



Referat 2015/07

Bestyrelsesmøde

3. november 2015, kl. 17.00

Tilstede: Formand Helge Hansen (HH), næstformand Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Per Carlo Nilsson (PCN), Klaus Garberg (KG), Maiken Svendsen (MS), Nini Kjøller (NK), Uffe Markmann (UM) og Morten Bech (MB), 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 af 5. oktober 2015.
4. 3. kvartals regnskabsrapport 2015.
5. Mødekalender 2016.
6. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2016: "Afdelingsbestyrelsens arbejde".
7. Afdeling 4, kollektiv råderet; køkkenprojekt, godkendelse.
8. Afdeling 8, køkken- og badprojekt, godkendelse og tilskud.
9. Afdeling 12, køkken- og badprojekt, godkendelse og tilskud
10. Afdeling 14, køkkenprojekt, godkendelse og tilskud.
11. Afdeling 1, renoveringssag, økonomi, revision og bestyrelses honorar.
12. Ny samarbejdspartner i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplaner m.v.
13. Ny aftale om formueforvaltning med Nordea.
14. Weekendkonference for BL – Danmarks Almene Boliger 2. Kreds, Helsingør.
15. Rønne-Knudsker Byting, valg af deltager(e) i generalforsamling, februar 2016.

Orienteringspunkter:

16. Formanden orienterer.
17. Direktøren orienterer.
18. 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 nr. 2015 06 blev enstemmigt *godkendt* og *underskrevet* af de tilstedeværende medlemmer.

3. Revisionsprotokollat af 5. oktober 2015.

HH fremlagde revisionsprotokollat siderne 66–69 af 5. oktober 2015, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Revisionsprotokollat blev *forelagt* og *underskrevet* af de tilstedeværende medlemmer.

4. 3-kvartals regnskabsrapport 2015.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2015, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. september 2015 på kr. 582.000 mod forventet kr. 107.000.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 4.523.000 mod budgetteret kr. 4.952.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 429.000 eller 9 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. september 2015 kr. 3.475.000 mod budgetteret kr. 3.902.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 427.000 eller 11 %.

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

Budgetrapporteringen blev taget til *efterretning*.

5. Mødekalender 2016.

HH fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2016, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF oplyste at Dorte Hjerrild fra BL – Danmark Almene Boliger har givet tilsagn om at kunne være ekstern underviser på lokalt kursus i Bo42 regi "Afdelingsbestyrelsens arbejde" i den 12. marts 2016 i Rønne og tovholder på bestyrelsesseminar den 15.– 16. januar 2016.

Mødekalenderen blev herefter enstemmigt *vedtaget*. Mødekalender vedlægges som bilag til nærværende referat.

6. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2016: "Arbejdsbestyrelsens arbejde"

HH fremlagde oplæg på invitation til internt kursus "Afdelingsbestyrelsens arbejde", der var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF oplyste at et tilsvarende kursus blev afholdt for 3 år siden med god tilslutning, og der er udvist interesse fra flere afdelingsbestyrelser med nyvalgte medlemmer.

Deltagergebyret er fastsat til kr. 2.200 og deltagerkredsen er afdelingsbestyrelsesmedlemmer og bestyrelsesmedlemmer, samt eventuelt ansatte.

Det blev enstemmigt *vedtaget* at afholde internt kursus med udgangspunkt i oplægget.

7. Afdeling 4, kollektiv råderet, køkkenprojekt, godkendelse.

HH fremlagde foreløbigt budget for kollektiv råderet køkkenrenovering 2016 i Afdeling 4, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

På det ordinære afdelingsmøde i Byparken den 17. september 2015 vedtog de fremmødte lejere fra Afdeling 4 enstemmigt at der kan søges kollektiv råderet for køkkener i Afdeling 4 med en lejestigning på 17,89% forudsat at mindst 25% (8 boliger) tilmelder sig senest den 30. november 2015. Gennemførelse af projektet forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5%.

EF supplerede med at oplyse at budgettet er baseret på et 10-årigt realkreditlån, svarende til levetiden, som er fastsat ud fra at udskiftning af installationer m.v. ikke indgår.

Foreløbigt budget for kollektiv råderet af køkken i Afdeling 4 blev enstemmigt *godkendt*.

8. Afdeling 8, køkken- og badprojekt, godkendelse og tilskud.

HH fremlagde foreløbigt budget for køkken- og badrenovering 2016 i Afdeling 8, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Nordparken den 15. september 2015, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5%.

EF gennemgik kort det foreløbige budget. De samlede projektudgifter på kr. 11.147.000 forudsættes dækket ved kr. 3.000.000 via trækingsretten og lånefinansiering på kr. 8.147.000. I budgettet indgår en ydelsesbesparelse på kr. 233.000 på indfriet realkreditlån (forbedringslån). Den nødvendige lejestigning er herefter på 8,05%.

Der var ingen bemærkninger til projektbudgettet som blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra trækingsretten på op til kr. 3.000.000 blev ligeledes enstemmigt *godkendt*.

9. Afdeling 12, køkken og badprojekt, godkendelse og tilskud.

HH fremlagde foreløbigt budget for køkken- og badrenovering 2017 i Afdeling 12, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Nordparken den 15. september 2015, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5%.

EF gennemgik kort det foreløbige budget. De samlede projektudgifter på kr. 10.731.000 forudsættes dækket ved egenfinansiering på kr. 1.500.000 via midler på henlæggelseskontoen og kr. 3.000.000 via trækingsretten samt lånefinansiering på kr. 6.231.000. Den nødvendige lejestigning er på 13,68%.

Der var ingen bemærkninger til projektbudgettet som blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra trækingsretten på op til kr. 3.000.000 blev ligeledes enstemmigt *godkendt*.

10. Afdeling 14, køkkenprojekt, godkendelse og tilskud.

HH fremlagde foreløbigt budget for køkkenrenovering 2017 i Afdeling 14, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Nordparken den 15. september 2015, forudsætter endvidere bestyrelsens godkendelse. Stiger lejen på baggrund af budget 2017 med mere end 2,31%, forudsættes endeligt kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse, og i givet fald vil medfører en lejestigning på mere end 5% indenfor samme regnskabsår.

EF gennemgik kort det foreløbige budget. De samlede projektudgifter på kr. 2.411.000 forudsættes dækket ved egenfinansiering på kr. 1.000.000 via midler på henlæggelseskontoen og lånefinansiering på kr. 1.411.000. Den nødvendige lejestigning er på 2,69%.

EF orienterede endvidere om konsekvenserne i relation til køkkener opført som individuel råderet.

Der var ingen bemærkninger til projektbudgettet som blev enstemmigt *godkendt*.

11. Afdeling 1, renoveringssag, økonomi, revision og bestyrelseshonorar.

HH fremlagde tilbud fra Bornholms Revision på revision af byggeregnskab på renoveringssag i Afdeling 1, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Efter drøftelser blev det enstemmigt *besluttet* at indkalde til et ekstraordinært bestyrelsesmøde onsdag den 25. november 2015 kl. 17 med deltagelse af byggeforretningsfører. Dagsordenspunkt er økonomi.

EF oplyste at i henhold til aftale med Lejerbo om byggeforretningsførelse skal navngiven revisor (Lejerbos revisor) forestå revision af byggeregnskabet for Afdeling 1. Det indstilles at revision af byggeregnskab foretages af Bo42's revisor, som er valgt på repræsentantskabsmødet og som er lokal.

Indstillingen blev enstemmigt *vedtaget*.

Bestyrelsen har deltaget i mange møder i relation til renoveringssagen, herunder byggemøder og bygherremøder. I budgetrammen for Skema B er der afsat kr. 62.244 i bestyrelsesudgifter.

Det blev enstemmigt *besluttet* at meddele byggeforretningsfører at Bo42 ønsker at få udbetalt bestyrelseshonorar, svarende til det maksimale.

12. Ny samarbejdspartner i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplaner.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Bestyrelsen vedtog på mødet den 29. september 2015 at give EF mandat til at afklare mulige samarbejdspartnere og fremlægge et beslutningsoplæg.

EF og Hans Mikkelsen har afholdt et møde med Årstiderne Arkitekter, der har tilkendegivet at de kan give den ønskede rådgivning og er interesseret i et samarbejde med Bo42. Årstiderne Arkitekter har lavet en vurdering af fordele og ulemper ved renovering af de berørte afdelinger med eller uden helhedsplan, og anbefaler at der udarbejdes helhedsplaner.

Det blev enstemmigt *besluttet* at bemyndige EF til at forhandle en aftale med Årstiderne Arkitekter, der fremlægges til endelig godkendelse på bestyrelsesmødet den 23. februar 2016.

13. Ny aftale om formueforvaltning med Nordea.

EF fremlagde tilbud fra Nordea på aftale om formueforvaltning, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Ved indgåelse af aftale om formueforvaltning med Nordea køber vi obligationer, som alternativ til nuværende investeringsbeviser i Nordea Invest og at have kortsigtet likviditet stående på en erhvervskonto med negativ rente i Nordea. Køb af værdipapirer kan kun ske efter bestemmelserne om almene boligorganisationers placering.

Det blev enstemmigt **besluttet** at tiltræde aftalen med Nordea.

14. Weekendkonference for BL- Danmarks Almene Boliger 2. kreds Helsingør.

HH oplyste at det endelige program ikke foreligger endnu men forventes snarligt at være på plads.

Det blev enstemmigt **besluttet** at deltagelse i weekendkonference sættes på dagsordenen til næste møde.

15. Rønne-Knudsker Byting, valg af deltager(e) i generalforsamling, februar 2016.

HH og UM blev enstemmigt **valgt** som Bo42's deltagere i generalforsamlingen.

16. Formanden orienterer.

HH oplyste,

- at e-Julemærket sættes på administrationens og HH mails i december måned. Ved køb af licenserne støtter vi samtidig julemærkehjemmene i Danmark.
- at udvalget, der skal forestå udarbejdelse af oplæg til genforhandling af løn- og ansættelsesforhold for direktør, har sendt et spørgeskema til EF, der skal danne grundlag for DUS - direktør udviklingsamtale.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

17. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget det nye profilmagasin, som er udarbejdet i samarbejdet med JS/Danmark og vore samarbejdspartnere. Foruden den trykte udgave er profilmagasinet i digitale udgaver, der ligger på ekstern server i et år. Et eksemplar af den trykte udgave omdeles i uge 45 til samtlige beboere i Bo42. Medlemmerne af kommunalbestyrelsen vil ligeledes modtage et eksemplar af den trykte udgave.
- at aftalerne omkring regnskabsafslutning 2015 og revision er på plads. Revisionen foregår i perioden 8.-14. marts, og årsregnskabet foreligger i endelig og revideret udgave den 1. april 2016. Der er indhentet tilbud forud for indstilling og valg af revisor på det kommende repræsentantskabsmøde 2016.
- at der er repræsentantskabsmøde i TV2/Bornholm den 25. november 2015, hvor der bl.a. er debat mellem chefredaktør Søren Christensen, Bornholms Tidende og direktør Jan Jørgensen, TV2/Bornholm.
- Grundet mange ledige boliger har vi overvejet øget annoncering i Bornholms Tidende, men grundet prisniveau, indrykkes i stedet en bannerreklame i et år på Bornholms Tidendes hjemmeside. Under overvejelse er også reklamefilm i Rønne Bio eller TV2/Bornholm, men det afventer årsskiftet og nyt budgetår.



- at Bornholms Regionskommune har opsagt Døgnplejens lejemål i Afdeling 56.
- at der er afholdt møde med Bornholms Regionskommune den 4. november 2015 om eventuel fælles forebyggende indsats. Efter det boligsociale projekts ophør er der opstået et tomrum, og det er måske tid til at overveje et nyt boligsocialt projekt efter fusionen med Knudsker Boligselskab og Svaneke Boligforening, alternativt et ø-dækkende projekt. Der er aftalt nyt møde den 2. december 2015.
- at der er udsigt til negativt udkast i 2015. Det er p.t. udbetalt udbytte på kr. 1.992.000 og med de aktuelle kurser er der et urealiseret kurstab på kr. 2.207.000, svarende til kr. -215.000 eller et samlet negativt afkast på 0,17%. Hertil skal tillægges negativ rente på driftskontoen i Nordea. Hvis status er uændret pr. 31. december 2015 indstilles det til bestyrelsen at vi håndterer situationen på samme måde som i 2013, hvor afdelingerne ikke blev opkrævet negativ rente.
- at EF deltog i et afdelingsbestyrelsesmøde i Afdeling Svaneke den 28. oktober 2015. Mødet gik rigtig godt og afdelingsbestyrelsen er meget engagerede. Afdelingsbestyrelsen valgte Lasse Steen Jepsen til medlem af styregruppen for udarbejdelse af helhedsplan for Afdeling Svaneke.
- at der i Afdeling 14 pr. 4. januar 2016 gives fri adgang for parkering og opladning af el-crosser i afdelingens skur opført til formålet. Dermed gives lejerne adgang til vederlagsfrit at kunne henstille og oplade el-crossere på linje med de øvrige afdelinger. Der er desuden overvejelser om at opføre yderligere et skur til formålet.
- at afdelingsbestyrelsen i Midgården I & II ønsker klaver fjernet fra Valhalla. Det vides ikke endnu, hvor klaveret skal placeres, da to klaverer er for meget i Fælleshûzed. Klavererne er oprindeligt gaver. Placering sættes på som beslutningspunkt på næste bestyrelsesmøde.
- at Bibbi Svendsen går på efterløn den 19. juli 2016 og har sidste arbejdsdag den 8. juni 2016. Hun har været ansat i mere end 10 år i Bo42, men ønsker ingen reception. Der afholdes et personalearrangement den 10. juni 2016.
- at administrationen holder julelukket mellem den 24. december 2015 og 3. januar 2016. Glædelig Jul og Godt Nytårs annonce indrykkes i Bornholms Tidende og Rytterknægten i uge 51.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

18. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

PW oplyste at bestyrelsen afholder julefrokost på Hotel Fredensborg den 1. december 2015 kl. 18.30 i forlængelse af bestyrelsesmødet. Invitation vil blive udsendt.

MB oplyste at han er forhindret i at deltage i møde i Bofas brugerråd den 25. november 2015. HH meddelte at han deltager i mødet som suppleant for MB.

Orienteringerne blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Næste ordinære bestyrelsesmøde er den 1. december 2015, kl. 17.00.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 19.47. HH takkede for et godt møde.

Rønne, den 1. december 2015.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2016

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	23. februar 2016	kl. 17-20	Godkendelse af boligorganisationens budget Forvaltningsrevision
Tirsdag	26. april 2016	kl. 17-20	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet Bestyrelsens forslag til repræsentantskabsmødet
Tirsdag	17. maj 2016	kl. 17-20	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	31. maj 2016	kl. 17.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet (med mad)
Tirsdag	31. maj 2016	kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde
Tirsdag	31. maj 2016	kl. 21.00	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Fredag	17. juni 2016	kl. 18.00	Repræsentantskabsmiddag
	29. august - 24. september 2016		Afdelingsmøder
Tirsdag	27. september 2016	kl. 17-20	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Tirsdag	1. november 2016	kl. 17-20	3. kvartals regnskabsrapport Forelæggelse af revisionsprotokol Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	13. december 2016	kl. 17-20	Julemøde og opsamling (julefrokost)

Andre datoer i 2016

15. - 16. januar 2016	Bestyrelsesseminar: "Bestyrelsens ledelsesopgaver"
30. - 31. januar 2016	Weekendkonference for BL 2. kreds i Helsingør
12. marts 2016	Lokal kursus i Bo42 regi: "Afdelingsbestyrelsens arbejde"