



# **Bestyrelsens Årsberetning 2020**

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**

**DEN 16. JUNI 2020**

# 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 9-10
Nybyggeri	side 10
Boligsocialt projekt	side 11
Afslutning	side 12

## Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden maj 2019 til maj 2020.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.172 boliger, 4 erhvervslejemål, 1 børnehus, 2 sideaktivitetsafdelinger og 40 garager, svarende til i alt 1.191 lejemål. De 2 sideaktivitetsafdelinger består af fælleslokaler (3 fysiske enheder) og fællesvaskeri (4 fysiske enheder). Sideaktivitetsafdelingen "Teknisk Afdeling" er ophørt pr. 1. januar 2020 og regnskabet for 2019 er således det sidste.

Bo42 har egen administration med 6 medarbejdere, heraf boligrådgivere, beboer-rådgiver, receptionist, økonomichef og direktør. Bo42 har endvidere ansat 6 viceværter, 1 sommerafløser (vicevært), 2 rengøringsassistenter, 2 ejendomsinspektører og en driftschef. Derudover har vi ansat en projektleder og en boligsocialmedarbejder i en 4 årig projektperiode (2018–2021).

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. 30 nye ungdomsboliger er opført i 2019 med 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 Svaneke's 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 2019 indtrådte suppleanten Britta Hammer Sonne i bestyrelsen, da bestyrelsesmedlem Flemming Thorsen fraflyttede sin bolig i Bo42.

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 ligeledes haft fokus på boligsocial helhedsplan for NordParken, og udvidelse af de fysiske rammer i Nordstjernens Børnehus. Derudover har vi deltaget i møde med Landsbyggefonden om helhedsplaner på fremtidssikring af Søndergården I & II.

Vi har vedtaget en byggepolitik med vægt på nybyggeri, der supplerer de eksisterende leje- og ejerboliger og med fokus på de "boligbyer" på Bornholm, hvor der er bopælspligt. Med byggepolitikken vil Bo42 aktivt medvirke til samfundsudviklingen på Bornholm gennem et relevant boligudbud og understøtte kommunens boligpolitik. I den forbindelse har vi undersøgt forskellige muligheder for at opføre yderligere boliger i bl.a. Rønne, og etablering af seniorbofællesskab.

Bestyrelsen har bevilliget tilskud til Afdeling 19 til dækning af merudgifter i forbindelse med ejendomsfunktionærernes timeforbrug ved pleje af "Højen", der er omfattet af en særlig deklaration.

Der er ligeledes bevilliget tilskud til Afdeling 75 til etablering af solcelleanlæg, miljøstation og adgangsforhold.

Vores forsikringer har været i EU udbud og der er indgået en 3-årig aftale med Tryg, med undtagelse af motorkøretøjsforsikringen, hvor Bornholms Brand gav det bedste tilbud.

Samarbejdsaftalen med lokal idrætsklub for at understøtte indsatsområder i det boligsociale projekt og vores målsætninger om at være lokalt forankret blev annulleret grundet bristede forudsætninger i forhold den kommercielle del af aftalen.

Bestyrelsen var sammen med indbudte repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne og medarbejdere på ekskursion i Jylland. Formålet med ekskursionen var inspiration til kommende helhedsplaner og nybyggeri.

Foråret har været præget af en delvis nedlukning af Danmark grundet pandemien med coronavirus, der har medført aflysninger og nye tiltag for at efterleve myndighedernes anbefalinger for at undgå smittespredning.

I Bo42 overgik vi i første omgang til et akutberedskab med et reduceret antal medarbejdere til at varetage forretningskritiske funktioner og forsvarlig drift, og uden mulighed for personlig henvendelse. Derudover blev møder, kurser og boligsociale aktiviteter aflyst herunder årets lokalkursus "Det gode afdelingsmøde" den 28. marts 2020, og årsfesten den 2. maj 2020.

I tråd med den gradvise genåbning af Danmark er Bo42 ligeledes gradvis overgået til normal beredskab. Vi vil fortsat have fokus på at følge myndighederne påbud og anbefalinger for at minimere smitterisiko. Information om status og tiltag sker via nyhedsbrev på vor hjemmeside.

## Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2019 blev der valgt afdelingsbestyrelser i langt de fleste afdelinger. I Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden, Støberigården og Afdeling Svaneke blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

Bo42 har totalt set 74 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 2019 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 1.858.000, der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes væsentligt bedre afkast på investeringsbeviser, og generelt lavere udgifter end budgetteret, heraf kan nævnes lavere udgifter til administrativt personale og kontorhold.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 kr. 39,1 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 1,7 mio.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 28,3 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 5,1 mio. Den disponible del udgør kr. 23,2 mio. svarende til kr. 19.057 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2019 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 10,8 mio., hvilket svarer til en forbedring på kr. 1.000.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 4.772.000 mod budgetteret kr. 5.755.000 altså et mindre forbrug på kr. 983.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2019 uændret kr. 28.000 og bidraget pr. lejemålsenhed er nedsat til kr. 3.000. I 2020 budgetteres der med forhøjet grundbidrag pr. afdeling (kr. 30.000) og nedsættelse af grundbidrag pr. lejemålsenhed (kr. 2.900).

De samlede ordinære udgifter var i 2019 kr. 27,5 mio.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

## Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft tilfredsstillende årsregnskab, således havde de fleste afdelinger overskud i 2019. Der er 1 afdeling, der har underskud i 2019 og der er 2 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 122 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter, kursgevinst og udbytte har i 2019 samlet givet et positivt afkast på kr. 2.492.000 (budgetteret med kr. 1.050.000). Afkastet til afdelingerne afregnes med 1,32 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 1.019 pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.169 pr. m<sup>2</sup>.

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

Ved udbuddet af boligorganisationens forsikringer i 2019 blev der indgået en 3-årig aftale pr. 1. januar 2020 med TRYG på bygningsforsikring. Forhøjelserne på præmierne på omkring 5 % afspejler sig i afdelingernes budget for 2021.

## Fraflytninger

I 2019 har der været 205 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 17 %. I 2018 var der 163 fraflytninger, svarende til 14,3 %. Det svarer til en stigning på 42 fraflytninger, hvilket bl.a. skyldes i stigning i dødsboer og interne fraflytninger.

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. I løbet af 2019 har der været 6 afdelinger med en enkelt tomgang; Afdeling 2, Afdeling 8, Afdeling 10, Afdeling 11, Afdeling 12 og Afdeling 56. Pakhuset har haft 3 tomgange og Afdeling Svaneke 6 tomgange. Der er ingen afdelinger med længerevarende tomgange. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2019 kr. 64.998, 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. Der er i de senere år blevet gennemført renoveringer af køkken og bad i flere afdelinger med henblik på at føre boligerne op til nutidens standard. Derudover er der fokus på energi-renoveringer.

Ved licitationerne afholdt i 2019 og 2020 har vi kunnet opnå priser inden for de vedtagne budgetter med undtagelse af køkkenprojektet i Afdeling 14.

### Afsluttede projekter:

#### Afdeling 75

Opførelse af 30 ungdomsboliger blev afsluttet i august 2019.

#### Afdeling 9

Brugsvandsrør og fjernvarmeunits i 24 boliger afsluttet i september 2019.

#### Støberigården

Etablering af fjernvarme i 24 boliger afsluttet i september 2019.

#### Midgården I

Køkken - og gulvprojekt i 39 boliger afsluttet i september 2019.

#### Midgården II

Køkken - og gulvprojekt i 34 boliger afsluttet i december 2019.

#### Nye faldunderlag på 4 legepladser

Udskiftning af faldunderlag på legepladserne i Afdeling 8, Midgården I og Søndergården I & II samt Højvangsparken blev afsluttet i juni 2019.

### Igangværende projekter:

#### Afdeling 11

Køkken og badrenovering - forventes afsluttet september 2020.



## Kommende godkendte projekter:

### Afdeling 14

Arbejderne blev sendt i udbud på ny i 2020 efter fornyet vedtagelse på afdelingsmødet i 2019.

Priserne var fortsat over den vedtagne budgetramme. Ved øget tilskud fra Bo42 og større låneoptagelse kan den vedtagne lejestigning fastholdes.

Projektet forventes påbegyndt august 2020 og afsluttet december 2020.

### Strandgården

Nye vinduer og døre i 20 boliger forventes påbegyndt medio 2020.

### Afdeling 4

Nye vinduer og døre i 20 boliger forventes påbegyndt ultimo 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 har Landsbyggefonden prækvalificeret ansøgningen med forbehold for kommunal tilsagn, og kommunen har på kommunalbestyrelsesmøde 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. Der er i marts 2020 indgået en aftale med Kuben Management A/S, der omfatter konsulentarbejde vedrørende godkendelse af endelig helhedsplan samt Skema A ansøgning for fysisk og økonomisk opretning af Afdeling 56 i Landsbyggefondens regi. Der er ligeledes vedtaget en udbudsstrategi med totalentreprise gennemført som udbud med forhandling.

I Afdeling Svaneke afventer vi en endelig helhedsplan fra Årstiderne Arkitekter, der skal fremlægges til godkendelse på afdelingsmøde. I forbindelse med renoveringen af en række boliger i Afdeling Svaneke skal der foretages radonsikring af boligerne og Landsbyggefonden har forlangt yderligere undersøgelser før de endelige placeringer af radonsug besluttet. Der er indgået aftale med Årstiderne Arkitekter om teknisk rådgivning i forbindelse med de udvidede radonundersøgelser. Der er i marts 2020 indgået en aftale med Kuben Management A/S, der omfatter konsulentarbejde vedrørende godkendelse af endelig helhedsplan samt Skema A ansøgning for fysisk og økonomisk opretning af Afdeling Svaneke i Landbyggefondens regi. Der er desuden indgået aftale med Kuben Management A/S om konsulentbistand på entrepris- og totalrådgiver udbud.

Det vurderes at følgende afdelinger indenfor de kommende år omfattes af nye foreløbige helhedsplaner:

- Søndergården I og Søndergården II
- Rosenlunden (i sammenhæng med Lunden og Lupinparken (DVB Parken))
- Midgården I og Midgården II
- Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4

I Søndergården I og Søndergården II blev der den 25. september 2019 afholdt besigtigelse med deltagelse af Landsbyggefonden, og Bornholms Regionskommune, hvor Landsbyggefonden prækvalificerede ansøgningerne med forbehold for kommunal tilsagn.

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.

## Nybyggeri

Vi er interesseret i at opføre familieboliger i Rønne, gerne på "Sporteren" og et bofællesskab i Rønne. Mulighed for bofællesskab på "Lynghøjen" har været undersøgt.

## Boligsocialt projekt "Fællesskab og trivsel i NordParken"

Vi er nu gået ind i projektets tredje år og vi oplever, at vi har fået en god kontakt til mange af NordParkens beboere. Omtrent 200 mennesker har deltaget i mindst en eller flere af vores arrangementer og aktiviteter. Samlet vurderer vi at projektet er med til at fremme fællesskab og naboskab og er godt i mål med det meste.

Siden indvielsen af Natur og kulturparken I NordParken, har vi fejret åbningen af udstillingen "Livet i og omkring NordParken – før og nu" på Bornholms Museum og fotoudstillingen "Naboer i NordParken" med portrætter af beboere i området. Bag begge udstillinger stod museumsformidler Sanne Steenberg Hansen, antropolog Ida Brink og fotograf Martin Thaulow. Fotoudstillingen var også med på Folkemødet, hvor der var fokus på det almene boligområde og fejringen af BLs 100 års fødselsdag, som også blev fejret af beboerne i NordParken.

Derudover gik 2019 med beboercafé med spisning og musik, familiecafé med forskellige temaer, julebanko og en udflugt til Christianshøj i Almindingen med lejet bus og madpakker. Ti beboere fra havegruppen i NordParken besøgte fælleshaverne i Kærene i Rødovre og fik hilst på både medarbejdere og beboere. Det var en inspirerende tur og vi håber, inden længe at kunne byde en delegation fra Kærene velkommen i NordParken og få lejlighed til at vise dem fælleshaven.

Derudover har beboere ugentligt afholdt både stolegymnastik og strikkeklub og siden september, hvor sygeplejerskestuderende kickstartede en mandeklub, har en gruppe af mænd fra NordParken mødtes jævnligt og bl.a. hørt et oplæg af en mandlig beboer, som fortalte om sin flugt fra Syrien til Danmark.

2020 blev indledt med et beredskabskursus og derpå et nytårstaffel. Siden har sygeplejerskestuderende afholdt både mindfulness og café med sunde snacks. Der er startet et samarbejde med Åvangsskolen med tilbud om læsehjælp til elever i 1. klasse, med bopæl i NordParken. Seks unge får lige nu hjælp til Matematik og vi håber at se flere af NordParkens børn til sommerskole i uge 27 og 28.

Endelig så er der kommet digitale opgangsskærme i NordParken og vi har afholdt 4 arrangementer med information om skærmene, og afholder igen til september.

Coronakrisen betød aflysning af mange aktiviteter og arrangementer. Desværre også koncerten med Rasmus Nøhr. Derudover blev et planlagt forløb for kvinder – grunduddannelsen for bydelsmødre udsat til efteråret.

Vi er nu i gang igen med aktiviteter, der foregår udendørs, i små grupper og på god afstand af hinanden.

## 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 16. juni 2020 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

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

Rønne, den 5. maj 2020

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson  
Formand