



Bestyrelsens Årsberetning 2019

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 4. JUNI 2019

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden maj 2018 til april 2019.

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 derudover 30 ungdomsboliger under opførelse.

Bo42 har egen administration med 7 medarbejdere, heraf boligrådgiver, beboerrådgiver, receptionist, bygherrerådgiver, direktør, økonomichef, 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. I opførelsen af de nye ungdomsboliger på Holger Lundgrens Vej er det sat fokus på miljø og energi herunder anvendelse af solcelleenergi.

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. Inge Marie Bech er efterfølgende udtrådt af bestyrelsen og Lene Fuglsang Fassel er indtrådt.

Vi har i indeværende år fortsat haft fokus på arbejdet med helhedsplaner for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke samt opførelse af nye ungdomsboliger i Højvangsparken. I samarbejde med Bornholms Regionskommune har vi desuden haft fokus på boligsocial helhedsplan for NordParken, aftale om fleksibel udlejning "Bo42s Job/bolig-ordning" for private virksomheder og udvidelse af de fysiske rammer i Nordstjernens Børnehus. Derudover har vi deltaget aktivt i høringsfasen om en boligpolitik.

Formand Per Carlo Nilsson deltog i "Arkitekturens Dag" den 1. oktober 2018, hvor han var inviteret til at komme med et indlæg på temaet "Positive Fællesskaber".

Bestyrelsen har afholdt et strategiseminar den 3. november 2018 med fokus på indsatsområderne profil og beboerdemokratiet i "Bo42s Vision og Målsætning 2017-2021". Indlæg fra et lokalt firma, der beskæftiger sig med strategisk kommunikation og PR-arbejde, dannede baggrund for bestyrelsens drøftelser om profil.

Vi har igennem en årrække haft fokus på at afholde lokalkurser med dygtige undervisere fra BL – Danmarks Almene Boliger, og årets tema var "Afdelingsbestyrelsen arbejder". I år var der 21 kursusdeltagere til lokalkurset.

Bestyrelsen har afholdt en årsfest den 30. marts 2019 for beboere og ansatte.

Vi har besluttet at indgå en samarbejdsaftale med en lokal idrætsklub for at understøtte indsatsområder i det boligsociale projekt og vores målsætninger om at være lokalt forankret, en aktiv medspiller og styrke vores profil.

Der er indgået en aftale med BornFiber om bredbånd, TV pakker og telefoni til alle lejere i Bo42. Bornfiber overtager dermed bolignetværket, der fremtidssikres.

Bestyrelsen har besluttet at Bo42s ejendomsfunktionærer overtager drift og vedligeholdelse i Afdeling Svaneke med ekstern entreprenør til vinterberedskab. I forbindelse med udvidelse af driftsopgaverne er der indkøbt en bil.

Efter forhandlinger med Landsbyggefonden er det lykkedes at få tilsagn om driftslån til Afdeling 12 og Afdeling 14. De supplerede driftslån ydes for at undgå u hensigtsmæssige lejestigninger grundet reguleringer i forbindelse med Landsbyggefondens omberegning af rentesikring.

Bestyrelsen har bevilliget tilskud til Afdeling 1 til køb af grund og udvidelse af haverne Fabriksvej 3–25, hvormed der er etableret reelle baghaver ud mod anlægget ved Østre Skole.

Der er ligeledes bevilliget tilskud til nye faldunderlag på 4 store legepladser i de største boligområder samt miniarenaerne.

I forbindelse med implementeringen af persondataforordningen har vi bl.a. udarbejdet persondatapolitikker. De eksterne persondatapolitikker er tilgængelige på vor hjemmeside.

Bestyrelsen har arbejdet med revision af vedtægterne med henblik på fremlæggelse for repræsentantskabet.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2018 blev der valgt afdelingsbestyrelser i langt de fleste afdelinger. I Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Støberigården blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

I Møllegården og Midgården I & Midgården II er der i foråret 2019 ikke længere en afdelingsbestyrelse, hvorfor de beføjelser, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen varetages af bestyrelsen.

Bo42 har totalt set 64 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/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.

Organisation

Boligorganisationen har atter haft et godt og tilfredsstillende regnskabsår.

Bo42s årsregnskab 2018 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 900.000, der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes generelt lavere udgifter end budgetteret, dog skyldes det primært lavere lønudgifter til administrativt personale og en væsentlig reduceret udgift til revision.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 kr. 37,4 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 0,7 mio.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2018 kr. 27,6 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 6,8 mio. Den disponible del udgør kr. 20,8 mio. svarende til kr. 17.877 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2018 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 9,8 mio., hvilket svarer til en forbedring på kr. 800.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 4.993.000 mod budgetteret kr. 5.732.000 altså et mindre forbrug på kr. 739.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2018 uændret kr. 28.000 og bidraget pr. lejemålsenhed er nedsat til kr. 3.200. I 2019 budgetteres der med uændret grundbidrag pr. afdeling (kr. 28.000) og nedsættelse af grundbidrag pr. lejemålsenhed (kr. 3.000). Dermed er der over 2 år reduceret med kr. 500.000.

De samlede ordinære udgifter var i 2018 kr. 25,2 mio.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft tilfredsstillende årsregnskab, således havde de fleste afdelinger overskud i 2018. Der er to afdelinger, der har underskud i 2018 og der er en afdeling med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 109–110 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter, kursgevinst og udbytte har i 2018 samlet givet et positivt afkast på kr. 1.134.000 (budgetteret med kr. 840.000). Afkastet til afdelingerne afregnes med 0,63 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 922 pr. m² til kr. 1.019 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.

Forsikringer

Bestyrelsen har besluttet en forsikringspolitik, der danner grundlag for et nyt udbud af vore forsikringer i 2019, som træder i kraft pr. 1. januar 2020.

Fraflytninger

I 2018 har der været 163 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,3 %. I 2017 var der 174 fraflytninger, svarende til 15,2 %. Det svarer til et fald på 11 fraflytninger, eller 6% (0,9 %-point), hvilket er en absolut 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.

Fraflytningsprocent for familieboligerne har i 2017 og 2018 været uændret på 13% mod henholdsvis 18% og 17% i 2015 og 2016.

Lejeledighed

Der er aktuelt ingen ledige boliger. I løbet af 2018 har der været 6 afdelinger med en enkelt tomgang; Afdeling Svaneke, Pakhuset, Afdeling 7, Afdeling 10, Afdeling 12 og Højvangsparken. Der er ingen afdelinger med udbredt og længerevarende tomgange. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2018 kr. 61.150, der dækkes 100 % af boligorganisationen.

Fordeling og omfang fremgår på side 23 i regnskabet.

Forbedrings- og renoveringsprojekter

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

Ved licitationerne afholdt i 2018/2019 har vi kunnet opnå priser inden for de vedtagne budgetter.

Afsluttede projekter:

Afdeling 10

Køkken – og badrenovering i 27 boliger afsluttet i september 2018.

Afdeling 12

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

Natur- og Kulturpark i NordParken

Natur- og Kulturparken på fællesarealet mellem Afdeling 8, Afdeling 10, Afdeling 12 og Nordstjernens Børnehus bliver indviet ved et arrangement den 24. maj 2019 med deltagelse af bl.a. folketingsmedlem Lea Wermelin.

Igangværende projekter:

Afdeling 9

Brugsvandsrør og fjernvarmeunits – forventes afsluttet september 2019.

Afdeling 11

Køkken og badrenovering – forventes afsluttet medio 2020.

Midgården I

Køkken- og gulvprojekt forventes afsluttet ultimo 2019.

Midgården II

Køkken- og gulvprojekt – forventes afsluttet i primo 2020.

Støberigården

Omlægning fra elvarme til fjernvarme – forventes afsluttet i juli 2019.

Afdeling 75

Opførelse af 30 ungdomsboliger – forventes afsluttet august 2019.

Afleveringen af 12 ungdomsboliger i den første etape bliver markeret ved et arrangement den 26. april 2019, hvor borgmester Winni Grosbøll klipper snoren.

De resterende 18 boliger afleveres i 2 etaper.

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.

Projektet forventes sat på dagsordenen til afdelingsmødet i 2019.

Hvis projektet godkendes, forventes arbejderne udsendt i licitation på ny i 2019 med forventet opstart i 2020.

