



## Referat 2024/06

### Bestyrelsesmøde

25. september 2024, kl. 10.00

**Tilstede:** Formand Brit Kofoed Dahl (BKD), næstformand Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Bjarne Borggaard (BB), Kewin McGwin (KM) og samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Sara Wedell-Gundersen (SW) deltog under behandling af punkterne 3 – 5.

**Fraværende:** Torben Dehn (TD) og Bjarne Egelykke (BE).

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. Afdeling Svaneke, forprojekteringskredit.
4. Søndergården, forprojekteringskredit.
5. Afdeling 56, helhedsplan, ændret tidsplan.
6. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2025.
7. Halvårsrapport 2024.
8. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
9. Støberigården, vedligeholdelsesreglement.
10. Rosenlunden, vedligeholdelsesreglement.
11. Afdeling 19, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
12. Pakhuset, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
13. Afdeling 9, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
14. Afdeling 14, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
15. Højvangsparken, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
16. Møllegården, tagprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
17. Afdeling 4, vedligeholdelsestilstand og økonomisk situation.
18. Nybyggeri. (behandles som lukket sag).

##### **Orienteringspunkter:**

19. Formanden orienterer.
20. Direktøren orienterer.
21. 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.

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



## 2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2024 05 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

## 3. Afdeling Svaneke, forprojekteringskredit.

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

EF og SW redegjorde kort for status og proces.

Grundet renoveringsprojektets kompleksitet og forsinkelse er der behov for en indeståelse for de øgede forprojekteringsudgifter. Der bør fremadrettet foreligge en indstilling fra bygherreudvalget.

Kuben indstiller til at Bo42 godkender forlængelse og forhøjelse af forprojekteringskreditten og at EF bemyndiges til at underskrive/formidle indeståelseserklæring.

EF indstiller til at følge indstillingen fra Kuben.

Indeståelse for forlængelse og forhøjelse af forprojekteringskredit til kr. 20 mio. i Afdeling Svaneke blev enstemmigt **godkendt**, og EF blev bemyndiget til at meddele dette til Sydbank A/S.

## 4. Søndergården, forprojekteringskredit.

EF fremlagde indstilling fra Kuben vedrørende indeståelse af forprojekteringskredit i Sydbank for Søndergården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF og SW redegjorde kort for status og proces.

Grundet renoveringsprojektets kompleksitet og forsinkelse er der behov for en indeståelse for de øgede forprojekteringsudgifter. Der bør fremadrettet foreligge en indstilling fra bygherreudvalget.

Kuben indstiller til at Bo42 godkender forlængelse og forhøjelse af forprojekteringskreditten og at EF bemyndiges til at underskrive/formidle indeståelseserklæring.

EF indstiller til at følge indstillingen fra Kuben.

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

Det blev enstemmigt **besluttet**, at EF meddeler Kuben at bestyrelsen har godkendt forhøjelsen af forprojekteringskreditten til 24,1 mio., og at det på ingen måde er en godkendelse af forhøjet honorar.

## 5. Afdeling 56, helhedsplan, ændret tidsplan.

EF fremlagde ændret tidsplan og bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Oplæg til ny tidsplan er ikke tidligere blevet behandlet på bestyrelsesmøde. Ændret tidsplan blev drøftet på besigtigelsen med Landsbyggefonden den 27. juni 2024, og er fremlagt for bygherreudvalget den 10. juni 2024. Der er ikke truffet beslutning herom, da afklaring på de økonomiske konsekvenser ikke er modtaget.



Vi ser meget gerne på evaluering af tidsplanen når grundlaget er blevet ordentligt belyst. Bygherreudvalget indstiller derefter til bestyrelsen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at ændret tidsplan ikke kan godkendes på det foreliggende grundlag.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at afvente referat fra Landsbyggefonden.

## 6. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2025.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2025 på baggrund af budgetmappe 2025 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2021 – 2025. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 2,91 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for alle afdelinger i Bo42 er 2,10 %. Der er lejestigning i samtlige afdelinger i 2025.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Rosenlunden hvor ingen lejere var fremmødt, hvormed driftsbudgettet 2025 formelt ikke er godkendt på afdelingsmødet. Driftsbudgettet for 2025 for Rosenlunden skal endeligt godkendes i kommunen.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2025 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

## 7. Halvårsrapport 2024.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2024 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Halvårsrapporten for 2024 er meget tilfredsstillende.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

## 8. Status afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres oplevelser og erfaringer i forbindelse med de afdelingsmøder i 2024, 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 1, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75. I Afdeling 19 og Afdeling 75 er der vedtaget ny husorden. Afdelingsmøderne i samtlige afdelinger har vedtaget nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025 med undtagelse af Afdeling 2, Afdeling 9, Strandgården og Søndergården. I de fire afdelinger, hvor det nye vedligeholdelsesreglement ikke er vedtaget, har afdelingsbestyrelsen i de respektive afdelinger besluttet, at der ikke i 2024 skulle fremsættes forslag på afdelingsmødet. Forventningen er, at der i 2025 fremsættes forslag om ændring af vedligeholdelsesreglement på ordinært afdelingsmøde.

Afdelingsmødet i nedenstående afdelinger vedtog følgende forbedrings- og renoveringsprojekter: Afdeling 9 (Vinduesprojekt), Afdeling 14 (Vinduesprojekt), Afdeling 19 (Køkkenprojekt), Afdeling 20: (Vinduesprojekt), Møllegården (Tagprojekt), Pakhuset (Køkkenprojekt) og Højvangsparken (Vinduesprojekt).

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



## 9. Støberigården, vedligeholdelsesreglement.

EF fremlagde udkast til nyt vedligeholdelsesreglement, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I nyt vedligeholdelsesreglement vil afdelingen få sit eget reglement, som indholdsmæssigt er som standard. Fremover vil ændringer alene ske i eget vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Vedligeholdelsesreglementet for Støberigården blev enstemmigt **godkendt**.

Ændring af vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025 vil blive varslet i september 2024.

## 10. Rosenlunden, vedligeholdelsesreglement.

EF fremlagde udkast til nyt vedligeholdelsesreglement, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I nyt vedligeholdelsesreglement vil afdelingen få sit eget reglement, som indholdsmæssigt er som standard. Fremover vil ændringer alene ske i eget vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Vedligeholdelsesreglementet for Rosenlunden blev enstemmigt **godkendt**.

Ændring af vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025 vil blive varslet i september 2024.

## 11. Afdeling 19, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

EF fremlagde foreløbigt budget på køkkenprojekt i Afdeling 19, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Afdeling 19 den 5. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da den samlede lejeforhøjelse inden for regnskabsåret 2025 medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.030.000 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 1.030.000 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 4,04 %.

Køkkenprojekt i Afdeling 19 blev enstemmigt **godkendt**.

## 12. Pakhuset, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

EF fremlagde foreløbigt budget på køkkenprojekt i Pakhuset, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Pakhuset den 5. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da den samlede lejeforhøjelse inden for regnskabsåret 2025 medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.042.000 som budgetteres finansieret med et internt lån (underfinansiering) på kr. 742.000, tilskud fra Bo42 på op til kr. 300.000 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 3,84 %.

Køkkenprojekt i Pakhuset blev enstemmigt **godkendt**.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 300.000 blev enstemmigt **godkendt**.



### **13. Afdeling 9, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.**

EF fremlagde foreløbigt budget på vinduesprojekt i Afdeling 9, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Afdeling 9 den 12. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da projektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.772.000 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 1.272.000, tilskud fra Bo42 på op til kr. 500.000 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 5,45 %.

Vinduesprojekt i Afdeling 9 blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 500.000 blev enstemmigt *godkendt*.

### **14. Afdeling 14, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.**

EF fremlagde foreløbigt budget på vinduesprojekt i Afdeling 14, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Afdeling 14 den 10. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da projektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 7.956.000 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 3.956.000, tilskud fra Bo42 på op til kr. 1.000.000 og den resterende del anslået kr. 3.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 9,56 %.

Vinduesprojekt i Afdeling 14 blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 1.000.000 fra dispositionsfond blev enstemmigt *godkendt*.

### **15. Højvangsparken, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.**

EF fremlagde foreløbigt budget på vinduesprojekt i Højvangsparken, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Højvangsparken den 4. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da den samlede lejeforhøjelse inden for regnskabsåret 2025 medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 18.932.600 som budgetteres finansieret med et internt lån (underfinansiering) på kr. 9.932.600, tilskud fra Bo42 op til kr. 1.000.000 og den resterende del anslået kr. 8.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 4,15 %.

Vinduesprojekt i Højvangsparken (2025/2026) blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 1.000.000 blev enstemmigt *godkendt*.



## 16. Møllegården, tagprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

EF fremlagde foreløbigt budget på tagprojekt i Møllegården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Møllegården den 12. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da den samlede lejeforhøjelse inden for regnskabsåret 2025 medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.295.000 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 795.000, tilskud fra Bo42 på kr. 500.000 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 7,33 %.

Tagprojekt i Møllegården blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 500.000 blev enstemmigt *godkendt*.

## 17. Afdeling 4, vedligeholdelsestilstand og økonomisk situation.

EF fremlagde granskningsrapport, tilstandsrapport, budgetter og bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste at afdelingsmødet i Afdeling 4 forkastede forslag om køkken- og badprojekt, der ligeledes blev forkastet på afdelingsmøde i 2015 og 2018. I granskningsrapport fra 2022 fremgår det at restlevetiden for installationerne er væsentligt overskredet, og i tilstandsrapport fra 2020 anbefales renovering af køkken- og bad i 2025. Afdelingen har derudover generelt et stort behov for genopretning og vedligeholdelse i de kommende år.

Det blev enstemmigt *besluttet* at aftale et møde med afdelingsbestyrelsen, når tilstandsrapport 2025 foreligger.

Det blev enstemmigt *besluttet* at reservere kr. 3 mio. i tilskud til køkken- og badprojekt i Afdeling 4; i første omgang fra dispositionsfonden og senere afløst af en ansøgning af et tilskud fra trækingsret i Landsbyggefonden, når der foreligger et konkret projekt og reservation er muligt.

Det blev enstemmigt *besluttet* at tilskud fra boligorganisationen bortfalder, hvis afdelingen på ny afviser køkken- og badprojekt.

Det blev enstemmigt *besluttet* at der ikke vil blive foretaget ekstraordinære tiltag i opsagte boliger.

## 18. Nybyggeri. (behandles som lukket sag)

Sagen blev behandlet som et lukket punkt, og føres til særskilt internt referat.

## 19. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun som ny valgt formand har prioriteret at deltage som dirigent i en del afdelingsmøder i år. Udvidelse af dirigentkorpset vil være ønskeligt således at dirigentrollen til afdelingsmøderne fremover kan fordeles på flere aktører.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.



## 20. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit Asset Management (Nykredit) på afkastudviklingen for juni til august 2024 med positive afkast. Udfærdigelse af investeringsstrategi afventer fortsat tilbagemelding fra Landsbyggefonden og BL – Danmarks Almene Boliger.
- at vi har ansat en ny medarbejder i administrationen pr. 1. oktober 2024, Dorthe Andersen, da tidligere boligrådgiver Anja Wridt Hansen har opsagt sin stilling i Bo42.
- at Bo42 afholder reception den 11. oktober 2024 i anledning af direktørens 60 års fødselsdag. Invitationer udsendes pr. mail. Administrationen holder åbent den 11. oktober 2024 i tidsrummet kl. 9 – 11.
- at der ved genudlejning af renoverede boliger i Afdeling 56 vil blive opkrævet ny leje ved udstedelse af ny kontrakt. De 8 nye kan p.t. ikke genudlejes grundet manglende udlejningsmateriale og udfordringer med m<sup>2</sup>.
- at der i pavillonerne i Afdeling 56 er blevet opsat bimålere på el i stedet for de aftalte afregningsmålere. Lejere i pavillonerne vil således få en afregning på elforbrug med tilbagevirkende kraft. Vi vil i den forbindelse tilbyde en afdragsordning.
- at omdannelse af "Kvisten" Gartnervangen 16. 1 til bolig bliver for dyr, da det ikke vil være muligt at leje ud til den nødvendige lejeindtægt. Punktet vil blive sat på dagsordenen på bestyrelses mødet i november 2024.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

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

JP orienterede om at strikkeklubben har et ønske om at bruge lokalerne i Højvangsparken, når Femmeren lukkes ned 1. februar 2025.

KM orienterede om at indstillingen som repræsentant til TV2 Bornholms repræsentantskab skal underskrives af de tegningsberettigede.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

## Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 11.47. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 6. november 2024.

Bestyrelsen:

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