



Bestyrelsens Årsberetning 2016

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 31. MAJ 2016

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2015 til maj 2016.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.141 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 6 kontorassistenter, en direktør og en teknisk chef. Bo42 har endvidere ansat en driftschef, 9 ejendomsfunktionærer 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, eftersom 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.

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 9 medlemmer, hvoraf 8 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.

Mission, vision, værdier og målsætning

Boligorganisationen har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje og at give beboerne indflydelse på egne boligforhold. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift.

Vor vision er bl.a. at være det bedste valg til en lejebolig på Bornholm og det bedste valg til administration af boliger. Vi ønsker at sikre at der på Bornholm er administration af almene boliger.

Bo42's visioner og målsætninger kan ses på hjemmesiden www.bo42.dk.

Bestyrelsesarbejde

I 2015 var der to bestyrelsesmedlemmer, Anja Noltensmejer og Tina Andersen, der fraflyttede deres bolig i Bo42, hvormed suppleanterne Nini Kjøller og Uffe Markmann indtrådte i bestyrelsen. Helge Hansen har været sygemeldt for en længere periode, og Klaus Garberg er pt. sygemeldt. På bestyrelsesmødet den 27. april 2016 meddelte Helge Hansen, at han ønskede at fratræde som formand, og blive siddende som menigt medlem indtil repræsentantskabsmødet, hvor han ikke ønsker at genopstille. Bestyrelsen har konstitueret sig med Pernille Wedel som formand og Per Carlo Nilsson som næstformand. Pernille Wedel tilkendegav at hun stillede sig til rådighed som formand indtil repræsentantskabsmødet.

Nye vedtægter for boligorganisationen er sat til behandling på dagsordenen til repræsentantskabsmødet. I udkastet lægges der bl.a. op til en reduktion af antal af bestyrelsesmedlemmer fra 9 til 7 medlemmer. Bo42 har tidligere via en annonce forsøgt at skabe interesse omkring bestyrelsesarbejdet som led i rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har deltaget i et seminar med fokus på strategiudvikling. Dorte Hjerrild og Bjarne Zetterström, BL – Danmarks Almene Boliger var kursusledere på seminaret, hvor bestyrelsen og direktøren tog hul på drøftelser om en ny version for Bo42. Visionen skal indgå i strategi 2016–2020 og skal beskrive den overordnede retning og samtidig signalere den ønskede profil for Bo42. Planen var at ny strategi skulle have været fremlagt på repræsentantskabsmødet i 2016, men det har været nødvendigt at udsætte arbejdet grundet sygdom og udskiftninger i bestyrelsen.

Vi har igennem en årrække haft fokus på afholde lokalkurser med dygtige undervisere fra BL – Danmarks Almene Boliger, og har med tilfredshed noteret os at der er god søgning til disse kurser.

Vi har i indeværende år endvidere haft fokus på at arbejde med helhedsplaner for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke, og der er udarbejdet fremtidssikringsrapporter.

Endelig har vi arbejdet på et nyt vedligeholdelsesreglement, der skal træde i kraft pr. 1. oktober 2016. Udkastet er sendt i høring i afdelingerne indtil 2. juni 2016, hvorefter bestyrelsen tager endelig stilling.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2015 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 91 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 "Afdelingsbestyrelsens arbejde", der blev afholdt den 2. april 2016 var der fokus på afdelingsbestyrelsernes opgaver, samarbejde, de almene boligorganisationers formål og opbygning samt det formelle ansvar.

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 2015 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 723.000, 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 2015 kr. 36.393.000, hvilket svarer til en forbedring på kr. 4.635.000.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 kr. 28.898.000, heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 13.924.000 en bunden del. Den disponible del udgør kr. 14.974.000 svarende til kr. 12.897 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2015 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 kr. 7.495.000, hvilket svarer til en forbedring på kr. 722.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 4.792.000 mod budgetteret kr. 5.634.000 altså et mindre forbrug på kr. 842.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2015 nedsat fra kr. 30.000 til kr. 28.000 og bidraget pr. lejemålsenhed er sat ned fra kr. 3.600 til 3.500. For 3. år i træk budgetteres der i 2016 med endnu en nedsættelse af administrationsbidraget, således at det udgør kr. 3.400 pr. lejemålsenhed. Afdelingsbidrag er uændret.

De samlede ordinære udgifter var i 2015 kr. 18.286.000 mod budgetteret kr. 19.070.000 altså mindre forbrug på kr. 784.000.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft tilfredsstillende årsregnskab, således havde de fleste afdelinger overskud i 2015. Der er 8 afdelinger, der har underskud i 2015 og der er 5 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 74 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter og udbytte har i 2015 været mindre end årets kursfald på værdipapirer. Der har samlet set været et negativt afkast på kr. 17.000, hvilket svarer til - 0,01%. Afkast afregnes med afdelingerne, herunder også negative afkast, men bestyrelsen har besluttet, at der for 2015 ikke opkræves negative renter hos afdelingerne.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 697 pr. m² til kr. 756 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 3 afdelinger er henlæggelserne under kr. 450 pr. m²: Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 8.

Derudover er der enkelte afdelinger, hvor henlæggelserne ikke er tilstrækkelige i forhold til det vedligeholdelsesbehov afdelingen står overfor. Boligerne i Afdeling 4 er opført i 1950, og her er der eksempelvis fortsat en del boliger med oprindeligt køkken og bad. I flere boliger er inventar for 15-30 år siden udskiftet via individuel råderet, men alle rør og installationer er de oprindelige og er udtjente.

Forsikringer

Boligorganisationens forsikringer tegnes for 3 år med mulighed for at aftale en forlængelse på 2 år, hvorefter de skal sendes i EU-udbud. Forsikringerne sendes i udbud i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis Towers Watson.

Forsikringerne var i udbud i 2014, og der blev indgået en 5-årig aftale pr. 1. januar 2015 med Alka Forsikring på bygningsforsikringen. Ved udbuddet opnåede Bo42 knap 30 % besparelse på præmierne, hvilket vil afspejle sig i afdelingernes budget for 2017.

Fraflytninger

I 2015 har der været 176 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,4%. Derudover er der 30 fraflytninger i forbindelse med dødsfald og 7 interne fraflytninger, svarende til totalt set 18,7%. Fraflytningstallene omfatter også ungdomsboliger, hvor der typisk er en boperiode på 12–18 måneder.

Lejeledighed

Der er p.t. ingen ledige boliger, og vi har noteret os en stigende efterspørgsel efter vore boliger. I løbet af 2015 har vi været berørt af periodevis lejeledighed med op til 10 ledige boliger, da der så værst ud. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2015 kr. 467.000, og har været fordelt på 14 afdelinger. Fordeling og omfang på side 23 i regnskabet. Størst lejeledighed har der været i Afdeling Svaneke, hvor udgifterne har udgjort kr. 190.000. 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 2015 er det lykkedes 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 huslejestigning har fået en endnu bedre komfort i deres hjem.

Afsluttede projekter:

Afdeling 1

Det er foretaget en gennemgribende renovering af 24 boliger med støtte fra Landsbyggefonden. Arbejderne er udført i 2 etaper, og blev afsluttet i henholdsvis september 2015 og maj 2016. Der er afholdt afleveringsforretning og de genhusede beboere er flyttet tilbage til deres boliger. Byggeregnskabet er p.t. ikke afsluttet, men det forventes kun en mindre afvigelse i forhold til budget.

Igangværende projekter:

Højvangparken

Køkkenrenovering i 222 boliger afsluttes i juni 2016.

Afdeling 7

Køkken – og badrenovering i 48 boliger afsluttes i september 2016.

Kommende godkendte projekter:

Afdeling 8

Køkken – og badrenovering i 48 boliger. Der er indgået aftale med PL Entreprise og arbejderne forventes at blive påbegyndt i september 2016.

Afdeling 12

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

Afdeling 14

Køkkenrenovering i 48 boliger. Arbejderne forventes påbegyndt i 2017.

Fremtidssikring

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

For begge afdelinger er der i samarbejde med Lejerbo Administrationsorganisation udarbejdet en bygningsscreening og en fremtidssikringsrapport.

Det videre proces skal afklares med Landsbyggefonden og kommunen, da ingen af afdelingerne har økonomi til at gennemføre en fremtidssikring uden tilskud fra Landsbyggefonden.

Der er indgået en aftale med Årstiderne Arkitekter om en strategiplan for første etape af en fremtidssikring for Afdeling Svaneke.

Forud for en aftale med Årstiderne Arkitekter omkring Afdeling 56 afholdes der den 20. og 21. maj 2016 en studietur til Jylland, hvor bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen i NordParken og relevante medarbejdere får mulighed for at se eksempler på udførte helhedsplaner og renoveringsprojekter.

Boligsocialt projekt

Bo42 har fået en forespørgsel fra kommunens Center for sundhed om muligheden for et fornyet samarbejde omkring et boligsocialt projekt i Bo42 i regi af Landsbygefonden.

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 Landsbygefonden er afsat inden for 4 indsatsområder; tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats, uddannelse og beskæftigelse, forebyggelse og forældreansvar. Landsbygefonden stiller krav om minimum 25 % medfinansiering.

Bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i NordParken har godkendt det boligsociale projekt, der nu afventer kommunal godkendelse, hvorefter ansøgningen om prækvalifikation sendes til Landsbygefonden. Næste skridt er udarbejdelse af helhedsplan.

Samarbejdspartnere og støtte

Bo42 har i 2015 fået nyt og flot profilmagasin, som er 100 % annoncefinansieret.

Der er ligeledes indgået aftale med flere af vore samarbejdspartnere om sponsorater i 2015–2019, der dækker udgifterne til opsætning af bannerreklamer på miniarenaerne og vedligeholdelse.

Særlig stor tak til samarbejdspartnere der har valgt at støtte disse tiltag.

Jubilæum

Den 8. maj 2017 kan Bo42 fejre sit 75 års Jubilæum. Bestyrelsen er af den opfattelse at dagen selvfølgelig skal fejres.

Vi ønsker at give beboerne mulighed for at få indflydelse på, hvordan markeringen skal finde sted.

Nedsættelse af jubilæumsudvalg i forbindelse med markering af 75 års jubilæum er sat på dagsordenen til behandling på repræsentantskabsmødet og bestyrelsen har udpeget bestyrelsesmedlem Flemming Thorsen som tovholder.

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 31. maj 2016 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

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

Rønne, 17. maj 2016

På bestyrelsens vegne

Pernille Wedel

Formand