



Referat 2017/07

Bestyrelsesmøde

26. september 2017, kl. 17.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson, næstformand Holger Pii (HP), Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Nini Kjøller (NK), og Maiken Svendsen (MS), Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Fraværende: Ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.
2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Beslutningspunkter:

3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2018.
4. Halvårsrapport 2017.
5. Status afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Afdeling 1, ophør af råderetskatalog.
7. Afdeling 56, godkendelse af foreløbig helhedsplan.
8. Afdeling Svaneke, valg af teknisk rådgiver og accept af tilbud på foreløbig helhedsplan.
9. Reception i forbindelse med udgivelse af jubilæumsbog.

Orienteringspunkter:

10. Formanden orienterer.
11. Direktøren orienterer.
12. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

Der var ingen kommentarer til ovenstående dagsorden. Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat nr. 2017 06 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2018.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2018 på baggrund af budgetmappe 2018 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2014 – 2018. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 1,18 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for samtlige afdelinger i Bo42 er 1,80 %. Der er ingen lejestigning i Afdeling 56, Afdeling 7, Afdeling 8, Afdeling 9, Afdeling 10, Afdeling 11, Afdeling 19, Strandgården, Møllegården, Midgården I & II, Rosenlunden, Søndergården II, Ågården, Pakhuset, og Højvangsparken. I Afdeling 20 og Støberigården nedsættes lejen med henholdsvis 4,32 % og 3,34 %.

Driftsbudgettet i Afdeling 12, Afdeling 14, Søndergården I og Afdeling Svaneke er stærkt påvirket af at Landsbyggefonden har genberegnet og opkrævet rentesikring med tilbagevirkende kraft til 2013.

I Afdeling 2 er nøgletallene i vedligeholdelsesbudget 2018–2027 røde, da henlæggelserne ikke modsvarer det store behov for planlagte vedligeholdelsesarbejder. Afdelingen har desuden afholdt store udgifter ved fraflytninger, hvor fraflytter har boet i boligen i mange år og boligerne kræver store vedligeholdelsesarbejderne af hensyn til genudlejning.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Rosenlunden og Afdeling 14. I Rosenlunden var der ingen fremmødte lejere, hvormed driftsbudgettet 2018 med en lejestigning på 0 % formelt ikke er godkendt. I Afdeling 14 blev driftsbudgettet forkastet.

Hvis bestyrelsen godkender driftsbudget 2018 for Rosenlunden og Afdeling 14 vil Bornholms Regionskommune skulle foretage den endelige godkendelse.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2018 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

4. Halvårsrapport 2017.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2017 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et underskud pr. 30. juni 2017 på kr. 1.704.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 3.277.000 mod budgetteret kr. 3.268.000 eller svarende til et mere forbrug på kr. 9.100 eller 0 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2017 kr. 2.711.000 mod budgetteret kr. 2.766.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 55.000 eller 2 %. Personaleudgifterne har i 1. halvår været kr. 29.000 mindre end budgetteret eller 2 %.

De samlede mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2017 kr. 108.000 mod budgetteret kr. 142.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 34.000 eller 24 %.

Indtægterne fra lovmæssige gebyrer udgjorde pr. 30. juni 2017 kr. 249.000 mod budgetteret kr. 259.000, svarende til en mindre indtægt på kr. 10.000 eller 4 %.

Resultatet i budgetkontrollen er som altid med stort forbehold for det endelige resultat, da indtægter og udgifter ikke periodiseres i budgetkontrollen.

Udgifterne til markeringen af Bo42s 75-års jubilæum indgår samlet i 3. kvartal.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

5. Status afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres oplevelser og erfaringer i forbindelse med de afdelingsmøder i 2017, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt.

EF orienterede om, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelser i Afdeling 11, Afdeling 20 og Rosenlunden.

I Byparken; Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4 vedtog afdelingsmødet ophør af fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Afdelingsmødet i NordParken vedtog foreløbig helhedsplan for Afdeling 56, og i Afdeling Svaneke vedtog afdelingsmødet etablering af fibernet samt ophør af fælles antenneforsyning.

Status på afdelingsmøderne blev taget til *efterretning*.

6. Afdeling 1, ophør af råderetskatalog.

EF fremlagde forslag om ophør af råderetskatalog, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF orienterede om at afdelingsbestyrelsen i Afdeling 1 havde såvel forslag om ophør af råderetskatalog i Afdeling 1, som nyt råderetskatalog på dagsordenen til afdelingsmødet, der blev afholdt den 19. september 2017. Derudover var der indkommet forslag fra 2 lejere om tilføjelse til afdelingens råderetskatalog.

Afdelingsmødet vedtog enstemmigt ophør af råderetskatalog for Afdeling 1, hvormed det er udlejer, der tager stilling til, hvilke udvendige råderetsarbejder, der må udføres.

Ophør af råderetskatalog i Afdeling 1 blev enstemmigt *godkendt*.

7. Afdeling 56, godkendelse af foreløbig helhedsplan.

EF fremlagde foreløbig helhedsplan for Afdeling 56. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Renoveringsanalysen blev fremlagt for afdelingsbestyrelse og bestyrelse på møder afholdt den 8. august 2017.

I den foreløbig helhedsplan er tegningsmaterialet tilrettet med de ønskede tilpasninger og skriftligt rapport udarbejdet.

Afdelingsmødet har godkendt foreløbig helhedsplan for Afdeling 56 på møde afholdt den 14. september 2017.

Foreløbig helhedsplan for Afdeling 56 blev enstemmigt *godkendt*.

8. Afdeling Svaneke, valg af teknisk rådgiver og accept af tilbud på foreløbig helhedsplan.

EF fremlagde tilbud fra Årstiderne Arkitekterne, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Tilbuddet på kr. 600.000 ekskl. moms omfatter arkitektens honorar på teknisk rådgivning og bistand i delt rådgivning vedrørende udarbejdelse af endelig helhedsplan med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Steenberg Tegnestue ApS er tilknyttet som underrådgiver.

De forventede samlede omkostninger til rådgivere for undersøgelsesprogrammet er kr. 1.182.000.

Totalrådgivning kontra delt rådgivning med arkitekt og ingeniør blev drøftet. Der var enighed om at undersøge muligheder og rammer for en aftale i totalrådgivning med Årstiderne Arkitekterne.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vælge Årstiderne Arkitekter som teknisk rådgiver og at acceptere tilbuddet fra Årstiderne Arkitekterne.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at bemyndige EF til at drøfte og afklare muligheder for alternativt at indgå aftale om totalrådgivning med Årstiderne Arkitekterne.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at eventuel ny aftale med totalrådgivning skal fremlægges til bestyrelsens godkendelse.

9. Reception i forbindelse med udgivelse af jubilæumsbog.

PCN fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Jubilæumsbogen forventes at være klar fra trykkeriet i uge 42 og vil blive leveret til administrationen. EF orienterer bestyrelsen, når bøgerne er modtaget.

Det blev enstemmigt **vedtaget** at afholde reception mandag den 30. oktober 2017 kl. 13-15 i Fælleshûzed.

10. Formanden orienterer.

PCN oplyste

- at han den 25. august 2017 har besigtiget ejendommen Storegade 36 "Amtmandsgården" sammen med EF og gennemgået salgsmaterialet. Det indstilles til at der ikke gives bud på ejendommen.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

11. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at PCN, HP, EF og Annette Munch-Jensen deltager i styringsdialogmøde med kommunen den 3. oktober 2017. Vi har modtaget dagsordenen samt en opfordring til at give status på helhedsplanerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke samt opførelse af ungdomsboliger i Højvangsparken.
- at der er aftalt et møde med kommunaldirektøren den 13. oktober 2017 som opfølgning på boligpolitik/BL-temadag om bornholmernes almene boliger i dag og i fremtiden. På mødet deltager kredsconsulent Christina Krog fra BL, forretningsfører Jytte Dam fra Bornholms Boligselskab og EF.
- at aftalen med Bornfiber om etablering af fibernet i Afdeling Svaneke er på plads og forventes at være etableret ved årets udgang. Varsling om ophør af signalforsyning skal ske med 6 måneders varsel og udsendes ultimo september 2017 med ophør den 1. april 2018.
- at arbejderne i forbindelse med køkken- og badrenoveringen i Afdeling 8 er ved at være afsluttede, hvorfor lån snart forventes hjemtaget.
- at udskiftningen af hoveddøre i Afdeling 20 er afsluttet. Ved udskiftningen af dørene har lejerne desuden fået større lysindfald i entre.
- at energirenovering i Afdeling 19 er påbegyndt og forventes afsluttet ved årets udgang. Loftslemme vil blive udskiftet sammen med vinduer og døre.

- at køkkenrenoveringen i Lodsstræde 2–16 er ved at være afsluttet.
- at der er afholdt licitation på køkken- og badrenovering i Afdeling 10, hvor de afgivne tilbud var inden for budgetrammen, og kommunen har givet tilladelse til optagelse af lån og lejeforhøjelse. PL Entreprise A/S skal stå for arbejderne, der påbegyndes i januar 2018.
- at der p.t. er 2 tomgangslejemål i Svaneke – i henholdsvis Postgade og Byfogedbakken.
- at kommunalbestyrelsen på møde afholdt den 21. september 2017 har godkendt budget 2017 for Afdeling 3 og Rosenlunden.
- at der er indsendt en ansøgning til konkurrence for almene boligforeninger om udlodningsmidler til friluftsliv. Projektet er en natur/kulturpark med sammenhængende multifunktionelt område i NordParken med forskellige rum til leg, læring og ude bl.a. amfiteater, sansehaver og sø. Vinderne bliver offentliggjort på De Almene Boligdage i Aarhus.
- at han har indgået en aftale med sprogskolen om at give de unge orientering om det at flytte hjemmefra.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

12. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

FT undersøger om der er ledige haltider i Rønne til næste forår og fremlægger et oplæg til bestyrelsen på et festarrangement.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 19.47. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 24. oktober 2017.

Bestyrelsen: