



Bestyrelsens Årsberetning 2021

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 8. JUNI 2021

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2020 til juni 2021.

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).

Bo42 har egen administration med 6 medarbejdere, heraf boligrådgivere, beboerrådgiver, receptionist, økonomichef og direktør. Bo42 har desuden ansat 5 viceværter, 3 sommeraflosere (viceværter), 2 rengøringsassistenter og 2 ejendomsinspektører. 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-lavt 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 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 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

Vi har i indeværende år fortsat haft fokus på arbejdet med helhedsplanerne for Afdeling 56 og Afdeling Svaneke. Derudover har vi arbejdet på fremrykning af helhedsplanerne i Søndergården I & II. I samarbejde med Bornholms Regionskommune har vi arbejdet med boligsocial helhedsplan for NordParken, som er gået ind i sin afsluttende fase og slutter ved årets udgang. Endeligt har vi haft glæden af et samarbejde med kommunen om udvidelse af de fysiske rammer i Nordstjernens Børnehus.

Med udgangspunkt i tidsplanerne for 4 helhedsplaner og egne ressourcer har bestyrelsen besluttet at eventuelle nye projekter i andre afdelinger først vil blive planlagt til udførelse tidligst i 2025. Alternativt er det nødvendigt at tilknytte ekstern rådgiver på projekterne i den tid, der arbejdes på helhedsplanerne.

Bestyrelsen har bevilliget tilskud til Afdeling 13 til et nyt overdækket indgangsparti i børnehus. Der er givet et tilskud til digitale opslagstavler i NordParken.

Vi har indgået en rammeaftale om juridisk bistand med Kammeradvokaten. Aftalen er ikke-eksklusiv, hvorfor vi fortsat frit kan anvende andre advokatfirmaer, herunder fortsætte nuværende lokale samarbejde med Advodan Bornholm. Vi har indgået en samarbejdsaftale med Nykredit om porteføljestyring.

Bestyrelsen har vedtaget en ny persondatapolitik, der er tilgængelig på vores hjemmeside.

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

Året har været præget af en delvis nedlukning af Danmark grundet pandemien med coronavirus, der har medført aflysninger af møder, kurser og boligsociale aktiviteter, herunder lokalkursus "Det gode afdelingsmøde" og Årsfest. Bestyrelsen har udskudt strategiseminar og som en konsekvens heraf vil fremlæggelse af nyt visions- og målsætningsprogram blive udsat til næste år. Vision og Målsætning 2017–2021 vil således fortsat være gældende for den kommende periode.

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

Egenkontrol

Formålet med egenkontrollen er at fremme effektivitet og kvalitet, og derved bidrage til at sikre at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt. Egenkontrollen er en del af grundlaget for forvaltningsrevisionen. Derudover orienteres kommunen om indsatsen, mens særlige væsentlige aspekter tages op i styringsdialog mellem boligorganisation og kommune.

Vi har i samarbejde med Bolig- og Planstyrelsen udarbejdet en effektivitetsrapport for Bo42 for perioden 2014–2019. Effektiviteten opgøres i udgifter pr. bolig, og er derfor alene retningsgivende.

Rapporten har en række hovedkonklusioner:

- Siden 2014 har afdelingerne i Bo42 i gennemsnit øget effektiviteten med 28%. Gennemsnittet i Region Hovedstaden har været 18%.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 84%, hvilket er bedre end regionen, som helhed (79%). 2 afdelinger i Bo42 har en effektivitet på 67%.
- 96% af afdelingerne i Bo42 har haft en positiv udvikling i effektivitet.
- Benchmarksanalysen viser at nogle afdelinger i Bo42 fortsat har effektivitetspotentiale.
- Der er stor forskel på afdelingernes udgiftsudvikling. Intervallet går fra en afdeling, hvor udgifterne er faldet med 32% til en afdeling, hvor de er steget med 10%.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er der et samlet effektivitetspotentiale på de medtagne konti på kr. 1,8 mio.

Ved en nærmere undersøgelse af afdelingernes driftsudgifter peger analysen på, at Bo42 gennemsnitlig har højere udgifter til renovation og lavere udgifter til især forsikring og renholdelse.

Forventningen er at vi også i de kommende år vil være udfordret for så vidt angår udgifter til renovation. Vi betaler i modsætning til øvrige i Region Hovedstaden en husstandsafgift, og ikke i forhold til affaldsmængde. Bo42 har mange lejligheder, som har færre beboere i gennemsnit end for de øvrige boliger på Bornholm.

Bofa og kommunen har i 2021 forhøjet taksterne pr. husstand og via pressen varslet yderligere stigning i takster på mellem kr. 600–800 pr. husstand pr. år, som følge af øgede krav til kildesortering og nyt udbud, der træder i kraft pr. 1. januar 2022.

Bo42 er i løbende dialog med Bofa og en repræsentant i Bofas brugerråd. Vi presser på for at få en mere retfærdig takstpolitik, som i højere grad afspejler affaldsmængder og de faktiske udgifter til affaldshåndtering på Bornholm.

