladsen vurderes ikke umiddelbart at være i spil.

Større renoveringsarbejder:

Der arbejdes med helhedsplaner i afd. 6, 27 og 29. Alle 3 afdelinger er udfordret af bygningskader, opretningsarbejder og øvrige nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Spørgsmål til softwareroboter, kollektive el-aftaler og alment ctr. privat byggeri.

Beretning taget til efterretning.

Ad 4 a. Bettina W. Spaanheden henviser til at foreningens årsregnskab ligger på hjemmesiden. Egenkontrol er med til at sikre, at vi udøver god økonomistyring og løbende fremmer kvalitet og effektivitet. Der er p.t. 2 røde punkter i egenkontrollen: Lejeledighed (tomgang) og tab ved fraflytning, hvor der er væsentlig stigning i udgifterne.

Årets realiserede overskud udgør 3.151 tkr. og fremkommer bl.a. som følge af højere byggesagshonorar.

Nettoadministrationsudgifterne pr. lejemålsenhed udgør 2.858 kr. mod 4.329 kr. for "tvillinger" og 5.052 kr. for landsgennemsnit, besparelser på mellem 34% og 43%.

Der er givet 20,7 mill. i tilskud til afdelinger, hvilket har indvirkning på den disponible del af dispositionsfonden.

Afdelingsregnskaberne skal ikke godkendes af repræsentantskabet. Afdelingsregnskaberne findes på afdelingens hjemmeside.

Nævnt blev bl.a.: 31 afdelinger med overskud, 18 med underskud. Besparelser på fælles el pga. faldende priser i årets løb. Højere udgifter til renovation på Fanø, til forsikringsudgifter pga. skadestatistik samt til alm. vedligeholdelse.

Boligorganisationens årsregnskab 2022/23 godkendt.

Ad 4 b. Forelæggelse af budget for Ungdomsbo for regnskabsåret 2024/25.

Bettina W. Spaanheden nævner, at udgifter og indtægter skal balancere, budgettet for foreningen ikke skal godkendes af repræsentantskabet. Budgettet er også tilgængelig på Ungdomsbos hjemmeside.

Bl.a. nævnes øgede udgifter til IT-udvikling og kontorholdsudgifter samt stigende gebyrer. Grundbidrag fastholdes med 20.000 kr. pr. afdeling, mens administrationsbidrag pr. lejemålsenhed stiger til 3.635 kr. Ungdomsbo har fortsat en effektiv administration.

Afdelingernes budgetter:

Huslejen reguleres mellem +1,4% og +6,9% (de fleste 3-4%) bl.a. som følge af stigende udgifter til ejendomsskat, forsikringer, administrationsbidrag samt behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Ad 5.

Ingen indkomne forslag.

Ad 6.

Flemming Agerskov Christensen orienterer:

Der er tinglyst realkreditlån på 59.264.000 kr. til nybyggeri på Kystvænget.

Organisationsbestyrelsen har endelig godkendt afdelingernes regnskaber for 2022/23.

Ad 7.

Claus-Peter Aanum genopstiller. Ingen andre ønske at stille op.

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

Ad 8.

Heidi Antonsen, afd. 6 og Lars Mogensen afd. 8 genopstiller. Ingen andre ønskede at stille op.

Heidi Antonsen, afd. 6, Lars Mogensen, afd. 8 begge genvalgt for 2 år.

Ad 9.

Bettina Sandvang Jensen, afd. 8 genopstiller. Kasper Wind afd. 61 stiller op. Ingen andre ønskede at stille op.

Bettina Sandvang Jensen, afd. 8 genvalgt som 1. suppleant for 1 år.

Kasper Wind, afd. 61 nyvalgt som 2. suppleant for 1 år.

Ad 10.

Ingen nye udvalg siden sidste regnskabsår, der er fortsat et Redaktionsudvalg, et Fritidsudvalg samt et Målsætningsudvalg.

Ad 11.

a. Fritidsudvalg.

Helle Ryvig informerede om udvalgets afholdte aktivitetsture, herunder bl.a. Glad Zoo, Varde sommerspil, Vinsmagning og Egeskov slot, samt at der er flere spændende fremtidige aktivitetsture i støbeskeen.

Valg af medlemmer:

Elva Lyth, afd. 8, Elsebeth Klitaa afd. 55 og Gitte Tingberg afd. 18 genopstiller alle. Ingen andre ønskede at stille op.

Elva Lyth, afd. 8, Elsebeth Klitaa, afd. 55, Gitte Tingberg, afd. 18 alle genvalgt for 1 år.

b. Redaktionsudvalg

Inge Jacobsen orienterede om Trappenyt, som beskriver hvad der sker blandt beboere, i afdelingsbestyrelser og administrationen, fælles fortællinger i Ungdomsbo. Der opfordres til at melde sig som medlem af Redaktionsudvalget, hvor der afholdes 4 møder pr. år, bl.a. omhandlende nyudvikling af nye initiativer samt evaluering af tidligere eksemplarer af Trappenyt. Nyt initiativ fra næste nr. af Trappenyt "Yndlingssted i afdelingen". Tag evt. foto og send billede og ord til post@ungdomsbo.dk.

Valg af medlemmer:

Elva Lyth, afd. 8 genopstiller. Søren Juul Nielsen, afd. 18 stiller op. Ingen andre ønskede at stille op.

Elva Lyth, afd. 8 genvalgt for 1 år, Søren Juul Nielsen, afd. 18 nyvalgt for 1 år.

Ad 12. Organisationsbestyrelsen anbefaler genvalg af BDO. Ingen bemærkninger.

BDO genvalgt som revisor for 1 år.


Ad 13. Eventuelt.

Spørgsmål til opsætning af El-ladestandere. Skal stilles som forslag til afdelingsmødet.

Claus-Peter Aanum sluttede repræsentantskabsmødet med tak for fremmødet.

Mødet slut kl. 18:55.

Herefter 2-retters menu i Kunsten.



Formand



Dirigent