

Til samtlige medlemmer af repræsentantskabet i S400 Lejerbo, Bornholm

REPRÆSENTANTSKABSMØDET
Onsdag den 27. november 2019 kl. 17.30

Mødet holdt på **Hotel GSH, Strandvej 79 – 3700 Rønne.**

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent.....	8
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år 8	
2.1.	Formandens årsberetning.....	8
2.2.	Afdelingernes beretning.....	8
2.2.1.	Orientering om driften – alle afdelinger	8
2.2.2.	Orientering fra afdeling 265-0 Byvangen.....	8
2.2.3.	Orientering fra afdeling 301-0 Solstien/Blommestien	8
2.2.4.	Orientering fra afdeling 326-0 Buen/Østerled.....	9
2.2.5.	Orientering fra afdeling 329-0 Zahrtmannsvej.....	9
2.2.6.	Orientering fra afdeling 572-0 Klippebo.....	9
2.2.7.	Orientering fra afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem	9
2.2.8.	Orientering fra afdeling 643-0 Stenarbejderhusene	9
2.2.9.	Orientering fra afdeling 676-0 Holms Hotel	9
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.....	10
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)	14
4.1.	Orientering om punkt til behandling på organisationsbestyrelsesmødet.....	14
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.....	14
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	14
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	15
6)	Valg af revisor.....	15
7)	Eventuelt.....	15

Efter mødet er selskabet vært ved en middag.

Af indkaldelsen til repræsentantskabsmedlemmerne udsendt den 30.10.2019 fremgik det, at afbud skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn på tlf. 70 12 13 10 eller pr. e-mail: stkbh@lejerbo.dk senest den 18. november 2019. Det samme gjaldt ved forhindring i at deltage i middagen.

Med venlig hilsen
Jeanette M. Larsen
Forretningsfører

1) Valg af dirigent

Gunnar blev valgt.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning

Jeannette berettede om Afdelingsbestyrelsernes dag og lidt om forvaltningen.

Kim foreslog at tage en præsentationsrunde, da Lonni var nyvalgt til repræsentantskabet.

Kim nævnte, at Gunnar havde holdt 25 års jubilæum i hovedbestyrelsen. Derudover henviste Kim til udviklingsplanen som behandles senere på dette møde.

Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger evt. en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering om driften – alle afdelinger

Som følge af salget af boligerne i Pilestræde og pga. muligheden for udlicitering er bemandingen omorganiseret og reduceret fra 4 til 3 i løbet af året.

2.2.2. Orientering fra afdeling 265-0 Byvangen

Boligerne i Pilestræde er solgt fra pr. 1/12 2018, hvilket har betydet færre driftsopgaver i afdelingen. Afdelingen har opsagt aftaler med YouSee og Viasat, og det er nu op til beboerne selv at kontakte eventuelle udbydere på fibernettet. En del vinduer og døre er udskiftet i Byvangen. Pga. stort vandtab er der udskiftet malere i jorden samt tre tærede varmtvandsbeholdere. Hermed er vandtabet stoppet. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen, som er justeret i "klynger" til et minimum pga. afdelingens økonomiske situation.

Lonni fortalte om deres initiativer i afdelingen, og hvad de gør for at forbedre stemningen i afdelingen samt udseendet af haver/hegn hvilket blev positivt modtaget af repræsentantskabet.

Gunnar supplerede med, at når man i en afdeling afvikler på et underskud er der ikke penge til at vedligeholde tilstrækkeligt og istandsætte afdelingen så den bliver attraktiv, hvilket kan blive en negativ spiral, hvis ikke der gøres noget aktivt for at modarbejde det.

2.2.3. Orientering fra afdeling 301-0 Solstien/Blommestien

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

2.2.4. Orientering fra afdeling 326-0 Buen/Østerled

Ved gennemgang af genvex-anlæggene blev der observeret udfordringer med kondens, som kan føre til tæring. Derfor lukkes der ikke længere for anlæggene i sommermånederne. En bolig er hulmursisoleret i perioden mhp. at vurdere effekten heraf. Resultatet er højere komfort samt højere temperatur på indersiden af ydervæggene. Hulmursisoleringen vurderes derfor at have positiv indflydelse på beboernes varmeregning. Hulmursisolering af de øvrige boliger i afdelingen er planlagt til udførelse i indeværende år. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

2.2.5. Orientering fra afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Der er gennemført større renovering af varmecentralen. Renoveringen blev væsentligt billigere end budgetteret. Belægning i alle opgange er skiftet. Der er foretaget udskiftning og renovering af hegn og skure i terræn. Der er gennemført 5-års gennemgang af vinduer, som viste sig at være ok. Enkelte småting skal udbedres. De indledende faser til projektering af nye tage i afdelingen er påbegyndt. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

2.2.6. Orientering fra afdeling 572-0 Klippebo

Gangbelysning er udskiftet til LED i samarbejde med Grøn Industri, som også arbejder på opsætning af solcelleanlæg. Som forsøg er vinylgulve i flyttelejligheder udskiftet med en gummiagtig belægning i fliser, som er mere fleksibel mindre modtagelig for tryk fra bl.a. hospitalssenge. Visuelt giver de nye gulve lejlighederne mere karakter af bolig fremfor institution. Der har været stor tilfredshed med gulvene, og de forventes at spare afdelingen penge på længere sigt, både fordi de er billigere og stærkere og fordi ikke hele gulvet skal skiftes ved en enkelt skade. Orangeri er efter beboernes ønske opsat i haven bag afdelingen. Der har været udgifter til udskiftning af hårde hvidevarer i fælleskøkkenet pga. personalets fejlhåndtering af hovedsageligt mikrobølgeovne. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

2.2.7. Orientering fra afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Drift af vaskerierne er overgået til 572-1. Der er arbejdet på at forbedre indeklimaet på gangbroen, der hidtil har været præget af kulde og træk. I denne forbindelse er ventilationskanaler ved vinduer reduceret og tætnet, hvilket har forbedret komfortoplevelsen betydeligt.

2.2.8. Orientering fra afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Oliefyr er udskiftet til fjernvarmeanlæg. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen, hvor der generelt holdes igen og kun udføres det aller mest nødvendige pga. afdelingens økonomiske situation og fordi afdelingen afventer eventuelt salg.

2.2.9. Orientering fra afdeling 676-0 Holms Hotel

Afdelingen har fået rensat facaden. Derudover almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget**Organisationens regnskab for perioden 1/7 2019 til 30/6 2019

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 883 t.kr.

Årets resultat er et overskud på 35 t.kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 497 t.kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,1 mio. kr. og der er disponeret 888 t.kr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 1,1 mio. kr., som foreslås disponeret jf. dagsordens pkt. 1.12, genopretningsplan for Bornholm.

Revisionsprotokollat

Revisionen har på side 167-168 følgende bemærkninger:

Afdeling 265-0, Byvangen

"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 10 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. "

Hertil kan nævnes at en andel af årets resultat frem til frasalget 1/12-2018 vil skulle tilføjes provenuopgørelsen, således vil ovenstående kommentar ikke komme fra revisionen i nyt år. Endvidere er mellemregningen med boligorganisationen igen positiv efter modtagelse af salgssummen fra køber af Pilestræde.

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 507 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. "

I henhold til note 1 i spørgeskemaet, arbejdes der på at frasælge de 11 boliger.

Afdeling 676-0, Holms Hotel

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v.. Driftspåvirkningen udgør 3.475 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold. "

Korrekt. Der bør henlægges yderligere til istandsættelse ved fraflytninger m.v.

Organisationens budget for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

I organisationens budget for 2020/2021 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 tkr. 898.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 Byvangen	-167.227	Til konto 407	-1.004.934	994.731	Årets resultat blev et underskud på kr. 167.227 der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.004.934 Underskuddet fremkommer af øget udgifter til el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
301-0 Blommestien, Solstien	35.301	Til konto 407	-89.902	507.411	Årets resultat blev et underskud på kr. 35.301, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -89.902 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer og el og varme til fællesarealer.
326-0 Buen / Østerled	114.454	Til konto 411 / 303.1 samt 407	70.483	3.453.957	Årets resultat blev et overskud på kr. 114.454, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til

					renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter, men modsvares af flere udgifter til ejendomsskatter.
329-0 Zahrtmanns vej	309.161	Til konto 407	940.244	5.064.135	Årets resultat blev et overskud på kr. 309.161, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, særlige aktiviteter og korrektioner vedr. tidligere år.
572-0 Klippebo	76.331	Til konto 407	-65.554	1.331.507	Årets resultat blev et underskud på kr. 76.331, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -65.554. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt indtægter vedr. drift af fællesvaskeri. Overskuddet modsvares delvist af øget udgifter til ejendomsskatter og vandafgift.
572-1 Gudhjem Plejehjem	20.124	Til konto 407	28.104	164.770	Årets resultat blev et overskud på kr. 20.124, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til almindelige vedligeholdelse samt øgede indtægter vedr. drift af fællesvaskeri. Overskuddet modsvares

