

Årsberetning

2026



Bo42

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

Bestyrelsens Årsberetning 2026
Repræsentantskabsmøde den 2. juni

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2025 til juni 2026. Bo42 er en almen boligorganisation med 1.190 boliger, 6 erhvervslejemål, 1 børnehus, 1 sideaktivitetsafdeling og 37 garager, svarende til i alt 1.210 lejemålsenheder. Sideaktivitetsafdelingen består af fælleslokaler (3 fysiske enheder).

Med vores knapt 2.000 beboere har vi sikret kvalitetsboliger til 15 % af Rønnes befolkning og 10 % af Svanekes befolkning.

Bo42 har egen administration og i 2025 ansat nye medarbejdere. Administrationen består af boligrådgivere, beboer-rådgiver, receptionist, projektleder, økonomimedarbejder, økonomichef og direktør, i alt 8 medarbejdere. Bo42 har desuden ansat flere medarbejdere i det tekniske område, hvorfor vi nu består af ejendomsteknikkere, gartnere, anlægsgartner, rengøringsassistenter, ejendomsmester og driftschef, i alt 12 medarbejdere.

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 har valgt at uddelegere kompetence vedrørende afdelingernes forhold til bestyrelsen.



Bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen startede i juni 2025 med at konstituere sig efter der var genvalg til alle opstillede bestyrelsesmedlemmer. I forbindelse med konstitueringen blev Brit Kofoed Dahl valgt som formand, hun har deltaget i beboerdemokratiet siden 2011.

Jette Pedersen blev valgt som næstformand, hun har deltaget i beboerdemokratiet siden 2016.

Det er 3 store boligområder vi med stor glæde ser udvikle sig til flotte, lyse og moderne lejligheder.

Bestyrelsen startede året med at gennemgå alle poster, hvor bestyrelsen har mulighed for at påvirke med lejernes stemme i andre roller via udvalg, andre bestyrelser og råd.

Vi har således for nuværende repræsentanter i TV2, RVV, AOF lokaludvalg, Beboerklagenævnet, brugerforum BOFA, brugerforum BEOF, Fællesrådet for Svaneke og omegn.

Bestyrelsen besluttede som det første i juni at nedsætte et ansættelsesudvalg, da processen med at finde ny direktør, stod for døren. Det var en spændende og krævende proces, hvor bestyrelsen fik konsulent hjælp fra BL til arbejdet med at få ansat ny direktør. Det var med stor glæde at bestyrelsen i slutningen af september 2025 kunne præsentere Ingrid Funch Jørgensen, som tiltrådt direktør pr. 1 november 2025.

Det er ingen hemmelighed at de 3 store helhedsplaner fylder meget for bestyrelsen i hverdagen, og det vil de fortsat gøre. Selvom vi er kommet langt det sidste år og har taget

et par store kvante spring for at komme i gang med både Afdeling Søndergården og Afdeling Svaneke, er der fortsat hele tiden opgaver der kræver både bygherreudvalget og bestyrelsens opmærksomhed. Det er 3 store boligområder vi med stor glæde ser udvikle sig til flotte, lyse og moderne lejligheder. Sidst har administrationen taget hul på at udleje tilgængeligheds boliger dette til stor glæde for mange ældre, der glæder sig til at komme i en bolig, de kan blive i uanset hvor gangbesværet de risikerer at blive.

Bestyrelsen har stor opmærksomhed på niveauet af henlæggelser i afdelingerne, som fremgår af styringsrapporten. Rapporten er udarbejdet af administrationen i samarbejde med Landsbyggefonden og omfatter alle afdelinger i Bo42. Det er derfor bestyrelsens holdning, at Bo42 for alle afdelinger skal have større fokus på de 30 års vedligeholdelsesplaner og dertilhørende renoveringsprojekter, med øget opmærksomhed på renoveringer af klimaskærmen, alt sammen for at sikre rettidigt omhu for vores bygninger i alle afdelingerne.

2025 blev også året hvor der er startet op på et større samarbejde, på tværs af de almene boligorganisationer på Bornholm. Vi mener at sammen er vi stærkere, både med den politiske stemme for Bornholm, men også sammen i organisationerne, fordi sammen kan vi løfte meget mere.

Det er derfor vores håb at der både på ledelsesniveau og i form af kursus afvikling, bliver et tæt samarbejde i de kommende år.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrationen i efteråret 2026, afholde en temaaften for nyvalgte i bestyrelserne.

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 forsvareligt 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 93 %, hvilket er bedre end regionen, som helhed (80 %). Der er 17 afdelinger i det grønne felt, som dermed er blandt regionen billigste.

Siden 2014 har afdelingerne i Bo42 i gennemsnit øget effektiviteten med 40 %. Gennemsnittet i Region Hovedstaden har været 33 %.

Sammenlignet med regionens bedste praksis er der et samlet effektiviserings-potentiale for afdelingerne på de medtagne konti på kr. 990.000.

Effektiviteten opgøres i udgifter pr. bolig, og er derfor alene retningsgivende. Effektivitetsudviklingen er baseret på regnskaber fra 2014 til det seneste regnskab, 2024.

Bo42 har i 2025 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 2025 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.

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.

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

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 2025 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 675.000. Den væsentligste årsag til overskuddet er øget indtægt på byggesagshonorarer.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2025 kr. 55,8 mio. hvilket svarer til et fald på kr. 0,5 mio. Saldoen på dispositionsfonden er kr. 48,2 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 13,1 mio. Den disponible del udgør kr. 35,1 mio. svarende til kr. 29.076 pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2025 kr. 7,6 mio., hvilket svarer til et fald på kr. 2,6 mio.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 6.944.000 mod budgetteret kr. 7.009.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 65.000.

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er i 2025 kr. 3.900 , hvilket er en stigning på 500 kr. i forhold til 2024. Administrationsbidraget for 2026 er budgetteret til det samme kr. 3.900 pr. lejemålsenhed, altså uden en stigning totalt.

Bestyrelsen har godkendt årsregnskabet på møde afholdt den 28. april 2026 og indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2025 viser i alle afdelinger et overskud, der i al væsentlighed skyldes indtægter på baggrund af udbetalt udbytte vedrørende investeringsbeviser. Der er 1 afdeling 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 2025 samlet givet et afkast på kr. 676.000 svarende til en forrentning på 0,26 %, der overføres til henlæggelserne.

Direkte afkast til afdelingerne er i 2025 afregnet med 1,94%, svarende til kr. 5.071.792,83. Renteafkastet skyldes udbetalt udbytte på vores investeringsbeviser.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er gennemsnitlig faldet fra kr. 2.270 pr. m2 til kr. 2.217 pr. m2.

Fraflytninger

I 2025 har der været 182 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 15 %. I 2024 var der i alt 153 fraflytninger, svarende til 13 %.

Fraflytningsprocenten har i en årrække ligget stabilt på omkring 15 %. Ovenstående fraflytningsprocenter omfatter også dødsfald og interne flytninger, samt ungdomsboliger, hvor der typisk er en boperiode på 2 år. Fraflytningsprocenten gælder ikke fraflytninger i forbindelse med renoveringer og helhedsplanerne.

Lejeledighed

I løbet af 2025 er der 4 afdelinger, der har haft kortvarig tomgang; Afdeling 3, Højvangsparken (enkelte ungdomsboliger), Afdeling 75 og Pakhuset. Afdeling Svaneke har haft længerevarende tomgang. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2025 kr. 253.056,06, 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:

Afdeling 9 Vinduesprojekt 2025

Kystparken Vinduesprojekt 2025

Højvangsparken Vinduesprojekt 2025/2026

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 14

Vindues- og altanprojekt 2026/2027

Afdeling 19 Køkkenprojekt 2026

Rosenlunden Køkken og vandinstal. projekt 2026/2027

Pakhuset Køkkenprojekt 2026



Helhedsplaner

Der arbejdes intensivt for 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 kunne være 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 november 2025 blev der afholdt et møde med Bo42, Kuben Management A/S og Landsbyggefonden om de forventede økonomiske overskridelser på de tre helhedsplaner. Det var et godt møde med positive takter, som skulle bidrage til, at vi i fællesskab med fonden forholder os til de udfordringer, som vi forventer må opstå i løbet af de kommende byggeperioder. Der er således etableret tæt og konstruktiv dialog, hvilket giver tryghed i bestyrelsen for, at overskridelserne kan håndteres uden afledte huslejestigninger for beboerne i de tre afdelinger.

I **Afdeling 56** er renoveringen så småt på vej ind i sin slutfase, da vi fik afleveret etape 3 (Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 22) i februar og er godt i gang med etape 4 (Rosenvej 1-7). I august afholdes genhusningsmøde for beboerne i etape 6 (Rosenvej 9-15), der skal genhuses til efteråret som de sidste beboere i afdelingen.

I forbindelse med etableringen af elevatorer på Thorkildsvej 39, 41 og 43 har der været en del tekniske udfordringer, hvilket har medført forsinkelser i byggeriet. Vi forventer, at vi afslutter renoveringen af boligerne i Afdeling 56 til november 2027, og at det nye beboerhus i Nordparken står klar til brug i foråret 2028.

Der er således tale om en yderligere forlængelse af helhedsplanen på 7½ måned. Samlet er projektet blevet forlænget med 15 måneder. Det medfører naturligvis en fordyrelse af projektet i forhold til Skema B, men der er tæt og positiv dialog med Landsbyggefonden om, hvordan overskridelserne kan håndteres uden yderligere konsekvenser for huslejen i afdelingen.

Bo42 afholdt i januar 2026 informationsmøde for alle beboere i Afdeling 56, hvor interesserede kunne få mere viden om status på renoveringen. Der var fint fremmøde, og vi forventer at gentage orienteringsmødet til januar næste år. Til sommer holder vi åbent hus for alle interesserede i en af de nye tilgængelighedsboliger. På denne måde kan vi vise de flotte, renoverede lejligheder frem så hele øen kan se, hvad vi kan tilbyde i Bo42.



I **Afdeling Svaneke** er arbejdet i fuld gang: I løbet af sommeren 2025 fik vi opsat 12 genhusningspavilloner på et areal nær Gryneparken i Svaneke. Da pavillonerne skal stå på området i knapt fem år, valgte vi at få dem beklædt med en træfacade for at forskønne dem. Der er meget positive tilbagemeldinger fra de beboere, der indtil videre har været genhuset i pavillonerne.

Beboerne fra etape 1 (Norre Bakke 3A-D) i Årsdale blev genhuset i slutningen af september, og flyttede tilbage til de renoverede boliger i slutningen af marts 2026. Beboerne i etape 2 på Postgade 6A-C i Svaneke blev genhuset i oktober 2025 og flytter tilbage til deres renoverede boliger i midten af juni 2026. Der arbejdes desuden ihærdigt på at få boligerne i etape 3 på Lindevej 7-17 klar til aflevering i august, så de genhusede beboere kan flytte tilbage. Etape 4 på Ahornvej 1-17 bliver påbegyndt i juli måned, og forventes afleveret i begyndelsen af 2027.

Vi er også i forbindelse med renoveringen af Afdeling Svaneke stødt på udfordringer, som har bevirket, at beboerne i de to første etaper har haft en længere genhusningsperiode end oprindeligt planlagt. Blandt de tidskrævende udfordringer tæller sætningsskader, olieforurening fra en nedgravet, ikke-registreret olietank samt diverse skader i tagkonstruktionerne. Derudover har vi besluttet, at alle boliger i Postgade skulle have nye gulve og nye ovenlysvinduer, da alle gulvene var slidt og ovenlysvinduerne havde udstået deres levetid. Disse beslutninger har også bidraget til en forlænget byggeperiode.

Renoveringerne i Afdeling Svaneke er i høj kvalitet, og vi er i bestyrelsen glade for at kunne give så fine boliger tilbage til vore lejere.

I **Søndergården** blev de først beboere fra Curdtslund 1-21 genhuset i juni måned 2025, og de kunne flytte tilbage til totalrenoverede

boliger, heraf flere tilgængelighedsboliger med niveaufri adgang, kort før jul. I Søndergården er vi primært blevet udfordrede på tid og økonomi af asbestsaneringen af tagene og af ustabile vægge i badeværelserne. Her har vi været nødsaget til at rive flere indervægge ned og genopbygge dem igen for at sikre stabilitet i boligerne. Etape 2 (Curdtslund 23-41) blev afleveret i slutningen af april 2026, hvor de næste beboere kunne flytte ind i deres renoverede boliger. I etape 2 har vi nedlagt fem individuelle haver ved de nye tilgængelighedsboliger og i stedet etableret et stort fællesareal med private terrasser. I forbindelse med afleveringen af boligerne på Curdtslund er byggepladsen blevet flyttet til parkeringspladsen på Bådsmandsstræde.

Etape 3 (Bådsmandsstræde 13-18) gik så småt i gang i februar 2026 og vil efter planen blive afleveret i midten af maj måned. Etape 4 (Bådsmandsstræde 19-26) blev påbegyndt i midten af marts måned, og er planlagt afleveret i slutningen af august 2026.

I Søndergården giver vi entreprenørerne adgang til de tomme boliger i en kommende etape inden alle beboere er genhuset. Det gør vi for at holde tidsplanen, der er meget stram, og dermed forebygge yderligere omkostninger til forlængelser af byggeperioden. Det betyder dels at vi fremrykker genhusningen af beboerne, dels at enkelte beboere kan opleve at blive generet af renoveringsarbejder inden genhusningen. Vi gør dog, hvad vi kan for at minimere støj og støv indtil alle beboere er genhuset i en etape.

Også i Søndergården er bestyrelsen glade for at se gennemførte og flotte boliger, som vi er sikre på, at vores beboere vil være glade for i mange år fremover.

Nybyggeri

Det er bestyrelsens holdning at vi altid er klar til at være Bornholms Regionskommune behjælpelige såfremt de skulle ønske hjælp til at opføre nye almene boliger.

Det er dog også bestyrelsens holdning at der bør afdækkes det reelle behov på Bornholm for lejeboliger, ved blandt andet at samkøre alle almene boligselskabers ventelister.

Man vil herved kunne få et reelt overblik over opskrevne og aktivt boligsøgende, samt hvilke enheder der er størst søgning på. Derved sikre at de boliger der er behov for også matcher det behov der er ude i samfundet.

Det er bestyrelsens holdning at vi altid er klar til at være Bornholms Regionskommune behjælpelige såfremt de skulle ønske hjælp til at opføre nye almene boliger.

Bestyrelsen



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 2. juni 2026 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem. Bestyrelsen indstiller nærværende årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse.

Rønne, den 20. maj 2026

På bestyrelsens vegne
Brit Kofoed Dahl
Formand

Takken skal rettes til beboerne, vores medarbejdere og samarbejdspartnere, som har ydet en utrolig stor og ekstra indsats til glæde for fællesskabet omkring Bo42.

Brit Kofoed Dahl

