



Referat

Ordinært repræsentantskabsmøde

16. juni 2020, kl. 18.30

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

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog næstformand Holger Pii. Der var ingen andre forslag, hvorfor Holger Pii blev enstemmigt *valgt* som dirigent.

Holger Pii 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 ikke var indkommet forslag til behandling under punkt 6 på dagsordenen.

Direktør Ebbe Frank foretog navneopråb over repræsentantskabet og konstaterede, at der var 28 repræsentanter til stede ud af 33 mulige.

2. Godkendelse af forretningsorden.

Dirigenten henviste til den omdelte forretningsorden, der var uændret i forhold til det forgangne år.

Der var ingen indsigelser mod forretningsordenen, hvorfor denne måtte betragtes som *godkendt*.

Dirigenten foreslog Torben Dehn, Britta Hammer Sonne og Jette Pedersen 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 nærværende referat.

Årsberetningen blev enstemmigt *godkendt*.



4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Ebbe Frank gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2019, udvisende et overskud på kr. 1.858.000, som er henlagt til arbejdskapitalen. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 er herefter på kr. 39,1 mio. og en balance på kr. 191 mio.

Bruttoadministrationsudgifterne blev i 2019 realiseret til kr. 4.772.000, mod budgettet kr. 5.755.000 altså et mindre forbrug på kr. 983.000, svarende til 17,1 %.

Overskud i 2019 skyldes generelt lavere udgifter til administration, herunder primært personaleudgifterne samt et positivt afkast på investeringsbeviser og rente på byggesager på i alt kr. 2,5 mio., svarende til 1,32 %. I dette skal modregnes at der udbetalt godt kr. 2,0 mio. til afdelingerne.

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

Boligorganisationens årsregnskab for 2019 blev enstemmigt **godkendt**.

5. Forelæggelse af budget til orientering.

Ebbe Frank gennemgik boligorganisationens budget for 2020 udvisende balance mellem indtægter og udgifter.

Der er i budget 2020 budgetteret med samlede bruttoadministrationsudgifter på kr. 5.664.000 mod kr. 5.755.000 i 2019, hvilket svarer til et fald på kr. 91.000 eller 1,6 %. Administrationsbidrag pr. boligafdelingen forhøjes fra kr. 28.000 til kr. 30.000. Administrationsbidraget pr. lejemål reduceres fra kr. 3.000 til kr. 2.900. El-regnskabsgebyr pr. lejemål på kr. 420 udgår, da el-regnskaber fremadrettet udarbejdes eksternt. Bo42 har flotte effektivitetstal i de beregninger Landsbyggefonden har foretaget i 2019, og udviklingen er positiv i 2020.

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

Boligorganisationens budget for 2020 blev taget til **efterretning**.

6. Behandling af indkomne forslag.

Der var ingen forslag til behandling under punktet.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Per Carlo Nilsson, Nini Kjøller og Britta Hammer Sonne var på valg. Bestyrelsen indstillede til genvalg.

Per Carlo Nilsson og Nini Kjøller bekræftede at de var villige til at modtage genvalg. Britta Hammer Sonne ønskede ikke at modtage genvalg.

Der skulle således i år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

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



Følgende blev bragt i forslag som bestyrelsesmedlemmer: Per Carlo Nilsson, Nini Kjøller, Brit Kofoed Dahl, Jørn Ole Ipsen.

Efter afstemning og optælling af stemmesedler blev resultatet følgende:

Per Carlo Nilsson (28 stemmer), Nini Kjøller (25 stemmer), Brit Kofoed Dahl (25 stemmer) og Jørn Ole Ipsen (6 stemmer).

Per Carlo Nilsson, Nini Kjøller og Brit Kofoed Dahl blev **valgt** for 2 år.

8. Valg af 3 suppleanter for 1 år.

Jens P. Christoffersson, Jørn Ole Ipsen og Peter Holm blev valgt som suppleanter for 1 år i 2019 og var således på valg.

Jørn Ole Ipsen og Peter Holm meddelte, de var villige til at modtage genvalg. Jens P. Christoffersson ønskede ikke at modtage genvalg.

Dirigenten opfordrede yderligere repræsentanter til at stille op som suppleant til bestyrelsen. Michael Jørgensen blev bragt i forslag og meddelte at han var villig til at modtage valg

Følgende var blev enstemmigt **valgt** som suppleanter: Jørn Ole Ipsen, Peter Holm og Michael Jørgensen.

Efter afstemning og optælling af stemmesedler og point blev suppleanter prioriteret således:

Jørn Ole Ipsen	1. suppleant (59 point)
Michael Jørgensen	2. suppleant (52 point)
Peter Holm	3. suppleant (51 point)

9. Valg af revisor

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

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

10. Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.42.

Per Carlo Nilsson, Nini Kjøller og Brit Kofoed Dahl takkede for valget. Formand Per Carlo Nilsson takkede afgåede bestyrelsesmedlem Britta Hammer Sonne for et godt samarbejde.

Rønne, den 18. juni 2020

Dirigent:

Formand:

Der skal lyde en stor tak til jer, som har valgt at møde op her i dag til vores årlige repræsentantskabsmøde. Bestyrelsens skriftlige beretning og årsregnskab, som I har fået tilsendt, giver et billede af, hvad der er sket i Bo42 siden vi sidst var samlet.

Intet er som det plejer, men jeg har et håb om at vi går mere åbne tider i møde. Vi har holdt sammen - holdt afstand – det har haft sin pris, men vi har vist, hvad vi kan i fællesskab - og samfundet er nu åbnet op igen efter Coronakrisen.

Vi var alle rystede over udmeldingen fra myndighederne om nedlukning af samfundet. Allerede dagen efter indkaldte Ebbe medarbejderne for at drøfte, hvordan vi skulle forholde os til situationen og hvorledes vi fortsat kunne servicere beboere og boligsøgende, og samtidig passe på hinanden ved at tage de nødvendige forholdsregler.

Ebbe fik bemyndigelse af bestyrelsen til at foretage alle nødvendige tiltag for at vi kunne bidrage til at undgå smitterisiko. Og umiddelbart efter – besluttede vi at udarbejde et nyhedsbrev med seneste nyt i Bo42 til alle beboere – som på Bo42s hjemmeside - kunne følge med i, hvad der skete i Bo42 medens vi var delvist lukket ned pga. Coronavirussen. Konsekvenserne kender vi og heldigvis er ingen medarbejdere blevet smittet, men medarbejderne har været udfordret.

Vi er kommet ud af 2019 med et pænt overskud på 1.858.000 kr., hvilket bl.a. skyldes væsentlig bedre afkast på investeringsbeviser. Årsregnskabet er til behandling under punkt 4.

Vi bruger midler på renoveringer af køkkener, badeværelser, energiforbedringer m.m. for at gøre vores boliger mere tidssvarende. Når en afdeling bliver omfattet af en helhedsplan bliver boligerne fremtidssikret. Nogle boliger vil få forbedret tilgængelighed ved bl.a. niveaufri adgang eller elevatorer, hvilket giver et stort løft til boligerne. Vi har to store helhedsplaner, som vi er klar til at igangsætte: Afdeling 56 i Rønne med 154 boliger og Afdeling Svaneke med 83 boliger.

Derfor var det en god nyhed for Bo42, da et bredt flertal i Folketinget i kølvandet af Coronakrisen afsatte 30 milliarder kr. til Landsbyggefonden til renovering af almene boliger i Danmark. I første omgang blev der afsat 18.4 milliarder kr. til fremrykning af godkendte projekter.

For at komme i betragtning skulle projekterne være godkendt af kommunen og indsendt til Landsbyggefonden senest den 1. juni 2020. Vores projekter i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke blev godkendt af Kommunalbestyrelsen og indsendt inden fristens udløb, og vi afventer nu Landsbyggefondens endelige godkendelse, som forventes foreligge i denne uge.

I Afdeling Svaneke har Årstiderne Arkitekter fået afklaring på krav om udvidet radon-

undersøgelse (placering af radonsug) i enkelte byggeafsnit, hvilket har været en ”hurdle” i forhold til Landsbyggefondens godkendelse af helhedsplanen.

Bo42 har lavet aftale med Kuben Management A/S, som omfatter konsulentarbejde vedrørende helhedsplanerne i de to afdelinger.

Vi skal huske på, at hjemmet er rammen om vores liv. Det er her vi mødes med familie og venner, og det er her, vi trækker os tilbage. Det er vigtigt at vi har gode og tidssvarende boliger til vores beboere.

