



Referat 2024/01

Bestyrelsesmøde

30. april 2024, 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).

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. Godkendelse af årsregnskaber.
4. Revisionsprotokollat.
5. Budget 2024 for boligorganisationen, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.
6. Repræsentantskabsmøde 2024, dagsorden og bestyrelsens eventuelle forslag.
7. Årsberetning.
8. Støberigården; energirenoveringsprojekt, byggeregnskab (skema C).
9. Søndergården, valg af flyttefirma og leverandør af pavilloner.
10. Oplæg til standard vedligeholdelsesreglement for Bo42.
11. Renovation, herunder nedlæggelse af affaldspladser m.v. tids- og handlingsplan.

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

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Godkendelse af årsregnskaber.

EF gennemgik kort årsregnskabet for 2023 for boligorganisationen, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 har i 2023 haft et overskud på kr. 2.022.000. Den væsentlige årsag til overskuddet er generelt lavere udgifter end budgetteret samt et bedre afkast på investeringsbeviser end forventet. Pr. 31. december 2023 havde boligorganisationen en egenkapital på kr. 57.901.000 og en balance på kr. 276.524.000.

Årsregnskabet for 2023 for boligorganisationen blev enstemmigt **godkendt**.

EF fremlagde overordnet årsregnskaberne for 2023 for afdelingerne, og orienterede om afdelingernes lejeniveau og opsparing.

Der er flere afdelinger med underskud, hvilket primært skyldes større renovationsudgifter. Saldoen på samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med 21%, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 1.622 pr. m² til kr. 1.955 pr. m². Dette skyldes primært positiv forretning af henlæggelser fra Bo42.

Afdelingernes årsregnskaber for 2023 blev enstemmigt **godkendt** med indstilling om, at de ligeledes godkendes i de pågældende afdelingsbestyrelser.

Årsregnskab for 2023 for følgende afdelinger uden afdelingsbestyrelse; Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 20, Møllegården, Rosenlunden, Støberigården, Afdeling Svaneke og Afdeling 75, samt sideaktivitetsafdelingerne blev enstemmigt **godkendt**.

Årsregnskaberne for disse afdelinger påtegnes af PCN.

4. Revisionsprotokollat.

PCN fremlagde revisionsprotokollat siderne 153–160 for regnskabsåret 2023.

Revisionsprotokollat blev **forelagt** og **underskrevet**.

Revisionsprotokollat påtegnes af revisor efter bestyrelsens påtegning.

5. Budget 2024 for boligorganisation, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.

EF fremlagde udkast til driftsbudget 2024 for boligorganisationen med bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Grundbidrag pr. lejemålsenhed forhøjes fra kr. 3.400 til kr. 3.700. Gebyrer for boligsøgende på venteliste er uændret.

Boligorganisationens driftsbudget for 2024 med fastsættelse af administrationsbidrag på kr. 3.700 blev enstemmigt **godkendt**.

6. Repræsentantskabsmøde 2024, herunder dagsorden og bestyrelsens eventuelle forslag.

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

Dagsorden til repræsentantskabsmøde 11. juni 2024 blev enstemmigt **godkendt**.



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

Der er tre bestyrelsesmedlemmer på valg. PCN, NK og BKD modtager genvalg.

Endeligt blev det enstemmigt **besluttet** at der i forbindelse med repræsentantskabsmødet bydes på mad.

7. Årsberetning.

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

Udkast til skriftlig årsberetning blev enstemmigt **godkendt**.

8. Støberigården, energirenoveringsbudget, byggeregnskab (skema c).

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

EF gennemgik kort byggeregnskabet. De samlede projektudgifter beløber sig til kr. 1.842.454, der finansieres ved kr. 815.454 fra egne henlæggelser, tilskud fra Bo42 kr. 100.000 og kr. 927.000 i lånefinansiering.

Den varslede lejestigning i Støberigården på 7,42 % pr. 1. januar 2024, reduceres til 4,40 % med virkning pr. 1. april 2024.

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

9. Søndergården, valg af flyttefirma og leverandør af pavilloner.

EF fremlagde indstillinger og foreløbigt budget for genhusning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF orienterede om status og proces. Bestyrelsen har behandlet indstilling om valg af henholdsvis flyttefirma og leverandør af pavilloner iht. forretningsordenen for bestyrelsen § 6.

Tilbuddene er blevet evalueret i henhold til tildelingskriterier og der indstilles til at Athene Flyttefirma tildeles kontrakten. Tilbudssummen kr. 1.290.000 er ca. kr. 300.000 billigere end oprindeligt foreløbigt budget. Bygherreudvalget har foreløbigt godkendt udbud- og tildelingskriterier, samt vindende leverandør.

Indstilling fra Kuben Management A/S om at tildele kontrakten til Athene Flyttefirma blev enstemmigt **godkendt**.

