



Bestyrelsens Årsberetning 2023

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 13. JUNI 2023

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2022 til juni 2023.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.172 boliger, 6 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 7 viceværter, 2 rengøringsassistenter og 1 ejendomsinspektør.

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 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 2022 indtrådte suppleant Bjarne Borggaard i bestyrelsen, da bestyrelsesmedlem Poul Rostgaard havde meddelt at han ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Vi har i indeværende år fortsat haft fokus på arbejdet med helhedsplanerne for Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården.

Vi har igennem en årrække haft fokus på at afholde lokalkurser i samarbejde med dygtige undervisere fra BL – Danmarks Almene Boliger. Temaet for årets lokalkursus var "Afdelingens økonomi", og igen i år kunne vi med tilfredshed notere os, at der var god søgning til lokalkurset med 25 kursusdeltagere.

Med baggrund i en generel energikrise i Europa og de forhøjede udgifter til opvarmning besluttede vi at nedsætte den maksimale garanterede temperatur i boligerne fra 22 til 21 °C i fyringssæsonen 2022/2023. Ændringen omfattede ejendomme, der opvarmes af fjernvarme fra varmecentral. Støberigården og Rosenlunden fortsatte dog med uændret maksimal temperatur i boligerne, da alle beboere i afdelingerne er ældre, der er anvist af kommunen. Derudover er det ikke muligt i Afdeling Svaneke, da der ikke er klimastyring.

Vi har på møder med Bofa om fremtidig affaldshåndtering aftalt, at vi i stedet for den skitserede løsning for etagebyggeri, får nedgravede affaldscontainere i de afdelinger, hvor det er muligt. Vi afholder merudgifterne mellem delvis nedgravet og nedgravet løsning, hvormed beboerne i de respektive afdelinger ligestilles med andre borgere, der ikke har mulighed for at have egne affaldsbeholdere. Vi har besluttet at afsætte en budgetramme på kr. 3 mio. til en innovativ løsning af fremtidig affaldshåndtering, og beløbet gives til de berørte afdelinger som tilskud fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen har bevilliget et tilskud på kr. 100.000 til etablering af "Fitness for alle" i NordParken; en udendørs plads med fitnessredskaber, der kan inspirere til at være aktive i fællesskab og hvor tilgængelighed er indtænkt.

Bestyrelsen har arbejdet med revision af Bo42s frivillighedspolitik, der fremlægges for repræsentantskabet.

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 2014–2022. 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 32 %.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 87 %, hvilket er bedre end regionen, som helhed (81 %). Vi har ikke nogen afdelinger, der har en effektivitet under 70 %, hvilket er grænseværdien for at blive en "rød afdeling".
- 79 % 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 33 % til en afdeling, hvor de er steget med 44 %.
- 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.

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.

Kommunen (Bofa) har i 2021 og 2022 forhøjet taksterne pr. husstand. I 2023 var taksterne uændrede, men har undergået en genberegning uden moms, som overraskende nok ser ud til at blive meget dyrere. I den politiske proces har vi kunne se stigninger på mere end 100% for ungdomsboliger.

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 dog en meget tung og langvarig proces. Vi håber at denne kan afsluttes tilfredsstillende inden året udgang, og at kommunen vedstår de indgående aftaler.

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. (Bo42 har i 2022 opnået vort mål for 2026 om en gennemsnitlig effektivitet på mindst 87 %). 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 2022 blev der valgt afdelingsbestyrelser i mange afdelinger. I Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Møllegården, Rosenlunden, Afdeling Svaneke og Afdeling 75 blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

Bo42 har totalt set 48 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 2022 for boligorganisationen viser et underskud på kr. 2.080.000. Underskuddet skyldes et dårligere afkast på investeringsbeviser end forventet. 2022 har været et usædvanligt år, som har været præget af store udsving på investeringsbeviser. I 2022 har der været udgift på kr. 6.250 til juridisk assistance.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 kr. 53,1 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 3,3 mio. Saldoen på dispositionsfonden er kr. 45,9 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 8,0 mio. Den disponible del udgør kr. 37,9 mio. svarende til kr. 31.756 pr. lejemål. Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2022 kr. 7,1 mio., hvilket svarer til en reduktion på kr. 2,8 mio.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 5.309.000 mod budgetteret kr. 5.807.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 498.000. De samlede ordinære udgifter var i 2022 kr. 26,2 mio.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i 2022 kr. 3.600 og i 2023 budgetteres med kr. 3.400 pr. lejemålsenhed. Vi er fortsat den boligorganisation på Bornholm med laveste bidrag. Bornholms Boligselskabs administrationsbidrag er i 2023 fastsat til kr. 4.700 pr. lejemålsenhed, og dermed 38 % højere.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2022 viser i flere afdelinger et underskud, der i al væsentlighed skyldes renteudgifter og større renovationsudgifter. Der er 9 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 2022 samlet givet et negativt afkast på kr. 21.131.000 (budgetteret med kr. 0). Intern forrentning afregnes med 0,12 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er gennemsnitlig steget fra kr. 1.606 pr. m² til kr. 1.622 pr. m².

Fraflytninger

I 2022 har der været 179 fraflytninger, svarende til uændret fraflytningsprocent på 15 %. I 2021 var der i alt 178 fraflytninger.

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.

Lejeledighed

Der er aktuelt én ledig bolig i Afdeling Svaneke. I løbet af 2022 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 2022 kr. 23.446, 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.

Afsluttede projekter:

Tagprojekt i Strandgården

Tagudskiftning i 20 boliger blev afsluttet i december 2022.

Igangværende projekter:

Energirenovering i Støberigården forventes påbegyndt i 2023.

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 stigende priser som følge af øget efterspørgsel på materialer, mangel på arbejdskraft og stigende renter. Der er således blevet arbejdet intenst på at finde yderligere finansiering og besparelser, hvilket har bevirket forsinkelser i de kommende aktiviteter.

I **Afdeling 56** er der, efter fornyet entrepriseudbud og en forlængelse på fristen for tilbud, modtaget bud fra et lokalt stiftet konsortium bestående af PLE Entreprise A/S og Nordbornholms Byggeforretning ApS. Steenbergs Tegnestue ApS er under-rådgiver.

Anskaffelsessummen er steget betragteligt i forhold til det oprindelige budget (Skema A). Det har således været nødvendigt at finde besparelser og yderligere finansiering, herunder yderligere lejestigning. Det er primært i forhold til udearealerne, at projektet er blevet ændret.

Den tilpassede helhedsplan og den ændrede finansiering, herunder en lejestigning på 20,8 %, svarende til et lejeniveau på kr. 900 pr. m², blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 56 den 20. februar 2023.

Totalentreprisekontrakt med en totalentreprisesum på kr. 262 mio. blev underskrevet den 21. februar 2023 og afspejler de besparelser, der er en præmis for at helhedsplan kan realiseres. Kontrakten var betinget af at der kunne opnås endelig godkendelse af helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B). Skema B er efterfølgende blevet godkendt af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden. Det samlede budget for renoveringssagen er kr. 328 mio.

Foreløbig tidsplan for renoveringsprojektet har forventet byggestart i oktober 2023 og aflevering i august 2026. Udskiftning af tage foretages inden de indvendige arbejder påbegyndes. Der blev afholdt et informationsmøde om genhusning den 10. maj 2023.

I **Afdeling Svaneke** er der afholdt fornyet udbud på teknisk rådgivning og bistand, efter samarbejdet med Cubo Arkitekter ophørte. Der er indgået aftale med Steenbergs Tegnastue ApS med Nova5 som underrådgiver. De tekniske rådgivere har arbejdet videre med at konkretisere projektet frem mod et entrepriseudbud. Grundet flere problemstillinger med de tekniske løsninger i helhedsplanen, er der arbejdet med at få udarbejdet en revideret helhedsplan med udgangspunkt i den vedtagne helhedsplan men tilpasset de tekniske udfordringer.

Der er indgået aftale med Kuben Management A/S om udarbejdelse om revideret helhedsplan og tilpasset informationsmateriale til fremlæggelse på afdelingsmøde.

Bornholms Regionskommune har godkendt en forlængelse af frist for Skema B til 27. august 2024.

I **Søndergården** har der i december 2022 været afholdt et fagentrepriseudbud, hvor håndværkerne har kunnet byde på mindre dele af den samlede entreprise. Fristen Ændring af entrepriseformen fra hovedentreprise til fagentreprise er sket på anbefaling fra Kuben Management A/S, på baggrund af en markedsanalyse. Som følge heraf er der indgået en tillægsaftale om teknisk rådgivning og bistand med Steenbergs Tegnastue ApS.

De seneste måneder er der arbejdet på at få den samlede projektøkonomi til at hænge sammen. De indkomne priser fra håndværkerne og det aktuelle renteniveau betyder, at det kan være nødvendigt med en tilretning af helhedsplanen. Beslutning om tilpasning af helhedsplan skal behandles på afdelingsmøde for Søndergården. Forventet byggestart er udskudt til foråret 2024.

Landsbyggefonden har ønsket at afprøve henholdsvis mekanisk og naturlig ventilation i de 2 mockup boliger, der stod klar til indflytning den 27. februar 2023. Der er aftalt møde med Landsbyggefonden ultimo maj 2023 for drøftelse af den fremtidige ventilationsløsning og afklaring af støttede beløb.

Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har godkendt udskydelse af frist for Skema B til 10. december 2023.

Nybyggeri

Vi er fortsat interesseret i at opføre familieboliger i Rønne gerne på "Sporteren" og/eller på et areal ved tidligere DGI stadion. Vi er ikke afvisende for at opføre 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.

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 13. juni 2023 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

Bestyrelsen indstiller nærværende årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2023

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand