



Referat 2017/02

Bestyrelsesmøde

25. april 2017, kl. 17.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson, næstformand Holger Pii (HP), Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Nini Kjøller (NK), Maiken Svendsen (MS) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Fraværende: Ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Revisionsprotokollat.
4. Godkendelse af årsregnskaber.
5. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.
6. Bo42s Vision og Målsætning 2017–2021.
7. Fremtidig struktur for pasning af grønne områder.
8. Regnskab for lokal kursus i råderet.
9. Afdeling 14, køkkenrenovering, skema B, inkl. tilskud fra dispositionsfond.
10. Lodsstræde 2–16, køkkenrenovering, skema B, inkl. tilskud fra dispositionsfond.
11. Afdeling 60, etablering af 18 almene ungdomsboliger i Rønne.
12. Medlem og suppleant til TV2/Bornholms repræsentantskab.
13. Medlem(mer) til AOF Bornholms repræsentantskab.
14. Medlem og suppleant til brugerforum i Bornholms Energi og Forsyning.

Orienteringspunkter:

15. Formanden orienterer.
16. Direktøren orienterer.
17. 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 nr. 2017 01 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Revisionsprotokollat.

PCN fremlagde revisionsprotokollat siderne 86–94 af 27. marts 2017.

Revisionsprotokollat blev *forelagt* og underskrevet.

4. Godkendelse af årsregnskaber.

EF gennemgik kort årsregnskabet for 2016 for boligorganisationen, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 har i 2016 haft et overskud på kr. 1.236.000, hvilket er meget tilfredsstillende. Pr. 31. december 2016 havde boligorganisationen en egenkapital på kr. 39.887.000 og en balance på kr. 150.000.000.

Årsregnskabet for 2016 for boligorganisationerne blev enstemmigt *godkendt*.

EF fremlagde overordnet årsregnskaberne for 2016 for afdelingerne, og orienterede om afdelingernes lejeniveau og opsparing. De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 756 pr. m² til kr. 787 pr. m². Der er fortsat enkelte afdelinger, hvor saldoen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er i underkanten.

Landsbyggefonden har i efteråret fremsendt genberegninger af rentesikring for nuværende lån og udamortiserede lån for årene 2013 til 2016 for Afdeling 12, Afdeling 14, Søndergården I og Afdeling Svaneke. For årene 2013 til 2015 er betalingerne i 2016 udgiftsført i de pågældende afdelingers regnskaber under ekstraordinære udgifter, korrektion vedr. tidligere år, medens betaling for året 2016 er udgiftsført under ordinær drift, hvilket indebærer at regnskaberne i Afdeling 12, Afdeling 14 og Søndergården I udviser et negativt resultat.

Afdelingernes årsregnskaber for 2016 blev enstemmigt *godkendt* med indstilling om, at de ligeledes godkendes i de pågældende afdelingsbestyrelser.

Årsregnskabet for 2016 for følgende afdelinger uden afdelingsbestyrelse; Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 20, Rosenlunden og Støberigården, samt sideaktivitetsafdelingerne blev enstemmigt *godkendt*. Årsregnskaberne for disse afdelinger blev herefter påtegnet af PCN.

5. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.

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

Udkast til dagsorden blev enstemmigt *godkendt*.

Det blev enstemmigt *besluttet* at PW foreslås som dirigent på repræsentantskabsmødet og bestyrelsen indstiller til genvalg af Bornholms Revision.

Det blev endvidere enstemmigt *besluttet* at EF bestiller et mindre traktement til repræsentantskabsmiddagen, der i år afholdes i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 6. juni 2017.

6. Bo42s Vision og Målsætning 2017–2021.

PCN fremlagde udkast til Bo42s Vision og Målsætning 2017–2021, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der var ønske om enkelte rettelser i udkastet, herunder fjernelse af afsnit med værdier og handlinger.

Bo42s Vision og målsætning 2017–2021 blev enstemmigt *godkendt* med de ønskede ændringer.

side 2 af 5

Formandens godkendelsespåtegning: _____



7. Fremtidig struktur for pasning af grønne arealer i Bo42.

EF fremlagde bilag for pasning af grønne arealer, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 har gennem en årrække haft fokus på effektiviseringer, og på mødet den 27. september 2016 besluttede bestyrelsen at sende pasning af de grønne områder i Bo42 i udbud for at få et beslutningsgrundlag i forhold fremtidig struktur.

EF supplerede med at oplyse at der er afholdt licitation den 28. februar 2017 på baggrund af en deltaljeret registrering af samtlige fællesområder i Bo42.

Ved den indbudte licitation var billigste samlede bud kr. 3.004.00 årligt. Ved en bemanding på 4 fuldtidsansatte og en yderligere medarbejder ansat for 6 måneder i sommerhalvåret 2017, vil de årlige udgifter ved brug af egne ansatte ejendomsfunktionærer svare til kr. 2.503.000. Derudover vil der være mulighed for enkelte effektiviseringstiltag og justeringer omkring ansættelsesforholdene.

EF indstillede til at vi fortsætter med at have egne ejendomsfunktionærer ansat på det grønne område og at bemandingen p.t. sættes til 4 fuldtidsmedarbejdere og 1 sommer afløser.

Indstillingen blev enstemmigt *godkendt*.

8. Regnskab for lokal kursus i råderet.

EF fremlagde regnskab for lokal kursus i råderet, der blev afholdt den 11. marts 2017 på Green Solution House. Bilag var udsendt forud for mødet.

Der var 33 tilmeldte og 3 kursusansvarlige. Deltagergebyret var fastsat til kr. 2.200.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 7.068.

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

9. Afdeling 14, køkkenrenovering, skema B, inkl. tilskud fra dispositionsfond.

EF fremlagde budgetter for køkkenrenovering i Afdeling 14, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste, at der har været afholdt licitation på køkkenrenoveringen i Afdeling 14, og de afgivne tilbud ligger uden for den vedtagne budgetramme. I det endelige budget er lejestigningen 4,17 % mod 2,69 % i det foreløbig budget.

EF supplerede med at oplyse at der i udkast til driftsbudget 2018 for Afdeling 14 er en huslejestigning på 14,68 %, hvilket bl.a. skyldes at LBF har genberegnet rentesikring og udamortiserede lån med 5 års tilbagevirkende kraft, hvilket er udgiftsført i de pågældende afdelinger. Afdeling 14 får dermed et negativt resultat i regnskabet for 2016. Underskuddet skal afvikles over 3 år og højst 10 år.

Det indstilles til at køkkenrenoveringen udskydes og licitationen aflyses.

Indstillingen blev enstemmigt *godkendt*.



10. Lodsstræde 2-16, køkkenrenovering, skema B, inkl. tilskud fra dispositionsfonden.

EF fremlagde budgetter for køkkenrenovering i Lodsstræde 2-16, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste, at der har været afholdt licitation på køkkenrenoveringen i Lodsstræde 2-16 og de afgivne tilbud ligger uden for den budgetterede ramme.

I boligerne i Lodsstræde 2-16 er det etableret en midlertidig løsning i køkkenerne, da trinetter ikke længere må anvendes.

Det indstilles at der gives et tilskud på kr. 240.000 fra boligorganisationen, hvormed lejestigningen på 5,16 % fastholdes.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

11. Afdeling 60, etablering af 18 almene ungdomsboliger i Rønne.

EF fremlagde bilag omkring etablering af ungdomsboliger, der var udsendt forud for mødet.

EF oplyste at vi på et møde afholdt den 3. april 2017 med repræsentanter fra kommunen og Årstiderne Arkitekter og Bo42 fremlagde en projektskitse på etablering af 18 almene ungdomsboliger med studiemiljø, der påtænkes opført i Højvangsparken i Rønne.

Bo42 har efterfølgende fået en tilkendegivelse fra kommunen om at studiemiljø og fælleslokaler ikke er tilstrækkelig tilgodeset.

Vi er af den opfattelse at vort projekt er udarbejdet efter ønske fra kommunen og udformet inden for rammerne skitseret af kommunen og besluttet af kommunalbestyrelsen. Skema A er godkendt og Skema B er blot en opkvalificering af de økonomiske rammer på baggrund af licitation.

Det blev enstemmigt **besluttet** at fastholde vort projekt.

12. Medlem og suppleant til TV2/Bornholms repræsentantskab.

HP blev enstemmigt **valgt** som medlem. PCN blev enstemmigt **genvalgt** som suppleant.

13. Medlem(mer) til AOF Bornholms repræsentantskab.

HP blev enstemmigt **valgt** som medlem.

14. Medlem og suppleant til brugerforum i Bornholms Energi og Forsyning.

EF blev enstemmigt **valgt** som medlem. Hans Mikkelsen blev enstemmigt **valgt** som suppleant.

15. Formanden orienterer.

PCN oplyste

- at Kreds 2 afholder temadag den 10. juni 2017 på Bornholm. Arrangementet finder sted på Hotel Griffen og det overordnede tema er "Bornholmernes almene boliger i dag og i fremtiden".



- at bestyrelsen i samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger afholder et dirigentkursus den 19. august 2017. Dirigentkorpset består af frivillige og er et tilbud til alle afdelingsbestyrelser om at få en ekstern dirigent til afdelingsmødet.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

16. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at der Byparken har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om fælleskuret i Afdeling 4. Det blev aftalt at skuret fjernes og græsarealet tilbydes til naboen i Byvängen 2. Lejerne i afdelingen vil få en orientering og få tilbudt at købe skuret, som sælges til højstbydende
- at Afdeling 1 har afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 23. marts 2017, hvor der er vedtaget et råderetskatalog. Behandling af råderetskataloget sættes på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde, da bestyrelsen skal godkende råderetskataloger, inden de kan træde i kraft
- at vi p.t. har en sag i boligretten, da en fraflyttende lejer i Afdeling 2 ikke har anerkendt kendelsen fra Beboerklagenævnet
- at der p.t. foretages radonmålinger i Afdeling Svaneke som led i den byggetekniske gennemgang i forbindelse med helhedsplanen
- at Årstiderne Arkitekter har udarbejdet et udkast til en renoveringsskitse, der fremlægges for afdelingsbestyrelsen i NordParken den 26. april 2017. PCN og HP deltager i mødet. EF beklagede at bestyrelsen ikke var blevet orienteret tidligere og opfordrede bestyrelsesmedlemmer til at deltage
- at vi har modtaget en kendelse fra Beboerklagenævnet, der præciserer at forandringsarbejder under råderetten, der skal reetableres, ikke indgår i det lejede. Vedligeholdelsespligten påhviler således lejer og der skal dermed ikke opkræves lejetillæg, hvilket vi har taget til efterretning
- at der er 10 tilmeldte til De Almene Boligdage i Århus den 17.–18. november 2017.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

17. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

HP oplyste at han deltager i AOFs repræsentantskabsmøde, der afholdes den 26. april 2017.

FT oplyste at han efter fristens udløb den 1. maj 2017 vil give status på antal solgte billetter til jubilæumsfesten.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 21.00. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 23. maj 2017.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____