Tilbuddet fra ABC-pavilloner kr. 2,1 mio. for 4 pavilloner var billigste bud og ca. kr. 1,7 mio. billigere end oprindeligt foreløbigt budget. Bygherreudvalget har foreløbigt godkendt udbud- og tildelingskriterier, samt vindende leverandør.

Indstilling fra Nova5 Arkitekter om at tildele kontrakten til ABC-pavilloner blev enstemmigt **godkendt**.

10. Oplæg til standard vedligeholdelsesreglement for Bo42.

EF fremlagde oplæg til standard vedligeholdelsesreglement, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der er behov for ajourføring af reglementet grundet ændrede bygningsmæssige forhold og ny lovgivning/ retspraksis. Derudover er der behov for konkret stillingtagen til pasning af individuelle haver. Der indstilles til at det er lejereren, der har vedligeholdelsespligten til individuel have, herunder klipning af hæk. Det er afdelingsmødet i den enkelte afdeling, der har kompetence til at fastsætte vedligeholdelsesreglementet.

Efter drøftelser blev oplæg til standard vedligeholdelsesreglement for Bo42 enstemmigt **godkendt**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



11. Renovation, herunder nedlæggelse af affaldspladser m.v. tids- og handlingsplan.

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

Per 1. oktober 2024 indfører kommunen øget kildesortering. Det er obligatorisk at Bo42 og vores lejere er omfattet af kommunens indsamling af affald, og de dermed tilbudte løsninger for indsamling, sortering og håndtering af affald. Alle borgere på Bornholm er omfattet af kommunens storskraldsordning.

Af hensyn til afdelingernes økonomi er det vigtigt, at det er kommunen ved Bofa, der håndterer affald og vores viceværter bliver mindst muligt involveret i kildesortering af borgernes private affald, idet vi ellers hurtig risikerer at betale dobbelt op for håndtering af affald. Med øget kildesortering vil risikoen for fejlsortering og dermed de forbundne ressource blive større.

Bestyrelsen traf en **principbeslutning** om at det er Bo42s holdning at det er kommunen, og dermed Bofa der håndterer borgernes (beboernes) private affald.

Det blev enstemmigt **besluttet** at begge lokale containerpladser og pladser med kompost/haveaffald nedlægges pr. 1. oktober 2024. Pladser til opsamling af haveaffald fra fællesarealer bibeholdes dog i de 4 store boligområder: NordParken, Højvangsparken, Søndergården og Midgården.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at egne opsatte batteribokse og askebægerbeholdere ved boliger fjernes pr. 1. oktober 2024. Askebægerbeholdere ved fællesarealer, fællesvaskerier og ejendomskontor bibeholdes aktuelt. Behov vil blive løbende vurderet, og blive fjernet, såfremt det ikke længere giver mening.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at afdelingsbestyrelserne bliver orienteret i forbindelse med markvandringerne i 2024.

12. Formanden orienterer.

PCN oplyste, at han ikke havde noget til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.

13. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit Asset Management (Nykredit) på afkastudviklingen i 1. kvartal 2024, og det ser fornuftigt ud. Årets afkast for 2023 var 4,68 %.
- at der er frustrationer og udfordringer i forhold til fremdrift i helhedsplanerne. Der er aftalt møde med Landsbyggefonden, som afholdes hos Bo42 den 27. juni 2024.
- at vi pr. 1. marts 2024 har ny struktur i driften med portefølje og kontaktperson.
- at vi pr. 1. marts 2024 har ansat en ny vicevært Jesper Steen Skov.
- at han har fået en forespørgsel fra Faglig Seniorer/Ældresagen om et oplæg på Folkemødet 2024 om seniorbofællesskab.
- at vi afholder et sundhedsevent/festival den 7. juni 2024 i Kultur- og naturparken med forskellige aktiviteter og deltagelse af bl.a. Chris MacDonald. PCN byder velkommen og åbner eventet.
- at vi i 2023 har registreret et stigende antal skimmelsager, hvilket dels skyldes klimaudfordringer med kraftigt regn og voldsom blæst og dels beboeradfærd.
- at den aftalte temadag i bestyrelsen om vedligeholdelsesreglement og ydelseskatalog den 1. juni 2024 ønskes holdt åben for drøftelse indtil efter event den 13. maj 2024 om vedligeholdelsesreglement.



- at vi i samarbejde med Bofa arbejder på implementeringen af ny affaldsløsning pr. 1. oktober 2024.
- at der pr. 1. maj 2024 er ny lejer af erhvervslejemålet Gartnervangen 18 (Grillen).

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

14. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

BB orienterede om frustrationer i forhold til fremdriften i helhedsplanen for Søndergården.

BKD orienterede om at hun fortsat er med i lokalafdeling i AOF, som tilbyder mange aktiviteter og gerne modtager ønsker om eventuelle kursusaktiviteter.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 13.57. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 15. maj 2024.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____