



Referat 2019/09

Bestyrelsesmøde

3. december 2019, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), næstformand Holger Pii (HP), Nini Kjøller (NK), Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Britta Hammer Sonne (BHS) 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. Afdeling 75, godkendelse af byggeregnskab, skema c, nybyggeri.
4. Afdeling 75, godkendelse af driftsbudget 2020.
5. Afdeling Støberigården, godkendelse af byggeregnskab, fjernvarmeprojekt.

Orienteringspunkter:

6. Orientering om afgørelser i Beboerklagenævnet.
7. Orientering om Landsbyggefondens effektivitetstal for Bo42 i 2018.
8. Orientering om omstruktureringer på ejendomskontor og teknisk afdeling.
9. Orientering om RVVs varmetakster og Bo42s håndtering i forhold til det videre.
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. 2019 08 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____

3. Afdeling 75, godkendelse af byggeregnskab, Skema C, nybyggeri.

EF fremlagde skema C, revisionsprotokollat og revisorerklæring, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF redegjorde for status og gennemgik Skema C med en samlet anlægssum på kr. 25.965.000. Anlægssummen er kr. 465.000 højere end godkendt i Skema B, svarende til en overskridelse på 1,8 %, der skyldes uforudsigelige merudgifter i forbindelse med fundering af grunden. Årstiderne Arkitekter har efter udarbejdelse af Skema C endvidere meddelt at de vil sende faktura på yderligere honorar for tekniske rådgivning.

I revisionsprotokollatet er der bemærkning om hjemtagelse af realkreditlånet, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Den sene lånehjemtagelse skyldes en langsommelig sagsbehandling hos myndighederne.

Udenfor anskaffelsessummen har bestyrelsen bevilliget tilskud fra arbejdskapitalen på op til kr.1.000.000 til etablering af solcelleanlæg, hvilket er blevet etableret for kr. 712.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF bemyndiges til en forhandling med Årstiderne Arkitekter om rest faktura.

Foreløbigt byggeregnskab, Skema C med anskaffelsessum på kr. 25.965.000 blev enstemmigt **godkendt**.

4. Afdeling 75, godkendelse af driftsbudget 2020.

EF fremlagde udkast til Budget 2020 for Afdeling 75, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der er foretaget justeringer i driftsbudgettet primært på almindelig vedligeholdelse og målerpasning/forbrugsudgifter i forhold til Skema B.

Driftsbudget 2020 for Afdeling 75 med leje pr. måned på kr. 2.650 blev enstemmigt **godkendt**.

Der er i 2019 opkrævet en foreløbig leje pr. måned pr. bolig på kr. 2.800.

Ungdomsboligbidrag kan først blive tildelt 3 mdr. efter lånehjemtagelse, hvormed tildeling tidligst kan ske fra februar 2020.

Det blev enstemmigt **vedtaget** ikke at regulere lejen for 2019.

5. Afdeling Støberigården, godkendelse af byggeregnskab, fjernvarmeprojekt.

EF fremlagde byggeregnskab på fjernvarmeprojekt i Støberigården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

De samlede projektudgifter er kr. 1.214.482 mod budgetteret kr. 1.241.000. Der er modtaget tilsagn om energitilskud på kr. 49.903, hvormed de samlede byggeudgifter beløber sig til kr. 1.164.579, der finansieres med kr. 964.579 fra egne henlæggelser og kr. 200.000 i tilskud fra Bo42. Den varslede lejereduktion på 2 % fastholdes.

Det var ingen bemærkninger til byggeregnskabet, som blev enstemmigt **godkendt**.

6. Orientering om afgørelser i Beboerklagenævnet.

LMR oplyste at Bo42 i 2019 har haft 8 sager i Beboerklagenævnet, hvoraf 3 sager er indbragt af lejere. Sagerne vedrører primært råderet og lejer misligholdelse/manglende vedligeholdelse. Bo42 har fået medhold i 5 sager, 1 sag er tabt, og 2 sager er trukket tilbage af Bo42, da forholdene er blevet udbedret. Alle indbragte sager er afsluttet i 2019.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



7. Orientering om Landsbyggefondens effektivitetstal for Bo42 i 2018.

EF fremlagde udgiftsstatistik 2019 og Bo42s egenkontrol, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2019 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2018 og budgetterede udgifter for 2019 baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.

EF gennemgik overordnet Bo42s nøgletal og besparelspotentiale. Bo42 faktiske afgrænsede driftsudgifter 2018 ligger under såvel landsplan som region, og besparelspotentialet er opnået for de fleste afdelinger.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

8. Orientering om omstruktureringer på ejendoms kontor og teknisk afdeling.

EF fremlagde interne notater og redegjorde for baggrund for punktet på dagsordenen.

Udviklingen, krav og vilkår bevirker at vi for at være rationelle og effektive konstant skal være opmærksom på forandring, der kan sikre at vi er konkurrencedygtige og kan holde lejen lavest muligt samtidig med at vi værner om vores værdier. Opgavestyring vil fremadrettet ske centralt ved anvendelse af digitale værktøjer.

Orienteringsbrev vil blive udsendt til alle beboere.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

9. Orientering om RVVs varmetakster og Bo42s håndtering i forhold til det videre.

EF fremlagde bilag fra RVV, der var udsendt som bilag forud for mødet.

RVV har varslet prisstigning på forbrugsbidraget for fjernvarme pr. 1. marts 2020, hvormed prisen stiger med kr. 98,88 pr. GJ inkl. moms. I varslingen bliver der oplyst, at priserne vil blive sat ned igen såfremt RVV får helt eller delvis medhold i klage indsendt til Forsyningstilsynet.

EF oplyste at der alene i dette varmeår vil være tale om opkrævning af evt. forhøjet varmebidrag i marts og april 2020, hvorfor han anbefaler at vi afventer og varsler stigning i aconto varme på normalvis, når varmeregnskabet foreligger.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

10. Formanden orienterer.

PCN oplyste at der ikke var nogen punkter til orientering, hvilket blev taget til *efterretning*.

11. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har fået en henvendelse fra Bornholms Regionskommune i relation til en konkret aftale om parklamperne i vores boligområder. Der er aftalt møde med repræsentanter fra kommunen i næste uge.
- at PCN, HP og EF har deltaget i et møde den 10. december 2019 med Årstiderne Arkitekter om radonrapport i relation til helhedsplanen for Afdeling Svaneke. Radonrapporten sendes til Landsbyggefonden og er et afgørende punkt for den videre proces.

- at vi i uge 50 vil udsende breve til alle beboere om digital kommunikation. Ændringer i bekendtgørelserne om normalvedtægter betyder at udgangspunktet fremover er digital kommunikation. Indkaldelser til afdelingsmøder vil vi p.t. fortsat udsende pr. brev, og beboere der er fritaget for Fritagelse for Digital Post efter lov om Digital post vil fortsat modtage meddelelser pr. brev.
- at administrationen holder lukket fra den 23. december 2019 til den 2. januar 2020. Annonce vil blive indrykket i Bornholms Tidende og Rytterknægten, samt annonceret på vores hjemmeside.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

12. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

HP oplyste, at BornFiber har udsendt breve til kunder om øget hastigheder til uændret pris. Tilbuddet omfatter ikke vores aftaler, hvor der i forvejen er forhandlet attraktive priser.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.30. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 25. februar 2020.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____