



Bestyrelsens Årsberetning 2025

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 3. JUNI 2025

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2024 til juni 2025.

Bo42 er en almen boligorganisation med 1.188 boliger, 6 erhvervslejemål, 1 børnehus, 1 sideaktivitetsafdeling og 37 garager, svarende til i alt 1.208 lejemålsenheder. Sideaktivitetsafdelingen består af fælleslokaler (3 fysiske enheder).

Bo42 har egen administration med 7 medarbejdere, heraf boligrådgivere, beboerrådgiver, receptionist, projektleder, økonomichef og direktør. Bo42 har desuden ansat 7 viceværter, 2 rengøringsassistenter, 1 ejendomsmester og 1 driftschef.

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 % af Rønnes befolkning og 10 % 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 kan i henhold til boligorganisationens vedtægter beslutte at delegere et eller flere forhold til bestyrelsen. Repræsentantskabet har besluttet at delegere sin kompetence til bestyrelsen om de i § 3 stk. 5 nævnte forhold vedrørende afdelingerne.

Bestyrelsesarbejde

I forbindelse med konstitueringen af formand og næstformand den 11. juni 2024 blev Brit Kofoed Dahl valgt som formand, og Jette Pedersen som næstformand. Brit Kofoed Dahl har boet i Bo42 siden 2005, og har deltaget i beboerdemokratiet siden 2012. Jette Pedersen har deltaget i beboerdemokratiet siden 2016. Kevin McGwin indtrådte som nyvalgt bestyrelsesmedlem.

Vores tidligere formand Per Carlo Nilsson valgte efterfølgende at trække sig fra bestyrelsen. Dette bevirkede, at 1. suppleant Bjarne Egelykke indtrådte i bestyrelsen. Vi vil gerne takke Per Carlo Nilsson for mange gode år som formand, og hans store engagement i bestyrelsesarbejdet.

I slutningen af juni 2024 deltog bestyrelsen sammen med dele af administrationen og Kuben Management A/S i et møde med Landsbyggefonden om de tre helhedsplaner i Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården. Der var behov for en drøftelse af forskellige udfordringer i projekterne samt de økonomiske forudsætninger for alle tre projekter. Her var det vigtigt for alle parter, at huslejen, også efter endt renovering, holdes på et rimeligt niveau.

Den 25. februar 2025 godkendte bestyrelsen en ny organisering af arbejdet omkring de tre helhedsplaner. Dette betyder, at bestyrelsesmedlemmer er repræsenteret i de tre nye byggeudvalg sammen med medlemmer af afdelingsbestyrelserne fra de tre afdelinger. Det giver både beboerne og bestyrelsen mulighed for at følge helhedsplanerne tættere, hvilket vi er tilfredse med.

I januar 2025 måtte bestyrelsen tage afsked med direktør Ebbe Frank, som fratrådte sin stilling efter næsten 25 år i Bo42. Bestyrelsen vil gerne takke Ebbe Frank for mange gode år og hans store engagement i Bo42.

Bestyrelsen indgik i den forbindelse en aftale med BL- Danmarks Almene Boliger om midlertidig ledelsesmæssig bistand ved konstitueret forretningsfører Bent Frederiksen. Vi ser ind i den kommende tid med stort engagement, og arbejder på at få ansat en ny direktør i Bo42, forhåbentlig i løbet af efteråret.

Det glæder bestyrelsen at den nye affaldsordning endelig er kommet godt i gang. Selvom det er en stor forandring, virker det til at de fleste har fundet løsninger i eget hjem, der fungerer i dagligdagen.

Miljøerne i de større afdelinger er ligeledes taget i brug og det glæder bestyrelsen at vi faktisk er rigtig gode til at sortere vores affald i Bo42. Der er etableret Miljøer i NordParken, Søndergården, Midgården, Ågården og Højvangsparken. Det er vigtigt at pointere, at det er et fælles ansvar at holde Miljøerne ryddelige og pæne, og ikke stille affald ved Miljøerne. Storskrald skal afleveres via storskraldsordningen eller på Bofas genbrugsstationer.

