



Referat 2015/02

Bestyrelsesmøde

21. april 2015, kl. 17.00

Tilstede: Formand Helge Hansen (HH), næstformand Pernille Wedel (PW), Britta Hammer Sonne (BHS), Flemming Thorsen (FT), Per Carlo Nilsson (PCN), Tina Andersen (TA), Klaus Garberg (KG), Maiken Svendsen (MS) og Morten Bech (MB), samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Birgitte Sommergård Larsen (BSL).

Fraværende: Ingen.

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. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.
6. Løn- og ansættelsesforhold for direktør.
7. Afdeling 56, byggeforretningsføreraftale med Lejerbo.
8. Bo42's Jubilæumsbog, prospekt fra Marianne Nørgaard.
9. Bo42's Jubilæumsbog, kommissorium.
10. Nedsættelse af jubilæumsudvalg.
11. Ulykkesforsikring for bestyrelsen.
12. Råderetsgebyrer.

Orienteringspunkter:

13. Formanden orienterer.
14. Direktøren orienterer.
15. 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. 2015 01 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Godkendelse af årsregnskaber.

EF gennemgik kort årsregnskabet for 2014 for boligorganisationen. Bilag var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bo42 har i 2014 haft et overskud på kr. 1.518.000, hvilket er det historiske bedste resultat i Bo42. Pr. 31. december 2014 havde boligorganisationen en egenkapital på kr. 31.758.000 og en balance på kr. 136.385.000.

De væsentligste årsager til det flotte resultat skyldes et meget flot afkast på værdipapirer og mindre forbrug på personaleudgifter. Renteafkast blev på 3,25% eller kr. 2.780.000 bedre end budgetteret, hvoraf afdelingerne får de kr. 2.270.000 i merrente.

Årsregnskabet for 2014 for boligorganisationerne blev enstemmigt **godkendt**.

EF fremlagde overordnet årsregnskaberne for 2014 for afdelingerne. Der er fire afdelinger med underskud i 2014; Afdeling 2 (kr. 2.466), Afdeling 9 (kr. 30.609), Afdeling 13 (kr. 30.210) og Afdeling 20 (kr. 729). Afdeling 2 og Afdeling 11 har endvidere underskudssaldi fra tidligere år.

Årsregnskaberne 2014 for afdelingerne har været præget af flere positive og ekstraordinære indtægter, bl.a. besparelse på afviklede prioriteter (kr. 670.000), ejendomsskat retur (kr. 430.000), indgåede afskrevne fordringer (kr. 140.000), højere renter (kr. 2.270.000) og mindre forbrug på akut vedligeholdelse (kr. 1.360.000).

EF orienterede om afdelingernes lejeniveau og opsparing. De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 593 pr. m² til kr. 697 pr. m². Der er fortsat enkelte afdelinger, hvor saldoen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er i underkanten.

Årsregnskabet for 2014 for afdelingerne blev enstemmigt **godkendt**.

I Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 19, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling Svaneke skal regnskaberne godkendes af bestyrelsen, da der ikke er valgt afdelingsbestyrelser.

Årsregnskabet for 2014 for afdelingerne; Afdeling 11, Afdeling 13, Afdeling 19, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling Svaneke blev enstemmigt **godkendt**. Årsregnskaberne for disse afdelinger blev herefter påtegnet af HH.

4. Revisionsprotokollat.

HH fremlagde revisionsprotokollat siderne 57–65 af 19. marts 2015.

Revisionsprotokollat blev **forelagt** og underskrevet.

5. Repræsentantskabsmøde, herunder dagsorden og øvrig forberedelse.

EF fremlagde udkast til dagsordenen til repræsentantskabsmødet, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dagsordenen blev drøftet. HH ønskede at få tilføjet markering af Bo42's 75 års jubilæum på dagsordenen under punktet indkomne forslag. Udkast til dagsorden med den ønskede ændring blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at PCN foreslås som dirigent på repræsentantskabsmødet og bestyrelsen indstiller til genvalg af Bornholms Revision. HH fremsender snarest udkast til årsberetning per mail til bestyrelsen. I årsberetningen lægges der op til debat omkring fremtidig benyttelse af fælleslokaler i Bo42.



6. Løn- og ansættelsesforhold for direktør.

EF og BSL var ikke til stede under behandling af punktet.

Referat på forhandling af løn- og ansættelsesforhold føres i et lukket referat, da der er tale om en personsag.

7. Afdeling 56, byggeforretningsføreraftale med Lejerbo.

EF fremlagde byggeforretningsføreraftale modtaget fra Lejerbo. Materialet var udsendt sammen med indkaldelsen.

Efter drøftelser blev det enstemmigt **besluttet** at der for nuværende ikke tiltrædes en byggeforretningsføreraftale med Lejerbo, men at EF får bemyndigelse til at forhandle en aftale med Lejerbo om udarbejdelse af en helhedsplan for Afdeling 56.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF skal afsøge markedet for andre virksomheder på Bornholm, der kan forestå byggeforretningsførelse, eventuelt i samarbejde med Bo42's administration.

8. Bo42's Jubilæumsbog, prospekt fra Marianne Nørgaard.

EF fremlagde materiale fra Marianne Nørgaard, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF fremlagde forskellige beregningseksempler for udarbejdelse af Bo42's Jubilæumsbog.

Det blev enstemmigt **besluttet** at trykke 75-års jubilæumsbogen i 160 sider og i et oplag på 1.500.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at EF afholder møde med Marianne Nørgaard med afklaring af økonomi og honorering i forbindelse med udarbejdelse af jubilæumsbog.

Det blev endeligt enstemmigt **besluttet** at redaktionsudvalget tager sig af at godkende det indholdsmæssige i Jubilæumsbogen.

9. Bo42's Jubilæumsbog, kommissorium.

HH fremlagde oplæg til kommissorium for Bo42's Jubilæumsbog, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Kommissorium blev enstemmigt **godkendt**.

10. Nedsættelse af jubilæumsudvalg.

HH indstillede til, at nedsættelse af jubilæumsudvalg udskydes med henblik på at få flere beboervalgte involveret og at der forinden sker en drøftelse af oplæg fra bestyrelsen på markering af jubilæum på repræsentantskabsmødet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at nedsættelse af jubilæumsudvalget udsættes til efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde i 2015.



11. Ulykkesforsikring for bestyrelsen.

EF fremlagde tilbud fra ALKA på forsikring af kollektiv ulykkesforsikring modtaget af Lene Korsholm Thoft fra Willis. Materialet var udsendt sammen med indkaldelsen.

Tilbuddet omfatter de 9 bestyrelsesmedlemmer i Bo42 og dækker under arrangementer i Bo42 regi samt under transporten til og fra dertil. Det er en forudsætning, at bestyrelsesmedlemmer indkaldes elektronisk eller skriftligt til arrangementer.

Det blev enstemmigt **besluttet** at acceptere tilbud fra ALKA på ulykkesforsikring for bestyrelsen.

12. Råderetsgebyrer.

EF fremlagde skema vedrørende forslag for differenceret gebyr for råderetsarbejder, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen drøftede principperne omkring opkrævning af råderetsgebyr, herunder af størrelsen af gebyret ikke dækker de reelle omkostningerne til administration af råderetsarbejderne. I 2014 udgjorde de samlede indtægter i forbindelse med råderetsarbejder kr. 9.000. Der var udbredt enighed om, at størrelsen af råderetsgebyrer hverken må afholde lejere for at udføre råderetsarbejder eller at afholde lejerne fra at anmelde råderetsarbejder til udlejer.

Det blev enstemmigt **besluttet** at lejerne ikke længere skal betale råderetsgebyrer i forbindelse med behandling af ansøgning om råderetsarbejder.

Det blev ligeledes enstemmigt **besluttet** at de lejere, der indtil nu er blevet opkrævet råderetsgebyrer, skal have beløbet tilbagebetalt.

13. Formanden orienterer.

HH oplyste

- at Byparken (Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4) har fået ny afdelingsbestyrelse.
- at han er blevet medlem i arbejdsgruppen "Grønne Rønne" og repræsenterer her Bo42.
- at der lørdag den 25. april 2015 er lokalt kredsmøde på Bornholm. Deltagerantallet kunne godt have været lidt højere.
- at Rejsegildet i Afdeling 1 var en rigtig god begivenhed med godt fremmøde.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

14. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at Bornholms Regionskommune har indkaldt Bo42 til et styringsdialogmøde den 2. juni 2015, kl. 13.30. Formand og næstformand har ikke mulighed for at deltage, hvorfor der rettes henvendelse til kommunen med anmodning om, at der i fællesskab findes en anden mødedato og tidspunkt, således at formand og næstformand har mulighed for at deltage.
- at Jacob Bøjen fra Lejerbo har udarbejdet en fremtidssikringsrapport for Afdeling Svaneke. Rapporten vil blive forelagt bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde.



- at afdelingsbestyrelseskurset "Afdelingens økonomi og budget" afholdt lørdag, den 21. marts 2015 på Hotel Fredensborg var en stor succes og havde 29 deltagere, hvorfor deltagerbetaling på kr. 2.200 pr. deltager dækkede alle omkostningerne ved afholdelsen.
- at Lejerbo Bornholms formand Gitte Rasmussen har bedt om et møde med Bo42's bestyrelse, og meget gerne inden sommerferien. EF vender tilbage med forslag til dato.
- at Nordea har meddelt, at de fremover vil opkræve negativ rente på bankindestående. Rente på erhvervskonti er for tiden negativ 0,5 pct. EF undersøger alternative muligheder for opbevaring af fri likviditet. I første omgang overføres en større sum til vores konto i Nykredit, som p.t. friholder almene boligorganisationer fra negativ rente.
- at SKAT har afslået at genoptage 2 sager, hvor vi har indgivet klage over ejendomsværdiskatten. Vi har allerede aftale med firmaet "Rafn & Søn" om klagerne overfor SKAT. Rafn & Søn har tilbudt en ny aftale om indbringelse af sager til anden instans. Såfremt vi får medhold opkræver "Rafn & Søn" 50 pct. af beløbet som vi har fået tilbage, ellers "No cure no pay".
- at der i næsten samtlige afdelinger er blevet fastsat dato for det ordinære afdelingsmøde. Afdeling 1 ønsker at fremrykke afholdelse af det ordinære afdelingsmøde til før sommerferien, da nuværende afdelingsformand René Elmstar ønsker at trække sig.
- at der d.d. har været afholdt licitation vedrørende køkken-/badprojekt i Afdeling 7. Der blev afgivet tre gode tilbud, som alle er under budget, hvorfor der optages forhandling med lavestbydende.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

BHS har på hjemmesiden konstateret, at der er flere afdelinger, som har mangelfulde eller ingen referater fra deres afdelingsbestyrelsesmøder. Der er blevet brugt midler på at dygtiggøre afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, disse ressourcer ser desværre ud til at være spildt. BHS gav udtryk for, at mentorordningen måske bør genoptages.

TA oplyste, at hun har været til første møde i Rønne-Knudsker Byting. Det virker lovende og spændende.

PW oplyste, at hun havde overværet reklamefremstødet fra "YouSee" på "Green Solution House". Her havde EF opfordret "YouSee" til bedre tilbud og bedre opkobling.

Orienteringerne blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Næste ordinære bestyrelsesmøde er den 19. maj 2015, kl. 17.00.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.22. HH takkede for et godt møde.

Rønne, den 19. maj 2015

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____