

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Kim Johansen, Gunnar Sørensen, Inge Gerd Christiansen og Gitte Rasmussen. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Erwin Christian Hartmann og Kirsten Juel Jensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 9. NOVEMBER 2021

### Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400 .....	206
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	206
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	206
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	206
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 .....	206
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	207
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.....	208
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	208
1.8.	Godkendelse af tilskud til nye radiatorer afdeling 301-0, Solstien/Blommestien.....	208
1.9.	Godkendelse af råderetskataloger for 6 afdelinger samt udgift til opdatering.....	209
1.10.	Godkendelse af fornyede ansøgninger til Landsbyggefonden om driftsstøtte .....	209
1.11.	Orientering om udlejningsforhold.....	210
1.12.	Orientering om "sager" i organisationen .....	213
1.13.	Orientering fra BYG om Stenarbejderhusene og Pilestræde .....	213
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400 .....	213
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021 .....	213
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023 .....	216
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger.....	217
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen .....	217
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien .....	217
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled .....	217
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej .....	217
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo .....	217
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem.....	217
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene.....	218
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel .....	218
3)	Eventuelt .....	218

## 1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. november 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvangen, 301-0 Blommestien, 326-0 Buen, 329-0 Zahrtmannsvej, 572-0 Klippebo, 572-1 Gudhjem Plejehjem, 643-0 Stenarbejderhusene og 676-0 Holms Hotel af følgende medlemmer:

Kim O Johansen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2022
Erwin Christian Hartmann	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2022
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Gitte Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Kirsten Juel Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2021

**Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

### 1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Bornholm har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2020 udpegedes Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

**Bestyrelsen genudpegede Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Kim berettede, at der ingen møder har været afholdt i lang tid grundet Coronaen. Vi arbejder fortsat på tagprojekterne. Afdelingsmødet i Kims egen afdeling afholdes først efter dette møde.

Der er et stort projekt på Klippebo, som er ved at være færdigt, som vedrører etablering af sprinkleranlæg mm.

Kim har været til møde på hovedkontoret i efteråret, og der drøftedes foring af kloakker da der er problemer med at de stopper til.

I Nexø har der været problemer med elevatorerne, der arbejdes på at få serviceordningen til at fungere bedre.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, dog med undtagelse af afdeling 301-0, Solstien/Blommestien, hvor kun regnskabet, men ikke budgetforslaget blev godkendt af afdelingsmødet. Se herom under pkt. 2.2.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 896 tkr.

Årets resultat er et overskud på 74 tkr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 546 tkr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4 mio. kr., og der er disponeret 836 tkr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 1,7 mio. kr., som er disponeret jf. beslutning om genopretningsplan på regnskabsmødet i 2019.

### **Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.**

#### **1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat**

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Side 187 i revisionsprotokollat:

##### **Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene**

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 49 t. kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo, Bornholm fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Administrationens bemærkning: Det er korrekt, at afdelingens egenkapital fortsat er negativ, men tendensen over de senere år er dog, at underskuddet er mindsket kraftigt.

Side 187 i revisionsprotokollat:

##### **Afdeling 676-0, Holms Hotel**

"Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved

fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 43.163 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

Administrationens bemærkning: Der bør ligeledes henlægges yderligere til tab ved lejeledighed og fraflytning. Organisationen har opnået fritagelse for organisationens dækning heraf indtil økonomien i organisationen igen tillader at dække andel heraf.

Side 187 i revisionsprotokollat:

**Afdeling 572-1, Gudhjem Plejehjem**

”Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2024/2025 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

Administrationens bemærkning: Langtidsbudgettet er revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

**Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021.**

### 1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

I organisationens budget for 2022/2023 balancerer indtægter og udgifter med 2,6 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 936 tkr.

**Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.**

### 1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2021 – 30/6 2022) kr. 16.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2020 blev det besluttet, at der skulle udbetales blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på tkr. 15 i alt.

