



Referat 2015/06

Bestyrelsesmøde

29. september 2015, kl. 17.00

Tilstede: Formand Helge Hansen (HH), næstformand Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Per Carlo Nilsson (PCN), Tina Andersen (TA), Klaus Garberg (KG), Maiken Svendsen (MS), Nini Kjøller (NK) og Morten Bech (MB), samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Endvidere deltog Uffe Markmann som observatør.

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 afdelingernes driftsbudgetter for 2016.
4. Halvårsrapport 2015.
5. Status, afdelingsmøder herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Godkendelse af råderetskataloger.
7. Afdeling Svaneke, fremtidssikringsrapport og den videre proces.
8. Afdeling 1, udpegning af medlemmer til byggeudvalg.
9. Forsikringspolitik.
10. Fyraftensmøde afholdt 25. august 2015, evaluering.
11. Status omkring Lejerbo Bornholm.

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.

Referaterne nr. 2015 03 04 05 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2016.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2016 på baggrund af budgetmappe 2016 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2012 – 2016. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt sammen med indkaldelsen.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 1,02 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for samtlige afdelinger i Bo42 er 2,36 %. Der er ingen lejestigning i Afdeling 1, Afdeling 3, Afdeling 56, Afdeling 7, Afdeling 8, Afdeling 10, Afdeling 11, Afdeling 12, Afdeling 14, Afdeling 19, Møllegården, Midgården II, Rosenlunden, Ågården, Pakhuset, og Højvangsparken.

Ændrede regler for afvikling af underskud/overskud og renteudviklingen vil fremover kunne give større udsving i lejeudviklingen.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2016 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

4. Halvårsrapport.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2015 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt sammen med indkaldelsen.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. juni 2015 på kr. 378.000 mod forventet kr. 122.000.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 2.907.000 mod budgetteret kr. 3.121.000 eller svarende til et mindre forbrug på kr. 214.000 eller 7 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2015 kr. 2.383.000 mod budgetteret kr. 2.596.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 213.000 eller 8 %. Udgifterne til personaleudgifter har i 1. halvår været kr. 60.000 eller 4 % mindre end budgetteret, hvilket primært skyldes at ansættelse af elev er blevet udskudt.

De samlede udgifter til mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2015 kr. 82.000 mod budgetteret kr. 151.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 69.000 eller 46 %. Det mindre forbrug skyldes primært at forsikring på vor tekniske chef er udskilt til sideaktivitetsafdelingen, samt at udgifterne til repræsentantskabsfesten ikke er med i halvårsrapporten.

I halvårsrapporten indgår en besparelse på kr. 10.000 i revisionshonorar.

Indtægterne fra lovmæssige gebyrer udgjorde pr. 30. juni 2015 kr. 209.000 mod budgetteret kr. 191.000, svarende til en merindtægt på kr. 18.000 eller 10 %, hvilket primært skyldes en stigning i ventelistegebyrerne. Beslutningen om at ophøre med at opkræve råderetsgebyr og refundere allerede opkrævede råderetsgebyrer vil fremgå af rapporten for 3. kvartal.

De samlede indtægter fra byggesags-honorarer udgjorde pr. 30. juni 2015 kr. 79.000 mod budgetteret kr. 60.000 svarende til en merindtægt på kr. 19.000. Byggesags-honoraret vedrører administration i forbindelse med renoveringssagen i Afdeling 1.

Administrationsbidraget er baseret på en kostægte fordeling med grundbidrag samt tillægsydelse.

Resultatet i budgetkontrollen er som altid med stort forbehold for det endelige resultat, da indtægter og udgifter ikke periodiseres i budgetkontrollen.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

5. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres oplevelser og erfaringer i forbindelse med de afdelingsmøder i 2015, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt.

Igen i år har der været en del nye udsendelser af dagsorden grundet indkomne forslag fra beboerne, hvilket ses som et positivt tegn for beboerdemokratiet.

EF orienterede om, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelser i Afdeling 11, Afdeling 20 og Rosenlunden.

Afdelingsmødet i NordParken vedtog køkken- og badprojekt i Afdeling 8, køkken- og badprojekt i Afdeling 12 og køkkenprojekt i Afdeling 14. I afdeling 4 er der vedtaget et køkkenprojekt som kollektiv råderet.

Status på afdelingsmøderne blev taget til *efterretning*.

6. Godkendelse af råderetskataloger.

HH fremlagde råderetskataloger for Afdeling 1, Afdeling 9, Møllegården, Midgården I & II, Søndergården I & II og Højvangsparken. Materialet var udsendt sammen med indkaldelsen.

Afdelingsmøderne har vedtaget råderetskataloger med den nye struktur, der giver lejerne mulighed for mere individuelle udformninger på de råderetsarbejder, der indgår i afdelingernes råderetskatalog.

Råderetskatalogerne blev enstemmigt *godkendt*.

7. Afdeling Svaneke, fremtidssikringsrapport og den videre proces.

EF gav en overordnet orientering og status på dialogen med Lejerbo og Landsbygefonden i relation til at få afklaret den videre proces. Bilag var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet at tage en indledende dialog med Landsbygefonden om tilpasning af boligmassen i Svaneke i forhold til efterspørgsel – med afsæt i fremtidssikringsrapporten udarbejdet af udviklings- og byggeafdelingen i Lejerbo Administrationsorganisation.

Landsbygefonden har ikke ønsket at indgå i en indledende dialog men henvist til at der skal oprettes en renoveringsstøtteansøgning med byggeteknisk tilstandsvurdering af afdelingen og en eventuel kapitaltilførselssag. Dernæst skal der foreligge en helhedsplan.

Det blev enstemmigt *besluttet* at arbejde videre med processen.

EF lagde op til at der indgås aftale med eksterne samarbejdspartnere, der kan assistere med såvel teknisk som administrativ assistance herunder udarbejdelse af dokumentation til Landsbygefonden.

Efter drøftelser blev det enstemmigt *vedtaget* at give EF mandat til at afklare mulige samarbejdspartnere og fremlægge et beslutningsoplæg til næste møde.

Det blev endvidere enstemmigt *besluttet* at nedsætte et byggeudvalg bestående af HH, EF og PCN.

Det blev endeligt enstemmigt *besluttet* at give afdelingsbestyrelsen i Svaneke mulighed for at vælge et medlem i dens midte til byggeudvalget.



8. Afdeling 1, udpegning af medlemmer til byggeudvalg.

HH fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Medlemmerne af byggeudvalget er ikke formelt blevet valgt.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udpege HH, EF, Hans Mikkelsen, Erling Elleby Hansen og Lene Sommer til byggeudvalget i Afdeling 1.

MS forespurgte om hun kunne deltage i byggeudvalgsmøderne som observatør.

Det blev enstemmigt **besluttet** at MS kan deltage ad hoc og per invitation.

9. Forsikringspolitik.

EF fremlagde oplæg til forsikringspolitik fra Willis, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Willis har opdateret Bo42's forsikringspolitik på baggrund af drøftelserne på mødet den 24. februar 2015.

Oplægget til forsikringspolitik blev enstemmigt **godkendt**.

10. Fyraftensmøde afholdt 25. august 2015, evaluering.

Bestyrelsesmedlemmer tilkendegav at det havde været et interessant fyraftensmøde med gode oplæg fra Mette Frobenius og Bent Madsen. Det var dog samtidig flere der gav udtryk for kritik af indhold og sammenhæng mellem oplæggene. Bent Madsen inddrog på en uheldig måde Bo42's administration i sit oplæg, hvorved de efterfølgende indlæg fra flere beboervalgte gik på administration og ikke på fællesskabet i et beboerdemokrati.

Fyraftensmødet blev afholdt som et fællesarrangement mellem Lejerbo Bornholm, Bo42 og Bornholms Boligselskab. Beklageligvis blev alt det praktiske på dagen overladt til HH og MS.

Der blev givet udtryk for at det havde været ønskeligt med bedre styring af arbejdsopgaver, koncept og fordeling af udgifter. EF oplyste at honoraret til Mette Frobenius er blevet fordelt med 1/3 til hver og udgifterne til fortæring er blevet fordelt forholdsmæssigt i forhold til antal deltagere.

Evalueringen af fyraftensmødet blev taget til **efterretning**.

11. Status omkring Lejerbo Bornholm.

EF orienterede om status på dialogen med Lejerbo Bornholm.

Lejerbo Bornholm har ikke rettet fornyet henvendelse og EF anbefalede at vi p.t. er afventende.

Status blev taget til **efterretning**.

12. Formanden orienterer.

HH oplyste,

- at drøftelse af julegaver til bestyrelsen sættes på som beslutningspunkt på næste møde.
- at HH og PW vil arrangere julefrokosten for bestyrelsen.
- at han på bestyrelsesmøde i BL har meddelt at han ikke genopstiller ved udløb af indeværende periode.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



13. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at alle afdelinger nu har fået foretaget navneændring i den digitale tinglysning, da det er vigtigt med korrekt adkomsthaver ved hjemtagning af lån. BL – Danmarks Almene Boliger har assisteret Bo42.
- at vi har modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden på kr. 3 mio. fra trækingsretten til Afdeling 1. Bo42 har ikke besluttet trækingsret i det omfang, hvilket er meddelt Lejerbo Administrationsorganisation.
- at skyldigt afsat beløb til revision af byggeregnskabet for tagprojektet i Højvangsparken er indtægtsført. ERNST & YOUNG Danmark A/S har oplyst, at der ikke er noget økonomisk mellemværende.
- at der er ønske om at revision af Afdeling 1's byggeregnskab udføres af Bornholms Revision.
- at vi har modtaget underretning fra Nykredit Invest om negativ afkast på vore korte og mellemlange obligationer pr. 30. juni 2015. Resultatet skal ses i lyset af en generel uro på børser på verdensplan.
- at aftalen med PP Capital Asset Management er indgået, men den er endnu ikke effektueret. Aftalen er for nuværende sat i bero, og der undersøges alternative muligheder.
- at en opdatering af gældende vedligeholdelsesreglement vil blive påbegyndt i løbet af efteråret med henblik på ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Forinden anbefales det at udkast til nyt vedligeholdelsesreglement sendes i høring hos afdelingsbestyrelserne.
- at vi er opmærksomme på at bestyrelsen tidligere har truffet beslutning om ny hjemmeside, men for nærværende er det ikke aktuelt med tanke på at der ønskes en hjemmeside med dynamisk opskrivning.
- at han har deltaget i det første møde i "Fællesskabet Bornholm", hvor strategien for Bornholms udvikling drøftes. Initiativtager er Bornholms Regionskommune og baggrunden for møderne bliver et fælles videns grundlag, som er ved at blive udarbejdet.
- at arbejdet med det nye profilmagasin skrider frem og det forventes at ligge klar inden årets udgang.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

14. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

TA orienterede om at hun fratræder som bestyrelsesmedlem for Rønne-Knudsker Byting i forbindelse med at hun fraflytter sin bolig i Bo42.

PCN oplyste at der har været gode drøftelser med direktør Bjarne Pedersen fra Bornholms Tidende om trykning af jubilæumsboligen, og EF har efterfølgende indgået en aftale. PCN har talt med Marianne Nørgaard.

Orienteringerne blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

HH takkede Tina Andersen for et godt samarbejde samt det store arbejde, hun har lagt i bestyrelsen gennem årene og overrakte en vingave. HH bød herefter Uffe Markmann velkommen til bestyrelsen.

Næste ordinære bestyrelsesmøde er den 3. november 2015, kl. 17.00.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.07. HH takkede for et godt møde.

Rønne, den 3. november 2015

Bestyrelsen: