



Referat 2016/08

Bestyrelsesmøde

1. november 2016, kl. 17.00

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

Fraværende: Maiken Svendsen (MS).

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. 3-kvartals regnskabsrapport 2016.
4. Mødekalender 2017.
5. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2017: "Råderetsarbejder".
6. Afdeling 10, køkken- og badprojekt, godkendelse og tilskud.
7. Afdeling 19, energirenoveringsprojekt, godkendelse og tilskud.
8. Søndergården I, Lodsstræde 2-16, køkkenprojekt, godkendelse.
9. Midgården I & II, etablering af gæsteværelser, godkendelse og tilskud.
10. Høring om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på Møllebakken i Svaneke.
11. Opfølgning på DUS-samtale med direktøren.

Orienteringspunkter:

12. Formanden orienterer.
13. Direktøren orienterer.
14. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

PCN ønskede opfølgning på DUS-samtale med direktøren udsat til et senere møde, og konvertering af lån i Afdeling 9 og Møllegården samt godkendelse af referat fra afdelingsmødet i Afdeling 1 sat på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **godkendt** at punkt 11 ændres til konvertering af lån i Afdeling 9 og Møllegården samt at punkt 12 er godkendelse af referat fra afdelingsmødet i Afdeling 1, hvormed orienteringspunkterne rykkes.

Der var ingen punkter under eventuelt.



2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Punkt 9, principbeslutning om generelt udbud af pasning af grønne arealer, i referat nr. 2016 07 blev drøftet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at korrigere referatet, hvorefter det vil fremgå at beslutningsoplæg angående strukturændring fremlægges for bestyrelsen.

3. 3-kvartals regnskabsrapport 2016.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2016, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Budgetkontrollen udviste et overskud pr. 30. september 2016 på kr. 255.000, der er bedre end forventet.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 4.730.000 mod budgetteret kr. 5.265.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 535.000 eller 10 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. september 2016 kr. 3.684.000 mod budgetteret kr. 4.195.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 511.000 eller 12 %.

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**.

4. Mødekalender 2017.

EF fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2017, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der blev fremsat ønske om at ændre mødedatoen i oktober til den 24. oktober. Repræsentantskabsmiddagen afholdes i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 6. juni.

Mødekalenderen blev herefter enstemmigt **vedtaget** med de ønskede ændringer. Mødekalender vedlægges som bilag til nærværende referat.

5. Lokalt kursus i Bo42 regi i 2017.

PCN fremlagde tilbud fra BL – Danmarks Almene Boliger på afholdelse af et lokalt kursus om råderet samt kursusbudget 2017 i Bo42 regi.

Jakob Bjørnholm Madsen fra BL – Danmark Almene Boliger vil være underviser på kurset den 11. marts 2017.

Det blev enstemmigt **vedtaget** at afholde internt kursus i råderet i 2017 og deltagergebyret fastsættes til kr. 2.200.

Kursusbudget 2017 i Bo42 regi blev enstemmigt **godkendt**.

6. Afdeling 10, køkken- og badprojekt, godkendelse og tilskud.

PCN fremlagde foreløbigt budget for køkken- og badrenovering 2017/2018 i Afdeling 10.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Nordparken den 15. september 2016, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5%.

De samlede projektudgifter på kr. 8.795.000 forudsættes dækket ved kr. 2.500.000 via trækingsretten, kr. 3.795.000 med et 30-årigt realkreditlån og den resterende del på ca. kr. 2.500.000 via afdelingens henlæggelser. Den nødvendige lejestigning er herefter på 9,34 %.

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

Tilskud fra trækingsretten på op til kr. 2.500.000 blev ligeledes enstemmigt *godkendt*.

7. Afdeling 19, energirenoveringsprojekt, godkendelse og tilskud.

PCN fremlagde foreløbigt budget for energirenovering 2017 i Afdeling 19.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Afdeling 19 den 7. september 2016, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse.