**Bestyrelsen besluttede at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skal foregå som tidligere i form af blyantspenge og dernæst telefonpenge.**

### 1.8. Godkendelse af tilskud til nye radiatorer afdeling 301-0, Solstien/Blommestien

Lejemålene i afdelingen opvarmes med el-paneler, hvoraf nogle er fra byggeriets opførelse i ca. 1990. Energiudnyttelsen i disse er lav sammenlignet med tilsvarende nye el-paneler, og der opleves indeklimarelaterede udfordringer i afdelingen, som til dels kan henføres til mangelfuld opvarmning af boligerne. Afdelingen har ikke selv henlagt midler til udskiftning af varmekilder. I genopretningsplanen for Bornholm, som organisationsbestyrelsen vedtog i 2019, fremgik etablering af varmepumper i afdelingen ved kollektiv råderet, dvs. etableret for lejernes egne midler samt på frivillig basis. Denne løsning vurderes hverken teknisk eller økonomisk at være optimal, og der bør i stedet på længere sigt lægges en samlet og mere energirigtig løsning i vedligeholdelsesplanen for afdelingen.

For på nuværende tidspunkt at forbedre indeklimaet i boligerne samt øge komforten for beboerne foreslås det derfor, at organisationen af dispositionsfonden bekoster, at alle radiatorer/el-paneler i Blommestien og Solstien udskiftes til nye. Den anslåede udgift hertil pr. lejemål er kr. 15.000, dvs. samlet kr. 300.000.

Kim supplerede med, at for at undgå udlejningsproblemer, ville det være en god ide at hjælpe afdelingen til bedre varme og indeklima.

**Bestyrelsen godkendte tilskuddet på kr. 300.000 fra dispositionsfonden til udskiftning af radiatorer/el-paneler i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien.**

### 1.9. Godkendelse af råderetskataloger for 6 afdelinger samt udgift til opdatering

I samarbejde med Lejerbos kursusafdeling har afdelingsbestyrelserne – og organisationsbestyrelsen, i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – udarbejdet forslag til (opdaterede) råderetskataloger, vedligeholdelsesreglementer samt husorden for alle organisationens afdelinger. De opdaterede dokumenter er godkendt på afdelingsmøderne i afdeling 265-0, 301-0, 329-0, 572-0, 643-0 og 676-0 hhv. den 26. og 27. oktober 2021. Dokumenterne for afdeling 326-0 forventes behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde i vinteren/foråret 2021/22.

For at opnå gyldighed skal råderetskatalogerne for hver afdeling tillige godkendes af organisationsbestyrelsen, hvorfor råderetskatalogerne er vedlagt dagsorden som bilag.

Udgiften til gennemgang og opdatering af afdelingernes dokumenter beløber sig til kr. 75.000 inkl. moms. Sædvanligvis er prisen pr. afdeling jf. ydelseskataloget kr. 19.680, men henset til organisationens økonomiske situation ydes der altså en væsentlig rabat.

Kim supplerede med, at han sammen med Susanne Frelsvig har gennemgået alle katalogerne, og der har ikke været store ændringer men en del opdateringer.

**Bestyrelsen godkendte råderetskatalogerne for afdeling 265-0, 301-0, 329-0, 572-0, 643-0 og 676-0, samt godkendte udgiften til gennemgang og opdatering af dokumenterne i alle organisationens afdelinger, herunder at denne dækkes af organisationens arbejdskapital.**

### 1.10. Godkendelse af fornyede ansøgninger til Landsbyggefonden om driftsstøtte

For flere afdelinger under Lejerbo Bornholm er der tidligere indsendt ansøgninger til Landsbyggefonden om driftsstøtte, bl.a. til huslejenedsættelse samt til afvikling af underskud. Det gælder afdeling 265-0, 301-0, 643-0 og 676-0. Disse er hidtil blevet afvist af Landsbyggefonden med den begrundelse, at der manglede en samlet boligpolitik for Bornholms Regionskommune. Imidlertid er der nu vedtaget en samlet boligpolitik for Bornholm. Samtidig er den økonomiske situation i flere afdelinger i bedring, bl.a. i afdeling 301-0, hvor det akkumulerede underskud er afviklet. For afdeling 643-0 og evt. afd. 676-0 bør det dog genovervejes, om der skal indsendes fornyede ansøgninger om driftsstøtte. For afdeling 643-0 kan f.eks. støtte til renovering og huslejenedsættelse være et nødvendigt spor at forfølge, såfremt beslutningen om salg af afdelingen ikke er mulig at effektuere.

**Bestyrelsen drøftede og besluttede, at der skal arbejdes videre med udarbejdelse af fornyede ansøgninger om driftsstøtte for de af organisationens afdelinger, hvor det vurderes relevant.**

### 1.11. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen vanskelig.

#### **Ventelisten/tomgang:**

Ventelisten tømmes stadig i flere afdelinger ved udsendelse af tilbud, idet ventelisten i organisationen er kort. Ventelisten til afd. 643 Stenarbejderhusene er lukket i medfør af, at husene skal sælges.

Der udsendes i gennemsnit i hele organisationen 32 tilbud pr. genudlejning og for nogen boliger i flere runder.

En bolig i afd. 265 har været i tilbud mange gange og blev annonceret for at opnå genudlejning. Der blev en tomgang på 2 uger.

Ventelistestatistikken i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og er den 24. august 2021 på 461 ansøgere (for et år siden var den på 470 ansøgere):

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		11	307	307	202	827	297
Ekstern	X	21	252	311	160	744	160
Intern		0	1	1	4	6	4
		<b>32</b>	<b>560</b>	<b>619</b>	<b>366</b>	<b>1.577</b>	<b>461</b>

Ventelisten i afdelingerne medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og er den 24. august således:

Afd	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern		0	68	65	0	133	88
2650	Ekstern	X	0	53	67	0	120	74
3010	Ekstern		0	65	57	0	122	79
3010	Ekstern	X	0	54	59	0	113	69
3010	Intern		0	1	1	0	2	1
3260	Ekstern		0	0	0	127	127	127
3260	Ekstern	X	0	0	0	90	90	90
3260	Intern		0	0	0	4	4	4
3290	Ekstern		0	89	115	75	279	136
3290	Ekstern	X	0	69	95	70	234	111
6430	Ekstern		11	33	31	0	75	44
6430	Ekstern	X	21	34	43	0	98	50
6760	Ekstern		0	52	39	0	91	64
6760	Ekstern	X	0	42	47	0	89	53
			<b>32</b>	<b>560</b>	<b>619</b>	<b>366</b>	<b>1.577</b>	

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i perioden 01.07.2018 – 30.06.2021:

### Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>28</b>	<b>15,82</b>

### Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>28</b>	<b>15,82</b>

### Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	33	18,64
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>33</b>	<b>18,64</b>

Fraflytningen for familieboligerne i de enkelte afdelinger i perioden 01.07.2020 – 30.06.2021:

### Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Lejer og
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	1	9	0	0	0	0	0	10	25,64	
		2650		39									10		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	6	1	0	0	0	0	0	7	35,00	
		3010		20									7		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	3	0	0	0	0	3	12,50	
		3260		24									3		
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	2	0	0	0	0	0	3	4,92	
		3290		61									3		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	0	0	0	0	0	0	1	9,09	
		6430		11									1		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	0	4	0	0	0	0	0	4	18,18	
		6760		22									4		
				177									28		

### Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>†</sup>	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	†
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	0	8	0	0	0	0	0	8	20,51	
		2650		39									8		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	2	2	0	0	0	0	0	4	20,00	
		3010		20									4		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0	0	1	4,17	
		3260		24									1		
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	6	0	0	0	0	0	7	11,48	
		3290		61									7		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		6430		11									0		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	3	5	0	0	0	0	0	8	36,36	
		6760		22									8		
				177									28		

### Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>†</sup>	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	†
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	1	9	0	0	0	0	0	10	25,64	
		2650		39									10		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	4	0	0	0	0	0	0	4	20,00	
		3010		20									4		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	1	0	0	0	0	1	4,17	
		3260		24									1		
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	0	6	2	0	0	0	0	8	13,11	
		3290		61									8		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	2	1	0	0	0	0	0	0	3	27,27	
		6430		11									3		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	5	0	0	0	0	0	7	31,82	
		6760		22									7		
				177									33		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2

Der er i perioden 01.07.2020 – 30.06.2021 nogen fraflyttere, der betaler i hele opsigelsesperioden.

I afd. 265 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 301 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 vedr. hele organisationen på godt 3 år.

Den højst bo-periode er i afd. 326 med knapt 7 år og den korteste i afd. 676 på ca. ½ år.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



### 1.12. Orientering om "sager" i organisationen

Der har været 1 husordenssag, som drejede sig om chikane.  
1 igangværende advokatsag – manglende betaling af flytteopgørelsen, 1 fraflytningsklage hvor kravet fastholdes. Der har ikke været nogen forbrugsklager.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.13. Orientering fra BYG om Stenarbejderhusene og Pilestræde

#### 643-0 – Stenarbejderhusene

BYG har været i dialog med myndigheder omkring salg af stenarbejderhusene, som enkelt salg for hver bolig og/eller samlet salg. Dette er modtaget positivt. BYG udarbejder og indsender anmodning herom i november. Der er pt. dialog med en mulig køber også.

#### Pilestræde (tidl. del af afd. 265-0)

BYG udfærdiger provenuopgørelse ifm. salget i november og forventer (afhængig af myndighederne) afslutning på salget i indeværende år. Afslutning af denne ældre sag prioriteres.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2) **Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400**

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2020 til 30/6 2021

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvangen	33.003	-163.190	1.270.958	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 33.003, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 163.190</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på forsikringer og almindelig vedligeholdelse samt er positivt påvirket af korrektioner tidligere år.</p> <p>Resultatet er endvidere påvirket negativt af øgede udgifter til renovation og drift af møde- og selskabslokaler samt ekstraordinær henlæggelse til tab ved fraflytninger.</p>

<b>301-0 - Blommestien, Solstien</b>	22.020	105.451	503.005	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 22.020, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på forsikringer og renholdelse. Resultatet er endvidere påvirket negativt af diverse udgifter samt ekstraordinært henlæggelse til tab ved fraflytninger.</p>
<b>326-0 – Buen</b>	138.331	283.033	3.523.706	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 138.331, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.</p>
<b>329-0 - Zahrtmannsvej</b>	223.212	979.751	6.865.983	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 223.212, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Endvidere har afdelingen opnået positiv forrentning af midler i fællesadministration.</p>
<b>572-0 - Klippebo</b>	56.383	104.552	1.366.155	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 56.383, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på el og varme til fællesarealer, renholdelse og diverse udgifter.</p>
<b>572-1 - Gudhjem Plejhjem</b>	50.284	192.664	353.442	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 50.284, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter. Resultatet er endvidere påvirket positivt af øgede indtægter vedrørende drift af fællesvaskeri.</p>

<b>643-0 – Stenarbejderhusene</b>	39.351	-600.811	551.924	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 39.351, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -600.811</p> <p>Årets resultat fremkommer af besparelser på vandafgift, renholdelse og diverse udgifter.</p>
<b>676-0 - Holms Hotel</b>	-5.407	-210.778	824.765	<p>Årets resultat blev et underskud på kr -5.407 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -210.778</p> <p>Årets resultat fremkommer af øgede udgifter til tab ved fraflytning, hvor det har været nødvendigt at henlægge ekstra ordinært på konto 123, samt at opsparingen ikke har været tilstrækkelig til at imødekomme tabet i afdelingen konto 130. Yderligere har der dog været besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.</p>

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. I afdeling 265-0, 301-0 samt 572-0 er regnskaberne tillige efterfølgende godkendt af afdelingsmødet.

Administrationen bemærker, at de opsparede underskud bliver afviklet planmæssigt, herunder er særligt økonomien i Byvängen og Stenarbejderhusene i bedring. Opmærksomheden henledes dog på, at Holms Hotel fortsat er udfordret af høj husleje for området samt et stort opsamlet underskud. Organisationen har dispensation fra reglen om, at organisationen delvist dækker tab ved lejeledighed og fraflytning, og dette påvirker tydeligt økonomien i afdelinger, hvor der har været dyre fraflytninger, herunder Holms Hotel. Samme effekt har det på afdelingernes tab, når Bornholms Regionskommune ikke benytter sin anvisningsret.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.**

