



## Referat 2018/08

### Bestyrelsesmøde

25. september 2018, kl. 17.00

**Tilstede:** Per Carlo Nilsson (PCN), Holger Pii (HP), Inger Marie Bech (IMB), Flemming Thorsen (FT), Nini Kjøller (NK), Jette Pedersen (JP) og 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 2019.
4. Halvårsrapport 2018.
5. Status afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Evaluering af Årsfest.
7. Forsikringspolitik.
8. Afdeling 2 og Afdeling 3, låneomlægninger.
9. Støberigården, fjernvarmeprojekt.
10. Afdeling 75, husorden, røgfri afdeling og fritagelse for afdelingsbidrag i 5 år.
11. Afdeling 75, købspris på grund og anmodning om fritagelse for grundskyld.
12. Udkast til boligpolitik, proces for høringssvar.

##### **Orienteringspunkter:**

13. Formanden orienterer.
14. Direktøren orienterer.
15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

##### **Eventuelt.**

#### **1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.**

EF ønskede tilkøb af areal og udvidelse af haver i Afdeling 1 sat på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **godkendt** at sætte Afdeling 1; tilkøb af areal og udvidelse af haver på som punkt 13, hvormed orienteringspunkterne rykkes.

Der var ingen punkter under eventuelt.

Formandens godkendelsespåtegning: \_\_\_\_\_



## 2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat nr. 2018 07 blev enstemmigt *godkendt* og *underskrevet* af de tilstedeværende medlemmer.

## 3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2019.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2019 på baggrund af budgetmappe 2019 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2015 – 2019. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 0,50 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for alle afdelinger i Bo42 er 1,42 %. Der er lejestigning i Afdeling 1, Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 4, Afdeling 13 og Afdeling Svaneke. I Søndergården II nedsættes lejen med 3,15 %. I øvrige afdelinger er der ingen lejeændringer.

I Afdeling 2 er nøgletallene i vedligeholdelsesbudget 2019–2038 røde, da henlæggelserne ikke modsvarer det store behov for planlagte vedligeholdelsesarbejder. Afdelingen har desuden afholdt store udgifterne ved fraflytninger, hvor fraflytter har boet i boligen i mange år og boligerne kræver store vedligeholdelsesarbejderne af hensyn til genudlejning. I Afdeling 4 er der ligeledes røde nøgletal i vedligeholdelsesbudget 2019–2038, og ved forkastelse af køkken og badprojekt i 2020, vil der være behov for yderligere henlæggelser, som medfører store lejestigninger.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Rosenlunden og Afdeling 8, hvor ingen lejere var fremmødt, hvormed driftsbudgetterne 2019 i Rosenlunden og Afdeling 8 med en lejestigning på 0 % formelt ikke er godkendt.

Hvis bestyrelsen godkender driftsbudgetterne 2019 for Rosenlunden og Afdeling 8 vil Bornholms Regionskommune skulle foretage den endelige godkendelse.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2019 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt *godkendt*.

## 4. Halvårsrapport 2018.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2018 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et underskud pr. 30. juni 2018 på kr. 48.000.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 3.326.000 mod budgetteret kr. 3.406.000 eller svarende til et mindre forbrug på kr. 80.000 eller 2 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2018 kr. 2.718.000 mod budgetteret kr. 2.724.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 6.200. Personaleudgifterne har i 1. halvår været kr. 10.000 mindre end budgetteret eller 1 %.

De samlede mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2018 kr. 113.000 mod budgetteret kr. 152.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 39.000 eller 26 %, hvilket skyldes at bestyrelsesseminar er flyttet til 3. kvartal.

Udgifterne til porto udgjorde pr. 30. juni 2018 kr. 35.000 mod budgettet kr. 15.000, hvilket skyldes øgede portotakster.

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

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 2018, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt.

EF oplyste, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelser i Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20 og Rosenlunden.

Afdelingsmødet i Afdeling 11 vedtog køkken og badrenovering, og i Midgården I & II er der vedtaget køkken og gulvprojekt. I Afdeling 1 vedtog afdelingsmødet tilkøb af grundareal og udvidelse af haver i de 12 af boligerne. Afdelingsmødet i Afdeling 9 vedtog projekt på brugsvandsrør og fjernvarmeunits samt ny husorden. I Højvangsparken vedtog afdelingsmødet ny husorden.

Afdelingsmødet i Afdeling 4 forkastede forslag om en køkken- og badrenovering, som vurderes at være hårdt tiltrængt. Installationer og afløb er de oprindelige fra 1950.

Status på afdelingsmøderne blev taget til *efterretning*.

## 6. Evaluering af Årsfest.

PCN fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Bestyrelsen har opfordret afdelingsbestyrelserne til at tage en evaluering af Årsfesten 2018 blandt beboerne på de ordinære afdelingsmøder, og høre om stemningen for en ny Årsfest i 2019. Der er indkommet forskellige bemærkninger og tilbagemeldingerne har generelt været positive i forhold til en ny årsfest.

Det blev enstemmigt *besluttet* at arbejde på afholdelse af en Årsfest i 2019.

FT blev enstemmigt *valgt* som tovholder.

FT fremlægger et oplæg til bestyrelsen på et festarrangement med budget og forslag til datoer.

## 7. Forsikringspolitik.

EF fremlagde oplæg til forsikringspolitik Bo42 udarbejdet af Willis Towers Watson, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Willis har opdateret Bo42s forsikringspolitik med en vægtning ved forsikringsudbud på at tænke lokalt til de opgaver, hvor det er muligt. Derudover er forsikringsplan opdateret med cyberforsikring.

Oplæg til forsikringspolitik blev enstemmigt *godkendt* og vil herefter danne grundlag for et nyt udbud i 2019.

## 8. Afdeling 2 og Afdeling 3, låneomlægninger.

EF fremlagde konsekvensberegning og amortiseringsplan fra Nykredit på låneomlægning i Afdeling 2 og Afdeling 3. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste, at ved en låneomlægning fra de nuværende lån på 3,5 % til nye lån på 1,0 % med 20 års løbetid kan Afdeling 2 opnå en årlig besparelse på ca. kr. 17.000, svarende til 11 %, og Afdeling 3 kan opnå en årlig besparelse på ca. kr. 29.000, svarende til 14 %.

Låneomlægningerne i henholdsvis Afdeling 2 og 3 blev enstemmigt *godkendt*.



## 9. Støberigården, fjernvarmeprojekt.

EF fremlagde foreløbigt projekt på etablering af fjernvarme 2019 i Støberigården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort det foreløbige budget. De samlede projektudgifter på kr. 1.241.000 forudsættes dækket ved kr. 1.041.000 fra egen finansiering via henlæggelseskontoen og tilskud fra Bo42 på kr. 200.000. Konsekvensen er et fald i lejen på 2 % svarende til henholdsvis kr. 108 og kr. 126 pr. måned.

EF oplyste at projektet er udviklet via et partnerskab med et lokalt VVS firma.

Beboere og pårørende i Støberigården inviteres til et informationsmøde om projektet.

Der var ingen bemærkninger til projektbudgettet som blev enstemmigt **godkendt**, herunder at arbejderne ikke på sædvanligvis udsendes i licitation, men at EF bemyndiges til at optage forhandlinger med VVS firmaet.

Tilskud fra Bo42 på kr. 200.000 blev ligeledes enstemmigt **godkendt**.

## 10. Afdeling 75, husorden, røgfri afdeling og fritagelse for afdelingsbidrag i 5 år.

EF fremlagde udkast til husorden for Afdeling 75, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Husordenen blev enstemmigt **godkendt**, herunder at afdelingen opføres som en røgfri bolig og med en præcisering af hund og kat under husdyr.

Fritagelse for afdelingsbidrag i 5 år blev ligeledes enstemmigt **godkendt**.

## 11. Afdeling 75, købspris på grund og anmodning om fritagelse for grundskyld.

EF fremlagde Skema B, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Købsprisen på grunden, der købes af Højvangsparken, er i Skema B fastsat til kr. 630.000, og det er forudsat at der ikke skal betales grundskyld. Vi har haft en forudgående dialog med kommunen, og skal indsende en konkret anmodning om fritagelse for grundskyld.