Derfor er vi også i gang med andre renoveringsprojekter og planlagte vedligeholdelsesarbejder i vore øvrige afdelinger, bl.a. kan nævnes køkken- og badrenovering i 24 boliger, køkkenrenovering i 48 boliger og vinduesudskiftning i 52 boliger. I 2024 forventer vi at yderligere 414 boliger er energirenoveret med nye vinduer og døre.

Effektivisering af den almene boligsektor

Skema effektivitetstal.

I 2016 blev der indgået en effektiviseringsaftale mellem KL, BL - Danmarks Almene Boliger og Regeringen.

Ifølge aftalen skal den almene sektor effektivisere driften med 1,5 mia. kr. frem til 2020. Aftalen er solidarisk, det vil sige at der ikke er nogen effektiviseringskrav til de enkelte organisationer eller afdelinger.

Vi har hele tiden hele tiden i Bo42 haft fokus på effektiv drift, og vi vil fortsat fokusere på, hvordan vi kan effektivisere drift og administration til gavn for beboerne.

For at understøtte effektiviseringsarbejdet er der blevet udarbejdet effektivitetstal for vores afdelinger og tallene indgår i boligorganisationernes styringsrapport med Bornholms Regionskommune.

Jeg synes, vi har en klar rollefordeling i Bo42, hvor administrationen forelægger bestyrelsen, hvilke muligheder, der er for at drifte bedre og billigere, og hvor bestyrelsen tager medansvar for at der driftes effektivt i alle afdelinger.

Disse tiltag kommer vores beboere til gode. Derfor har for 2020 været muligt at nedsætte administrationsbidraget igen, således at grundbidraget i 2020 nedsættes til kr. 2.900 pr. bolig årligt, - det absolut laveste i mange år. Grundbidraget pr. afdeling er 30.000,- kr. årligt.

Nybyggeri

Skitse boomeran fra Steenbergs Tegnesteue.

Vi vil meget gerne være med til at bygge nyt i Rønne - nye familieboliger. I den forbindelse har vi bl.a. set på ”Sporteren” – Østre Skoles boldbane – med et areal på godt 1.300 m², da dette areal er interessant for Bo42. Vi vil gerne bygge 40-60 moderne almene familieboliger i et mix af forskellige boliger, bygge ”grønt” og visionært til lejere

uanset indkomst. Som I kunne læse i årsberetningen har vi i øjeblikket ikke ledige boliger i Rønne og vi har rigtig mange på venteliste, så behovet er der. For at vi skal komme i gang er det afgørende at få en forhåndsftale på eventuelt køb af "Sporteren", og at kommunen åbner for et skema A, så vi kan komme i gang med at projektere. I den forbindelse har vi fået lavet et skitseprojektet, som er tegnet af Steenbergs Tegnesteue.

Drone video: Holger Pii, vores næstformand har taget et initiativ til at få udarbejdet en dronevideo, der viser udsigt fra eventuelle nye boliger på "Sporteren".

Børnehuset Nordstjernen

I samarbejde med kommunen og Steenbergs Tegnesteue har vi arbejdet på planerne for en udvidelse af Børnehuset Nordstjernen. Der er fornylig afholdt licitation på arbejderne. Billigste priser viste sig desværre at være 30 % højere end budgettet, hvorfor projektet skal forelægges til ny politisk behandling i kommunen. Det er vores håb at vi kan påbegynde arbejderne først i august, således at et flot og større børnehus kan stå klart efter vinterferien 2021.

Lynghøjen, Afdeling 19

Vi har ligeledes haft et møde med kommunen om 20 nye almene boliger i Lynghøjen - eventuelt som seniorbofællesskab (+60), hvilket forudsatte en ny lokalplan, da vi gerne ville sløjfe "Højen", som Afdeling 19 har vedligeholdelsen på. Derfor bad vi kommunen om yderligere materiale for undersøgelser af højen. Det har desværre vist sig, at højen er en bronzealderhøj. Derfor har vi desværre været nødt til at skippe projektet, ærgerligt.

Afrunding

Her i min mundtlige beretning skal der også lyde en tak til jer alle - vores lokale 74 valgte frivillige ildsjæle ude i afdelingerne - tak til beboerne, vores medarbejdere, som alle har ydet en indsats for beboerdemokratiet omkring Bo42 - tak til bestyrelsen, og direktør Ebbe Frank - for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år.

Jeg tror stadig på, at vi i fællesskab kan mere, end vi kan hver for sig - og jeg indstiller hermed bestyrelsens årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse, og håber på et godt repræsentantskabsmøde.