



## Referat 2023/07

### Bestyrelsesmøde

27. september 2023, kl. 10.00

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

**Fraværende:** Formand Per Carlo Nilsson (PCN).

Næstformanden 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. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2024.
4. Halvårsrapport 2023.
5. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Rosenlunden, husorden.
7. Søndergården og Afdeling Svaneke, indestående i forprojekteringskredit.
8. Afdeling 56, aftale om flytteentreprisen i forbindelse med genhusning, DL ApS.
9. Afdeling 56, prokura, renoveringssager med ekstern byggeadministrator.
10. Søndergården, supplerende byggeadministrationsaftale.
11. Afdeling 56, tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning.

##### **Orienteringspunkter:**

12. Formanden orienterer.
13. Direktøren orienterer.
14. 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 2023 06 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

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



### 3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudget for 2024.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2024 på baggrund af budgetmappe 2024 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2020 – 2024. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 4,78 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for alle afdelinger i Bo42 er 1,70 %. Der er lejestigning i samtlige afdelinger i 2024.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Afdeling 3, Rosenlunden og Afdeling 75, hvor ingen lejere var fremmødt, hvormed driftsbudgettet 2024 formelt ikke er godkendt på afdelingsmødet. EF gennemgik budget 2024 for Afdeling 75 og orienterede om varslingerne. Driftsbudgetterne for 2024 for Afdeling 3, Rosenlunden og Afdeling 75 skal endeligt godkendes i kommunen.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2024 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

### 4. Halvårsrapport 2023.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2023 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et underskud pr. 30. juni 2023 på kr. 298.000 mod forventet kr. 360.000.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 3.344.000 mod budgetteret kr. 3.362.000 eller svarende til et mindre forbrug på kr. 18.000 eller 1 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2023 kr. 2.688.000 mod budgetteret kr. 2.750.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 62.000 eller 2 %.

De samlede mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2023 kr. 107.000 mod budgetteret kr. 120.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 13.000 eller 11 %.

Afkastrapport fra Nykredit Asset Management for juni 2023 viser et samlet positivt afkast på kr. 1,9 mio. pr. 30. juni 2023.

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 2023, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt og at der havde været en god stemning på møderne.

EF oplyste, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelse i Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Møllegården, Rosenlunden, Afdeling Svaneke og Afdeling 75. I Højvangsparken, Møllegården og Afdeling 9 er der vedtaget ny husorden.

Status på afdelingsmøderne blev taget til **efterretning**.



På baggrund af drøftelser i forbindelse med afvikling af årets afdelingsmøder, indstillede EF til bestyrelsen at forholde sig til hvordan indkomne forslag skal behandles fremover. For nærværende modtager administrationen de indkomne forslag fra afdelingsformændene med henblik på sikre overholdelse af lovmæssigt krav om belysning ved økonomisk konsekvens, afdelingsmødets beslutningskompetence, entydige beslutningsforslag og rettidig udsendelse af endelig dagsorden.

Efter drøftelse blev det enstemmigt **besluttet** at fortsætte som hidtil.

## 6. Rosenlunden, husorden.

EF fremlagde udkast til ny husorden i Rosenlunden og baggrunden for punktet på dagsordenen.

I de seneste år er der ikke fremmødt beboere til det årlige afdelingsmøde, hvorfor udkast til ny husorden ikke er blevet behandlet. EF redegjorde for de væsentligste ændringer og indstillede til at bestyrelsen behandler husordenen, og at vi meddeler beboerne om ny husorden.

Husordenen blev enstemmigt **godkendt**.

## 7. Søndergården og Afdeling Svaneke, indestående i forprojekteringskredit.

EF fremlagde indstilling fra Kuben Management A/S (Kuben) vedrørende indeståelse af forprojekteringskredit i Sydbank A/S for Søndergården og Afdeling Svaneke, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bestyrelsen har via mail hastegodkendt punktet i henhold til forretningsorden for bestyrelsen § 6, stk. 2. På førstkommende bestyrelsesmøde optages beslutningen på dagsordenen og føres til protokol.

Grundet de to renoveringsprojekters kompleksitet og forsinkelse er der for behov en midlertidig indeståelse for de øgede forprojekteringsudgifter.

Kuben indstiller til at bestyrelsen godkender, at Bo42 indestår for de øgede forprojekteringsudgifter i byggesagerne for Søndergården og Afdeling Svaneke.

Indeståelse for de øgede projekteringsudgifter i byggesagerne for Søndergården og Afdeling Svaneke blev enstemmigt **godkendt**, og EF blev bemyndiget til at meddele dette til Sydbank A/S.

## 8. Afdeling 56, aftale om flytteentreprisen i forbindelse med genhusning, DL ApS.

EF fremlagde aftale med DL ApS om flytteentreprise i forbindelse med genhusning af beboere i Afdeling 56. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

EF orienterede om status og proces. Bygherreudvalg i Afdeling 56 har truffet beslutning herom, men den formelle beslutning skal tages af bestyrelsen. Gennemgang af kontraktmaterialet hos Kammeradvokaten er ikke muligt i det nuværende stadie, da det ville medføre forsinkelse i projektet og give store udfordringer. Der indstilles til en godkendelse af aftalen.

Aftale med DL ApS om flytteentreprisen i forbindelse med genhusning i Afdeling 56 blev enstemmigt **godkendt**.

## 9. Afdeling 56, prokura, renoveringssager med ekstern byggesagsadministrator.

EF fremlagde udkast til prokura med bilag i forhold til renoveringssag i Afdeling 56. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Udpegning af en bygherrerepræsentant med selvstændig prokura er et ønske fra byggesagsadministrator, Kuben. Der vil være behov for, at der træffes nødvendige beslutninger i byggesagen, der ikke kan afvente bygherreudvalgets eller bestyrelsens behandling.

EF redegjorde for fordele og ulemper, herunder eksisterende muligheder for hastebeslutning i bestyrelsen. Prokuraen bemyndiger direktøren til at træffe beslutning i sager med økonomisk krav fra totalentreprenør på kr. 50.000 – 250.000, hvis udgiften kan afholdes inden for godkendt Skema B.

Direktøren træffer beslutning på baggrund af skriftlig indstilling fra ekstern byggeadministrator. Direktøren refererer til bestyrelsen og kan foreligge sagen for bestyrelsen, jf. 9 stk. 3 i forretningsordenen. Prokura berettiger ikke til delegation og vil medføre en forhøjelse af forsikringssummen i ansvarsforsikring. Der indhentes tilbud på ny opdateret ansvarsforsikring, som fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde til eventuel godkendelse.

Prokura på renoveringssag i Afdeling 56 med ekstern byggesagsadministrator blev enstemmigt **godkendt**.

## 10. Søndergården, supplerende byggeadministrationsaftale.

EF fremlagde indstilling fra Kuben om supplerende byggeadministrationsaftale (Søndergården II). Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 31. maj 2023 at godkende aftale om byggesagsadministration i Søndergården under forudsætning af at den samlede sum er inden for Skema A. Kuben har fremsendt fornyet kontrakt.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bemyndige EF til at sikre, at der er taget højde for bestyrelsens forbehold inden kontrakt påtegnes af de tegningsberettigede.

## 11. Afdeling 56, tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning.

EF fremlagde indstilling fra Kuben om tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 31. maj 2023 at bygherreudvalget i Afdeling 56 kunne godkende tillægsaftale om teknisk bygherrerådgivning under forudsætning for at der fremlægges dokumentation for at det er indeholdt i Skema B. Bygherreudvalget i Afdeling 56 har ønsket en afklaring på honorar kr. 312.500 til ”berettigelse af mål i BBR”, men er fortsat uden svar.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bemyndige EF til at sikre at der er taget højde for bestyrelsens forbehold og afklaring af honorar for berettigelse af mål i BBR inden kontrakt påtegnes af de tegningsberettigede.

## 12. Formanden orienterer.

Næstformanden forestod orienteringen under formandens midlertidige sygefravær. NK oplyste at der ikke var noget til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.

### 13. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelser fra Nykredit Asset Management på afkastudviklingen for juli og august 2023.
- om programmet den 29. og 30. september 2023 i forbindelse med Almene Boligdage.
- at der er aftalt møde med BOFA den 3. oktober 2023 for en afklaring om miljøstationer og økonomi. EF og Annette Munch-Jensen deltager.
- at der er indvielse af FitnessParken i NordParken fredag den 13. oktober 2023, hvor borgmester Jacob Trøst vil klippe snoren.
- at der er aftalt styringsdialogmøde med Bornholms Regionskommune den 24. oktober 2023, men der foreligger endnu ikke formel indkaldelse og dagsorden for mødet.
- at evaluering af vor prisbladstruktur påtænkes om 1 år i forbindelse med et temamøde.
- at han den 15. november 2023 deltager i et netværksmøde med Kuben.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

### 14. 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. NK takkede for et godt møde.

Rønne, den 8. november 2023.

Bestyrelsen:

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