Købsprisen på kr. 630.000 blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at søge fritagelse for grundskyld i Afdeling 75.

## 12. Udkast til boligpolitik, proces for høringssvar.

EF fremlagde udkast til boligpolitik for Bornholms Regionskommune samt revideret tidsplan for processen for høringssvar. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

I forlængelse af drøftelserne i Klima- og Bæredygtighedsudvalget har kommunen udarbejdet et udkast til boligpolitik, der er til behandling på kommunalbestyrelsesmødet den 11. oktober 2018, og forventes sendt i høring medio oktober 2018.

Det blev enstemmigt **besluttet** at nedsætte et proceshøringsudvalg bestående af PCN, HP, EF og Hans Mikkelsen.

Oplæg til Bo42s høringssvar sendes ud til bestyrelsen.



### 13. Køb af grundareal og udvidelse af haver i 12 af boligerne i Afdeling 1.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Ved den gennemgribende renovering i Afdeling 1 er der et niveauforskel i en række af boliger, hvorved der er utilsigtede skrånende arealer.

Afdelingsmødet i Afdeling 1 godkendte forslag om køb af et grundareal ved Østre Skole med skøde i Afdeling 1 og udvidelse af haverne i de 12 boliger beliggende Fabriksvej 3-25. De berørte lejere får et lejetillæg på 1,88 % eller kr. 99 pr. måned.

Udgifterne til de fysiske arbejder afholdes via reguleringskontoen i Landsbyggefonden og via internt lån. Erhvervsudgifterne til grundkøbet, anslået til kr. 75.000, forudsættes finansieret via boligorganisationens arbejdskapital.

Der skal ikke optages lån og den samlede lejestigning er under 5 %, hvorfor der ikke skal indhentes kommunal tilladelse til lejeforhøjelsen.

Tilskud fra Bo42 på kr. 75.000 blev enstemmigt **besluttet**.

Udvidelse af 12 af boligerne med et lejetillæg på kr. 99 per måned blev ligeledes enstemmigt **besluttet**.

### 14. Formanden orienterer.

PCN oplyste

- at vi har modtaget invitation til kreds møde i Kreds 2 den 3. oktober 2018 med temaet "FN's verdensmål til hverdagsmål". Tilmeldingsfrist den 28. september 2018.
- at han er blevet inviteret til at komme med et oplæg på Arkitekturens Dag mandag den 1. oktober 2018 kl. 16.30 i Rønne Bio med temaet "Positive Fællesskaber". Gratis billetter kan fås ved bestilling i Rønne Bio.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

### 15. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at PCN, HP, EF og Hans Mikkelsen deltager i forbindelse med ny boligpolitik i et forberedende møde den 27. september 2018 med kommunen.
- at der er aftalt styringsdialogmøde med kommunen den 30. oktober 2018.
- at Landsbyggefonden har meddelt besigtigelse den 13. november 2018 i relation til helhedsplanen for Afdeling 56 med henblik på en prækvalifikation. Landsbyggefonden har imødekommet vor anmodning om at vi i forlængelse af mødet kan drøfte helhedsplanen for Afdeling Svaneke. Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke er inviteret, og bestyrelsesmedlemmer er også velkommen til at deltage.
- at en lejer har anmodet om forbud mod børn i Afdeling 20. Dette kan ikke imødekommes, hvilket er meddelt lejeren.
- at der arbejdes på en ekskursion med Årstiderne Arkitekter med foreløbige datoer 25.-27. april 2019.
- at der er rejsegilde i Afdeling 75 (ungdomsboligerne) den 13. november 2018.



- at PCN, HP, EF og Hans Mikkelsen har haft et møde den 24. september 2018 med Anders Bjerregaard fra Steenbergs Tegneste ApS omkring projekt og partnerskab med Årstiderne Arkitekter i relation til et projekt om nybyggeri.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

#### **16. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.**

Der var ingen punkter til orientering, hvilket blev taget til *efterretning*.

#### **Eventuelt.**

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.53. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 30. oktober 2018.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsepåtegning: \_\_\_\_\_