**2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023**

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
265-0 Byvangen	1,84 %	26.10.2021	Udarbejdes af adm.	Nej
301-0 Blommestien, Solstien	1,84 %	NEJ. Indbringes for tilsynet.	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
326-0 Buen / Østerled	1,51 %	Møde afholdes 17.11.2021	Ikke relevant	Nej
329-0 Zahrtmannsvej	1,68 %	27.10.2021	Nej.	Nej
572-0 Klippebo	8,64 %	27.10.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
572-1 Gudhjem Plejehjem	19,61 %	Godkendt af BRK 12.10.2021	Ikke relevant	Ja, se nedenfor
643-0 Stenarbejderhusene	0,0 %	26.10.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor
676-0 Holms Hotel	2,04 %	26.01.2021	Udarbejdes af adm.	Ja, se nedenfor

301-0 – Afdelingsmødet godkendte ikke budgettet med den begrundelse, at man ikke ønsker at stige i husleje. Administrationen mener ikke, at budgettet kan sænkes henset til de forventede stigninger på offentlige og andre faste udgifter samt til, at der bortfalder et tilskud fra organisationen til afvikling af akkumuleret underskud i afdelingen. Underskuddet er afviklet før tid, hvorfor tilskuddet tillige er bortfaldet.

572-0 – Huslejestigningen skyldes dels afbetaling på realkreditlån til det nyetablerede sprinkleranlæg, dels øgede henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse af bl.a. afdelingens tekniske installationer, herunder sprinkleranlægget.

572-1 – Samme bemærkning som 572-0.

643-0 – Afdelingen har fortsat akkumuleret underskud og vedligeholdelsesplanen holdes på et minimum for at undgå yderligere stigning i huslejen. Salg af afdelingen er fortsat aktuelt.

676-0 – Huslejestigningen skyldes primært øgede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. Afdelingens økonomi er fortsat præget af afvikling af opsamlet underskud.

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023, for afdeling 301-0 under forudsætning af tilsynets senere godkendelse, og for afdeling 326-0 under forudsætning af afdelingsmødets senere godkendelse.**

### 2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

Varmemester Hans Jørgen Hessner har varslet, at han går på efterløn ultimo 2022, Allan G. Rasmussen den nuværende 1. mand bliver varmemester og administrationen vil i løbet af foråret udarbejde et oplæg til den fremtidige drift.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.4. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen

Kviste og træværk er malet, der er lagt fliser ved cykelstativerne, i januar 2022 udskiftes de udvendige trappetrin til trin af letmetal med huller for at forebygge glatføre uheld. Afdelingsmødet har besluttet at fremfor udskiftning af køkkener som kollektiv råderet vil man i stedet udskifte låger; skuffer og ny bordplader løbende. Fælleslokalet er blevet malet og har fået nye lamper.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.5. Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Der har været brand i en lejlighed i Blommestien. Der arbejdes på, at hver afdeling får fælles affaldssortering efter de nye regler.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.6. Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled

Termografering som opfølgning på arbejdet med hulmursisolering så fint ud. Der er udført forprojekt på tagudskiftning, hvor der er foreslået forskellige typer tag. Rådgiver deltager på næste afdelingsmøde med beslutningsoplæg. Kloakkerne er ved at blive filmet for at vurdere tilstanden på de 70 år gamle rør.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Der er udført nye forprojekter på hhv. tagudskiftning og levetidsforlængelse af tagene – det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at den endelige beslutning afventer LBF's granskning af bygningerne. Den store varmtvandsbeholder bør udskiftes inden for få år. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Vi er af BRK blevet pålagt at udføre et sprinkleranlæg samt opgradering af ABA- og ABDL-løsninger i afdelingen. Arbejdet er planlagt i samarbejde med BRK. Anlægget er endnu ikke taget i drift november 2021. Derudover er der udfordringer med nye brandkrav til inventar m.m.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.9. Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Gulv i mellemgang er blevet slebet og behandlet.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.10. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Der er kun udført nødvendigt arbejde – reparation af en bagtrappe, udbedring af hul i taget og udskiftet en varmtvandsbeholder.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.11. Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel

Der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen. Derudover har driften af elevatoren været en meget stor udfordring for beboerne i afdelingen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 3) Eventuelt

Intet at referere.

Mødet hævet.

Dato: 17/11 2021



Formand, Kim Johansen

Dato: 18/11 2021



Dirigent, Jeannette M. Larsen