Fremtidssikring

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

I Afdeling 56 blev der den 13. november 2018 afholdt besigtigelse med deltagelse af Landsbyggefonden og Bornholms Regionskommune, hvor Landsbyggefonden prækvalificerede ansøgningen med forbehold for kommunal tilsagn. Kommunen har på kommunalbestyrelsesmøde afholdt den 20. december 2018 tilkendegivet sin støtte til at Bo42 arbejder videre med en endelig helhedsplan for Afdeling 56. Der er indgået en aftale med Årstiderne Arkitekterne om totalrådgivning i forbindelse med udarbejdelse af endelig helhedsplan inkl. beboerhus i NordParken. Endelig helhedsplan skal forelægges for afdelingsmødet, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

I Afdeling Svaneke afventer vi en endelig helhedsplan fra Årstiderne Arkitekter, der skal fremlægges til godkendelse på afdelingsmøde.

Det vurderes at følgende afdelinger indenfor 1-2 år omfattes af nye foreløbige helhedsplaner:

- Søndergården I og Søndergården II
- Midgården I og Midgården II
- Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4

Når en afdeling omfattes eller påtænkes omfattet af en helhedsplan sættes de sædvanlige vedligeholdelsesplaner på standby. Der bliver alene udført uopsættelig vedligeholdelse. Det vil typisk være vedligeholdelse af klimaskærm og vedligeholdelse, som relaterer sig til sundheds- eller sikkerhedsmæssige forhold.

Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4 har for få boliger til at få egen helhedsplan, hvorfor det videre arbejde forudsætter at der igen kommer en fælles afdelingsbestyrelse og afholdes fælles afdelingsmøder. Endvidere er alle afdelinger aktuelt omfattet af en bevarende lokalplan, som begrænser den videre proces.

Boligsocialt projekt "Fællesskab og trivsel i NordParken"

Vi har netop præsenteret resultaterne af første år for Landbyggefonden. Projektet kom godt i mål på de fleste områder og afspejler et stort fokus i 2018 på at etablere kontakt til beboerne og at der, med mange forskellige sociale aktiviteter og arrangementer, blev gjort en indsats for at opbygge fællesskaber i NordParken. Fra maj og frem blev der afholdt bl.a. loppemarked, beboercafé, ordbanko, syng sammen, arrangementer og aktiviteter for børn, skovtur og julehygge. Herudover gennemførte beboere hver uge fra september både strikkeklub og stolegymnastik.

Der er siden maj sidste år gennemført to forløb med læsecafé med 6. classes elever fra Aavangsskolen, afprøvning af en e-læringsplatform med matematikopgaver, et køkkenskoleforløb for nogle 5. classes elever og deres mødre samt forskellige arrangementer med tilbud til beboere om hjælp til e-boks, opskrivning til SFO, skoleintra og ansøgning om fritidspas. Derudover har i alt 36 beboere søgt forskellig råd og vejledning fra august 2018 og frem til april 2019.

En række samarbejder blev igangsat i 2018 og nogle kom hurtigere i gang end andre. Bl.a. var starten i forhold til det planlagte aktivitetsområde Uddannelse og Beskæftigelse lidt træg og kom ikke helt i mål. Der har derfor i indeværende år været fokus på bl.a. at etablere samarbejder omkring fritidsjobs og at udarbejde et job-inspirationsforløb.

Målet for 2019 er at fortsætte indsatsen for at øge beboerinvolvering og fremme opbygningen af fællesskaber samt at gøre en ekstra indsats i forhold til fritidsjobs og aktiviteter for forældre og børn.

24. maj bliver Natur og kulturparken indviet med forskellig underholdning og 15. juni fejrer NordParken BL's 100 års fødselsdag med et stort morgenbord, hvor også Afdeling 9 deltager.

Endelig vil der i slutningen af maj blive åbnet en udstilling på Bornholms Museum med temaet naboskab. Flere beboere fra NordParken har bidraget til denne udstilling. Sammenhængende hermed opsættes en fotoudstilling af fotografen Martin Thaulow i NordParken. Billederne er portrætter af beboere i området. Denne udstilling er foreløbig finansieret af Bornholms Regionskommune, Nationalmuseet og Bo42. Der afventes svar på en fondsansøgning til Brødrene A., E. & S. Larsen.

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 4. juni 2019 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

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

Rønne, 23. april 2019

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand