



Referat 2020/09

Bestyrelsesmøde

3. november 2020, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), næstformand Nini Kjøller (NK), Holger Pii (HP), Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Brit Kofoed Dahl (BKD) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Claus Rasmussen fra Kuben Management A/S deltog under behandling af punkterne 3–5 via videolink.

Fraværende: Ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Afdeling Svaneke, bygherrerådgivningsaftale med Kuben Management A/S.
4. Afdeling 56, aftale om teknisk rådgivning i totalentreprise med Kuben Management A/S.
5. Søndergården I & II, aftale om teknisk rådgivning, skema A.
6. Bornholms Boligselskab, anmodning om genhusningsaftale.
7. 3-kvartals regnskabsrapport 2020.
8. Mødekalender 2021.
9. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2021: "Det gode afdelingsmøde".
10. NordParken, projektregnskab, digitale opslagstavler.
11. Ågården, energirenoveringsprojekt.
12. Højvangsparken, vinduesrenovering.
13. Forvaltningsrevision: 1.01.01 Målsætninger, handlingsplan og værdigrundlag.
14. Proces for udarbejdelse af ny vision og målsætning.
15. Person sag: Udbetaling af afsatte feriepenge til direktør. (behandles som lukket sag).

Orienteringspunkter:

16. Formanden orienterer.
17. Direktøren orienterer.
18. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

PCN ønskede personsag optaget på dagsordenen under punkt 16. Sagen behandles som lukket punkt.

Det blev enstemmigt **godkendt** at sætte punktet på dagsordenen, hvormed orienteringspunkterne rykkes.

Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat nr. 2020 08 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Afdeling Svaneke, bygherrerådgivningsaftale med Kuben Management A/S.

Der var ikke forud for mødet modtaget udkast til bygherrerådgivningsaftale. Claus Rasmussen orienterede i stedet om status for processen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bygherrerådgivningsaftale med Kuben Management A/S sættes på dagsordenen på det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 19. november 2020.

4. Afdeling 56, aftale om teknisk rådgivning i totalentreprise med Kuben Management A/S

Der var ikke forud for mødet modtaget udkast til aftale om teknisk rådgivning i totalentreprise. Claus Rasmussen orienterede i stedet om status for processen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at aftale om teknisk rådgivning i totalentreprise med Kuben Management A/S sættes på dagsordenen på det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 19. november 2020.

5. Søndergården I & II, aftale om teknisk rådgivning.

EF fremlagde udkast til aftaler om teknisk rådgivning og bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Claus Rasmussen orienterede om status på processen og fremskudt tidsplan. Skema A med kommunal godkendelse skal være indsendt til Landsbyggefonden inden årets udgang, hvis helhedsplanen for Søndergården I & II skal kunne komme med i Landbyggefondens nuværende pulje.

Aftalen omfatter rådgivning i relation til samlet helhedsplan for Søndergården I & II og udarbejdelse af skema A, som angivet i fremskudt tidsplan af 21. oktober 2020. Honorar er fastlagt som en maksimal ramme på kr. 295.000 inkl. moms.

Det blev enstemmigt **besluttet** at acceptere tilbuddet på rådgivning fra Kuben Management A/S.

Steenberg Tegnastue ApS er tilknyttet til opgaven i relation til udarbejdelse af tegningsmateriale og pyramasskema. Honorar afregnes efter tidsforbrug – overslagspris kr. 120.000.

Det blev ligeledes enstemmigt **besluttet** at acceptere tilbuddet fra Steenberg Tegnastue ApS.

6. Bornholms Boligselskab, anmodning om genhusningsaftale.

EF fremlagde notat om genhusningsaftale, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I forbindelse med helhedsplan og gennemgribende renovering af boligerne i Afdeling Svaneke skal beboerne genhuses – midlertidigt eller permanent. Udlejers forpligtigelse til genhusning skal søges løst inden for samme kommune. Helhedsplanen omfatter samtlige boliger i Afdeling Svaneke, hvorfor de kun i begrænset omfang kan anvendes til genhusning.

Det kommunale tilsyn for almene boliger har meddelt, at en genhusningsaftale forudsætter at Bornholms Boligselskab beslutter at indgå en aftale med kommunen om fleksibel udlejning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vi anmoder Bornholms Boligselskab om mulighed for brug af deres boliger på Østbornholm til løsning af vores genhusningsforpligtigelser i Afdeling Svaneke.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at vi opfordrer Bornholms Boligselskab og Bornholms Regionskommune til at indgå en aftale om fleksibel udlejning i perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2024.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at Bo42, Afdeling Svaneke lejer de berørte boliger og betaler leje m.v. for den periode, hvor vi råder over boligerne samt dækker alle udgifter til istandsættelse ved ophør af vores lejeaftale.

7. 3-kvartals regnskabsrapport 2020.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2020, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. september 2020 på kr. 308.000, der er bedre end forventet.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 5.062.000 mod budgetteret kr. 5.186.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 124.000 eller 2 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. september 2020 kr. 3.551.000 mod budgetteret kr. 3.906.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 355.000 eller 9 %.

Budgetrapporteringen blev taget til **efterretning**.

8. Mødekalender 2021.

EF fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2021, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Mødekalenderen 2021 blev tilpasset. I forlængelse af repræsentantskabsmødet den 8. juni 2021 er bestyrelsen vært for et traktement. Lokalkursus afholdes den 6. marts 2021.

Mødekalenderen blev herefter enstemmigt **vedtaget**.

Mødekalender vedlægges som bilag til nærværende referat.



9. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2021: "Det gode afdelingsmøde".

EF fremlagde kursusbudget på afholdelse af et lokalt kursus om det gode afdelingsmøde i Bo42 regi. Kursusbudget var udsendt som bilag forud for mødet.

Kurset afholdes den 6. marts 2021 med Dorte Hjerrild og Søren Madsen fra BL – Danmark Almene Boliger som undervisere.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afholde internt kursus "Det gode afdelingsmøde" i 2021, og at deltagergebyret fastsættes til kr. 1.800.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der til lokalkurset i 2021 alene indbydes beboervalgte og at bestyrelsen selv forestår kursusafvikling, hvorfor EF ikke deltager i lokalkurset.

I kursusbudgettet indgår en underskudsdækning fra Bo42, således at deltagelse bliver billigere for afdelingerne. Ved 25 kursusdeltagere yder bestyrelsen et tilskud på kr. 700 pr. deltager, svarende til underskudsdækning på kr. 17.500.

Kursusbudget 2021 for lokalkursus i Bo42 regi blev enstemmigt **godkendt**.

Revideret budget som tager højde for ovenstående udsendes sammen med referat.

10. NordParken, projektrekskab, digitale opslagstavler.

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

Afdelingsmødet i NordParken vedtog på afdelingsmødet i 2019 et projekt om opsætning af digitale opslagstavler. Anskaffelsen finansieres via tilskud fra Bo42, boligsociale projekt og afdelingernes andele.

Der er afholdt udgifter for kr. 345.589, der er finansieret med kr. 200.000 i tilskud fra arbejdskapitalen, kr. 50.000 fra det boligsociale projekt, og kr. 95.589 i fordeling til afdelingerne i NordParken.

Projektrekskabet for digitale opslagstavler i NordParken blev enstemmigt **godkendt**.

11. Ågården, energirenoveringsprojekt.

EF fremlagde budget på energirenoveringsprojekt i Ågården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Ågården den 2. september 2020, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede budgetterede projektudgifter er på kr. 3.812.000. Finansiering sker med et 30-årigt realkreditlån på kr. 2.512.000, tilskud på op til kr. 300.000 fra arbejdskapitalen i Bo42 og den resterende del på ca. kr. 1.000.000 via afdelingens henlæggelser. Lånefinansieringen medfører en nødvendig lejestigning er 7,02 %.

Energirenoveringsprojekt i Ågården i 2021 blev enstemmigt **godkendt**.

Tilskud fra arbejdskapitalen på op til kr. 300.000 blev ligeledes enstemmigt **godkendt**.

12. Højvangsparken, vinduesrenovering.

EF fremlagde budget på udskiftning af vinduer og døre i Højvangsparken, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Højvangsparken den 8. september 2020, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da renoveringen medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede budgetterede projektudgifter er på kr. 11.740.000. Finansiering sker med et 10-årigt internt lån (underfinansiering) på kr. 7.740.000 og den resterende del på ca. kr. 4.000.000 via afdelingens henlæggelser. Lånefinansieringen medfører en nødvendig lejestigning er 5,99 %.

