



Referat 2020/03

Bestyrelsesmøde

5. maj 2020, 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). Projektdirektør Claus Rasmussen (CR) fra Kuben Management A/S deltog under behandling af punkterne 7 og 8.

Fraværende: Ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Revisionsprotokollat.
4. Godkendelse af årsregnskaber.
5. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.
6. Bestyrelsens årsberetning.
7. Afdeling 56, helhedsplan.
8. Afdeling Svaneke, helhedsplan.
9. Afdeling 60+, seniorbofællesskab.

Orienteringspunkter:

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

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

Claus Rasmussen (CR) fra Kuben Management A/S deltog under behandling af helhedsplanerne for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke, hvorfor punkterne 7 og 8 blev fremrykket til behandling forud for de øvrige punkter.

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

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat nr. 2020 02 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Revisionsprotokollat.

PCN fremlagde revisionsprotokollat siderne 118–127 af 27. marts 2020.

Revisionsprotokollat blev *forelagt* og *underskrevet*.

4. Godkendelse af årsregnskaber.

EF gennemgik kort årsregnskabet for 2019 for boligorganisationen, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 har i 2019 haft et overskud på kr. 1.858.000, hvilket er meget tilfredsstillende. Pr. 31. december 2019 havde boligorganisationen en egenkapital på kr. 39.136.000 og en balance på kr. 190.794.000.

Årsregnskabet for 2019 for boligorganisationerne blev enstemmigt *godkendt*.

EF fremlagde overordnet årsregnskaberne for 2019 for afdelingerne, og orienterede om afdelingernes lejeniveau og opsparing. De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 1.019 pr. m² til kr. 1.169 pr. m². Der er fortsat enkelte afdelinger, hvor saldoen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er for lille eller i underkanten.

Afdelingernes årsregnskaber for 2019 blev enstemmigt *godkendt* med indstilling om, at de ligeledes godkendes i de pågældende afdelingsbestyrelser.

Årsregnskab for 2019 for følgende afdelinger uden afdelingsbestyrelse; Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling Svaneke samt sideaktivitetsafdelingerne blev enstemmigt *godkendt*. Årsregnskaberne for disse afdelinger påtegnes af PCN.

5. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.

EF fremlagde udkast til dagsordenen til repræsentantskabsmødet, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der var enighed om at der i disse coronatider ikke vil blive budt på et traktement i forlængelse af repræsentantskabsmødet. Dagsordenen tilpasses med den ønskede ændring.

Udkast til dagsorden blev enstemmigt *godkendt*.

Det blev enstemmigt *besluttet* at HP foreslås som dirigent på repræsentantskabsmødet.

PCN og NK modtager genvalg. BHS modtager ikke genvalg.

Udsendelsen afventer tilkendegivelse fra myndighederne den 10. maj 2020 om mulighederne for forsamling. Hvis det ikke er muligt at afholde et fysisk møde, vil der blive udsendt brev til repræsentanterne.

6. Bestyrelsens årsberetning.

EF fremlagde udkast til skriftlig årsberetning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste, at der fremover er krav at det af årsberetningen fremgår, hvordan bestyrelsen har arbejdet med effektivisering. Der var enighed om at orientere om dette i den mundtlige beretning i år.

Udkast til skriftlig årsberetning blev enstemmigt *godkendt*.

Skriftlig årsberetning udsendes sammen med indkaldelse.



7. Afdeling 56, helhedsplan.

CR fremlagde Skema A på baggrund af særskilt udarbejdet indstilling til bestyrelsen med dertil hørende bilag, der var udsendt forud for mødet.

Godkendelse af indstillingen tjener som beboerdemokratisk godkendelse af helhedsplanen, der herefter sammen med Skema A vil blive indsendt til kommunalbestyrelsens godkendelse den 28. maj 2020. Denne proces er besluttet af Bo42 grundet den helt ekstraordinære situation, hvor Coronavirus gør det umuligt at afholde afdelingsmøde. Beslutningen vil efterfølgende blive fremlagt til afdelingsmødets orientering og godkendelse, når det igen er tilrådeligt at forsamles.

Bo42s andel af kapitaltilførslen er kr. 200.000 svarende til 1/5 af den samlede kapitaltilførsel på kr. 1.000.000.

I finansieringsskitsen har LBF forudsat at afdelingen ansøger om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden af ydelser vedrørende udamortiserede støttede lån. Afdelingen bliver herved ligeledes fritaget for indbetaling til boligorganisationens lokale dispositionsfond.

LBF har forudsat et bidrag fra Bo42 på 1/3 af fællespuljetilskuddet, der gives som tilskud fra egen trækingsret.

Yderligere indstilles til at bevillige et løbende tilskud til afdelingen i form af lokal ydelsesstøtte, de første 8 år af de uøttede låns løbetid.

Anvendelse af midler fra dispositionsfonden og trækingsretten udgår i alt kr. 9.807.228.

Supplerende driftslån på ca. kr. 3.552.000 pr. år til afdelingen vil på nuværende tidspunkt kunne ydes af landsdispositionsfonden som mankolån. Der tages dog forbehold for regulering, når de endelig beregninger foreligger. Det kan betyde at driftslånet i stedet skal ydes af boligorganisationens egen lokale dispositionsfond.

Der anvendes kr. 15.000.000 af afdelingens henlæggelser til delvis finansiering af uøttede arbejder. Derudover indregnes en årlig besparelse i driftsbudgettet på kr. 1.479.735, når projektet er gennemført.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give Kuben Management A/S fuldmagt til at ansøge LBF om fritagelsen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give Kuben Management A/S fuldmagt til at ansøge Landsbyggefonden om tilretning af arealer i stamregistret.

