

The logo features the text "BO42" in a bold, black, stylized font with a white outline. The text is set against a red, irregularly shaped background that resembles a torn piece of paper or a splash of paint.

Bestyrelsens Årsberetning 2024

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DEN 11. JUNI 2024

Indhold

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

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden juni 2023 til juni 2024.

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 7 medarbejdere, heraf boligrådgivere, beboerrådgiver, receptionist, projektleder, økonomichef og direktør. Bo42 har desuden ansat 8 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 % af Rønnes befolkning og 10 % 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

Vi har i indeværende år fortsat haft fokus på arbejdet med helhedsplanerne for Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården. Udvalgsarbejdet har vist sig at være væsentligt mere omfangsrigt end oprindeligt forudsat, hvorfor vi har besluttet at ændre sammensætningen i bygherreudvalgene. Ændring af struktur trådte i kraft per 1. juli 2023, hvormed alle 6 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer sidder i et bygherreudvalg. Vi har pr. 1. januar 2024 ansat en projektleder, som indgår i bygherreudvalgene, for at understøtte fremdrift og struktur i samarbejdet med ekstern rådgiver.

Vi har haft møder med Bofa om afklaring på miljøstationer og økonomi i forbindelse med fremtidig affaldshåndtering. Den skitserede løsning er nu ændret til overjordiske kube-Miljøer i stedet for delvis nedgravet løsning. Vi afholder merudgifterne mellem skitseret løsning og nedgravet løsning, hvorfor vi har besluttet at forhøje den afsatte budgetramme til samlet godt kr. 4,0 mio. I Afdeling 56 og Søndergården afholdes beløbet via helhedsplan. For de øvrige berørte afdelinger afholdes beløbet som tilskud fra dispositionsfonden med en samlet ramme på kr. 3,5 mio.

Vi har besluttet at nedlægge affaldspladser mv., da Bofa har oplyst, at de nye affaldsordninger med sortering er faldet på plads og træder i kraft per 1. oktober 2024. Det er obligatorisk, at Bo42 og vores lejere er omfattet af kommunens indsamling af affald og de dermed tilbudte løsninger for indsamling, sortering og håndtering af affald. Af hensyn til afdelingernes økonomi er det vigtigt, at det er kommunen ved Bofa, der håndterer affald, og at vores viceværter er mindst muligt involveret i kildesortering, idet vi ellers risikerer at betale dobbelt op for håndtering. Afdelingsbestyrelserne orienteres om tids- og handlingsplan i forbindelse med markvandringerne i 2024 og detaljer om implementering i den enkelte afdeling aftales nærmere.

Bestyrelsens flertal har truffet en principbeslutning om at brug af lovlige pesticider på fællesarealer fremover er tilladt. Baggrunden er, at vi aktuelt ikke kan rekruttere kvalificeret arbejdskraft til løsning med sommerafløser. Derudover er vi påvirket af klimaforandringer og længere vækstsæson, som giver udfordringer med pasningsniveauet på fællesarealer. Flere elementer indgår i ukrudtsbekæmpelse på fællesarealer, og fremover forholder vi os konkret til brug af pesticider med skyldigt og afbalanceret hensyn til miljøpåvirkning, serviceniveau, afdelingernes økonomi og medarbejdernes arbejdsmiljø. Vi ønsker fortsat at være en miljøbevidst boligorganisation.

Bestyrelsen og medarbejderne deltog i Almene Boligdage, der blev afholdt i København den 30. september 2023. Temaerne var engagement, demokratisk deltagelse og fællesskaber. Derudover var der fokus på bæredygtighed.

Vi har arbejdet på et nyt standard vedligeholdelsesreglement, der tager højde for ændrede bygningsmæssige forhold bl.a. i forbindelse med helhedsplaner og ny lovgivning. Det er afdelingsmødet, der har kompetence til at fastsætte vedligeholdelsesreglementet i den enkelte afdeling. Det er således op til den enkelte afdelingsbestyrelse at beslutte, om de ønsker at stille forslag på det kommende afdelingsmøde om nyt vedligeholdelsesreglement per 1. januar 2025, svarende til ny standard. Udkast til nyt standard vedligeholdelsesreglement blev præsenteret for afdelingsbestyrelserne og de ansatte ved et event den 13. maj 2024. Bestyrelsen har desuden planlagt en temadag den 1. juni 2024 med vedligeholdelsesreglement og revidering af ydelseskatalog på dagsordenen.

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 Social- og Boligstyrelsen udarbejdet en effektivitetsrapport for Bo42 for perioden 2014–2023. 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 38 %. Gennemsnittet i Region Hovedstaden har været 35 %.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 91 %, hvilket er bedre end regionen, som helhed (81 %).
- Alle afdelinger i Bo42 har en effektivitet over 70 % og har forbedret deres effektivitet siden 2014. Der er 15 afdelinger i det grønne felt, som dermed er blandt regionen billigste.
- Der er stor forskel på afdelingernes udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en afdeling, hvor udgifterne er faldet med 34 % til en afdeling, hvor de er steget med 60 %.

- 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) forhøjede taksterne pr. husstand i 2021 og 2022. I 2023 var taksterne uændrede, men undergik en genberegning uden moms, som overraskende nok blev meget dyrere. I den politiske proces har vi kunnet se stigninger på mere end 100 % for ungdomsboliger. I 2024 har kommunens politikere taget stilling til takststruktur i februar, og forventer at tage stilling til fremtidig takster inden sommeren 2024.

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 årets udgang, og at kommunen vedstår de indgående aftaler.

Det er Bo42s mål at alle afdelinger med effektivitetspotentiale i den kommende 4-årige periode (2024–2027) fastholder deres samlede effektivitet, således at den gennemsnitlige effektivitet er på mindst 88 % i 2027, svarende til 1% bedre end mål for 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 inden for en lejestigning svarende til inflation på 2–3 % 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 fortsat ikke har afdelinger med en effektivitet på under 70 %. (Vi har i 2023 opnået vort mål for 2025).

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 2023 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 52 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.

Økonomi

Organisation

Bo42s årsregnskab 2023 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 2.022.000. Den væsentligste årsag til overskuddet er generelt lavere udgifter end budgetteret, samt et bedre afkast på investeringsbeviser end forventet.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 kr. 57,9 mio., hvilket svarer til en stigning på kr. 4,8 mio. Saldoen på dispositionsfonden er kr. 48,8 mio., heraf udgør indskud i Landsbyggefonden kr. 9,6 mio. Den disponible del udgør kr. 39,2 mio. svarende til kr. 32.933 pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31. december 2023 kr. 9,1 mio., hvilket svarer til en forøgelse på kr. 2 mio.

Bruttoadministrationsudgifterne blev realiseret til samlet kr. 5.613.000 mod budgetteret kr. 6.058.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 445.000. De samlede ordinære udgifter var i 2023 kr. 34,1 mio.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i 2023 kr. 3.400 og i 2024 budgetteres med kr. 3.700 pr. lejemålsenhed. Vi er fortsat den boligorganisation på Bornholm med laveste bidrag. Bornholms Boligselskabs administrationsbidrag er i 2024 fastsat til kr. 4.800 pr. lejemålsenhed, og dermed 30 % højere.

Årsregnskabet bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2023 viser i flere afdelinger et underskud, der i al væsentlighed skyldes større udgifter til renholdelse. Der er 11 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.

Urealiserede kursgevinster har i 2023 samlet givet et afkast på kr. 10.579.000, svarende til en forrentning på 4,58 %, der overføres til henlæggelserne.

Intern direkte forrentning til afdelingerne afregnes med 0,34 %.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er gennemsnitlig steget fra kr. 1.622 pr. m² til kr. 1.955 pr. m².

Fraflytninger

I 2023 har der været 169 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 14 %. I 2022 var der i alt 179 fraflytninger, svarende til 15 %.

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 ingen ledige boliger. I løbet af 2023 er der 2 afdelinger, der har haft kortvarig tomgang; Højvangsparken (enkelte ungdomsboliger) og Pakhuset. Afdeling Svaneke har haft længerevarende tomgang. Afdelingernes samlede lejeledighed udgjorde i 2023 kr. 182.324, 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:

Energirenovering i Støberigården

Energirenoveringen i 20 boliger blev afsluttet i december 2023.

Igangværende og kommende projekter:

Helhedsplaner i Afdeling 56, Søndergården og Afdeling Svaneke.

Afdeling 12	Tagprojekt	2024
-------------	------------	------

Der er plan om følgende renoveringer i de(t) kommende år, som dog endnu ikke er godkendt på afdelingsmøderne:

Afdeling 4	Køkken- og badprojekt	2025
Afdeling 9	Vinduesprojekt	2025
Afdeling 14	Vindues- og altanprojekt	2025
Afdeling 19	Køkkenprojekt	2025
Afdeling 20	Vinduesprojekt/elevatortårn	2024/2025
Pakhuset	Køkkenprojekt	2025
Højvangsparken	Vinduesprojekt	2025/2026

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 renoveringen i gang og 2. etape er påbegyndt. I forbindelse med renoveringen af boligerne på Rosenvej 2-12 er entreprenørerne stødt på byggetekniske udfordringer, som har medført forsinkelse i aflevering af lejemål i etape 1. Forventningen er at renoveringen i afdelingen dermed bliver forlænget.

Renoveringen er opdelt i etaper og hver etape forventes at tage 9 måneder. I god tid inden hver genhusning bliver beboerne i den kommende renoveringsetape inviteret til et informationsmøde om genhusning og flytteproces. Tagudskiftning bliver foretaget forud for de indvendige arbejder.

Første spadestik blev markeret den 13. september 2023 ved et arrangement for alle de involverede parter.

Efter afholdelse af flytteudbud er der indgået aftale med DL ApS, der står for flytning og opbevaring af beboernes indbo i forbindelse med genhusningen. Pavillonudbud er ligeledes afholdt, og der er indgået aftale med ABC Pavilloner.

I **Afdeling Svaneke** er der udsendt udbudsmateriale til interesserede entreprenører, og efter forhandlingsmøde blev der udsendt revideret udbudsmateriale med frist for endeligt tilbud den 9. februar 2024. Anskaffessummen er steget betragteligt i forhold til det oprindelige budget (Skema A), hvilket har givet anledning til drøftelser med Landsbyggefonden om den økonomiske situation og muligheder for støtte/finansiering. Tilpasset helhedsplan, informationsmateriale og den ændrede finansiering vil blive fremlagt for beboerne på afdelingsmøde.

I **Søndergården** er der fortsat blevet arbejdet på at få den samlede projektøkonomi til at hænge sammen, og der pågår drøftelser med Landsbyggefonden om at få den samlede økonomi på plads. Tilpasset helhedsplan vil blive fremlagt for beboerne på afdelingsmøde og skal ligeledes behandles i bestyrelsen samt i Bornholms Regionskommune. Helhedsplanens endelige økonomiske grundlag (Skema B) skal godkendes af Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden.

Landbyggefonden har besluttet at give støtte til løsning med naturlig ventilation.

Nybyggeri

Vi er fortsat interesseret i at opføre familieboliger i Rønne gerne på et areal ved tidligere DGI stadion og opføre et bofællesskab i Rønne, fx på "Sporteren" (tidligere Østre Skoles areal).

Vi har truffet en principbeslutning om ansøgning og reservation på grundareal til nybyggeri i Rønne.

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 11. juni 2024 og håber, at alle repræsentanter og medarbejdere vil møde frem.

Bestyrelsen indstiller nærværende årsberetning og årsregnskab til repræsentantskabets godkendelse.

Rønne, den 30. april 2024

På bestyrelsens vegne

Per Carlo Nilsson
Formand