Projekt for udskiftning af vinduer og døre i Højvangsparken i 2022 blev enstemmigt **godkendt**.

13. Forvaltningsrevision: 1.01.01 Målsætninger, handlingsplan og værdigrundlag.

EF fremlagde målsætning "1.01.01 "Målsætninger, handlingsplan og værdigrundlag", der var udsendt som bilag forud for mødet.

Udover redaktionelle ændringer ændres opfølgning og evaluering til at bestyrelsen fremover hvert andet år foretager en evaluering og drøftelser, i stedet for hvert år.

Målsætningen "1.01.01 Målsætninger, handlingsplan og værdigrundlag" blev enstemmigt **godkendt**.

14. Proces for udarbejdelse af ny vision og målsætning.

EF fremlagde målsætningsprogram og Vision og Målsætning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42s nuværende Vision og Målsætning er fastsat for perioden 2017–2021, og der skal således tages stilling til processen for udarbejdelse af ny vision og målsætning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afholde et strategiseminar for bestyrelsen i forår 2021 med oplæg fra BL – Danmarks Almene Boliger.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at strategiseminaret afholdes den 30. januar 2021, alternativt den 27. februar 2021.

15. Personsag: Udbetaling af afsatte feriepenge til direktør. (behandles som lukket sag).

Sagen blev behandlet som et lukket punkt og føres til særskilt referat, da der er tale om en personsag.

16. Personsag: Løn- og ansættelsesforhold for direktør. (behandles som lukket sag).

Sagen blev behandlet som et lukket punkt og føres til særskilt referat, da der er tale om en personsag.

EF og LMR forlod mødet under behandling af dette punkt.

17. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at helhedsplanen i Afdeling Svaneke blev vedtaget med 57 stemmer FOR og 19 stemmer IMOD. PCN orienterede om henvendelse om brug af fuldmagter fra en beboer i Afdeling Svaneke til kommunen.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

18. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har udbudt finansiering af renoveringerne i forbindelse med helhedsplanerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke. Byggekredit optages hos Sydbank og realkreditbelåning hos Nykredit.
- at vi har udsendt "Nyhedsbrev uge 44 2020" med nye retningslinjer i forhold til corona. Fysiske henvendelser i administrationen kan kun ske efter forudgående aftale og på ejendomskontoret er fremmøde begrænset til en person ad gangen. Ved fysisk fremmøde bæres mundbind. Det boligsociale projekt holder lukket for sociale aktiviteter i 20'EREN. Nyhedsbrevet er udsendt pr. mail, lagt på hjemmeside og de digitale opslagstavler i NordParken.
- at vi i forbindelse med helhedsplanerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke opsiger lejeaftaler på 3 garager i Afdeling 56 (mod Thorkildsvej) og lejeaftaler omfattende ekstra kælderrum.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

19. 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. 13.39. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 15. december 2020.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2021

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	23. februar 2021	kl. 10–13	Bestyrelsens eventuelle forslag til repræsentantskabsmødet Forvaltningsrevision
Tirsdag	20. april 2021	kl. 17–20	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet
Onsdag	26. maj 2021	kl. 17–20	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af skriftlig årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	8. juni 2021	kl. 16.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet
Tirsdag	8. juni 2021	kl. 17.30	<i>Repræsentantskabsmøde med spising</i>
Tirsdag	8. juni 2021	kl. 20.00	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Tirsdag	15. juni 2021	kl. 10–13	Tiltrædelse af forretningsorden for bestyrelsen Øvrig konstituering og mødekalender
30. august – 28. september 2021 Afdelingsmøder			
Onsdag	29. september 2021	kl. 10–13	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Tirsdag	2. november 2021	kl. 10–13	3. kvartals regnskabsrapport Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	14. december 2021	kl. 10–14	Julemøde og opsamling (julefrokost) Godkendelse af boligorganisationens budget

Andre datoer i 2021

27. februar 2021	Strategiseminar for bestyrelsen
6. marts 2021	Lokal kursus i Bo42 regi "Det gode afdelingsmøde"