Med den nye storskraldsordning, som trådte i kraft 1. januar 2025, er der kommet nye regler fra Bofa for afhentning af storskrald, som skal sikre at mest muligt affald bliver genanvendt. Det betyder at det ikke længere er muligt for boligorganisationer at oprette fællestilmeldinger til afhentning af storskrald. Hver enkelt bolig skal tilmelde sig til Bofa storskraldsordning, og ved tilmelding skal det afkrydses, hvilke affaldstyper, der skal afhentes. For beboere i vort etagebyggeri vil vi anviser en placering for aflevering af det tilmeldte storskrald. I afdelinger med tæt-lav bebyggelse ud til offentlig vej skal beboere, ligesom alle private husejere, sætte storskrald ud til skel.

Bestyrelsens flertal traf i 2024 en principbeslutning om brug af lovlige pesticider på fællesarealer. Brugen af pesticider har nu været i gang i et år med gode resultater, og det er besluttet at fortsætte ordningen. Det har som forventet frigivet timer til vores viceværter og bidraget til, at vi kan holde vores stier og belægninger pæne, selvom klimaforandringerne har givet ukrudtet begunstigede forhold. Flere elementer indgår i ukrudtsbekæmpelse på fællesarealer, og vi forholder os konkret til brug af pesticider med afbalanceret hensyn til miljøpåvirkning, serviceniveau, afdelingernes økonomi og medarbejdernes arbejdsmiljø. Vi ønsker fortsat at være en miljøbevidst boligorganisation.

Bestyrelsen har deltaget i BL – Danmarks Almene Boligers kredsmøde den 8. og 9. marts 2025, hvor der var fokus på børnedemokrati, opgavegrupper som løftestang til demokratisk fornyelse og det gode samarbejde i afdelingsbestyrelsen. Derudover har bestyrelsen sat fokus på uddannelse af bestyrelsen, hvor formanden har gennemført bestyrelsesuddannelsen i BL – Danmarks Almene Boliger.

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.

I effektivitetsrapport for Bo42, der er udfærdiget af Social- og Boligstyrelsen, fremgår det at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 94 %, hvilket er bedre end regionen, som helhed (83 %). Der er 23 afdelinger i det grønne felt, som dermed er blandt regionen billigste.

Siden 2014 har afdelingerne i Bo42 i gennemsnit øget effektiviteten med 41 %. Gennemsnittet i Region Hovedstaden har været 48 %.

Sammenlignet med regionens bedste praksis er der et samlet effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti på kr. 820.000.

Effektiviteten opgøres i udgifter pr. bolig, og er derfor alene retningsgivende. Effektivitetsudviklingen er baseret på regnskaber fra 2014 til det seneste regnskab, 2023.

Bo42 har i 2022 opnået vort mål for 2026 om en gennemsnitlig effektivitet på mindst 87 % og vi har fortsat ikke afdelinger med en effektivitet under 70 %.

Beboerdemokrati

På afdelingsmøderne i efteråret 2024 var der et flot fremmøde i næsten alle afdelinger. For bestyrelsen var der, i rollen som dirigent ved alle afdelingsmøderne, stort fokus på at få valgt afdelingsbestyrelser ind i de afdelinger, hvor der ikke var en afdelingsbestyrelse.

Der blev valgt afdelingsbestyrelser i mange afdelinger. Nu er der også valgt en afdelingsbestyrelse i Afdeling 3, Møllegården, og Afdeling Svaneke. Blot Afdeling 1, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75 står uden afdelingsbestyrelse.

Bo42 har totalt set 54 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. Afdelingsbestyrelsen er et utroligt vigtigt bindeled imellem afdelingens beboere, bestyrelsen, administrationen og driften. En afdelingsbestyrelse kender de lokale forhold og beboernes/fællesskabets ønsker og behov.

Afdelingsbestyrelsen er valgt på afdelingsmødet af afdelingens øvrige beboere til at varetage afdelingens interesser bedst muligt. En af afdelingsbestyrelsens fornemste opgaver er at være katalysator for de ideer og ønsker, der opstår i afdelingen.

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. Afdelingsmødet er det møde hvor beboere kan deltage, fremsætte forslag og træffe beslutninger. Afdelingsmødet er den øverste myndighed i den enkelte boligafdeling.

Afdelingsbestyrelsens grundlæggende opgaver fremgår af loven og det er de samme rettigheder og forpligtigelser, der gælder for alle afdelingsbestyrelser i hele landet.

Økonomi

Organisation

Bo42s årsregnskab 2024 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 1.163.000. Den væsentligste årsag til overskuddet er bedre afkast på investeringsbeviser end forventet samt lavere bruttoadministrationsudgifter, primært som følge af lavere personaleudgifter.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 kr. 56,3 mio., hvilket svarer til et fald på kr. 1,6 mio. Saldoen på dispositionsfonden er kr. 46,1 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 11,3 mio. Den disponible del udgør kr. 34,8 mio. svarende til kr. 28.979 pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2024 kr. 10,2 mio., hvilket svarer til en forøgelse på kr. 1,1 mio.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 6.402.000 mod budgetteret kr. 6.852.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 450.000.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i 2024 kr. 3.400, hvilket er uændret i forhold til 2023. I 2025 og 2026 budgetteres med kr. 3.900 pr. lejemålsenhed.

Bestyrelsen har godkendt årsregnskabet på møde afholdt den 30. april 2025 og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2024 viser i flere afdelinger et underskud, der i al væsentlighed skyldes større udgifter til renholdelse. Der er 7 afdelinger med opsamlet underskud. Resultat og status for den enkelte afdeling fremgår af afdelingernes regnskab, som er offentliggjort på hjemmesiden. Overskud eller underskud bliver afviklet over 3 år.

Urealiserede kursgevinster har i 2024 samlet givet et afkast på kr. 11.480.000, svarende til en forrentning på 4,22 %, der overføres til henlæggelserne.

Intern direkte forrentning til afdelingerne afregnes med 0,27 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er gennemsnitlig steget fra kr. 1.955 pr. m² til kr. 2.270 pr. m².

Fraflytninger

I 2024 har der været 153 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 13 %. I 2023 var der i alt 169 fraflytninger, svarende til 14 %.

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

I løbet af 2024 er der 3 afdelinger, der har haft kortvarig tomgang; Højvangsparken (enkelte ungdomsboliger), Afdeling 75 og Pakhuset. Afdeling Svaneke har haft længerevarende tomgang. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2024 kr. 196.380, 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 renoveret køkken og bad i flere afdelinger med henblik på at føre boligerne op til nutidens standard. Derudover er der fokus på klimaskærm og energirenoveringer.

Afsluttede projekter:

Det var muligt at opnå gode priser på udskiftning af vinduer og døre i Afdeling 20 i 2024. Projektet blev afsluttet i december 2024.

Igangværende og kommende projekter:

Der var på afdelingsmøderne stor opbakning til renoveringsprojekter i flere afdelinger. Afdelingsmøderne i de respektive afdelinger har godkendt følgende renoveringsprojekter i det kommende år:

Afdeling 9	Vinduesprojekt	2025
Afdeling 14	Vindues- og altanprojekt	2025
Afdeling 19	Køkkenprojekt	2025
Pakhuset	Køkkenprojekt	2025
Højvangsparken	Vinduesprojekt	2025/2026
Møllegården	Tagprojekt	2025

Vindues- og altanprojektet i Afdeling 14 har vist sig at være et meget omfattende projekt, der kræver ekstra beregninger fra en bygningskonstruktør, før hele vinduespartier kan udskiftes. Der er derfor tilknyttet ekstern rådgiver på dette projekt, som forventes gennemført i slutningen af 2025 eller starten af 2026.

Helhedsplaner

Der arbejdes intensivt med at sikre at de tre helhedsplaner forløber så effektivt og hensigtsmæssigt som muligt. Det kan dog ikke undgås, at der er gener fra renoveringen for både beboere og naboer eller at der dukker situationer op, som vi ikke var forberedt på. Der foregår derfor et tæt samarbejde i løbende dialog mellem Bo42, vores rådgivere og samarbejdspartnere indenfor en række områder på alle tre sager.

I **Afdeling 56** er renoveringen godt i gang og etape 3 ud af 5 blev påbegyndt i februar i år. I forbindelse med renoveringen af boligerne på Rosenvej 2-12 stødte entreprenørerne på flere forskellige byggetekniske udfordringer. Dette har medført forsinkelser i byggeriet, der nu forventes færdig i april 2027. Der er tale om en forlængelse af projektet på 7 1/2 måneder.

Bo42 afholdt evalueringsmøde for de beboere, der var flyttet tilbage i deres boliger i etape 1. Der var både ris og ros til processen og resultatet. Det var givende og brugbart at høre beboernes erfaringer, og pointer tages med til de næste etaper af byggeriet. Bestyrelsen er stolte af, at de renoverede lejligheder er så flotte, og vi håber at både eksisterende og kommende beboere vil være glade for deres nye boliger.

Som følge af renoveringen i Afdeling 56 er der indledt et samarbejde mellem Bo42, FGU og virksomheden SA-Service fra Nexø om genanvendelse af de hårde hvidevarer, som kasseres i forbindelse med helhedsplanerne. Samarbejdet er kommet i stand som en del af BOFAs projekt om [REuseLAB Bornholm](#), der er en del af Circular Economy Beyond Waste (CEBW), som er et stort, landsdækkende projekt med fokus på at implementere den nationale handlingsplan for cirkulær økonomi. Bestyrelsen er glade for at bidrage til den grønne omstilling lokalt.

I **Afdeling Svaneke** er anskaffelsessummen steget betragteligt i forhold til det oprindelige budget (Skema A), hvilket blev adresseret på mødet med Landsbyggefonden i juni 2024. Vores rådgiver har arbejdet intenst på at udarbejde en tilpasset helhedsplan sammen med Landsbyggefonden. I april 2025 blev beboerinformationsmateriale om den tilpassede helhedsplan samt genhusningsmateriale omdelt til beboerne i afdelingen. Der blev afholdt et beboerinformationsmøde den 5. maj 2025 og et åbent hus i en beboelsespavillon den 10. maj 2025. Der var et stort fremmøde til det ekstraordinære afdelingsmøde den 14. maj 2025, hvor beboerne stemte ja til den tilpassede helhedsplan med overbevisende flertal.

I **Søndergården** stemte beboerne ja til den tilpassede helhedsplan den 31. marts 2025 med overbevisende flertal. Bo42 udsendte en pressemeddelelse kort efter afdelingsmødet, så vi kunne dele vores begejstring med resten af øen.

De første beboere genhuses i løbet af juni 2025, og efter planen går de fysiske arbejder i gang i slutningen af juli måned. Det betyder utroligt meget for bestyrelsen, at der er opbakning hos lejerne til at få gennemført renoveringen, da flere af boligerne trænger til et løft.

Nybyggeri

Vi har trukket vores tilbud om at bygge for Bornholms Regionskommune på DGI-grunden tilbage. Vi er stadig interesseret i at bygge nye boliger for Bornholms Regionskommune på et senere tidspunkt. Lige nu ønsker vi at holde fokus på de tre store helhedsplaner, der er i fuld gang.

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 utrolig stor og ekstra indsats til glæde for fællesskabet omkring Bo42.

Vi ser frem til et godt og konstruktivt repræsentantskabsmøde den 3. juni 2025 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

Bestyrelsen indstiller nærværende årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse.

Rønne, den 21. maj 2025

På bestyrelsens vegne

Brit Kofoed Dahl
Formand