

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Kim Johansen, Gunnar Sørensen, Inge Gerd Christiansen og Gitte Rasmussen.

Repræsentantskabsmedlemmerne Niels Lau (643-0) og Peer Holmgaard (676-0)

Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Erwin Christian Hartmann, Kirsten Juel Jensen, Bente Thorsen, Iben Soelberg og Anna Krøjer.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag den 9. november 2021, kl. 15:00

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	29
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.....	29
2.1.	Formandens årsberetning.....	29
2.2.	Afdelingernes beretning.....	30
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger.....	30
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen	30
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien	30
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled	30
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej	31
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo	31
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem.....	31
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene.....	31
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel.....	31
3)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.....	36
3.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	36
3.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	36
4)	Valg af revisor	37
5)	Eventuelt	37

1) Valg af dirigent

Jeannette blev valgt som dirigent.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning

Kim berettede, at der ingen møder har været afholdt i lang tid grundet Coronaen. Vi arbejder fortsat på tagprojekterne. Afdelingsmødet i Kims egen afdeling afholdes først efter dette møde.

Der er et stort projekt på Klippebo, som er ved at være færdigt, som vedrører etablering af sprinkleranlæg mm.

Kim har været til møde på hovedkontoret i efteråret, og der drøftedes foring af kloakker da der er problemer med at de stopper til.

I Nexø har der været problemer med elevatorerne, der arbejdes på at få serviceordningen til at fungere bedre.

Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

2.2. Afdelingernes beretning

Der var ikke kommentarer fra afdelingerne, ud over de nedenstående fra administrationen.

2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

Varmemester Hans Jørgen Hessner har varslet, at han går på efterløn ultimo 2022, Allan G. Rasmussen den nuværende 1. mand bliver varmemester og administrationen vil i løbet af foråret udarbejde et oplæg til den fremtidige drift.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvängen

Kviste og træværk er malet, der er lagt fliser ved cykelstativerne, i januar 2022 udskiftes de udvendige trappetrin til trin af letmetal med huller for at forebygge glatføre uheld. Afdelingsmødet har besluttet at fremfor udskiftning af køkkener som kollektiv råderet vil man i stedet udskifte låger; skuffer og ny bordplader løbende. Fælleslokalet er blevet malet og har fået nye lamper.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Der har været brand i en lejlighed i Blommestien. Der arbejdes på, at hver afdeling får fælles affaldssortering efter de nye regler.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled

Termografering som opfølgning på arbejdet med hulmursisolering så fint ud. Der er udført forprojekt på tagudskiftning, hvor der er foreslået forskellige typer tag. Rådgiver deltager på næste afdelingsmøde med beslutningsoplæg. Kloakkerne er ved at blive filmet for at vurdere tilstanden på de 70 år gamle rør.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Der er udført nye forprojekter på hhv. tagudskiftning og levetidsforlængelse af tagene – det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at den endelige beslutning afventer LBF's granskning af bygningerne.

Den store varmtvandsbeholder bør udskiftes inden for få år.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Vi er af BRK blevet pålagt at udføre et sprinkleranlæg samt opgradering af ABA- og ABDL-løsninger i afdelingen. Arbejdet er planlagt i samarbejde med BRK. Anlægget er endnu ikke taget i drift november 2021. Derudover er der udfordringer med nye brandkrav til inventar m.m.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Gulv i mellemgang er blevet slebet og behandlet.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Der er kun udført nødvendigt arbejde – reparation af en bagtrappe, udbedring af hul i taget og udskiftet en varmtvandsbeholder.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel

Der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen. Derudover har driften af elevatoren været en meget stor udfordring for beboerne i afdelingen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for 2020/2021 og forelæggelse af budget for 2022/2023

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, dog med undtagelse af afdeling 301-0, Solstien/Blommestien, hvor kun regnskabet, men ikke budgetforslaget blev godkendt af afdelingsmødet.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 896 tkr. Årets resultat er et overskud på 74 tkr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 546 tkr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4 mio. kr., og der er disponeret 836 tkr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 1,7 mio. kr., som er disponeret jf. beslutning om genopretningsplan på regnskabsmødet i 2019.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Side 187 i revisionsprotokollat:

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 49 t. kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo, Bornholm fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Administrationens bemærkning: Det er korrekt, at afdelingens egenkapital fortsat er negativ, men tendensen over de senere år er dog, at underskuddet er mindsket kraftigt.

Side 187 i revisionsprotokollat:

Afdeling 676-0, Holms Hotel

"Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 43.163 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Administrationens bemærkning: Der bør ligeledes henlægges yderligere til tab ved lejeledighed og fraflytning. Organisationen har opnået fritagelse for organisationens dækning heraf indtil økonomien i organisationen igen tillader at dække andel heraf.

Side 187 i revisionsprotokollat:

Afdeling 572-1, Gudhjem Plejehjem

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2024/2025 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Administrationens bemærkning: Langtidsbudgettet er revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

I organisationens budget for 2022/2023 balancerer indtægter og udgifter med 2,6 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 936 tkr.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvangen	33.003	-163.190	1.270.958	Årets resultat blev et overskud på kr. 33.003, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 163.190 Årets resultat fremkommer af besparelser på forsikringer og almindelig vedligeholdelse samt er positivt påvirket af korrektioner tidligere år. Resultatet er endvidere påvirket negativt af øgede udgifter til renovation og drift af møde- og selskabslokaler samt ekstraordinær henlæggelse til tab ved fraflytninger.
301-0 - Blommestien, Solstien	22.020	105.451	503.005	Årets resultat blev et overskud på kr. 22.020, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af besparelser på forsikringer og renholdelse. Resultatet er endvidere påvirket negativt af diverse udgifter samt ekstraordinært henlæggelse til tab ved fraflytninger.
326-0 - Buen	138.331	283.033	3.523.706	Årets resultat blev et overskud på kr. 138.331, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af

				besparelser på renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
329-0 - Zahrtmannsvej	223.212	979.751	6.865.983	Årets resultat blev et overskud på kr. 223.212, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af besparelser på almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Endvidere har afdelingen opnået positiv forrentning af midler i fællesadministration.
572-0 - Klippebo	56.383	104.552	1.366.155	Årets resultat blev et overskud på kr. 56.383, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af besparelser på el og varme til fællesarealer, renholdelse og diverse udgifter.
572-1 - Gudhjem Plejehjem	50.284	192.664	353.442	Årets resultat blev et overskud på kr. 50.284, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af besparelser på el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter. Resultatet er endvidere påvirket positivt af øgede indtægter vedrørende drift af fællesvaskeri.
643-0 – Stenarbejderhusene	39.351	-600.811	551.924	Årets resultat blev et overskud på kr. 39.351, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -600.811 Årets resultat fremkommer af besparelser på vandafgift, renholdelse og diverse udgifter.
676-0 - Holms Hotel	-5.407	-210.778	824.765	Årets resultat blev et underskud på kr -5.407 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -210.778 Årets resultat fremkommer af øgede udgifter til tab ved fraflytning, hvor det har været nødvendigt at henlægge ekstra

ordinært på konto 123, samt at opsparingen ikke har været tilstrækkelig til at imødekomme tabet i afdelingen konto 130. Yderligere har der dog været besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. I afdeling 265-0, 301-0 samt 572-0 er regnskaberne tillige efterfølgende godkendt af afdelingsmødet.

Administrationen bemærker, at de opsavede underskud bliver afviklet planmæssigt, herunder er særligt økonomien i Byvangen og Stenarbejderhusene i bedring. Opmærksomheden henledes dog på, at Holms Hotel fortsat er udfordret af høj husleje for området samt et stort opsamlet underskud. Organisationen har dispensation fra reglen om, at organisationen delvist dækker tab ved lejeledighed og fraflytning, og dette påvirker tydeligt økonomien i afdelinger, hvor der har været dyre fraflytninger, herunder Holms Hotel. Samme effekt har det på afdelingernes tab, når Bornholms Regionskommune ikke benytter sin anvisningsret.

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
265-0 Byvangen	1,84 %	26.10.2021	Udarbejdes af adm.	Nej
301-0 Blommestien, Solstien	1,84 %	NEJ. Indbringes for tilsynet.	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
326-0 Buen / Østerled	1,51 %	Møde afholdes 17.11.2021	Ikke relevant	Nej
329-0 Zahrtmannsvej	1,68 %	27.10.2021	Nej.	Nej
572-0 Klippebo	8,64 %	27.10.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
572-1 Gudhjem Plejhjem	19,61 %	Godkendt af BRK 12.10.2021	Ikke relevant	Ja, se nedenfor
643-0 Stenarbejderhusene	0,0 %	26.10.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor

676-0 Holms Hotel	2,04 %	26.01.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
----------------------	--------	------------	--------------------	-----------------

301-0 – Afdelingsmødet godkendte ikke budgettet med den begrundelse, at man ikke ønsker at stige i husleje. Administrationen mener ikke, at budgettet kan sænkes henset til de forventede stigninger på offentlige og andre faste udgifter samt til, at der bortfalder et tilskud fra organisationen til afvikling af akkumuleret underskud i afdelingen. Underskuddet er afviklet før tid, hvorfor tilskuddet tillige er bortfaldet.

572-0 – Huslejestigningen skyldes dels afbetaling på realkreditlån til det nyetablerede sprinkleranlæg, dels øgede henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse af bl.a. afdelingens tekniske installationer, herunder sprinkleranlægget.

572-1 – Samme bemærkning som 572-0.

643-0 – Afdelingen har fortsat akkumuleret underskud og vedligeholdelsesplanen holdes på et minimum for at undgå yderligere stigning i huslejen. Salg af afdelingen er fortsat aktuelt.

676-0 – Huslejestigningen skyldes primært øgede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. Afdelingens økonomi er fortsat præget af afvikling af opsamlet underskud.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes regnskaber samt revisionsprotokollat for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 og af organisationens og afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023, for afdeling 301-0 under forudsætning af tilsynets senere godkendelse, og for afdeling 326-0 under forudsætning af afdelingsmødets senere godkendelse.

3) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

3.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. november 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvangen, 301-0 Blommestien, 326-0 Buen, 329-0 Zahrtmannsvej, 572-0 Klippebo, 572-1 Gudhjem Plejehjem, 643-0 Stenarbejderhusene og 676-0 Holms Hotel af følgende medlemmer:

Kim O. Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Erwin Christian Hartmann	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2022
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Gitte Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2021

3.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

- Inge Gerd Christiansen, bestyrelsesmedlem
- Gitte Rasmussen, bestyrelsesmedlem
- Peer Holmgaard, 1. Suppleant

- o Niels Lau, 2. Suppleant

Det bemærkes at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig desuden med formand og næstformand.

Repræsentantskabet foretog valg, og bestyrelsen så herefter således ud:

Kim O Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2023
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2023
Erwin Christian Hartmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2022
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2022

4) Valg af revisor

Ernst & Young P/S blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg af revisor.

5) Eventuelt

Intet at bemærke.


Mødet hævet.

Dato: 17/11 2021



Formand, Kim Johansen

Dato: 18/11 2021



Dirigent, Jeannette M. Larsen