					delvist af flere udgifter til forsikringer.
643-0 Stenarbejder husene	-3.881	Til konto 407	-897.800	390.076	Årets resultat blev et underskud på kr. 3.881 der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -897.800 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til ejendomsskatter, vandafgift og korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet mindskes af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
676-0 Holms Hotel	76.847	Til konto 407	-198.008	643.588	Årets resultat blev et underskud på kr. 76.847, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -198.008 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renovation, forsikringer, renholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af øget udgifter til ejendomsskatter og målerpasning.

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

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
265-0 Byvangen	0,0 %	12.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej
301-0 Blommestien, Solstien	0,0 %	13.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej

326-0 Buen / Østerled	0,0 %	14.11.2019	Ja, i udkast	Nej
329-0 Zahrtmannsvej	0,0 %	31.10.2019	Ja	Nej
572-0 Klippebo	1,33%	13.11.2019	Ja	Ja, se nedenfor
572-1 Gudhjem Plejehjem	0,0 %	Af BRK	I/r	Nej
643-0 Stenarbejder husene	0,0 %	12.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej
676-0 Holms Hotel	0,0 %	13.11.2019	Forvaltning skriver referat	Nej

Repræsentantskabet godkendte organisationens og afdelingernes regnskaber og revisionsprotokollat for perioden 1/7 2018 til 30/6 2019 samt organisationens og afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)

4.1. Orientering om punkt til behandling på organisationsbestyrelsesmødet

Administrationen har til repræsentantskabsmødet modtaget forslag fra medlem af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen Erling W. Nielsen afd. 329-0 Zahrtmannsvej vedr. omorganisering af ejendomsfunktionærernes arbejdssteder. Eftersom ansættelse af ejendomsfunktionærer og tilrettelæggelse af arbejdet henhører under organisationsbestyrelsens kompetenceområde, har forslaget været behandlet på det netop overståede organisationsbestyrelsesmøde. Orientering herom blev givet på repræsentantskabsmødet.

Jeannette orienterede end videre om genopretningsplanen, som bestyrelsen havde godkendt på mødet forinden.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. november 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvangen, 301-0 Solstien/Bommestien, 326-0 Buen/Østerled, 329-0 Zahrtmannsvej, 572-0 Klippebo, 643-0 Stenarbejderhusene og 676-0 Holms Hotel af følgende medlemmer:

Kim Johansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Erling Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021
Inge Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019
Solvejg M. Stripp	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2019
Gitte Rasmussen	Suppleant	
Kirsten J. Jensen	Suppleant	

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

- Inge Christiansen, Bestyrelsesmedlem
- Solvejg Stripp, Bestyrelsesmedlem

- Gitte Rasmussen, Suppleant
- Kirsten Jensen, Suppleant

Repræsentantskabet foretog valg og Inge og Solvejg blev begge genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Gitte og Kirsten blev ligeledes genvalgt som suppleanter for 1 år.

6) Valg af revisor

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

Repræsentantskabet foretog genvalg

7) Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Deltagere:

I mødet deltog fra bestyrelsen for Lejerbo Bornholm, Kim Johansen, Gunnar Sørensen Solvejg Stripp og Erling Nielsen.

Fra afdelingerne Klippebo, Gudhjem Plejehjem og Holms Hotel var ikke mødt repræsentanter. Fra Byvangen mødte Lonni Blak, Blommestien mødte Hans Stripp, Fra Buen mødte Gitte Rasmussen, og fra Zahrtmannsvej mødte Erwin Hartmann.

Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref).

Afbud:

Kirsten Juel Jensen samt Inge Gerd Christiansen, som havde afleveret skriftlig fuldmagt.

Organisationsbestyrelsen består herefter af følgende:

Kim O. Johansen	Formand	Valgt indtil 2020
Erling W. Jensen	Næstformand	Valgt indtil 2020
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021 HB
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Solvejg M. Stripp	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Gitte Rasmussen	Suppleant	Valgt indtil 2020
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt indtil 2020

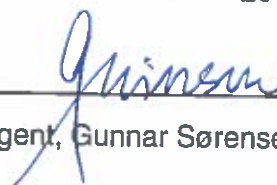
Mødet hævet.

Dato: 12/12-2019



Formand, Kim O. Johansen

Dato: / 2019



Dirigent, Gunnar Sørensen