Det er Bo42s mål, at alle afdelinger med effektivitetspotentiale i den kommende 4-årige periode (2021–2024) forbedrer deres samlede effektivitet med mindst 2%-point (knap 1,8 mio.). Det tilstræbes, at lejen i flest mulige afdelinger kan holdes uændret uden at gå på kompromis med kvalitet af boliger og nuværende høje serviceniveau.

Et supplerende mål specifikt for de to afdelinger med lavest effektivitet er at de forbedrer effektiviteten yderligere med mindst 2%-point, eller i alt 4%-point, således at de for regnskabsåret 2024 har en effektivitet på mindst 70%.

Ved en opfyldelse af ovenstående mål vil Bo42s afdelinger kunne matche regionens bedste praksis.

Ovenstående vil blive gennemgået og uddybet på det kommende repræsentantskabsmøde.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2020 blev der valgt afdelingsbestyrelser i mange afdelinger. I Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden, Søndergården I, Søndergården II og Afdeling Svaneke blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

Bo42 har totalt set 49 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. 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.

Organisation

Boligorganisationen har atter haft et godt og tilfredsstillende regnskabsår.

Bo42s årsregnskab 2020 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 1.039.000, der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes et bedre afkast på investeringsbeviser end forventet, og generelt lavere udgifter end budgetteret, heraf kan nævnes lavere administrative udgifter og mødeudgifter. 2020 har været et usædvanligt år, som har været præget af coronaen og en lang række aflysninger.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 kr. 44,5 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 5,4 mio.

Saldoen på dispositionsfonden, som er en del af egenkapitalen, udgjorde pr. 31. december 2020 kr. 33,9 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 5,4 mio. Den disponible del udgør kr. 28,5 mio. svarende til kr. 23.931 pr. lejemål. I lighed med tidligere år er der ikke i 2020 foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt tilstrækkeligt i henhold til gældende regler.

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2020 kr. 10,6 mio., hvilket svarer til en reduktion på kr. 200.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 5.027.000 mod budgetteret kr. 5.664.000 altså et mindre forbrug på kr. 637.000.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2020 forhøjet til kr. 30.000 og bidraget per lejemålsenhed er nedsat til kr. 2.900. I 2021 budgetteres der med uændret grundbidrag pr. afdeling (kr. 30.000) og pr. lejemålsenhed (kr. 2.900).

De samlede ordinære udgifter var i 2020 kr. 24,5 mio.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingerne har ligeledes haft et tilfredsstillende årsregnskab, hvor alle afdelinger undtagen én har haft overskud i 2020. En afdeling har haft et lille underskud på kr. 5.042. Der er ingen afdelinger med opsamlet underskud.

Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af side 132 i revisionsprotokollat. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renteindtægter, kursgevinst og udbytte har i 2020 samlet givet et positivt afkast på kr. 1.119.000 (budgetteret med kr. 845.000). Afkastet til afdelingerne afregnes med 0,49%.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget, hvormed den gennemsnitlige henlæggelse er steget fra kr. 1.169 pr. m² til kr. 1.374 pr. m².

Der er enkelte afdelinger, hvor saldoen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er i underkanten. Det overordnede billede er meget tilfredsstillende.

Forsikringer

Der blev 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 2020 har der været 154 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 13%. I 2019 var der 205 fraflytninger, svarende til 17%. Det svarer til et fald på 51 fraflytninger, eller 25%. Det er den laveste fraflytningsprocent i mere end 25 år.

Fraflytningsprocenten har i en årrække ligget stabilt på omkring 20%. I de seneste år har der været en klar faldende tendens. Ovenstående fraflytningsprocenter omfatter også dødsfald og interne flytninger, samt ungdomsboliger, hvor der typisk er en boperiode på 2 år.

Lejeledighed

Der er aktuelt ingen ledige boliger. I løbet af 2020 har der været 4 afdelinger med en enkelt tomgang; Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 7 og Pakhuset. Afdeling 56 har haft 2 tomgange og Afdeling Svaneke har haft 4. Der er ingen afdelinger med længerevarende tomgange. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2020 kr. 110.403, 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 energirenoveringer.

Ved licitationerne afholdt i 2020 var det ikke muligt at opnå priser inden for det vedtagne budget på udskiftning af vinduer og døre i Strandgården og nye køkkener i Afdeling 14. Projekterne er gennemført ved øget lånefinansiering inden for den vedtagne lejestigning.

Ved licitationen afholdt i 2021 var det ikke muligt at opnå priser inden for det vedtagne budget i Højvangsparken på udskiftning af vinduer og døre. Det er således ikke muligt at gennemføre projektet som planlagt i 2022.

Afsluttede projekter:

Afdeling 11

Køkken- og badrenovering i 24 boliger blev afsluttet i oktober 2020.

Afdeling 14

Køkkenrenovering i 48 boliger blev afsluttet i december 2020.

Strandgården

Nye vinduer og døre i 20 boliger blev afsluttet i december 2020.

Afdeling 4

Nye vinduer og døre i 32 boliger blev afsluttet i februar 2021.

Afdeling 13

Udvidelse og ombygning børnehuset Nordstjernen blev afsluttet i marts 2021.

Kommende projekter:

Energirenovering Ågården

Energirenovering af 27 boliger forventes påbegyndt i august 2021.

Helhedsplaner

Afdeling 56, Søndergården I, Søndergården II og Afdeling Svaneke.

Fremtidssikring

Bestyrelsen har sammen med afdelingsbestyrelsen i Afdeling 56 arbejdet med fremtidssikring af afdelingen. Der er ligeledes arbejdet med fremtidssikring af Afdeling Svaneke.

Landsbyggefonden har fået tilført ekstra midler til fremrykning af renoveringer på venteliste som led i genopretning af økonomien efter COVID19. I samarbejde med Landsbyggefonden, Bornholms Regionskommune og Kuben Management A/S har vi arbejdet med fremrykning af helhedsplan for Søndergården I & II.

Arbejdet med helhedsplanerne er påvirket af coronasituationen, og det har bl.a. ikke været muligt at afholde større fysiske møder herunder afdelingsmøder og arbejdsgruppemøder, hvilket har bevirket forsinkelser i de kommende aktiviteter.

I **Afdeling 56** har afdelingsmødet godkendt endelig helhedsplan på ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 22. september 2020. Endelig helhedsplan er ligeledes godkendt af kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Der er i februar 2021 indgået aftale med Kuben Management A/S om byggeadministration og teknisk rådgivning, som omfatter alt hvad der vedrører helhedsplanen og den gennemgribende renovering på i alt kr. 240 mio. Kuben Management A/S har indgået aftale med arkitektfirmaet Mangor og Nagel, der står for projekteringen, som danner baggrund for totalentrepriseudbud, der forventes afholdt ultimo 2021.

Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden. Forudsat at COVID19 situationen ikke fremadrettet vil forårsage yderligere forsinkelser forventes der byggestart i august 2022.

I **Afdeling Svaneke** blev den endelige helhedsplan godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 28. oktober 2020. Endelig helhedsplan er ligeledes godkendt af kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Der er i februar 2021 indgået aftale med Kuben Management A/S om byggeadministration, som omfatter alt hvad der vedrører helhedsplanen og den gennemgribende renovering på i alt kr. 98 mio.

Bo42 har indgået aftale med Cubo Arkitekter om teknisk rådgivning. Det forventes at renoveringen projekteres, således at der kan afholdes licitation i efteråret 2021.

Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden. Forudsat at COVID19 situationen ikke fremadrettet vil forårsage yderligere forsinkelser forventes der byggestart i juni 2022.

I **Søndergården I & Søndergården II** har vi fået tilsagn om støtte fra kommunen og Landsbyggefonden til en samlet helhedsplan på i alt kr. 103 mio. Tilsagnet forudsætter at afdelingerne bliver sammenlagt til en afdeling, at der foretages lejeudligning og at én samlet helhedsplan godkendes af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde. Afholdelse af et ekstraordinært afdelingsmøde afventer ophævelse af forsamlingsforbuddet.

Det vurderes at følgende afdelinger inden for 5–10 år omfattes af nye foreløbige helhedsplaner:

- Rosenlunden (i sammenhæng med Lunden og Lupinparken (DVB Parken)
- 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.

I Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4 forudsætter det videre arbejde at der igen etableres fælles afdelingsbestyrelse og afholdes fælles afdelingsmøder, samt at den bevarende lokalplan ændres eller ophæves.

Nybyggeri

Vi er interesseret i at opføre familieboliger i Rønne gerne på "Sporteren" og et bofællesskab i Rønne. Vi har afgivet købstilbud til kommunen på "Sporteren", men kommunen har ønsket et samlet salg med bygningerne til Østre Skole. Kommunen har ligeledes ikke ønsket at give mulighed for etageboligbyggeri ved Nørrekås.

Mulighed for bofællesskab i Afdeling 19 har været undersøgt og der er blevet udarbejdet et ideoplæg. Projekt er opgivet grundet et fortidsminde på "Højen".

Boligsocialt projekt "Fællesskab og trivsel i NordParken"

Vi er nu gået ind i projektets fjerde og sidste år, som i den grad har været præget af coronakrisen.

Forsamlingsforbud betød aflysning af mange aktiviteter og arrangementer herunder også udendørs koncert. I løbet af 2020 blev det muligt at afholde enkelte aktiviteter, der foregik udendørs i små grupper og på god afstand af hinanden. Det har ligeledes været muligt at få afsluttet grunduddannelsen for bydelsmødre i efteråret 2020.

Boligsocial medarbejder Christina Knoop Mauritsen fik tilbudt en fast stilling som socialrådgiver og havde sidste arbejdsdag den 12. juni 2020. Pia Schalburg blev ansat i stillingen for den resterende del af projektperioden. Grundet lykkelige omstændigheder er Pia Schalburg på barsel. Vi har uden held søgt ansættelse af en barselsvikar på nedsat tid. Projektets aktivitetsniveau vil blive tilpasset omstændighederne frem til udgangen af året, hvor projektet ophører.

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 8. juni 2021 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

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

Rønne, den 20. april 2021

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand