



Referat 2016/07

Bestyrelsesmøde

27. september 2016, kl. 17.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson, næstformand Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Nini Kjøller (NK), Maiken Svendsen (MS), og Morten Bech (MB) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Fraværende: Holger Pii (HP).

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 2017.
4. Halvårsrapport 2016.
5. Status. Afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Godkendelse af råderetskataloger.
7. Afdeling Svaneke, udarbejdelse af tilstandsrapporter til Landsbyggefonden.
8. Opførelse af almene ungdomsboliger i Rønne.
9. Principbeslutning om generelt udbud af pasning af grønne arealer.
10. Etablering af videokonference i bestyrelseslokalet.
11. Salg af aktier i Bolind.
12. Prokura til Den Digitale Tingbog.
13. Indstilling af lægdommer ved boligretten.
14. Indstilling af bestyrelsesmedlem til TV2/Bornholm.

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. 2016 06 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2017.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2017 på baggrund af budgetmappe 2017 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2013 – 2017. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt sammen med indkaldelsen.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 1,19 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for samtlige afdelinger i Bo42 er 2,06 %. Der er ingen lejestigning i Afdeling 56, Afdeling 7, Afdeling 8, Afdeling 10, Afdeling 11, Afdeling 12, Afdeling 14, Afdeling 19, Afdeling 20, Møllegården, Midgården I & II, Rosenlunden, Søndergården I & II, Pakhuset, Svaneke og Højvangsparken.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Rosenlunden og Afdeling 3. I Rosenlunden var der ingen fremmødte lejere, hvormed driftsbudgettet 2017 med en lejestigning på 0 % formelt ikke er godkendt. I Afdeling 3 blev driftsbudgettet forkastet af 1 fremmødt lejer.

Hvis bestyrelsen godkender driftsbudget 2017 for Rosenlunden og Afdeling 3 vil Bornholms Regionskommune skulle foretage den endelige godkendelse.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2017 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

4. Halvårsrapport 2016.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2016 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt sammen med indkaldelsen.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. juni 2016 på kr. 66.000, der er bedre end forventet.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 3.111.000 mod budgetteret kr. 3.330.000 eller svarende til et mindre forbrug på kr. 219.000 eller 7 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2016 kr. 2.576.000 mod budgetteret kr. 2.795.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 219.000 eller 8 %. Personaleudgifterne har i 1. halvår været kr. 100.000 eller 6 % mindre end budgetteret, hvilket primært skyldes at ansættelse af elev er blevet udskudt.

De samlede mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2016 kr. 175.000 mod budgetteret kr. 196.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 21.000 eller 11 %.

Indtægterne fra lovmæssige gebyrer udgjorde pr. 30. juni 2016 kr. 225.000 mod budgetteret kr. 200.000, svarende til en merindtægt på kr. 25.000 eller 13 %, hvilket primært skyldes en stigning i ventelistegebyrerne.

De samlede indtægter fra byggesags-honorarer udgjorde pr. 30. juni 2016 kr. 16.800 mod budgetteret kr. 0. Byggesags-honoraret vedrører vor 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 2016, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt.

EF orienterede om, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelser i Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Pakhuset. I Pakhuset er der efterfølgende tilkendegivelser fra beboere, der vil stille sig til rådighed for en afdelingsbestyrelse.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde i Pakhuset i november med valg af afdelingsbestyrelse på dagsordenen.

Afdelingsmødet i NordParken vedtog køkken- og badprojekt i Afdeling 10. I Afdeling 19 er der vedtaget et Energirenoveringsprojekt og ny husorden. Afdelingsmødet i Midgården I & II vedtog etablering af gæsteværelser. I Søndergården I blev det besluttet at renovere køkkener i boligerne i Lodsstæde 2-16.

Kurser i råderet blev drøftet og der blev givet udtryk for en generel interesse og behov for et kursus.

Det blev enstemmigt **besluttet** at administrationen udarbejder oplæg til et lokal kursus i 2017 om råderet.

Status på afdelingsmøderne blev taget til **efterretning**.

6. Godkendelse af råderetskataloger.

EF orienterede om at afdelingsbestyrelsen i Afdeling 1 havde sat oplæg til nyt råderetskatalog på dagsordenen til afdelingsmødet, hvorefter der indkom ændringsforslag.

Efter en drøftelse på afdelingsmødet besluttede dirigenten at forslaget ikke var tilstrækkelig entydigt, hvorfor oplæg til nyt råderetskatalog og ændringer bør drøftes nærmere i afdelingsbestyrelsen før eventuel fornyet fremlæggelse på et afdelingsmøde.

Det blev taget til **efterretning** at der dermed ikke fremlægges råderetskatalog til godkendelse.

7. Afdeling Svaneke, udarbejdelse af tilstandsrapporter til Landsbyggefonden.

PCN fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Der er behov for en bevilling i forhold til udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapporter til Landsbyggefonden.

EF supplerede med at oplyse at der tidligere end forventet er kommet en åbning for dialog med Landsbyggefonden i relation til ansøgningen om driftsstøtte i Afdeling Svaneke.

Årstiderne Arkitekter har udarbejdet en foreløbig procesplan for byggeteknisk gennemgang og dialog med Landsbyggefonden, og vil forestå den byggetekniske gennemgang i samarbejde med Bo42 og Steenbergs Tegnesteue. Tilknytning af yderligere rådgiver er et krav fra Landsbyggefonden.

EF oplyste at udgiften for udarbejdelse af byggetekniske rapporter, anslås til kr. 500.000 – 600.000. Udgiften dækkes af Landsbyggefonden i forbindelse med driftsstøttesagen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at godkende punkt 2 i proces- og tidsplan; udarbejdelse af byggetekniske rapporter med fotoregistrering for en opretningsplan i et 20 årigt perspektiv.



Det blev enstemmigt **besluttet** at indtil der foreligger et konkret projekt, vil aktuelle punkter i relation til Landsbyggesagen blive sat på dagsorden på bestyrelsesmøder. Lasse Steen Jepsen, der er udpeget fra Afdeling Svaneke, vil blive indkaldt.

Det blev enstemmigt **besluttet** at byggeudvalg er hvilende indtil, der foreligger et konkret projekt.

Det blev enstemmigt besluttet at udpege PCN, MS og EF, samt et medlem fra afdelingsbestyrelsen i Afdeling Svaneke (p.t. Lasse Steen Jepsen).

8. Opførelse af almene ungdomsboliger i Rønne.

PCN orienterede om at der har været afholdt flere møder omkring opførelse af almene ungdomsboliger i Rønne.

Møderne blev afholdt henholdsvis den 22. august med Steenbergs Tegnesteue ApS, den 30. august var der et møde med Flemming Olsen, og dernæst et møde den 8. september med repræsentanter fra kommunen.

EF uddybede med økonomiske beregninger i forhold til flere mulige beliggenheder i Rønne.

Der var enighed om at Bo42, under givne forhold, er interesseret i at opføre almene ungdomsboliger i Rønne.

Det blev enstemmigt **besluttet** at arbejde videre på en afklaring og beslutningsgrundlag fremlægges for bestyrelsen.

9. Principbeslutning om generelt udbud af pasning af grønne arealer.

PCN fremlagde bilag, og redegjorde for baggrunden for punktet på dagsordenen.

Der er i disse år meget stor fokus på effektiv drift i de almene boligorganisationer.

Bo42 har igennem mange år haft fokus på effektivisering for at opnå lavest mulig leje. I 2015 indførte Bo42 ny struktur på ejendomsfunktionærområdet og næste fase er en afklaring om der kan opnås besparelser uden serviceforringelser ved at lade driften helt eller delvis overgå til ekstern samarbejdspartnere.

EF supplerede med at oplyse at KL og BL har indgået en aftale om besparelser på kr. 1,5 mia. frem mod 2020 gennem en mere effektiv drift i de almene boligorganisationer.

EF indstiller til at der primo 2017 laves et udbud på pasning af alle grønne arealer, således at udgiftsniveauet kendes og der foreligger et reelt beslutningsgrundlag.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

På baggrund af udbuddet udarbejdes der inden udgangen af maj 2017 et beslutningsoplæg, som beskriver forskellige måder og løsningsforslag til fremtidig struktur. Beslutningsoplægget fremlægges for bestyrelsen på møde i maj 2017.

10. Etablering af videokonference i bestyrelseslokalet.

PCN fremlagde tilbud på etablering af videokonference i bestyrelseslokalet, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

I forbindelse med bl.a. driftsstøttesagerne i Landsbyggefonden vil der være en del mødeaktiviteter med eksterne konsulenter. Ved at etablere videokonference i bestyrelseslokalet kan rejseudgifter og tidsforbrug reduceres.

Budgetramme på kr. 50.000 til etablering af videokonference blev enstemmigt **vedtaget**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give et tilskud på kr. 50.000 fra dispositionsfonden.



11. Salg af aktier i Bolind.

PCN fremlagde bilag, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bo42 har aktier for nominel værdi kr. 9.000, og en forventet udbetaling på ca. kr. 96.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at sælge aktierne i Bolind.

12. Prokura til Den Digitale Tingbog.

PCN fremlagde meddelelser om prokura til Den Digitale Tingbog, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF oplyste, at ved påtegning af dokumenter herunder aflysning af udlæg kræver det at boligorganisationens formand eller næstformand har adgang til digital tinglysning, medmindre der gives prokura til at EF kan tegne virksomheden.

Prokura kan gives blot til påtegning af dokumenter eller til alle tingslysningsdispositioner. Påtegning kan kun ske på baggrund af beslutning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give EF prokura til alle tinglysningsdispositioner.

13. Indstilling af lægdommer ved boligretten.

PW, MS, HP og Hans Mikkelsen blev enstemmigt **valgt**, som de Bo42 vil indstille, som udlejerrepræsentant ved boligretten.

Ovenstående indstilling sker med forbehold for eventuelt alderskrav.

14. Indstilling af bestyrelsesmedlem til TV2/Bornholm.

PCN fremlagde bilag fra TV2/Bornholm omkring nyvalg til bestyrelsen. Materialet var udsendt sammen med indkaldelsen.

EF blev enstemmigt **indstillet** som kandidat til bestyrelsen i TV2/Bornholm.

15. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at redaktionsudvalget har været i dialog med journalist Marianne Nørregaard, da vi endnu ikke har modtaget det aftalte materiale til jubilæumsbogen.
- at AOF har vist interesse for at byde ind med aktiviteter, hvis det boligsociale projekt bliver iværksat.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



16. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi per 1. september 2016 har ansat Christine Kofoed Nielsen som økonomielev.
- at der den 23. september har været afholdt møde med Landsbyggefonden om ansøgningen om prækvalifikation til boligsocial indsats i NordParken. Udover lederen af Boligsocial funktion i Landsbyggefonden, deltog repræsentanter fra kommunen og Bo42.
- at Døgnplejen Bornholm nu er flyttet fra lokalerne i Gartnervangen 20 og i næste uge vil han besigtige lokalerne sammen med PCN og Hans Mikkelsen.
- at der er møde med Landsbyggefonden den 21. november 2016 omkring driftsstøttesagen i Afdeling Svaneke.
- at han ikke længere ønsker at gøre brug af tilladelsen fra bestyrelsen til at kunne stille op til kommunalbestyrelsen.
- at Landsbyggefonden forventer at der foreligger en afklaring på vor ansøgning om prækvalifikation til et boligsocialt projekt i NordParken inden udgangen af oktober 2016. Hvis vi opnår prækvalifikationen kan vi ansætte en medarbejder til at udarbejde en helhedsplan.
- at han har været i dialog med Lejerbo, Steenberg Tegnastue ApS og Landinspektør Tue Pelle Christiansen i relation til at boligerne i Afsnit Øst efter aflevering af byggeriet er ændret i boligareal på baggrund af opmåling. EF har bestilt en ny opmåling i forhold til nye regler om fastsættelse af boligareal ved isolering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

17. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

FT orienterede om status på festudvalgets arbejde i forbindelse med markeringen af Bo42's 75 års jubilæum. Der er planlagt et bredt program med arrangementer over hele dagen og fest om aftenen. Aftenarrangementet holdes i Rønne hallerne og RIK står for det praktiske. Der arbejdes inden for en samlet budgetramme på kr. 500.000 for markeringen, der finder sted den 20. maj 2017.

FT oplyste endvidere at der bliver omdelt en opfordring til beboerne om at deltage i markeringen af jubilæet. Skrivelsen vil ligeledes blive lagt på Bo42's hjemmeside. I løbet af marts 2017 sendes endelig invitation ud.

PCN vil kontakte Bornholms Tidende omkring en reception den 8. maj 2017 for at markere udgivelsen af jubilæumsbogen.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.46. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 1. november 2016

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____