De samlede projektudgifter på kr. 1.541.000 forudsættes dækket ved kr. 200.000 i tilskud fra Bo42's dispositionsfond, kr. 941.000 med et 30-årigt realkreditlån og den resterende del på ca. kr. 400.000 via afdelingens henlæggelser. Den nødvendige lejestigning er herefter på 3,17 %.

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

Tilskud fra Bo42's dispositionsfond på kr. 200.000 blev ligeledes enstemmigt *godkendt*.

8. Søndergården I, Lodsstræde 2-16, køkkenprojekt, godkendelse.

PCN fremlagde foreløbigt budget for køkkenprojekt 2017 i Søndergården I, Lodsstræde 2-16.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Søndergården I & II den 20. september 2016, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse som medfører en lejestigning på mere end 5%.

De samlede projektudgifter på kr. 399.000 forudsættes dækket ved Internt lån 10-årigt lån på kr. 199.000 og ca. kr. 200.000 via afdelingens henlæggelser. Den nødvendige lejestigning er herefter på 5,16 %.

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

9. Midgården I & II, etablering af gæsteværelser, godkendelse og tilskud.

EF fremlagde foreløbigt budget for etablering af to gæsteværelser i 2017 i tilknytning til Valhalla.

Projektet, der er godkendt på det ordinære afdelingsmøde i Midgården I & II den 22. september 2016, forudsætter endvidere bestyrelsens godkendelse af tilskud på kr. 100.000 fra Bo42's dispositionsfond.



EF gennemgik kort det foreløbig budget. De samlede projektudgifter på kr. 200.000 forudsættes dækket ved kr. 100.000 fra Bo42's dispositionsfond og den resterende del på ca. 100.000 via vedligeholdelseskontoen i Midgården I & II efter fordelingstal/lejemålsenheder: 39/73 (53,4 %) og 34/73 (46,6 %). Løbende drift vil indgå i økonomien i Valhalla som en del af fælleslokalerne.

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

Tilskud fra Bo42's dispositionsfond på kr. 100.000 blev ligeledes enstemmigt **godkendt**.

10. Høring om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på Møllebakken i Svaneke.

PCN fremlagde forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i Svaneke, som kommunen har sendt i offentlig høring. Materiale var udsendt sammen med indkaldelsen.

Kommuneplantillægget og lokalplanen skal muliggøre at ejendommen Møllebakken 8 i Svaneke, der tidligere var anvendt til campingplads, nu kan ændre anvendelse fra rekreativt område som campingplads, til et blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for hotellignende formål og blandede boligformål.

Bo42 er af den opfattelse at der er tilstrækkelig antal boliger i Svaneke og boligpolitikken bør være på plads før der åbnes op for nyt byggeri. I Afdeling Svaneke har vi udlejningsvanskeligheder og tab på lejeledighed.

Efter drøftelser blev det enstemmigt **besluttet** at Bo42 vil sende bemærkninger til høring om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på Møllebakken i Svaneke.

11. Konvertering af lån i Afdeling 9 og Møllegården.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Konverteringen pr. 1. januar 2017 omfatter et lån i Afdeling 9 og et lån i Møllegården med en hovedstol på henholdsvis kr. 4.012.000 og kr. 571.000. I Møllegården er den årlige besparelse knapt kr. 6.000, svarende til 15 % og i Afdeling 9 er den årlige besparelse godt kr. 21.000, svarende til 10 %. Konverteringen forudsætter bestyrelsens og kommunens godkendelse.

EF indstiller til at lånene konverteres, da det kan reducere afdelingernes omkostninger og imødekomme lejestigninger.

Konverteringen blev enstemmigt **godkendt**.

12. Godkendelse referat fra afdelingsmøde i Afdeling 1.

PCN fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Referatet fra afdelingsmødet i Afdeling 1 er godkendt af dirigent, men ikke godkendt af afdelingsformand.

Det blev enstemmigt **besluttet** at godkende referatet fra afdelingsmødet i Afdeling 1, hvorefter PCN underskriver referatet, som formand i Bo42.

13. Formanden orienterer.

PCN oplyste, at han ikke havde nogle punkter til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.

14. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden om at vi er blevet prækvalificeret til et tilskud på kr. 6,9 mio. til boligsocial indsats i NordParken. Budgetoverslaget i ansøgningen var kr. 7,5 mio. Der er aftalt møde med Landsbyggefonden den 22. november 2016 med deltagelse af repræsentanter fra Bo42 og Bornholms Regionskommune med henblik på at forventningsafstemme den videre proces.
- at der er møde den 3. november 2016 med repræsentanter fra kommunen om opførelse af ungdomsboliger. Hans Mikkelsen og EF deltager fra Bo42.
- at der er styringsdialogmøde med Bornholms Regionskommune den 4. november 2016.
- at han den 8.-9. november 2016 deltager i bygherreuddannelsen, der afsluttes den 15. december 2016.
- at han den 17.-18. november 2016 deltager i møder i Boligselskabernes ForretningsFører Forening med fokus på helhedsplaner i renoveringssager.
- at Landsbyggefonden aflægger besøg i Afdeling Svaneke den 21. november 2016 i relation til ansøgningen om driftsstøtte.
- at der er udsendt indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i Pakhuset den 24. november 2016 med valg af afdelingsbestyrelse på dagsordenen.
- at ansatte fra administration, drift og teknisk afdeling deltager i et orienteringsmøde den 28. november 2016 i Landsbyggefonden om renoveringsstøtte.
- at der nu foreligger byggeregnskab på renoveringsprojektet i Afdeling 1, og der er aftalt byggemøde med Lejerbo den 24. november 2016. Byggeregnskabet er blevet revideret af Lejerbos revisor på trods af beslutning om at det var Bornholms Revision der skulle revidere byggeregnskabet.
- at der vil blive udsendt nyhedsbrev om nedlæggelsen af ejendomskontor Syd og etableringen af de to gæsteværelser i Midgård, der forventes at være klar til udlån primo 2017.
- at der skal ansættes en receptionist. Tidsplan og procedure er p.t. ikke fastlagt.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

FT orienterede om at aftalerne i relation til jubilæumsfesten den 20. maj 2017 nu er på plads. Tilmelding vil være nødvendig og der er overvejelser omkring et depositum for at sikre at der ikke betales for tomme pladser.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 18.33. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 13. december 2016

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2017

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	21. februar 2017	kl. 17-20	Godkendelse af boligorganisationens budget Bestyrelsens eventuelle forslag til repræsentantskabsmødet Forvaltningsrevision
Tirsdag	25. april 2017	kl. 17-20	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet
Tirsdag	23. maj 2017	kl. 17-20	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af skriftlig årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	6. juni 2017	kl. 17.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet (med mad)
Tirsdag	6. juni 2017	kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde med spisning
Tirsdag	6. juni 2017	kl. 21.00	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Tirsdag	13. juni 2017	kl. 17-18.30	Tiltrædelse af forretningsorden for bestyrelsen Mødekalender og øvrig konstituering

28. august – 21. september 2017 Afdelingsmøder

Tirsdag	26. september 2017	kl. 17-20	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Tirsdag	24. oktober 2017	kl. 17-20	3. kvartals regnskabsrapport Forelæggelse af revisionsprotokol Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	5. december 2017	kl. 17-20	Julemøde og opsamling (julefrokost)

Andre datoer i 2017

28. januar 2017	Bestyrelsesseminar: "Strategidag"
11. marts 2017	Lokal kursus i Bo42 regi: "Råderet"
8. maj 2017	Bo42 75 år, præsentation af jubilæumsbog
20. maj 2017	Bo42 75 år, jubilæumsarrangement
17. og 18. november 2017	Almene Boligdage 2017 i Aarhus