

Repræsentantskabsmøde

Mødeinfo

	Lokation	Musikhuset Esbjerg
	Dato	20. marts 2025 Kl. 17:00
	Deltagere	
	Fremmødte	55 repræsentantskabsmedlemmer

Referat

1. **Valg af dirigent.**
2. **Valg af referent.**
 - a. Valg af referent
 - b. Valg af stemmetællere.
3. **Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år samt fremtidige virke og visioner.**
4. **Endelig godkendelse af årsregnskabet 2023/2024 for Ungdomsbo og dens afdelinger med tilhørende revivionsberetning.**
 - a. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2023/2024 for Ungdomsbo og dens afdelinger med tilhørende revivionsberetning
 - b. Forelæggelse af budget for Ungdomsbo for regnskabsåret 2025/2026.
5. **Behandling af evt. indkomne forslag.**
 - a. Organisationsbestyrelsens ændringsforslag til forslag fremsat af formanden for Afd. 27:
 - b. Forslag 1: Ungdomsbo skal hvert år i maj opgøre antallet af demokratisk valgte afdelingsbestyrelser set i forhold til det totale antal afdelinger
6. **Orientering om bestyrelsesbeslutninger (jf. vedtægternes § 5 stk. 5 og 6)**
7. **Valg af næstformand for bestyrelsen. Søren Laustsen er på valg og genopstiller**
8. **Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Peter Weilkiens, Inge Jacobsen og Helle Ryvig. Peter Weilkiens og Inge Jacobsen genopstiller. Helle Ryvig genopstiller ikke.**
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.**

1. Valg af dirigent.

Punktet er: Behandlet

Finn Andersen blev valgt.

2. Valg af referent.

a. Valg af referent

Punktet er: Behandlet

Annette Olsen blev valgt.

b. Valg af stemmetællere.

Punktet er: Behandlet

Stella Skov afd. 35 og revisor Anders Rasmussen

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år samt fremtidige virke og visioner.

Punktet er: Taget til efterretning

1. del af beretningen ved bestyrelsesformand Claus-Peter Aanum:

Der er fortsat orden i økonomien og næsten alle boliger er udlejet. Det Ungdomsbo gør, skal komme beboerne til gavn. Navnet Ungdomsbo er ikke længere tidssvarende og konkurrencedygtigt. Vi tilbyder boliger til alle livets aldre, hvorfor bestyrelsen ønsker et nyt navn til boligforeningen, der kan fremtidssikre boligforeningen. Der planlægges workshop frem til næste års repræsentantskabsmøde, hvor nyt navn skal beslutes. Afdeling 24 Kystvænget er siden sidste gået i drift med indflytning 1. april 2024.

Der arbejdes med helhedsplan i afd. 6 og 29, efter afdelingsmøderne arbejdes videre med helhedsplan i afd. 27.

På stengårdsvej skal der bygges 90 nye mikroboliger, som skal erstatte de 96 boliger på Hedelundvej.

Afd. 13 skal ifølge den lovpligtige udviklingsplan have reduceret antal boliger, der er dog ideer om erhverv på cirkusgrunden i håbet om, at der ikke skal nedrives boliger i afd. 13, hvis dette lykkes.

På Kridthusgrunden i Kvaglund har vi kvoter til boliger, vi afventer lokalplan for området. Det samme gør sig gældende for Darumvej.

Der er dialog med Esbjerg kommune om boligerne på Hedelundvej kan bruges til andet formål, så nedrivning kan undgås.

Ny boligsocial helhedsplan opstartet for perioden 1/1-25 til 31/12-28. Kriminaliteten er den laveste på Stengårdsvej, hvilket er glædeligt, og det viser arbejdet hjælper både fra Bydelsprojekt 3i1 og administrationen i Ungdomsbo.

Råderet er igangsat, der er dialoger herom på afdelingsmøderne, og der er mange gode ting i gang.

Trappenyt informerer om de ting der arbejdes med, der er ligeledes rundsendt første nyhedsbrev.

Opfordring til at benytte Kundeservice til arbejder der skal udføres i boligerne.

Der er arbejdet med samarbejdet i organisationen, hvilket har bevirket gode resultater for arbejdsmiljøet i Ungdomsbo.

Der er kommet et løft i samarbejdet på tværs af afdelingsbestyrelserne og ind i organisationen både i driften og administrationen.

Fællesskabet i afdelingerne har fået et løft i form af nye aktiviteter. Det er rigtig godt med de interne arbejder i Ungdomsbo.

Tak til alle medarbejdere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen og samarbejdspartner for godt samarbejde.

2. del af beretningen ved direktør Flemming A. Christensen:

Handleplan for 2022 til 2026 fremlagt.

Website, NTI ressourcestyrings-system PPV, driftsopgaver, bæredygtighed, energiforbrug, nybyg og renovering,

Referat

energisparende tiltag, intranet, Facebook, LinkedIn, budgetmøder, råderetskatalog og digital varmemester er forankret.

Dokumentstyringsværktøj, ny IT infrastruktur implementeres i 2025.

Energimærker, arbejdsmiljø og trivsel pågår.

Vedligeholdelsesreglement og husorden forventes færdig i 2026.

Softwareroboter er sat i bero.

Særlige fokusområder: Tab ved fraflytning, biodiversitet, arbejdsmiljø og trivsel, vedligeholdelsesreglement og husorden.

Nye fokusområder: NTI ressourcestyringssystem version 2, dokumentstyringsværktøj og tomgang.

Nybyggeri forventet opstart medio 2026:

90 ungdomsboliger Stengårdsvej

Generationernes by Darumvej

Gl. Færgevej

Helhedsplan i Kvaglund er en svær sag pga. mange interessenter. Forventet opstart kendes ikke.

Der er løbende dialog med Fanø kommune om nybyggeri, der er fra kommunens side ikke enighed om at udmønte kvoter.

Renoveringssager: Afd. 6 og 29 forventet opstart ultimo 2025 / primo 2026. Afd. 27 har netop modtaget tilsagn.

Der skal investeres 1 mia. kr. i årene 2025-2030 i nybyggeri og større byggesager.

Der pågår arbejde med følgende ny-udstyknings:

Hjerting

Sønderris

Fanø

Esbjerg Strand

Museumspladsen

Listefabrikken Darumvej

Ringen

4. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2023/2024 for Ungdomsbo og dens afdelinger med tilhørende revivionsberetning.

- a. **Endelig godkendelse af årsregnskabet 2023/2024 for Ungdomsbo og dens afdelinger med tilhørende revivionsberetning**

Punktet er: Godkendt

Bettina W. Spaanheden fremlagde regnskabet:

Egenkontrol sikrer god økonomistyring samt fremmer kvalitet og effektivitet. Egenkontrollen fremgår af foreningsregnskabet side 9-45, som kan ses på bestyrelsesweb.

Regnskabet endte med et overskud på kr. 3.185.767 med baggrund i bl.a. besparelser på personaleudgifter, kontorhold og kontorlokaleudgifter, derudover har der været lavere indtægt for byggesagshonorar vedr. byggesagen i afd. 24, Kystvænget, højere renteoverskud samt ekstraordinære indtægter.

Egenkapitalen udgør 67 mio. kr. heraf udgør arbejdskapitalen 36,4 mio.kr. og dispositionsfonden 30,6 mio kr. heraf 6 mio. kr. disponibel.

Afdelingsregnskaber: 31 afdelinger med overskud og 19 afdelinger med underskud. Der har i året været et flot afkast til afdelingerne.

Regnskabet blev godkendt

- b. **Forelæggelse af budget for Ungdomsbo for regnskabsåret 2025/2026.**

Punktet er: Behandlet

Referat

Bettina W. Spaanheden fremlagde budgettet:

Væsentlige ændringer i foreningsbudgettet for 2025/26:

Udgifter: Højere personaleudgifter og kontorholdsudgifter modregnet faldende udgifter til kontorlokaleudgifter

Indtægter: Højere byggesagshonorar

11-12% lavere administrationsbidrag end sammenlignelige tvillinger.

Der er budgetteret med overskud på kr. 801.000 svarende til nettorentefkast.

Afdelingsbudgetter viser øget udgifter til ejendomsskat, renovation, renholdelse samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse. Huslejen reguleres mellem 0% til 4,42%.

Afdelingsbestyrelserne opfordres til at deltage i budgetmøde.

5. Behandling af evt. indkomne forslag.

a. Organisationsbestyrelsens ændringsforslag til forslag fremsat af formanden for Afd. 27:

I forbindelse med indkaldelsen til det ordinære repræsentantskabsmøde oplyses hvert år antallet af demokratisk valgte afdelingsbestyrelser i forhold til det samlede antal afdelinger. Organisationsbestyrelsen og Boligforeningens administration skal virke for, at så vidt muligt alle afdelinger har en demokratisk valgt afdelingsbestyrelse.

Punktet er: Godkendt

35 stemmer for ændringsforslaget, forslaget blev vedtaget.

b. Forslag 1: Ungdomsbo skal hvert år i maj opgøre antallet af demokratisk valgte afdelingsbestyrelser set i forhold til det totale antal afdelinger

Ungdomsbo skal hvert år i maj opgøre antallet af demokratisk valgte afdelingsbestyrelser set i forhold til det totale antal afdelinger. Denne procentsats skal bruges som et kvalitetsstyringsparameter. Repræsentantskabet vedtager i dag en procentsats, der skal være pejlemærke. Jeg foreslår som udgangs punkt 80 %.

Punktet er: Behandlet

Forslaget bortfaldt, da ændringsforslaget blev vedtaget.

6. Orientering om bestyrelsesbeslutninger (jf. vedtægternes § 5 stk. 5 og 6)

Punktet er: Taget til efterretning

Flemming A. Christensen orienterede om:

Lån til nybyggeri afd. 24 Kystvænget

Lån til ombygning afd. 34 slagterbutikken

Lån til porttelefon afd. 53 Ringen

7. Valg af næstformand for bestyrelsen. Søren Laustsen er på valg og genopstiller

Punktet er: Godkendt

Søren Laustsen blev genvalgt for 2 år. Ingen andre ønskede at opstille

8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Peter Weilkiens, Inge Jacobsen og Helle Ryvig. Peter Weilkiens og Inge Jacobsen genopstiller. Helle Ryvig

genopstiller ikke.

Punktet er: Behandlet

Peter Weilkiens afd. 6, Inge Jacobsen afd. 57, Bettina S. Jensen afd. 8 og Line Tækker afd. 40 stiller op.

Peter 39 stemmer

Inge 42 stemmer

Bettina 37 stemmer

Line 38 stemmer

Følgende er valgt til bestyrelsen, Inge Jacobsen, Peter Weilkiens og Line Tækker for 2 år.

9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Punktet er: Behandlet

Bettina Sandvang Jensen genopstiller, og at Daniel Alslev Nielsen opstiller.

Bettina Sandvang Jensen, afd. 8 valgt til 1. suppleant

Daniel Alslev Nielsen afd. 14 valgt til 2. suppleant

Begge valgt for 1 år.

10. Orientering om udmøntning i praksis af udvalgsstruktur.

Punktet er: Taget til efterretning

Claus-Peter Aanum orienterede:

Der har ikke været andre stående udvalg end fritidsudvalg og redaktionsudvalg i året der er gået.

11. Orientering om aktiviteter samt valg af medlemmer til stående udvalg:

a. Fritidsudvalg.

Punktet er: Taget til efterretning

Helle Ryvig orienterede:

Fritidsudvalget har haft et succesrigt år med tur til bl.a. Christiansfeld, spiritusklubben m.m. Det er besluttet at hver husstand fremover maks kan købe 5 billetter til hvert arrangement. Organisationsbestyrelsen har valgt at ændre repræsentantskabsfesten, der ønskes nyt koncept. Fritidsudvalget har valgt årets repræsentantskabsdag.

Fritidsudvalgets mål er at komme med nye og brede arrangementer til favorable priser. Elsebeth Klitaa, Elva Lyth og Gitte Tingberg ønsker genvalg til fritidsudvalget, alle 3 blev genvalgt for 1 år..

b. Redaktionsudvalg.

Punktet er: Taget til efterretning

Inge Jacobsen orienterede:

Udvalget holder møde 4 gange årligt. Redaktionsudvalget mener, at Trappenyt er et bedre blad i dag. Udvalget arbejder med indholdet til bladet bl.a. vigtige begivenheder, orientering om helhedsplaner, livet i afdelingerne, formidling af lovgivningen samt ønske om indlæg fra beboerne. Man er altid velkommen til at kontakte redaktionsudvalget med gode ideer.

Elva Lyth genopstiller og Stella Skov afd. 35 stiller op til redaktionsudvalget, begge blev valgt for 1 år.

12. Valg af revisor.

Referat

Punktet er: Godkendt

Claus-Peter anbefaler på organisationsbestyrelsens vegne genvalg af BDO. BDO blev genvalgt for 1 år.

13. Eventuelt.

Punktet er: Behandlet

Orientering til alle repræsentantskabsmedlemmer om, at der igen i år er en gave til alle som tak for hjælpen.

Erik formand afd. 26/29 opfordrer til at deltage i budgetmøde, samt tage kontakt til Ungdomsbo, når der er forhold som ønskes drøftet, de tager altid godt imod.

Mødet sluttede kl. 19.20 tak for jeres indsat og velbekom.



Formand Claus-Peter Aarum



Dirigent Finn Andersen