Bestyrelsen tager LBF forudsætning om supplerende driftslån til **efterretning**.

8. Afdeling Svaneke, helhedsplan.

CR fremlagde Skema A på baggrund af særskilt udarbejdet indstilling til bestyrelsen med dertil hørende bilag, der var udsendt forud for mødet.

Godkendelse af indstillingen tjener som beboerdemokratisk godkendelse af helhedsplanen, der herefter sammen med Skema A vil blive indsendt til kommunalbestyrelsens godkendelse den 28. maj 2020. Denne proces er besluttet af Bo42 grundet den helt ekstraordinære situation, hvor Coronavirus gør det umuligt at afholde afdelingsmøde. Beslutningen vil efterfølgende blive fremlagt til afdelingsmødets orientering og godkendelse, når det igen er tilrådeligt at forsamles.

Bo42s andel af kapitaltilførslen er kr. 100.000 svarende til 1/5 af den samlede kapitaltilførsel på kr. 500.000.



I finansieringsskitsen har LBF forudsat at afdelingen ansøger om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden af ydelser vedrørende udamortiserede støttede lån. Afdelingen bliver herved ligeledes fritaget for indbetaling til boligorganisationens lokale dispositionsfond.

Kuben Management A/S meddeles fuldmagt til at ansøge LBF om fritagelsen.

LBF har forudsat et bidrag fra Bo42 på 1/3 af fællespuljetilskuddet, der gives som tilskud fra egen trækingsret.

Yderligere indstilles til at bevillige et løbende tilskud til afdelingen i form af lokal ydelsesstøtte i realkreditlånets løbetid.

Anvendelse af midler fra dispositionsfonden og trækingsretten udgår i alt kr. 10.247.100.

Supplerende driftslån på ca. kr. 1.443.000 pr. år til afdelingen vil på nuværende tidspunkt kunne ydes af landsdispositionsfonden som mankolån. Der tages dog forbehold for regulering, når de endelige beregninger foreligger. Det kan betyde at driftslånet i stedet skal ydes af boligorganisationens egen lokale dispositionsfond.

Der anvendes kr. 5.000.000 af afdelingens henlæggelser til delvis finansiering af ustøttede arbejder. Derudover indregnes en årlig besparelse i driftsbudgettet på kr. 1.525.000, når projektet er gennemført.

Der har været drøftelser med LBF i forhold til det anførte nuværende huslejeniveau, som er anført til kr. 929 m² pr. m², hvor den gennemsnitlige boligafgift er kr. 1.031 pr. m² efter LBF stamdata. Udfordring forsøges løst mellem Skema B og Skema C.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give Kuben Management A/S fuldmagt til at ansøge LBF om fritagelsen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give Kuben Management A/S fuldmagt til at ansøge Landsbyggefonden om tilretning af arealer i stamregistret.

Bestyrelsen tager LBF forudsætning om supplerende driftslån til efterretning.

9. Afdeling 60+, seniorbofællesskab.

EF fremlagde mail fra Bornholms Museum, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Vi har rettet henvendelse til Bornholms Museum for afklaring af sandsynlig fortidsminde i Afdeling 19, og det har vist sig, at der er tale om en bronzealderhøj.

I forbindelse med overvejelser om etablering af et seniorbofællesskab ved "Højen" har vi afholdt udgifter på teknisk rådgivning fra Steenberg tegnestue på kr. 22.950.

Det blev enstemmigt **besluttet** at etablering på "Højen" ikke er mulig og projektet lukkes ned.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udgifterne på kr. 22.950 afholdes af boligorganisationen via arbejdskapitalen.

Der var ønske om at få undersøgt mulighederne for at kommunen, Bornholms Museum eller andre interessenter vil stå for den fremtidige vedligeholdelse af "Højen".



10. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at Bo42 havde 78 år fødselsdag den 4. maj 2020.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

11. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi p.t. tester 4 forskellige typer LED parklamper i Højvangsparken. Udskiftning til LED lamper er en forudsætning for fortsat at være på offentlig forsyning.
- at der er afholdt licitation på nye vinduer og døre i Afdeling 4 og Strandgården.
- at driftschef Michael Jensen har søgt nye udfordringer og har opsagt sin stilling til ophør 31. maj 2020.
- at der er pt. ikke blevet valgt en ny tillidsmand i Bo42 efter Torben Dehn, som ikke har ønsket genvalg.
- at Troels Pedersen er startet som sommer afløser pr. 1. maj 2020.
- at hovedprojekt i Afdeling 13 – Nordstjernens Børnehus er udbudt, og der er fremvisning torsdag den 7. maj 2020 for håndværkerne.
- at EF har aftalt besigtigelse af Kvisten sammen med lederen af Nordstjernens Børnehus med henblik på at afklare muligheder for genhusning under byggesagen.
- at han har været på et kursus i granskning af vedligeholdelsesplaner, da afdelingernes vedligeholdelsesplaner hvert 5. år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Første gang inden 1. januar 2020. Granskning af vedligeholdelsesplaner vil blive sendt i udbud.
- at administrationen nu er fuldtallig og der er åbnet op for personlig henvendelser efter forudgående aftale. Det boligsociale projekt har så småt sat gang i udendørs aktiviteter for små grupper af beboere.
- at vi er gået over til at udsende nyhedsbreve hver 14. dag. Ved behov udfærdiges ad hoc nyhedsbrev. I morgen udsendes nyhedsbrev om helhedsplaner i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

12. 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. 13.00. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 2. juni 2020.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____