



Bestyrelsens Årsberetning 2018

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 29. MAJ 2018

Indhold

Indledning	side 3
Bestyrelsesarbejde	side 4
Beboerdemokrati	side 5
Økonomi	side 6–7
Forsikringer	side 7
Fraflytninger	side 7
Lejeledighed	side 8
Forbedrings- og renoveringsprojekter	side 8–9
Fremtidssikring	side 10
Boligsocialt projekt	side 11
Jubilæum	side 12
Afslutning	side 12

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2017 til maj 2018.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.142 boliger, 4 erhvervslejemål, 1 børnehus, 4 sideaktivitetsafdelinger og 42 garager, svarende til i alt 1.161 lejemål. Der er 3 selvstændige fælleslokaler og et fællesvaskeri med 4 afdelinger.

Bo42 har egen administration med 8 medarbejdere, heraf to boligrådgivere, beboerrådgiver, receptionist, økonomielever, direktør, økonomichef og teknisk chef. Bo42 har endvidere ansat 7 ejendomsfunktionærer, to rengøringsassistenter og driftschef. Derudover har vi ansat en projektleder og en boligsocialmedarbejder i en 4 årig projektperiode.

Bo42s udbud af boliger er alsidigt, og henvender sig til alle. Boligerne er bredt sammensat, således at der er boliger i etagebyggeri og tæt-lav byggeri, hvor der til en del er eksklusiv brugsret til egen have eller terrasse. Boligerne består af almene familie-, ungdoms- og ældreboliger. En stor del af familieboligerne er egnede til ældre- og handicappede, da de ligger i stueplan eller har adgang til boligen via elevator.

Med vores knapt 2.000 lejere har vi sikret kvalitetsboliger til 15 pct. af Rønnes befolkning og 10 pct. af Svanekes befolkning.

Bo42s øverste myndighed er repræsentantskabet, der består af bestyrelsen og en eller flere repræsentanter fra hver boligafdeling.

Afdelingsrepræsentanterne er valgt på demokratisk vis af beboerne i den enkelte afdeling.

Bestyrelsen består af 7 medlemmer, hvoraf 6 medlemmer er beboere, der er valgt på et repræsentantskabsmøde og 1 medlem, der er valgt af medarbejderne.

Repræsentantskabet har valgt at uddelegere kompetence vedrørende afdelingernes forhold til bestyrelsen.

Bestyrelsesarbejde

I 2018 indtrådte suppleanten Inger Marie Bech (Trunte) i bestyrelsen, da bestyrelsesmedlem Maiken Svendsen fraflyttede sin bolig i Bo42.

Vi har i indeværende år fortsat haft fokus på at arbejde med helhedsplaner for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke. I samarbejde med Bornholms Regionskommune har vi desuden haft fokus på boligsocial helhedsplan for NordParken og opførelse af ungdomsboliger i Højvangsparken. Projektet på opførelse af ungdomsboliger er blevet ændret undervejs og udvidet til opførelse af 30 ungdomsboliger.

Bestyrelsen har vedtaget en digitalisering af Bo42s ejendomme inkl. udearealer og med integration med driftssystemerne, hvilket vil styrke og optimere en professionel drift. Som et led i digitaliseringen vil 3D plantegninger af boliger, desuden blive tilgængelige på hjemmesiden.

Med baggrund i den store opbakning til jubilæumsfesten den 20. maj 2017 har bestyrelsen besluttet at afholde en årsfest i 2018 for beboere og ansatte, og har udpeget bestyrelsesmedlemmet Flemming Thorsen til tovholder for festudvalget.

Bo42 har vundet 1. præmien på kr. 400.000 i Friluftsrådets konkurrence om udlodningsmidler til friluftsliv for et projekt på etablering af en Natur- og Kulturpark i NordParken. Egenfinansieringen kr. 400.000 dækkes af tilskud fra Bo42.

I august 2017 afholdt bestyrelsen et lokalt dirigentkursus i samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger for frivillige, der ønskede at stille sig til rådighed som dirigent. Dirigentkorpset er oprettet for at støtte beboerdemokratiet, beslutningsprocessen samt den enkelte afdelingsbestyrelse. Dirigentkorpset er et tilbud til alle afdelingsbestyrelser om at få en ekstern dirigent til afdelingsmødet.

Vi har igennem en årrække haft fokus på at afholde lokalkurser med dygtige undervisere fra BL – Danmarks Almene Boliger, og årets tema var "Afdelingens økonomi og budget". Igen i år kunne vi med tilfredshed notere os at der var god søgning til lokalkurset med hele 27 kursusdeltagere.

I efteråret 2018 vil bestyrelsen afholde et strategiseminar for bestyrelsen med fokus på indsatsområderne profil og beboerdemokratiet i "Bo42s Vision og Målsætning 2017–2021". Som et led i profileringen er hjemmesiden blevet opgraderet og gjort tilgængelig på alle platforme.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2017 blev der valgt afdelingsbestyrelser i langt de fleste afdelinger. I Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Støberigården er der på nuværende tidspunkt ingen afdelingsbestyrelse.

I Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4 vedtog afdelingsmødet ophør af fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse. Der blev valgt afdelingsbestyrelse i de respektive afdelinger.

Bo42 har totalt set 82 valgte personer, hvilket må betegnes som flot og absolut tilfredsstillende i en tid, hvor det mange steder er svært at rekruttere frivillige. Vores mål er at have frivillige i alle beboerdemokratiske dele af organisationen.

En afdelingsbestyrelse er ikke en bestyrelse i traditionel forstand. En afdelingsbestyrelse kan beslutte, hvilke aktiviteter og initiativer den vil arbejde med. Forslag inden for det budget, der er vedtaget på afdelingsmødet kan sættes direkte i gang. Større arrangementer skal bringes op på afdelingsmødet, således at alle beboere involveres. Afdelingsbestyrelsen har ikke selvstændig beslutningskompetence.

En afdelingsbestyrelse kender de lokale forhold og beboernes mere eller mindre udtalte ønsker. Afdelingsbestyrelsen kan se fællesskabets ønsker og behov. En vigtig opgave for afdelingsbestyrelsen er derfor at komme med forslag til nye måder at gøre tingene på. Forslag som kan fremsættes og drøftes, når beboerne mødes til de årlige afdelingsmøder.

Afdelingsbestyrelsen har mulighed for at starte og deltage i mange typer af aktiviteter, lige fra afdelingsfester og loppemarkeder til deltagelse i klubliv.

Afdelingsbestyrelsen kan med stor fordel arbejde med visioner og målsætninger, således at det beboerdemokratiske arbejde ikke kommer til at stritte i alle mulige retninger.

Organisation

Boligorganisationen har atter haft et godt og tilfredsstillende regnskabsår.

Bo42s årsregnskab 2017 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 912.000, der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes generelt lavere udgifter end budgetteret, dog skyldes det primært lavere lønudgifter til administrativt personale.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 kr. 36,7 mio., hvilket svarer til et fald på kr. 3,2 mio.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 27,7 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 8,5 mio. Den disponible del udgør kr. 19,2 mio. svarende til kr. 16.512 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2017 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 9 mio., hvilket svarer til en forbedring på kr. 287.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 5.265.000 mod budgetteret kr. 5.942.000 altså et mindre forbrug på kr. 677.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2017 uændret kr. 28.000 og bidraget pr. lejemålsenhed er ligeledes uændret kr. 3.400. I 2018 budgetteres der med uændret grundbidrag pr. afdeling (kr. 28.000) og nedsættelse af grundbidrag pr. lejemålsenhed (kr. 3.200).

De samlede ordinære udgifter var i 2017 kr. 23,4 mio. mod budgetteret kr. 22,6 mio., altså merforbrug på ca. kr. 803.000, hvilket skyldes øget forrentning til afdelingerne.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Økonomi

Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft tilfredsstillende årsregnskab, således havde de fleste afdelinger overskud i 2017. Der er 2 afdelinger, der har underskud i 2017 og der er 4 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 101–102 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter, kursgevinst og udbytte har i 2017 samlet givet et positivt afkast på kr. 2.776.000. Afkastet til afdelingerne afregnes med 1,69 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 787 pr. m² til kr. 922 pr. m².

Der er fortsat enkelte afdelinger, hvor saldoen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er for lille eller i underkanten, men det overordnede billede er absolut tilfredsstillende. I Afdeling 2 og Afdeling 3 er henlæggelserne under kr. 450 pr. m². I Afdeling 8 og i Midgården II er henlæggelserne under kr. 700 pr. m².

Forsikringer

Bo42 har som noget nyt tegnet en Cyberforsikring mod computervirus og hacking, da det er et stigende problem for virksomheder. Forsikringen er med en 1-årig tegningsperiode og den årlige præmie på godt kr. 15.000.

Fraflytninger

I 2017 har der været 176 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,4 %. I 2016 var der 202 fraflytninger, svarende til 17,7 %. Det svarer til et fald på 26 fraflytninger, eller 12,9 %, hvilket er absolut en tilfredsstillende udvikling.

Fraflytningsprocenten har op i gennem 0'erne ligget stabilt på omkring 20–22%. I de seneste år har der været en klar faldende tendens. Det kombineret med en større efterspørgsel på boliger, giver et pres på ventelisten og længere ventetid.

Ovenstående fraflytningsprocenter omfatter også dødsfald og interne flytninger, samt ungdomsboliger, hvor der typisk er en boperiode på 12–18 måneder.

Lejeledighed

Der er aktuelt ingen ledige boliger og i løbet af 2017 har der været 10 afdelinger med periodevis tomgang. Afdeling Svaneke har været berørt af udbredt lejeledighed samt 3 længerevarende tomgange. Derudover har henholdsvis Højvangsparken og Pakhuset haft en enkelt længerevarende tomgang. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2017 kr. 190.000. Fordeling og omfang fremgår på side 23 i regnskabet.

Afdelingernes udgifter til lejeledighed dækkes 100 % af boligorganisationen.

Forbedrings- og renoveringsprojekter

Der vil kontinuerligt være behov for at få moderniseret de efterhånden ældre boliger. Renoveringer af køkken og bad gennemføres i flere afdelinger med henblik på at føre boligerne op til nutidens standard. Derudover er der fokus på energi-renoveringer.

Ved licitationerne afholdt i 2017 har det vist sig at være svært at opnå priser inden for de vedtagne budgetter, hvorfor det har været nødvendigt dels at udskyde en køkkenrenovering og dels at give øget tilskud fra boligorganisationen.

Afsluttede projekter:

Afdeling 8

Køkken- og badrenovering af 48 boliger afsluttet i december 2017.

Højvangsparken

Køkkenrenovering i 222 boliger afsluttet i oktober 2016. Fortsat efterspil i forhold til afklaring af økonomisk mellemværende og udbedring af fejl- og mangler.

Midgården I

Etablering af gæsteværelser i det tidligere ejendomskontor afsluttet ultimo 2017.

Afdeling 19

Energirenovering i 23 boliger. Arbejderne afsluttet i januar 2018.

Søndergården I

Køkkenrenovering i 11 boliger i Lodsstræde 2-16 afsluttet i september 2017.

Igangværende projekter:

Afdeling 10

Køkken – og badrenovering i 27 boliger – forventes afsluttet i august 2018.

Afdeling 12

Køkken – og badrenovering i 48 boliger – forventes afsluttet i oktober 2018.

Kommende godkendte projekter:

Afdeling 14

Køkkenrenovering i 48 boliger. Arbejderne blev udskudt, da det ved udbud i 2017 ikke var muligt at opnå priser inden for den vedtagne budgetramme. Arbejderne forventes udsendt i licitation på ny i 2018/2019 med forventet opstart i 2019/2020.

Afdeling 75

Opførelse af ungdomsboliger i Højvangsparken i Rønne uden fælleskøkken. Oprindeligt projekteret med opførelse af 18 ungdomsboliger men med option på udvidelse af yderligere 12 ungdomsboliger.

Ved licitationen var den samlede sum af de billigste bud desværre for høj i forhold til det samlede rammeløb, hvorfor projektet er ændret til opførelse af 30 ungdomsboliger på én gang.

Der foreligger godkendt Skema A og Skema B og arbejderne forventes påbegyndt ultimo maj 2018 og afsluttet i løbet af et år.

Natur- og Kulturpark i NordParken

Første spadestik til en Natur- og Kulturpark, på fællesarealet mellem Afdeling 8, Afdeling 10, Afdeling 12 og Nordstjernens Børnehus, blev taget den 4. maj 2018. Projektet omfatter bl.a. amfiteater, bålsted, sø, væksthuse og nyttehaver.

Fremtidssikring

Bestyrelsen har sammen med afdelingsbestyrelserne i henholdsvis Afdeling 56 og Afdeling Svaneke arbejdet med fremtidssikring af de to respektive afdelinger.

I Afdeling Svaneke er der indgået en aftale med Årstiderne Arkitekter om totalrådgivning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan. På baggrund af de byggetekniske rapporter og efter drøftelse med Landsbyggefonden er der foretaget nærmere undersøgelse af radon i alle byggeafsnit i Afdeling Svaneke samt undersøgelse af fugtphobning og sålbænke i enkelte byggeafsnit. Der er bred opbakning til udarbejdelse af helhedsplan, som dog i sidste ende forudsætter en godkendelse fra beboere, bestyrelsen og kommunalbestyrelsen. Det forventes at foreløbig helhedsplan fremlægges på det ordinære afdelingsmøde i september 2018.

I Afdeling 56 har Årstiderne Arkitekterne udarbejdet en foreløbig helhedsplan, der blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 14. september 2017. Den foreløbig helhedsplan er efterfølgende blevet forelagt for Landsbyggefonden.

Kommunalbestyrelsen har godkendt nedlæggelse af Rosenvej, hvilket indgår som et element i helhedsplanen for Afdeling 56, da der dermed kan blive etableret et mere sammenhængende område mellem de to byggeafsnit.

Det forventes at vi i de kommende år bliver nødsaget til at gå i tæt dialog med beboerne og kommunen i forhold til hvad der skal ske fremadrettet med Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4. Ejendommene er fra 1945–1950 og trænger generelt til en gennemgribende renovering og at blive gjort tidssvarende. Afdelingernes økonomi, og det forhold at ejendommene ligger under bevarende lokalplan, bevirker at en eventuel helhedsplan for området er udfordret og vanskelig at gennemføre under de nuværende forudsætninger i Landsbyggefonden.

Boligsocialt projekt "Fællesskab og trivsel i NordParken"

Den færdige helhedsplan blev fremsendt til forhåndsgodkendelse hos Landsbyggefonden i november 2017. Herefter blev den godkendt i december 2017 af henholdsvis Social- og Sundhedsudvalget, Bo42s bestyrelse og endeligt af kommunalbestyrelsen 22. december 2017. Herefter fik projektet endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden.

Det betød at nyansatte projektmedarbejder Christina Aagesen sammen med projektleder Ida Hvilsom primo 2018 kunne påbegynde planlægning, udvikling og igangsætning af de aktiviteter, der er besluttet.

Fokus har indtil nu været på de fysiske rammer, opstart og afholdelse af beboercafé i "20'eren", start af sociale aktiviteter og samarbejde med kommunens forskellige forvaltninger, Aavangsskolen og børnehaverne i området.

Derudover har der været meget fokus på indhentning af baselinedata via en beboerundersøgelse i NordParken. Undersøgelsen der vedrører beboernes oplevelse af fællesskab, hverdagsliv og naboskab blev gennemført i marts 2018 i samarbejde med Bornholms Regionskommune, Sundheds- og sygeplejeskolen samt Steno Diabetes Center Copenhagen. Besvarelsene er indsamlet ved at gå dør til dør, via Bo42s hjemmeside og 20'erens Facebookside. Der kom kun lidt over 70 besvarelser, så i maj vil der blive gjort et sidste forsøg på at få flere besvarelser, ikke mindst fra beboere med ikke vestlig baggrund.

Projektopstart har taget udgangspunkt i beboerinvolvering og etablering af en beboernetværksgruppe. I forbindelse med en beboercafé med temaet "Naboskab" blev der nedsat en velkomstkomité.

Der er nedsat en beboergruppe i relation til den kommende Natur- og Kulturpark. Beboerne vil komme med input til, hvordan væksthuse, højbede, frugttræer og bærbuske skal bruges, administreres og vedligeholdes. Der var første spadestik den 4. maj 2018 og parken forventes indviet med en stor fest til efteråret.

I den resterende del af 2018 forventes det, at der er udarbejdet en hjemmeside og en pjece. Aktiviteterne skal iværksættes, hvoraf kan nævnes: Fritidsjob og lektiecafé/unge akademi, unge i job og uddannelse og beboerrådgivning. Også forskellige temaaftener indgår i planer bl.a. for forældre til børn og unge, fritidsliv for børn og unge samt sociale arrangementer med fokus på naboskab og fællesskab i NordParken og lokalområdet. Tværgående og løbende vil der være fokus på frivillige, på at skabe kontakt til beboerne og til lokale foreninger m.fl.

Jubilæum

Formand Per Carlo Nilsson har været tovholder i redaktionsudvalget i forbindelse med udgivelse af jubilæumsbogen i anledning af Bo42s 75 års jubilæum.

Udgivelsen blev markeret ved en reception den 30. oktober 2017 i Fælleshûzed.

Der skal lyde en stor tak til udvalget, som har udført et stort og flot stykke arbejde.

Bo42 modtog pengegaver og bestyrelsen har nedsat et kunstråd, der skal forestå indkøb af vægudsmykning til administrations- og bestyrelseslokalerne.

Afslutning

Afslutningsvis vil vi takke alle, der har deltaget i at gøre boligorganisationen Bo42 til en levende organisation og et godt sted at bo. Takken skal rettes til beboerne, vores medarbejdere og samarbejdspartnere, som har ydet en god indsats til glæde for fællesskabet omkring Bo42.

Vi ser frem til et godt og konstruktivt repræsentantskabsmøde den 29. maj 2018 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

Bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet om at godkende nærværende årsberetning og årsregnskab.

Rønne, 29. maj 2018

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand