



Bestyrelsens Årsberetning 2022

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 14. JUNI 2022

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2021 til juni 2022.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.172 boliger, 4 erhvervslejemål, 1 børnehus, 1 sideaktivitetsafdeling og 37 garager, svarende til i alt 1.192 lejemål. Sideaktivitetsafdelingen består af fælleslokaler (3 fysiske enheder).

Bo42 har egen administration med 6 medarbejdere, heraf boligrådgivere, beboerrådgiver, receptionist, økonomichef og direktør. Bo42 har desuden ansat 5 viceværter, 2 rengøringsassistenter og 1 ejendomsinspektør. Derudover har vi haft en projektleder og en boligsocial-medarbejder ansat i en 4-årig projektperiode, der udløb ved udgangen af 2021. Vi har p.t. 2 ledige faste stillinger i tilknytning til ejendomskontoret.

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 moderne boligbatterier.

Med vores knapt 2.000 beboere 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, Afdeling Svaneke og Søndergården.

I samarbejde med Bornholms Regionskommune har vi arbejdet med boligsocial helhedsplan for NordParken, hvor projektperioden sluttede ved udgangen af året.

Bestyrelsen har afholdt et bestyrelsesseminar den 15. november 2021 med fokus på et ydelseskatalog samt revision af vor vision og målsætning. Ydelseskataloget definerer hvilke grundydelse, der er indeholdt i administrationsbidraget samt forbrugsydelser, der tilkøbes og afregnes efter forbrug. Bo42s Vision- og Målsætningsprogram 2022–2025 fremlægges for repræsentantskabet.

Der er afholdt en ekskursion i Bo42 den 4. april 2022 for bestyrelsen og ansatte med primær fokus på de afdelinger, der er omfattet af helhedsplanerne.

Bestyrelsen har besluttet at der skal være røgalarmanlæg i alle boliger i Bo42 inden 2025. Der ydes tilskud til etableringen fra dispositionsfonden til de afdelinger, der ikke allerede har installeret røgalarmer. Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården vil få etableret røgalarmer i forbindelse med helhedsplanerne.

Bo42 har indsendt høringssvar til kommunens affaldsplan med primær fokus i relation til den skitserede løsning for boligblokke. Vi har på møder med Bofa og HCS fremlagt ønske om at få nedgravede containere i de afdelinger, hvor det er muligt. Bestyrelsen har givet tilsagn om tilskud til etablering af nye affaldsmiljøer.

Der er bevilliget et tilskud fra arbejdskapitalen til fotodokumentation af vores ejendomme og dronefotos over vores afdelinger til brug for bl.a. hjemmeside og dokumentation i forbindelse med helhedsplaner.

Året har fortsat været præget af pandemien med coronavirus, der har medført aflysninger af møder, kurser og boligsociale aktiviteter samt LokalEvent 2021. Lokalkurset "Det gode afdelingsmøde", der oprindeligt var planlagt til 2021 blev afholdt den 19. marts 2022.

Bo42 har markeret 80 års jubilæum ved at afholde en fest for beboere, ansatte og samarbejdspartnere den 30. april 2022. Det var en flot og god markering med stor opbakning fra beboere. Derudover blev der den 23. april 2022 arrangeret en gratis biograftur målrettet børnene.

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 2014–2021. 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 24 %. Gennemsnittet i Region Hovedstaden har været 22 %.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 86 %, hvilket er bedre end regionen, som helhed (80 %). En afdeling i Bo42 (Støberigården) har en effektivitet på under 70 %, hvilket er grænseværdien for at blive en "rød afdeling". Den pågældende afdeling har 20 almene ældreboliger og en effektivitetsprocent på 69,6 %. Der skal udarbejdes en særskilt obligatorisk handlingsplan for at øge effektiviteten i forhold til "bedste praksis".
- 64 % af afdelingerne i Bo42 har haft en positiv udvikling i effektivitet siden 2014.
- Der er stor forskel på afdelingernes udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en afdeling, hvor udgifterne er faldet med 38 % til en afdeling, hvor de er steget med 1 %.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er der et samlet effektivitetspotentiale på de medtagne konti på kr. 1,4 mio.

Ved en nærmere undersøgelse af afdelingernes driftsudgifter peger analysen på, at Bo42 gennemsnitlig har højere udgifter til renovation og lavere udgifter på 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 og 2022 forhøjet taksterne pr. husstand.

Bo42 er i løbende dialog med Bofa og har 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 (2022–2025) forbedrer deres samlede effektivitet med mindst 1 %-point, således at den gennemsnitlige effektivitet er på mindst 87 % i 2026. Det tilstræbes samtidig, 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 på den afdeling med lavest effektivitet er at effektiviteten forbedres yderligere med mindst 2 %-point, således at vi i regnskabsåret 2025 ikke har afdelinger med en effektivitet på under 70 %.

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

Ovenstående vil blive uddybet på det kommende repræsentantskabsmøde.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2021 blev der valgt afdelingsbestyrelser i mange afdelinger. I Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden, Afdeling Svaneke og Afdeling 75 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

Bo42s årsregnskab 2021 for boligorganisationen viser et underskud på kr. 68.000. Underskuddet skyldes et dårligere afkast på investeringsbeviser end forventet. 2021 har været et usædvanligt år, som har været præget af coronaen og en række aflysninger samt store udsving på investeringsbeviser. I 2021 har der været udgift på kr. 83.000 til juridisk assistance.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2021 kr. 49,8 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 5,3 mio. Saldoen på dispositionsfonden er kr. 39,9 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 6,7 mio. Den disponible del udgør kr. 33,1 mio. svarende til kr. 27.800 pr. lejemål. Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2021 kr. 9,9 mio., hvilket svarer til en reduktion på kr. 700.000.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 5.273.000 mod budgetteret kr. 5.569.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 296.000. De samlede ordinære udgifter var i 2021 kr. 23,7 mio.

Administrationsbidraget pr. afdeling er i 2021 uændret (kr. 30.000) og bidraget pr. lejemålsenhed er ligeledes uændret (kr. 2.900). I 2022 ændres fordeling og der budgetteres med kr. 3.600 pr. lejemålsenhed. Vi er fortsat den boligorganisation på Bornholm med laveste bidrag. Bornholms Boligselskabs administrationsbidrag er i 2022 fastsat til kr. 4.700 pr. lejemålsenhed, og dermed 31 % højere.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2021 viser i flere afdelinger et underskud, der i al væsentlighed skyldes renteudgifter og større renovationsudgifter. Der er 5 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af afdelingens regnskab, som er offentliggjort på hjemmesiden. Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over 3 år.

Renter og urealiserede kursgevinster har i 2021 samlet givet et negativt afkast på kr. 2.644.000 (budgetteret med kr. 0). Intern forretning afregnes med -1,16%.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er gennemsnitlig steget fra kr. 1.374 pr. m² til kr. 1.606 pr. m².

Forsikringer

Der er i 2021 gennemført et EU-udbud på boligorganisationens forsikringer grundet varslings fra Tryg om præmieforhøjelse på knapt 50 %. Baggrunden for stigning i præmien skyldes primært at Bo42 desværre har haft 3 brande.

Der er indgået en 3-årig aftale pr. 1. januar 2022 med Tryg på forsikringerne; Bygning, Løsøre, Teknisk, Erhvervs- og Produktansvar og Kollektiv arbejdsulykke. Der er desuden indgået en 3-årig aftale med Gjensidige på Arbejdsskadeforsikring.

Forhøjelserne på præmierne omkring 40 % afspejler sig i afdelingernes budget for 2023.

Fraflytninger

I 2021 har der været 178 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 15 %. I 2020 var der 154 fraflytninger, svarende til 13 %. Det svarer til en stigning på 24 fraflytninger, eller 16 %.

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. Antallet af ungdomsboliger blev i 2020 øget med 30 boliger, Afdeling 75. I 2021 har boliger i forbindelse med helhedsplaner været udlejet midlertidigt, og en del dernæst udlejet på almindelig vilkår grundet forsinkelse og ændret genhusningsstrategi.

Lejeledighed

Der er aktuelt ingen ledige boliger. I løbet af 2021 er der enkelte afdelinger, der har haft kortvarig tomgang; – det har primært været ungdomsboliger i forbindelse med lejerskifte/uddannelsesstart. Der er ingen afdelinger med længerevarende tomgang. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2021 kr. 28.988, 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 klimaskærm og energi-renoveringer.

Ved licitation afholdt i 2022 var det ikke muligt at opnå priser inden for det vedtagne budget på tagprojekt i Strandgården. Det har derfor været nødvendigt at finde besparelser og opnå tilskud fra Bo42 for at gennemføre projektet.

Afsluttede projekter:

Ågården

Energirenovering af 27 boliger blev afsluttet i november 2021.

Igangværende projekter:

Tagprojekt i Strandgården

Tagudskiftning i 20 boliger forventes påbegyndt i ultimo juni 2022.

Kommende projekter:

Helhedsplaner i Afdeling 56, Søndergården og Afdeling Svaneke.

Fremtidssikring

Bestyrelsen har sammen med afdelingsbestyrelserne i henholdsvis Afdeling 56 og Søndergården arbejdet med fremtidssikring af afdelingerne. Der er ligeledes arbejdet med fremtidssikring af Afdeling Svaneke.

Arbejdet med helhedsplanerne har været påvirket af coronasituationen, der bl.a. har medført at afholdelse af større fysiske møder har været udskudt, herunder arbejdsgruppemøder, hvilket har bevirket forsinkelser i de kommende aktiviteter.

I **Afdeling 56** har vi i december 2021 afsluttet et EU-udbud, men modtog ikke noget bud på totalentreprisen. Opgaven er sendt ud i et nyt EU-udbud, der dels er tilpasset lokale/geografiske forhold og dels tager højde for et presset marked, hvilket bl.a. medfører en forlængelse af udførelsesperioden fra 2 til 3 år. Der er desuden givet en forlængelse på fristen for tilbud fra de prækvalificerede til først den 15. juni 2022, og senere til 7. juli 2022. Den ekstra udbudsrunde og forlængelse af frist betyder en skønnet forsinkelse på 3-6 måneder. Der forventes byggestart i 2023.

På grund af forsinkelsen er genhusningsstrategien blevet ændret, således at der konkret tages stilling om der skal ske midlertidig udlejning af bolig. Genhusning vil ske i såvel boliger som beboelsespavilloner.

Der er indgået aftale med Steenbergs Tegnastue ApS om teknisk rådgivning i forbindelse med omdannelse af Gartnervangen 16. 1. sal fra erhverv til bolig. Projektudgifterne på kr. 1.250.000 forudsættes dækket ved egen finansiering fra henlæggelserne og internt lån. Klimaskærmen på Gartnervangen 16-20 er medtaget i helhedsplanen. Landsbyggefonden har i maj 2022 meddelt, at hele afdelingen og dermed alle ejendommene kan medtages i helhedsplanen.

Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden.

I **Afdeling Svaneke** har det vist sig at de tekniske løsninger i helhedsplanen giver anledning til flere problemstillinger, herunder i forhold til byggetekniske forhold, radon, lokalplan, bygningsreglement og økonomi. Efter indstilling fra Kuben Management A/S (Kuben) har vi besluttet at få udarbejdet en revideret helhedsplan med udgangspunkt i den helhedsplan, der blev vedtaget i 2020 men tilpasset de tekniske udfordringer.

Efter indstilling fra Kuben har vi afbrudt samarbejdet med den tekniske rådgiver, Cubo Arkitekter, der vandt EU-udbud. Bo42 har indgået aftale med Kuben om udarbejdelse af revideret helhedsplan samt udarbejdelse af nyt EU-udbud af teknisk rådgivning, når der foreligger en godkendt revideret helhedsplan og revideret materiale. Omfang er endnu ikke klarlagt.

Processen kan bevirke at vi skal starte forfra i den beboerdemokratiske og beslutningsmæssige proces, og der skønnes en udskydelse af tidsplanen med 1 år. Grundet forsinkelsen er det besluttet at ændre genhusningsstrategien. Boliger udlejes således uden tidsbegrænsning, og genhusning vil i næste fase primært ske via beboelsespavilloner, da brug af eksisterende boliger er for dyrt.

I **Søndergården** har afdelingsmødet godkendt sammenlægning af afdelingerne Søndergården I og Søndergården II til Søndergården samt endelig helhedsplan på ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 17. juni 2021. Endelig helhedsplan er ligeledes godkendt af kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Der er i december 2021 indgået aftale med Steenbergs Tegnestue ApS om teknisk rådgivning efter gennemført EU-udbud. Rådgivning udføres som totalrådgivning og til opgaven er tilknyttet Nova5 som underrådgivere.

Supplerende undersøgelser blev foretaget i november og december 2021. Der blev afholdt arbejdsgruppemøder i februar 2022, hvor beboerne var inviteret til at deltage og sætte sit præg på renoveringen/indretning af boliger inden færdiggørelse af projekteringen og udbud af arbejderne. Tidsplanen følges planmæssigt og udbud forventes udsendt i august 2022.

Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden.

Med baggrund i nyt regulativ i Landsbyggefonden om renoveringsstøtte, der trådte i kraft den 1. juni 2021 vurderes det mindre sandsynligt at vi inden for de næste 10 år vil have afdelinger, der bliver omfattet af nye helhedsplaner. I regulativet er der bl.a. fokus på udsatte boligområder og særlige krav til energi- og klimascreening.

Nybyggeri

Vi er fortsat interesseret i at opføre familieboliger i Rønne gerne på "Sporteren" eller et areal ved DGI stadion 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.

Boligsocialt projekt "Fællesskab og trivsel i NordParken"

Projektet, der gik ind i sit fjerde år og sidste år, blev afsluttet ved udgangen af 2021. Det sidste år var endnu engang præget af coronasituationen, hvilket betød aflysning af flere aktiviteter og arrangementer. Udfordringer med at få besat en stilling som barselsvikar, i den resterende tid af projektperioden i 2021, medførte desuden en tilpasning af projektets aktivitetsniveau.

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.

En særlig tak til festudvalget, som stod for en fantastisk jubilæumsfest i forbindelse med 80 år. Festen blev afholdt i Rønne Hallen med mere end 250 deltagere.

Vi ser frem til et godt og konstruktivt repræsentantskabsmøde den 14. juni 2022 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

Bestyrelsen indstiller nærværende årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse.

Rønne, den 1. juni 2022

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand