



Referat 2025/03

Bestyrelsesmøde

30. april 2025, kl. 17.30

Tilstede: Formand Brit Kofoed Dahl (BKD), næstformand Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Bjarne Borggaard (BB), Kevin McGwin (KM), Bjarne Egelykke (BE) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret forretningsfører Bent Frederiksen (BF), Annette Munch-Jensen (AMJ) og Lise Møller Rieck (LMR). Revisor Jens-Otto Sonne deltog under behandling af punkterne 3 og 4. Sara Wedell-Gundersen (SW) deltog under behandling af punkterne 5 og 6.

Fraværende: Ingen.

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Beslutningspunkter:

3. Behandling af Bo42's årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsprotokollat.
4. Dispositionsopgørelse og indstilling vedr. tiltag i forhold til denne.
5. Afdeling Svaneke, godkendelse af tilpasset helhedsplan og skema B.
6. Helhedsplaner, status og opfølgning i de 3 helhedsplaner.
7. Regnskab for miljøstationer i Bo42 og indstilling vedr. finansiering af merforbrug.
8. Anvendelse af Fælleshuse og fordeling driftsomkostninger.
9. Årsberetning.
10. Forretningsgang "1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver".

Orienteringspunkter:

11. Formanden orienterer.
12. Forretningsfører orienterer.
13. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev enstemmigt **godkendt**.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2025 01 enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Referat 2025 02 er tidligere **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.



3. Behandling af Bo42's årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsprotokollat.

BF fremlagde notat om årsregnskab 2024 for Bo42, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF gennemgik kort årsregnskabet for 2024 for boligorganisationen, herunder ændringen i den disponible del af dispositionsfonden.

Bo42 har i 2024 haft et overskud på kr. 1.163.000. Den væsentlige årsag til overskuddet er et bedre afkast på investeringsbeviser end forventet og lavere bruttoadministrationsudgifter, primært som følge af lavere personaleudgifter. Pr. 31. december 2024 havde boligorganisationen en egenkapital på kr. 56,3 mio. og en balance på kr. 310.434.000.

BF fremlagde overordnet årsregnskaberne for 2024 for afdelingerne.

Ud af boligorganisationens 26 afdelinger har de 17 haft et overskud og 9 et underskud. Afdelinger med underskud har primært realiseret større udgifter til renholdelse end budgetteret. Saldoen på samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med 16 %, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 1.955 pr. m² til kr. 2.270 pr. m².

Det indstilles at bestyrelsen godkender årsregnskabet for 2024, herunder regnskaberne for boligafdelingerne, sideaktivitetsafdeling samt spørgeskema.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingsregnskaberne i Afdeling 1, Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling 75, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Det indstilles at bestyrelsen indstiller det samlede regnskab til repræsentantskabets behandling og godkendelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 3. juni 2025.

Årsregnskabet for 2024 for Bo42, sideaktivitetsafdelinger samt spørgeskema blev enstemmigt **godkendt**.

Afdelingernes årsregnskaber for 2024 blev enstemmigt **godkendt** med indstilling om, at de ligeledes godkendes i de pågældende afdelingsbestyrelser.

Årsregnskab for 2024 for følgende afdelinger uden afdelingsbestyrelse; Afdeling 1, Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling 75 blev enstemmigt **godkendt**.

Årsregnskaberne for disse afdelinger påtegnes af formand.

Bestyrelsen indstiller det samlede regnskab til repræsentantskabets godkendelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 3. juni 2025.

Revisor Jens-Otto Sonne fra Bornholms Revision fremlagde og gennemgik kort revisionsprotokollat siderne 161-169 for regnskabsåret 2024.

Det indstilles at revisionsprotokollat tages til efterretning.

Revisionsprotokollat blev taget til **efterretning**.

Revisionsprotokollat påtegnes af revisor og den samlede bestyrelse.



4. Dispositionsopgørelse og indstilling vedr. tiltag i forhold til denne.

BF fremlagde internt notat om Bo42s dispositionsfond med bilag på udvikling i dispositionsfonden, revisorerklæring og svarskrivelse til Bornholms Regionskommune. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

På baggrund af de tre helhedsplaner, som pt. er i gang i Bo42 har Bornholms Regionskommune anmodet om en revisorerklæring om Bo42's dispositionsfonds forpligtigelser. Bo42 har derfor bedt Landsbyggefonden hjælpe med at lave en fremskrivning af dispositionsfonden til brug for opgørelsen.

Det indstilles til at bestyrelsen drøfter dispositionsfondsopgørelsen og følger de fire anbefalinger, der er anført i notatet.

Det indstilles ligeledes til at bestyrelsen tager revisorerklæringen til efterretning.

De fire anbefalinger blev enstemmigt *vedtaget*.

Revisorerklæringen blev taget til *efterretning*.

5. Afdeling Svaneke, godkendelse af tilpasset helhedsplan og skema B.

BF fremlagde internt notat, informationsmateriale om tilpasset helhedsplan og finansieringsskitse, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Den tilpassede helhedsplan for Afdeling Svaneke indeholder en række tiltag, som er forskellige fra afsnit til afsnit i afdelingen. Et gennemgående træk er at der er fokus på klimaskærm, at der skiftes fra el-opvarmning til fjernvarme og at radonproblemer bliver løst. Derudover indeholder helhedsplanen to helt centrale elementer: modernisering og forbedring af tilgængelighed til en række boliger.

Den tilpassede helhedsplan for Afdeling Svaneke er udsendt til alle beboere i afdelingen og behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde den 14. maj 2025. Forud for afdelingsmødet bliver der den 5. maj 2025 afholdt orienteringsmøde, hvor der er mulighed for at spørge ind til det udsendte materiale.

BF gennemgik den skitserede finansieringsskitse.

Den samlede anskaffelsessum udgør i skema B kr. 174,9 mio. mod et samlet budget i skema A på kr. 97,7 mio. Stigningen skyldes bl.a. at udgifterne vedrørende håndtering af miljøfarlige materialer eks. asbest er steget ganske betydeligt, at udgiften til løsning af radonproblemer er blevet mere omfattende end først antaget, samt generelle pris- og rentestigninger. Herudover har de mange undersøgelser, der er krævet af Landsbyggefonden vist, at afdelingens tilstand har været værre end først antaget.

Helhedsplanen finansieres med realkreditlån på i alt kr. 152,2 mio. (støttede og ustøttede lån). Dertil kommer afdelingens eget bidrag fra henlæggelser på i alt kr. 11 mio. og reguleringskonto på kr. 8 mio. Bo42 yder tilskud via egen trækingsret på kr. 560.000 og kr. 100.000 til kapitaltilførselssagen. Begge tilskud har bestyrelsen tidligere godkendt i forbindelse med skema A godkendelsen.

Realkreditlånene betyder at den samlede låneydelse i sagen udgør kr. 7.164.000. Heraf betaler Bo42 kr. 3.883.000 i årlig støtte samtidig med at Afdeling Svaneke fritages for indbetaling til dispositionsfonden i alt kr. 509.000.



På grund af driftsstøtten vil huslejen pr. 1. januar 2026 udgøre kr. 1.009 pr. m² pr. år, hvilket er kr. 72 lavere end nuværende husleje, svarende til en lejenedsættelse på 7 %. Der vil fortsat forekomme driftsmæssige stigninger, også med virkning fra 1. januar 2026.

Den skitserede finansiering er indarbejdet i dispositionsfonds prognosen, som bestyrelsen har behandlet under punkt 4.

Det indstilles at bestyrelsen godkender den tilpassede helhedsplan og skema B for Afdeling Svaneke med den dertil hørende finansiering, herunder at lejen i Afdeling Svaneke nedsættes med kr. 72 pr. m² pr. år med virkning fra 1. januar 2026.

Det blev enstemmigt **besluttet** at godkende tilpasset helhedsplan og skema B med den dertil hørende finansiering, herunder at lejen i Svaneke nedsættes med kr. 72 pr. m² pr. år med virkning fra 1. januar 2026.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der indregnes en aftrapning af den lokale driftsstøtte med virkning fra det tidspunkt, hvor det ustøttede lån hjemtages.

6. Helhedsplaner, status og opfølgning i de 3 helhedsplaner.

SW fremlagde notat om status på de 3 helhedsplaner, der var udsendt som bilag forud for mødet.

SW orienterede om status på de tre helhedsplaner, herunder at der er indledt et samarbejde mellem Bo42, FGU og virksomheden SA-Service fra Nexø om genanvendelse af de hårde hvidevarer, som kasseres i forbindelse med helhedsplanerne.

Afdeling 56

Etape 2 blev afleveret den 4. april 2025 og de midlertidige genhusede beboere fra etape 2 fik udleveret nøgler til deres kontraktboliger samme dag forud for tilbageflytning.

Ved igangsættelse af etape 3 blev de første beboere genhuset i februar, da entreprenøren havde behov for at få råderet over bygningerne tidligere end forventet grundet understøbningsarbejder ved elevatorskakte. De resterende beboere er blevet genhuset i april. I etape 3 har entreprenørerne stødt på flere byggetekniske forhold, som kræver yderligere undersøgelser og tiltag.

Søndergården

Den tilpassede helhedsplan blev godkendt på et ekstraordinært møde den 31. marts 2025 med et overbevisende flertal. Som følge af nyindretningen som tilgængelighedsboliger nedlægges 5 private haver til fælles areal (Curdtslund 27-35). Markering af opstart vil ske efter sommerferien.

Afdeling Svaneke

Der afholdes beboerinformationsmøde den 5. maj 2025 om den tilpassede helhedsplan og der er indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde den 14. maj 2025, hvor beboerne får mulighed for at stemme om den tilpassede helhedsplan.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

7. Regnskab for miljøstationer i Bo42 og indstilling vedr. finansiering af merforbrug.

BF fremlagde internt notat og regnskab for etablering af miljøstationer i Bo42, der var udsendt som bilag forud for mødet.



Bestyrelsen besluttede på møde den 8. november 2023 at afsætte en samlet ramme på kr. 3,5 mio., som støtte i forbindelse med etablering af miljøstationer i en række afdelinger i Bo42.

Regnskabet udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 3.881.378,86, svarende til et merforbrug på kr. 381.378,86. Årsagen til merforbruget er, at det var forudsat at helhedsplanen i Afdeling 56 skulle dække kr. 600.000, men i forbindelse med besparelsesrunden udgår molokkerne.

For så vidt angår helhedsplanen i Søndergården er udgiften indarbejdet i skema B, med den ændring at det oprindeligt var to miljøstationer, men kun en i det endelige projekt.

Det indstilles at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning og godkender at merforbruget på kr. 381.378,86 afholdes af dispositionsfonden.

Redegørelsen blev taget til *efterretning*.

Det blev enstemmigt *godkendt* at merforbruget på kr. 381.378,86 afholdes af dispositionsfonden.

8. Anvendelse af Fælleshuse og fordeling driftsomkostninger.

BF fremlagde internt notat om anvendelse af og økonomi i fælleshuse på tværs af Bo42, der var udsendt som bilag forud for mødet.

På baggrund af at der har været stillet spørgsmålstejn ved anvendelse og økonomi af Fælleshuse har Bo42 fået udarbejdet et notat vedrørende dette.

Notatet viser at den nuværende model ikke lever op til gældende lovgivning og at beslutningen i sin tid ikke blev truffet i rette forum. Administrationen vil på baggrund heraf orientere tilsynet.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

9. Årsberetning.

BKD fremlagde internt notat og udkast til Årsberetning til repræsentantskabsmødet, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Det indstilles at proces i forbindelse med udarbejdelse af årsberetning godkendes og at årsberetningens format godkendes.

Proces i forbindelse med udarbejdelse af årsberetning blev enstemmigt *godkendt*.

Årsberetningens format blev enstemmig *godkendt*.

10. Forretningsgang " 1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver ".

BF fremlagde internt notat og forretningsgang, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF orienterede om baggrunden for punktet på dagsordenen.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter gældende forretningsgang for mærkedag – markering og gaver.

Det indstilles desuden at forretningsgangen revurderes på første ordinære bestyrelsesmøde efter konstitueringsmødet.

Det blev enstemmig *besluttet* at forretningsgangen drøftes og revurderes på bestyrelsesmødet den 17. juni 2025.



11. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun har modtaget forslag til en flyer på indboforsikring, og at dialogen med Bornholms Brand fortsætter.
- at det er ønskeligt at deltagelse i markvandring i afdelinger uden afdelingsbestyrelse kan fordeles på flere aktører fra bestyrelsen, og også gerne deltagelse i afdelingsmøde i de respektive afdelinger.
- at det er vigtigt at vi forholder os til niveau for transparens, herunder informationer på vor hjemmeside.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

12. Forretningsfører orienterer.

BF oplyste,

- at der er brug for opmålinger i Afdeling 56 til brug for bl.a. digitalt syn. Opmålingerne i Afdeling 56 blev ikke foretaget sammen med opmålingerne i de øvrige afdelinger, da afdelingen stod overfor en helhedsplan, hvor nogle lejemål ville blive ændret. Anslået udgift kr. 250.000 påtænkes finansieret via arbejdskapitalen.
- at vi har modtaget en henvendelse om at der er konstateret legionella i en bolig i Møllegården. I samarbejde med Krüger er der iværksat tiltag for at løse problemet.
- at der er indgået en fratrædelsesaftale med ejendomsfunktionær Kim Corfitzen, som stopper i Bo42 pr. 31. juli 2025.
- at vi har opslået en stilling som Ejendomstekniker i Bo42. I næste uge vil der desuden blive opslået en stilling som Økonomimedarbejder.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

13. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Der var ingen punkter til orientering.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.44. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 3. juni 2025.

Bestyrelsen: