



Bestyrelsens Årsberetning 2017

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 6. JUNI 2017

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2016 til maj 2017.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.142 boliger, 4 erhvervslejemål, 1 børnehave, 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 5 kontorassistenter, 1 elev, direktør og teknisk chef. Bo42 har endvidere ansat en driftschef, 7 ejendomsfunktionærer, 1 sommerafløser og 2 rengøringsassistenter.

Bo42's 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 familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. En stor del af familieboliger er egnede til ældre- og handicappede, da de ligger i stueplan eller har adgang til boligen via elevator. Efter en gennemgribende renovering i Bo42s ældste afdeling – Afdeling 1, fremstår boligerne i dag som 24 moderne og velindrettede boliger med niveaufri adgang.

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

Bo42's øverste myndighed er repræsentantskabet, og 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 er valgt af medarbejderne.

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

Bestyrelsesarbejde

På repræsentantskabsmødet den 31. maj 2016 blev der vedtaget en vedtægtsændring, hvorefter antallet af bestyrelsesmedlemmer blev reduceret fra 9 til 7. Reduktionen skete som led i en proces, hvor bestyrelsen har arbejdet for at sikre rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerede sig med Per Carlo Nilsson som formand og Pernille Wedel som næstformand.

Holger Pii er efterfølgende valgt som næstformand på bestyrelsesmøde afholdt den 21. februar 2017, da Pernille Wedel ønskede at trække sig som næstformand og fortsætte som menigt medlem af bestyrelsen. Torben Dehn er indtrådt som nyt medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen og direktøren har deltaget i en strategidag den 29. januar 2017 med fokus på opfølgning på bestyrelsesseminaret i 2016, hvor der blev taget hul på drøftelser om en ny vision, der beskriver den overordnede retning og signalerer den ønskede profil for Bo42. Bestyrelsen fremlægger "Vision og Målsætning 2017–2021" til behandling på dagsordenen til repræsentantskabsmødet.

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

Vi har i indeværende år haft fokus på at arbejde med helhedsplaner for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke. I samarbejde med Bornholms Regionskommune har vi desuden haft fokus på ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikation til boligsocialt projekt i NordParken samt opførelse af 18 ungdomsbolig i Rønne.

Som et led i vores tiltag for effektiviseringer gennem mere effektiv drift har Bo42 i februar 2017 afholdt licitation på pasning af de grønne områder. Licitationen blev afholdt på baggrund af en deltaljeret registrering af samtlige fællesområder, og det er glædeligt at det har vist sig at vi er konkurrencedygtige.

Den 4. maj 2017 er det 75 år siden Bo42 blev stiftet. Medlemmer af bestyrelsen har været tovholdere i fest-og redaktionsudvalget i relation til markeringen af jubilæet.

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

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2016 blev der valgt afdelingsbestyrelser i langt de fleste afdelinger. I Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Støberigården er der på nuværende tidspunkt ingen afdelingsbestyrelse.

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. I nogle afdelinger har løsningen været at gå sammen med andre afdelinger om en fælles afdelingsbestyrelse og afholdelse af fælles afdelingsmøder.

Uddannelse af valgte er et vigtigt led i beboerdemokratiet. På lokalkurset "Råderet" der blev afholdt den 11. marts 2017 var der fokus på gennemgang af reglerne om råderetten og andre muligheder for at forbedre boligen.

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.

Bo42's årsregnskab 2016 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 1.236.000, der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes generelt lavere udgifter end budgetteret, dog skyldes det primært lavere udgifter til administrativt personale.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. 39.887.000, hvilket svarer til en forbedring på kr. 3.494.000.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 31.156.000, heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 15.164.000 og udlån til afdelinger kr. 144.000 en bunden del. Den disponible del udgør kr. 15.849.000 svarende til kr. 13.651 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2016 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 8.731.000, hvilket svarer til en forbedring på kr. 1.236.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 4.975.000 mod budgetteret kr. 5.828.000 altså et mindre forbrug på kr. 853.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2016 uændret kr. 28.000 og bidraget pr. lejemålsenhed er sat ned fra kr. 3.500 til 3.400. I 2017 budgetteres der med uændrede grundbidrag for såvel bidrag pr. afdeling (kr. 28.000) som pr. lejemålsenhed (kr. 3.400).

