



# Referat 2022/10

## Bestyrelsesmøde

18. oktober 2022, kl. 10.00

**Tilstede:** Formand Per Carlo Nilsson (PCN), Næstformand Nini Kjøller (NK), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Jette Pedersen (JP), Brit Kofoed Dahl (BKD), Bjarne Borggaard (BB) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Stine Jensen (SJ) og Søren Peter Nielsen (SPN) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog under behandling af punkt 8.

**Fraværende:** Ingen.

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

### Dagsorden:

#### **Indledningspunkter:**

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

#### **Beslutningspunkter:**

3. 3-kvartals regnskabsrapport 2022.
4. Mødekalender 2023.
5. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2023: "Afdelingens økonomi".
6. Bestyrelsesmedlemmers kursusdeltagelse i 2023.
7. Energioptimering.
8. Afdeling 56, helhedsplan. (kl. 11.30: Kuben Management A/S deltager)
9. Vederlag til bestyrelsen, bygherreudvalg, samt afdelingsbestyrelses formand og valgte til at varetage arbejde i forbindelse med udlejning/pasning af selskabs- /fælleslokaler.

#### **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 2022 09 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

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



### 3. 3-kvartals regnskabsrapport 2022.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2022, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. september 2022 på kr. 164.000, der er bedre end forventet.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 5.313.000 mod budgetteret kr. 5.614.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 301.000 eller 5 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. september 2022 kr. 3.844.000 mod budgetteret kr. 4.095.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 251.000 eller 6 %.

Budget- og afkastrapportering blev taget til *efterretning*.

### 4. Mødekalender 2023.

EF fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2023, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Mødekalenderen 2023 blev tilpasset. Repræsentantskabsmødet den 13. juni 2023 afholdes med spisning.

Mødekalenderen blev herefter enstemmigt *vedtaget*, og er bilag til nærværende referat.

### 5. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2023: "Afdelingens økonomi".

EF fremlagde kursusbudget på afholdelse af et lokalkursus om afdelingens økonomi i Bo42 regi, der var udsendt som bilag forud for mødet. Kurset afholdes med underviser fra BL – Danmarks Almene Boliger.

I kursusbudgettet indgår en underskudsdekning fra Bo42. Ved eksempelvis 30 kursusdeltagere yder bestyrelsen et tilskud på kr. 750 pr. deltager, svarende til underskudsdekning på kr. 22.500. Der opkræves ikke deltagergebyr for de kursusansvarlige, som udover en underviser, er to personer fra bestyrelsen. Kurset afvikles på dagen uden deltagelse af direktør.

Det blev enstemmigt *besluttet* at afholde internt kursus "Afdelingens økonomi" i 2023. Kursusbudget med et deltagergebyr på kr. 1.800 og en underskudsgaranti blev enstemmigt *godkendt*.

EF kontakter Dorte Hjerrild fra BL – Danmarks Almene Boliger om afholdelse af lokalkurset i marts 2023.

### 6. Bestyrelsesmedlemmers kursusdeltagelse i 2023.

EF fremlagde forretningsgang "1.09.01.01 Kurser og rejser", der var udsendt som bilag forud for mødet.

BKD ønsker at deltage i et kursus "Budget og formidling", som BL – Danmarks Almene Boliger afholder. Kursets formål er, at give indblik og forståelse for afdelingens budget, samt præsentere budget på afdelingsmødet.

Deltagelse i kurser m.v. og afholdelse af deltagerafgifter er fastsat i forretningsgangen "1.09.01.01 Kurser og rejser", der er vedtaget på bestyrelsesmøde afholdt den 25. februar 2020.

Efter drøftelser blev det enstemmigt *besluttet* at afholdelse af udgift til deltagelse i et konkret kursus "Budget og formidling", skal ske i den pågældende afdelings regi. Beslutning om et medlems deltagelse skal fremgå af et referat fra afdelingsbestyrelsen.

Der var ikke andre bestyrelsesmedlemmer, der p.t. ønsker at deltage i kurser i 2023.

side 2 af 5

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

## 7. Energoptimering.

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

Med baggrund i en generel energikrise i Europa anbefaler myndigheder at alle borgere og virksomheder sparer på energien og bidrager til mindre forbrug i det omfang, det er muligt. Derudover har Rønne Varme A/S varslet stigning på den variable varmeudgift pr. 1. oktober 2022.

Vi kan opnå en energibesparelse på 5-6 % i en afdeling ved at sænke den maksimale garanterede temperatur i boligen fra 22 til 21 °C. Sænkningen vil kun have minimal indflydelse på komforten i boligen. Det anbefales at Støberigården og Rosenlunden undtages. Derudover er det ikke muligt i Afdeling Svaneke, da der ikke er klimastyring.

Det blev enstemmigt **besluttet** at maksimal garanteret temperatur i boligerne sænkes fra 22 til 21 °C i fyringssæsonen 2022/2023, hvor ejendommen opvarmes af fjernvarme fra varmecentral. Støberigården og Rosenlunden fortsætter dog med uændret maksimal garanteret temperatur i boligerne, da alle beboere i afdelingerne er ældre anvist af kommunen.

Det blev ligeledes enstemmigt **besluttet** at berørte lejere informeres om ændringen, herunder modtager en generel information om opvarmning.

Det blev endeligt enstemmigt **besluttet** at give ejendomsinspektør Keld Christensen bemyndigelse til at kunne hæve varmekurven i varmecentral til 22 °C igen, hvis sænkningen bevirker en egentlig problemstilling.

## 8. Afdeling 56, helhedsplan. (kl. 11.30: Kuben Management A/S deltager)

SJ fremlagde og gennemgik notat, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Efter den afholdte licitation er anskaffelsessummen for helhedsplanen i Afdeling 56 steget betragteligt. Ved skema A var den godkendte anskaffelsessum til gennemførelsen af helhedsplanen kr. 240 mio.

Byggeudvalget har på mødet den 13. oktober 2022, efter indstilling fra Kuben, vedtaget en række besparelser. Den samlede anskaffelsessum udgør herefter kr. 348 mio.

De forskellige scenarier for yderligere besparelser og lejeniveau efter renovering blev drøftet. Ved Landsbyggefondens nylige eksterne granskning af tilstandsrapporter har det vist sig at taget er udtjent, hvorfor der var bekymring for, at dette eventuelt spares væk.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Kuben arbejder videre med at få afklaring på yderligere eksterne midler, herunder via forhandlinger med Landsbyggefondens og entreprenørerne. Kuben foretager konsekvensberegninger på baggrund af drøftelserne om fremtidssikring af afdelingen og en realistisk huslejestigning.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at Kuben ansøger om udskydelse af frist for indsendelse af Skema B.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at Kuben fremlægger et beslutningsoplæg med en indstilling til bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 21. februar 2023 eller alternativt et ekstraordinært bestyrelsesmøde i januar 2023.

Det blev endeligt enstemmigt **besluttet** at der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i starten af 2023.

## 9. Vederlag til bestyrelsen, bygherreudvalg, samt afdelingsbestyrelsens formand og valgte til at varetage arbejde i forbindelse med udlejning/pasning af selskabs-/fælleslokaler.

PCN oplyste, at bestyrelsen har ønsket at få punktet tilføjet dagsordenen for at få en orientering om de aktuelle forhold. EF fremlagde målsætning "1.09.01 God selskabsskik" og notat om honorar til bestyrelsens medlemmer af bygherreudvalg i de tre helhedsplaner, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bestyrelsehonorarets størrelse til formand, næstformand og øvrige bestyrelsesmedlemmer fastsættes af bestyrelsen inden for lovens maksimum. Honoraret kan i særlige tilfælde sættes op til det dobbelte beløb ved godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det enkelte bestyrelsesmedlem kan efter eget ønske i stedet for honorar få udbetalt et skattefrit beløb til dækning af udgifter til telefoni, internet og kontorhold.

Det er fastsat i lovgivningen at medlemmer af afdelingsbestyrelser ikke kan få honorar, hvilket også omfatter eventuel deltagelse i bygherreudvalg, såfremt de pågældende er udpeget af afdelingsbestyrelsen.

Målsætningen, der er godkendt på bestyrelsesmøde afholdt den 25. februar 2020, skal evalueres hvert 3. år, og vil derfor være til behandling i 2023.

Det blev enstemmigt **besluttet** at tage orientering til efterretning og at evaluering af målsætningen sker i 2023.

## 10. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at bestyrelsen afholder julefrokost den 17. december 2022. Afdelingsrepræsentanterne i bygherreudvalgene og ledende medarbejdere vil også blive inviteret.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

## 11. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at møde den 19. oktober 2022 med Svaneke Revision er blevet udsat til en gang i det nye år.
- at vi har aftalt en 3-årig forlængelse på kontrakterne på malerarbejder og gulvslibning, der blev indgået på baggrund af udbuddet i 2020.
- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit på afkastudviklingen for september 2022.
- at han har haft et godt møde med DVB.
- at vi har ansøgt om midler til nye vinduer i Støberigården fra puljen til energirenoveringer, men har fået afslag på baggrund af afdelingens energimærke, der er fornyet i år. Vi har ligeledes søgt midler til boligerne i Norre Bakke, men også her er der udfordringer med at kunne opnå tilsagn.
- at vi har forsøgt at få afklaret brug af vaskerum i Søndergården. Bestyrelsen har tidligere besluttet at nedlægge vaskeriet i afdelingen, men afdelingsbestyrelsen ønskede et vaskerum, og ville selv stå for administrationen. En række forudsætninger er ændret og vaskeripriserne dækker ikke udgifterne, hvorfor EF har besluttet at sætte prisen op til kr. 35 for henholdsvis vaskemaskine og tørretumbler. Derudover vil vi fremover tømme møntboksen løbende.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



## 12. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

BKD orienterede om at afdelingsbestyrelsen i Midgården har bedt hende om hjælp til ansøgning om fondsmidler til lydsystem i Valhalla og bord/bænkesæt. EF gjorde opmærksom på at henvendelser vedrørende fælleslokalerne skal ske til ham.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

### Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 15.17. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 13. december 2022.

Bestyrelsen:

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



## Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2023

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	21. februar 2023	kl. 10-13	Godkendelse af boligorganisationens budget Bestyrelsens evt. forslag til repræsentantskabsmødet Forvaltningsrevision
Tirsdag	3. maj 2023	kl. 15.30-18.30	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet
Tirsdag	31. maj 2023	kl. 15.30-17-30	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af skriftlig årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	13. juni 2023	kl. 16.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet
Tirsdag	13. juni 2023	kl. 17.30	<b>Repræsentantskabsmøde med spisning inden</b>
Tirsdag	13. juni 2023	kl. 20.30	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Onsdag	21. juni 2023	kl. 10-12	Tiltrædelse af forretningsorden for bestyrelsen Mødekalender og øvrig konstituering

### 29. august – 26. september 2023 Afdelingsmøder

Onsdag	27. september 2023	kl. 10-13	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Onsdag	8. november 2023	kl. 10-13	3. kvartals regnskabsrapport Forelæggelse af revisionsprotokol Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	12. december 2023	kl. 10-14	Julemøde og opsamling (julefrokost)

### Andre datoer i 2023

marts 2023	Lokal kursus i Bo42 regi: "Afdelingens økonomi"
juni/august 2023	Sommerarrangement
30. september 2023	Almene Boligdage i København