



Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde

6. juni 2017, kl. 18.00

Formand Per Carlo Nilsson bød repræsentanterne og de ansatte velkommen til repræsentantmødet.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Pernille Wedel som dirigent. Der var ingen andre forslag, hvorfor Pernille Wedel blev enstemmigt **valgt** som dirigent.

Pernille Wedel takkede for valget som dirigent og konstaterede, at repræsentantskabet var rettidigt og retmæssigt indkaldt til mødet i henhold til boligorganisationens vedtægter. Personlige valg foretages ved skriftlig afstemning.

Dirigenten gennemgik den udsendte dagsorden og bemærkede at der var et forslag til behandling under pkt. 6 på dagsordenen.

Direktør Ebbe Frank foretog navneopråb over repræsentantskabet og konstaterede, at der var 27 repræsentanter til stede ud af 35 mulige.

2. Godkendelse af forretningsorden.

Dirigenten henviste til den udsendte forretningsorden, der har samme indhold som de forudgående år.

Der var ingen indsigelser til forretningsordenen, hvorfor den blev betragtet som **godkendt**.

Dirigenten foreslog medarbejderne Hans Mikkelsen, Michael Jensen og Annette Munch-Jensen som stemmetællere, hvilket blev enstemmigt **godkendt**.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.

Der var forud for mødets afholdelse fremsendt skriftlig årsberetning til repræsentanterne.

Formanden fremlagde på bestyrelsens vegne årsberetning for det senest forløbne år.

Mundtlig beretning vedlægges.

Årsberetningen blev taget til **efterretning**.



4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Direktøren gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2016, udvisende et overskud på kr. 1.236.000, som er henlagt til arbejdskapitalen. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er herefter på kr. 39.887.000 og en balance på kr. 150.000.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev i 2016 realiseret til kr. 4.975.000 mod budgetteret kr. 5.828.000 altså et mindre forbrug på kr. 853.000, svarende til 15 %. Mindre forbruget skyldes primært lavere personaleudgifter.

Overskud i 2016 skyldes generelt lavere udgifter til administration, herunder primært personaleudgifter samt renteindtægter på kr. 3.303.000.

Dirigenten gav ordet til repræsentantskabet. Der var ingen kommentarer eller spørgsmål.

Boligorganisationens årsregnskab for 2016 blev enstemmigt **godkendt**.

5. Forelæggelse af budget til orientering.

Direktøren gennemgik boligorganisationens budget for 2017 udvisende balance mellem indtægter og udgifter.

Der er i budget 2017 budgetteret med samlede bruttoadministrationsudgifter på kr. 5.942.000 mod kr. 5.828.000 i 2016, hvilket svarer til en stigning på kr. 114.000 eller 1,96 %.

Dirigenten gav ordet til repræsentantskabet.

Lene Fuglsang Fassel spurgte ind til genberegningerne af rentesikring og konsekvenserne. Direktøren redegjorde for baggrunden og konsekvenserne for de 4 afdelinger, hvor Landsbyggefondens har fremsendt genberegning af rentesikring for de oprindelige lån med tilbagevirkende kraft for årene 2013 til 2016.

Boligorganisationens budget for 2017 blev taget til **efterretning**.

6. Behandling af indkomne forslag.

Der var 1 forslag til behandling under punktet.

a) Bo42's Vision og Målsætning 2017–2021.

Dirigenten fremlagde det udsendte forslag og overlod ordet til formanden.

Formanden redegjorde for baggrunden og processen i arbejdet med at udforme Bo42's Vision og Målsætning 2017–2021.

Bestyrelsen anbefaler godkendelse af målsætningsprogrammet.

Dirigenten gav repræsentanter mulighed for at stille spørgsmål og fremkomme med kommentarer til forslaget. Der var en nærmere drøftelse bl.a. i relation til integration og sundhed.

"Bo42's Vision og Målsætning 2017–2021" blev enstemmigt **godkendt**.



7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Pernille Wedel, Holger Pii og Maiken Svendsen var på valg.

Formanden indstillede til genvalg og de pågældende bekræftede at de var villige til genvalg.

Dirigenten opfordrede yderligere repræsentanter til at stille op som medlem til bestyrelsen.

Pernille Wedel, Holger Pii, og Maiken Svendsen blev enstemmigt **genvalgt** for 2 år.

8. Valg af 3 suppleanter for 1 år.

Ole Corlin Green, Inger Marie Bech, og Lene Sommer blev valgt som suppleanter for 1 år i 2016 og var således på valg.

Inger Marie Bech og Lene Sommer meddelte, at de modtager genvalg.

Dirigenten opfordrede yderligere repræsentanter til at stille op som suppleant til bestyrelsen. Kjeld Bach blev bragt i forslag.

Følgende var villige til valg som suppleanter: Inger Marie Bech, Lene Sommer og Kjeld Bach.

Der var enighed blandt repræsentanterne om følgende prioritering af suppleanterne:

Inger Marie Bech	1. suppleant
Lene Sommer	2. suppleant
Kjeld Bach	3. suppleant

9. Valg af revisor

Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges. Bestyrelsen indstillede Bornholms Revision til genvalg.

Bornholms Revision A/S blev enstemmigt **genvalgt**.

10. Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 19.28.

Formanden takkede for et godt møde og udtrykte glæde over genvalg.

Pernille Wedel, Holger Pii og Maiken Svendsen takkede for genvalget.

Formanden overrakte en vingave til festudvalget og takkede for arbejdet i forbindelse med markeringen af 75-års jubilæet.

Rønne, den 20. juni 2017

Dirigent:

Formand:

Mundtlig beretning

Repræsentantskabsmøde 6. juni 2017

Først og fremmest stort
Tillykke med Bo42s 75 års jubilæum!

Indledning

I har sammen med den endelige dagsorden fået tilsendt bestyrelsens skriftlige beretning. Her har I kunnet læse om aktiviteter og status for Bo42 i det forgangne år.

Her i den mundtlige beretning har jeg taget udgangspunkt i flere af de igangværende sager og projekter som vi er i gang med i Bo42. Det har været et år med mange udfordringer - opgaver der skulle løses - dels administrativt og teknisk, og for en forholdsvis nyvalgt bestyrelse har der været mange opgaver og beslutninger vi har skullet tage stilling til.

Festudvalget

Men allerførst en kæmpe stor tak fra bestyrelsen til festudvalget som vi nedsatte på repræsentantskabsmødet sidste år. Sikken en festlig jubilæumsdag I fik planlagt for os alle. en hel festdag startende fra morgenstunden med mor genbord i fælleshusene, tak til jer i afdelingerne der stillede op og

- hentede frisk morgenbrød til os der deltog
- for legeland for børnene med hoppeborg og Rønne Brandmandsforenings der rullede sine slanger ud og sørgede for bobler og skum
- og en dejlig dag der sluttede med festmiddag/aften i Rønne Hallen med 320 beboere, medarbejdere og gæster.

Tak for en rigtig god dag!

Den store indsats fra jubilæumsudvalget vil vi gerne honorere senere i aften.

Økonomi

Vi har en god, sund og økonomisk velfunderet boligorganisation, som vi kan glæde os over at være beboere i. Det fremgår af vores regnskab som Ebbe Frank senere vil præsentere os for.

Lidt malurt er der kommet i bægeret i 2016.

Fire afdelinger er blevet omfattet af genberegning af låneydelser på oprindelige lån. Disse genberegninger er lavet for staten af Landsbyggefonden og medfører store udgifter, da de bliver opkræves med tilbagevirkende kraft.

De fire afdelinger er: Afdeling 12, Afdeling 14, Søndergården I og Afdeling Svaneke.

3 af de berørte afdelingerne har fået store underskud i 2016 på samlet knapt 1,7 mio. kr. Og i 2018 vil det medføre store lejestigninger.

Helhedsplan og fremtidssikring i NordParken og afdeling Svaneke

Bestyrelsen har siden 2016 sammen med afdelingsbestyrelsen i NordParken arbejdet med fremtidssikring af Afdeling 56.

Årstedens Arkitekter v. arkitekt Mette Faarkrog Dean og projektleder Niels Ulrik Nielsen, der skal udarbejde en helhedsplanen, er godt i gang med at lave en rapport som vi skal have til behandling i Landsbyggefonden.

I april præsenterede de for NordParkens bestyrelse, hvor langt de er kommet indtil nu med den byggetekniske rapport, hvordan de

arbejder med helhedsplanerne og den renoveringsanalyse, der er sat i gang. Helhedsplanen skulle gerne være færdig engang i 2020-21 til endelig godkendelse i Afdeling 56 og i kommunen.

I afdeling Svaneke har Landsbyggefonden været på besigtigelse, hvor der foruden afdelingsbestyrelsen også deltog en repræsentant fra Regionskommunen. Projektet er godkendt af Landsbyggefonden. Også her har vi indgået aftale med Årstidens Arkitekter om udarbejdelse af de byggetekniske rapporter. I det videre forløb er det afgørende at kommunen giver sit tilsagn til projektet.

Boligsocialt projekt

Center for Sundhed i kommunen har rettet henvendelse til os om et samarbejde omkring et nyt boligsocialt projekt i NordParken i regi af Landsbyggefonden.

Vi har tidligere haft et boligsocialt projekt i Højvangsparken som sluttede i 2012.

Projektet dengang rettede sig til bl.a. ældre lejere, mens det nye projekt i NordParken vil have en anden målgruppe.

Bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen i NordParken og kommunen har godkendt det nye boligsociale projekt og vores ansøgning om nyt boligsocialt projekt blev efterfølgende godkendt i

Landsbyggefonden. Projektet er blevet prækvalificeret (godkendt) til en boligsocial helhedsplan og har fået tildelt en foreløbigt støttebeløb på 5,2 mio. kr., hvoraf de 1,7 mio. kr. (25%) er medfinansiering.

Målgrupperne er børnefamilier og beboere i den uddannelses- og arbejdsdygtige alder, som er på kanten af arbejdsmarkedet.

Puljen i Landsbyggefonden har i denne omgang 4 indsatsområder: Tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats, uddannelse og beskæftigelse, forebyggelse og forældreansvar.

Vi har i det boligsociale projekt ansat Ida Hvilsom, som

projektleder. Ida starter allerede den 15. juni 2017 og bliver ansvarlig for udarbejdelse af endelig helhedsplan for projektet. Projektet løber af stablen i 2018 - 2021, med start pr. 1. januar 2018, hvor der endvidere skal ansættes en boligsocial medarbejder. Det boligsociale projekt får base i Gartnervangen 20 med kontorfællesskab mellem de to boligsociale med arbejdere og kommunens forebyggelseskonsulenter. Vi glæder os i bestyrelsen til den videre proces og samarbejdet omkring den boligsocial indsats til glæde for beboerne.

Strategi 2017-2021 - Vision og indsatsområder

Den 28. januar 2017 tog bestyrelsen sammen med direktøren igen hul på drøftelser om en ny vision for Bo42, som vi senere i dag skal drøfte og som bestyrelsen indstiller til godkendelse.

Visionen skal indgå i vores strategi frem til 2021 for at beskrive den overordnede retning og signalere den ønskede profil for Bo42 og skabe ramme og retning for de mennesker, der er engageret i Bo42, - beboervalgte såvel som ansatte, samt naturligvis bestyrelsen.

Visionen skal samtidig sende et signal til omverdenen om, hvem Bo42 er, og hvad vi gerne vil være kendt for. Modtagerne af visionen er os i Bo42 og interes-senter, samarbejdspartnere og meningsdannere på Bornholm.

Vores grønne områder

Vi har gennem årene haft meget fokus på at effektivisere drift og administration af vores boligorganisationen, således at udgifter og lejen holdes på lavest mulige niveau.

De seneste 2-3 år er det det "grønne område", der har været i

søgelyset.

Regeringen har sammen med KL og BL indgået en kollektiv aftale om at de almene boligorganisationer frem til 2020 skal spare 1,5 milliarder kr. i forhold til 2014.

For Bo42's vedkommende svarer det til 8 % i forhold til regnskabet for 2014.

En besparelse på 8 % af ejendomsfunktionærområdet svarer til ca. 900.000 kr. Derfor besluttede bestyrelsen, at der senest i 2017 skulle laves et udbud på pasning af de grønne områder, således at der var et beslutningsgrundlag for den videre proces.

På bestyrelsesmødet den 25. april 2017 blev vi præsenteret for licitationsresultatet. 10 firmaer var inviteret. 3 firmaer indsendte tilbud på pasning af de grønne områder. De indsendte tilbud varierede fra 3 til 4,2 mio. kr. årligt.

Bestyrelsen besluttede at vi fortsat skal have egne ejendomsfunktionærer til pasning af de grønne områder. Med tilpasning af bemanning, justering af ansættelsesvilkår og omlægning af nogle områder kan arbejdsopgaverne udføres for 2,5 mio. kr.

Der vil fremadrettet fortsat skulle tænkes i effektivitet og rationel drift, således at vi også i fremtiden vil være billigst og uden at gå på kompromis med de ansattes arbejdsmiljø.

Jeg er glad på de ansattes vegne, der også har ventet spændt på beslutningen.

Ungdomsboliger

I Bo42 vil vi gerne være med til at tiltrække endnu flere studerende til Bornholm. Og i den forbindelse har vi tilbudt kommunen at bygge 18 ungdomsboliger i Højvangsparken. Boligerne vil have en rimelig leje, der kommer til at ligge et godt stykke under 3.000 kr. pr. måned. I forvejen har vi 28 af Bornholms billigste ungdomsboliger til personer under uddannelse.

Projektet og skitseprojekt er udarbejdet i nært samarbejde med

kommunens repræsentanter og Årstidernes Arkitekter. Projektet har en budgetteret anskaffelsessum på kr. 14,7 mio. kr., svarende til det såkaldte rammebeløb.

Ungdomsboligerne er 1 værelses lejligheder på 32 m² med en leje på kr. 2.855 pr. måned. Boligerne har eget toilet, bad og køkken, samt er tilknyttet fælleslokale med fælles køkken, således at der er muligheder for at etablere et godt studiemiljø. Efter aftale med kommunen bliver der tale om kommunal anvisningsret, således at udlejning kan målrettes studerende på særlige uddannelser.

Borgmester Winni Grosbøll gav efter møde afholdt i april udtryk for at hun måske havde forestillet sig at vi opførte kollegieboliger.

Vi kan som almen boligorganisation ikke opføre kollegieboliger, hvorfor vi arbejder videre med det projekt som kommunalbestyrelsen har godkendt den 21. januar 2017.

I bestyrelsen synes vi, at vi har et super flot projekt med stor fokus på innovative, energirigtige og fremtidssikrede boliger til en minimal leje. Vi glæder os til at kunne byde jer alle indenfor i 2018.

Bo42 - 75 år med boliger til alle

Vi kan se tilbage på 75 gode år hvor vi på Bornholm har kunnet tilbyde boliger til bornholmerne og det bornholmske samfund. Det vil vi gerne markere på en helt særlig måde, hvorfor vi de sidste par år har arbejdet på at få udarbejdet en jubilæumsbog.

Arbejdet med jubilæumsbogen er gået ind i sin afsluttende fase, og vi forventer i sensommeren/efteråret at kunne præsentere jer for en super flot og velskrevet bog af journalist Kjeld Pedersen med et tilbageblik på årene der er gået, og et bud på hvad vi står over for de næste måske 25 år.

Inden jeg overgiver beretningen til jeres godkendelse, vil jeg gerne udtrykke en stor tak....

EN STOR TAK

Til alle medarbejderne, administrativt som driftspersonalet - jeg ser bare engagerede og positive medarbejdere der gør en forskel.

Til bestyrelsen og Ebbe Frank for samarbejdet i det forløbne år.

Jeg ønsker alle et fortsat god møde.