De samlede ordinære udgifter var i 2016 kr. 24.186.000 mod budgetteret kr. 21.093.000 altså merforbrug ca. kr. 3.093.000, hvilket skyldes øget forrentning til afdelingerne samt afdelingernes øgede indbetaling til dispositionsfonden og Landsbyggefonden på grund af genberegninger af rentesikring.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Økonomi

Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft tilfredsstillende årsregnskab, således havde de fleste afdelinger overskud i 2016. Der er 3 afdelinger, der har underskud i 2016 og der er 4 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 90 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter, kursgevinst og udbytte har i 2016 samlet givet et positivt afkast på kr. 3.303.000. Afkastet til afdelingerne afregnes med 2,49 %.

Landsbyggefonden har i efteråret fremsendt genberegninger af rentesikring for nuværende lån og udamortiserede lån for årene 2013 til 2016 for Afdeling 12, Afdeling 14, Søndergården I og Afdeling Svaneke. For årene 2013 til 2015 er betalingerne i 2016 udgiftsført i de pågældende afdelingers regnskaber under ekstraordinære udgifter, korrektion vedr. tidligere år, medens betaling for året 2016 er udgiftsført under ordinær drift, beboerbetaling.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 756 pr. m² til kr. 787 pr. m².

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

Forsikringer

Ved udbuddet af boligorganisationens forsikringer i 2014 blev der indgået en 5-årig aftale pr. 1. januar 2015 med Alka Forsikring på bygningsforsikring. Besparelserne på præmierne på knap 30 % afspejler sig i afdelingernes budget for 2017.

Fraflytninger

I 2016 har der været 202 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,7 %. I 2015 var der 228 fraflytninger, svarende til 20,0%. Det svarer til et fald på 26 fraflytninger, eller 11,4%, hvilket er absolut en tilfredsstillende udvikling.

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

Lejeledighed

Der er p.t. 3 ledige boliger og i løbet af 2016 har der været 12 afdelinger med periodevis tomgang. Afdeling 7, Afdeling 10, Højvangsparken samt Afdeling Svaneke har været berørt af udbredt og længerevarende tomgang. Størst lejeledighed har der været i Afdeling Svaneke, hvor udgifterne har udgjort kr. 103.000. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2016 kr. 286.000. 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, hvor f.eks. badeværelser og køkkener ikke længere er tidssvarende.

I 2016 lykkedes det i licitationerne at opnå priser inden for de vedtagne budgetter. Dette sammenholdt med den lave rente, brug af afdelingens henlagte midler og tilskud fra boligorganisationen har det gjort at beboerne for en relativ lav lejestigning har fået en endnu bedre komfort i deres hjem.

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 1

Byggeregnskabet er afsluttet og kommunen har godkendt Skema C.

Efter afslutningen på renoveringen blev boligernes areal kontrolopmålt, da Lejerbo ikke havde været opmærksom på nye regler om arealfastsættelse ved efterisolering. Opmålingerne resulterede i en reduktion i boligernes BBR-areal til henholdsvis 80 m² og 88 m² og dermed følgende reduktion i lejen med tilbagevirkende kraft. Derudover skulle der indsendes nyt Skema C.

Højvangsparken

Køkkenrenovering i 222 boliger afsluttet i oktober 2016 men med et længere efterspil i forhold til afklaring af økonomisk mellemværende og opfølgning på fejl- og mangler.

Afdeling 7

Køkken- og badrenovering i 48 boliger afsluttet i oktober 2016.

Igangværende projekter:

Afdeling 8

Køkken – og badrenovering i 48 boliger afsluttes i oktober 2017.

Midgården I

Etablering af gæsteværelser i det tidligere ejendomskontor afsluttes i juni 2017.

Kommende godkendte projekter:

Afdeling 10

Køkken – og badrenovering i 27 boliger. Arbejderne forventes påbegyndt i 2017.

Afdeling 12

Køkken – og badrenovering i 48 boliger. Arbejderne forventes påbegyndt i 2017.

Afdeling 19

Energirenovering i 23 boliger. Arbejderne forventes påbegyndt i 2017.

Søndergården I

Køkkenrenovering i 11 boliger i Lodsstræde 2-16. Arbejderne forventes påbegyndt i 2017.

Afdeling 14

Køkkenrenovering i 48 boliger. Arbejderne var forventet påbegyndt i 2017, men er udskudt, da det ikke var muligt at opnå priser inden for den vedtagne budgetramme. Arbejderne forventes udsendt i licitation på ny på et senere tidspunkt.

Afdeling 60

Opførelse af 18 ungdomsboliger i Højvangsparken i Rønne. Der foreligger godkendt Skema A på et projekt med fælles beboerhus med fælleskøkken med baggrund i kommunalbestyrelsens vedtagelse af kommunal anvisningsret. Bo42 har indgået aftale med Årstiderne Arkitekter om teknisk rådgivning.

Fremtidssikring

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

Vi har indgået en aftale med Årstiderne Arkitekter om en strategiplan for første etape af en fremtidssikring for Afdeling Svaneke samt udarbejdelse af en foreløbig helhedsplan i Afdeling 56.

Der er foretaget bygningsgennemgang i såvel Afdeling Svaneke som Afdeling 56 i samarbejde med Årstiderne Arkitekter og Steenbergs Tegnesteue. Gennemgangen danner grundlag for byggetekniske rapporter til Landsbyggefonden.

I Afdeling Svaneke har Landsbyggefonden aflagt besigtigelse med deltagelse af repræsentanter for Bornholms Regionskommune, Afdelingsbestyrelsen, Årstiderne Arkitekterne og Bo42. Der er indledt drøftelser med Landsbyggefonden og på baggrund af de byggetekniske rapporter bl.a. iværksat nærmere undersøgelse af radon i alle byggeafsnit i Afdeling Svaneke. Afgørende for det videre forløb er at kommunen giver tilsagn og opbakning til projektet. Der har været afholdt møde med kommunen med deltagelse af Årstiderne Arkitekterne og repræsentanter fra Bo42.

I Afdeling 56 har Årstiderne Arkitekterne udarbejdet tilstandsrapport samt udkast til en renoveringsanalyse, der bl.a. skitserer muligheder for sammenlægning af boliger, tilgængelighed, fremtidssikret udlejning og mulige støtteemner i forhold til Landsbyggefonden. Renoveringsanalysen, der er fremlagt for afdelingsbestyrelse i NordParken den 26. april 2017, skal sammen med tilstandsrapporten danne grundlag for udarbejdelse af foreløbig helhedsplan, som skal forelægges for Landsbyggefonden.

Det forventes at vi ligeledes skal udarbejde helhedsplaner for mange af de øvrige afdelinger i Bo42. Derved vil vi i højere grad om 5–10 år overgå til renovering som totalløsninger i modsætning til dag, hvor vi fokuserer på delrenoveringer, som for eksempel køkkenrenoveringer.

Boligsocialt projekt

Projektet tager afsætning i NordParken. Målgrupperne er børnefamilier og beboere i den uddannelses- og arbejdsdygtige alder, som er på kanten af arbejdsmarkedet.

2015–2018 midlerne i Landsbyggefonden er afsat inden for 4 indsatsområder; tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats, uddannelse og beskæftigelse, forebyggelse og forældreansvar. Landsbyggefonden stiller krav om minimum 25 % medfinansiering.

Ansøgning om prækvalifikation blev sendt til Landsbyggefonden efter at såvel bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen i NordParken som kommunen havde godkendt det boligsociale projekt.

Den 28. oktober 2016 modtog vi tilsagn fra Landsbyggefonden om prækvalifikation med foreløbig afsat støtte på kr. 5.200.000 og krav om minimum kr. 1.734.000 i medfinansiering. Det boligsociale projektet er fælles med kommunen, hvorfor Bornholms Regionskommune og Bo42 begge bidrager til medfinansiering.

Med tilsagnet fra Landsbyggefonden kunne processen med ansættelse af en projektleder blive sat i gang, hvilket skete i tæt samarbejde med repræsentanter fra kommunen.

Vi har ansat Ida Hvilsom, som projektleder. Hun starter i jobbet den 15. juni 2017 og skal i det første halvår være tovholder på udarbejdelse af helhedsplanen. Ansættelsen er for 4 ½ årig periode.

Ved Landsbyggefondens godkendelse af helhedsplanen skal der ansættes en boligsocial medarbejder for en 4 årig projektperiode, formentlig pr. 1. januar 2018.

Jubilæum

Den 4. maj 2017 er det 75 år siden Bo42 blev stiftet. Der er nedsat et festudvalg med bestyrelsesmedlem Flemming Thorsen som tovholder. Festudvalget har planlagt forskellige aktiviteter i forbindelse med markeringen af jubilæet, der finder sted den 20. maj 2017.

Der er ligeledes nedsat et redaktionsudvalg som har arbejdet på en jubilæumsbog, der udgives senere på året. Formand Per Carlo Nilsson har været tovholder for dette arbejde.

Der skal lyde en stor tak til begge udvalg og de to tovholder, som har udført et stort og flot stykke arbejde.

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 6. juni 2017 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

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

Rønne, 20. maj 2017

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson

Formand