



Bornholms

# **Boligselskab**

**Bestyrelsens årsberetning 2022**



April 2023

## INDHOLD

Indledning	side 3
Målsætning	side 3
Bestyrelsens arbejde	side 3
Aktiviteter	side 5
Beboerklagenævnet	side 5
Økonomien	side 6
Digitalisering	side 6
Forbedrings- og renoveringsprojekter	side 7
Flytninger i årets løb	side 8
Venteliste	side 9
Beboerdemokrati og afdelingsmøder	side 10
Afslutning	side 11

## **Indledning**

Bornholms Boligselskab er en almen boligorganisation med hjemsted på Bornholm.

Organisationen har 58 afdelinger med i alt 936 lejemål. Boligerne er fordelt over hele øen. Vi har 3 boligtyper: Familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Boligerne fordeler sig med 758 familieboliger, 42 ældreboliger og 136 ungdomsboliger. Hertil kommer 10 garager/carporte. Størstedelen af boligerne er opført som tæt-lav bebyggelse. Afdelingernes størrelse varierer fra 3 - 44 boliger.

Øverste myndighed i Bornholms Boligselskab er repræsentantskabet. Repræsentantskabet består af ét medlem fra hver boligafdeling samt medlemmerne af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen i Bornholms Boligselskab består af 7 medlemmer, der vælges af repræsentantskabet. Der vælges 6 medlemmer blandt lejerner. Herudover vælges et medlem med boligpolitisk indsigt og interesse, som fortrinsvis ikke er fra kredsen af lejere.

Repræsentantskabet har besluttet at uddelegere beslutningskompetencen, vedrørende afdelingernes forhold.

## **Målsætning**

Bornholms Boligselskabs kerneopgaver er, at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri, i overensstemmelse med reglerne i loven om almene boliger.

Organisationens mission, vision og værdier kan ses på hjemmesiden [www.bornholmsboligselskab.dk](http://www.bornholmsboligselskab.dk)

Boligorganisationen bør sikre en forsvarlig og effektiv drift, drage omsorg for at afdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende samt, at ledelsen udviser god ledelsesskik og arbejder for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

Boligorganisationen bør også sikre, at de investerede midler til nyopførelser og renoveringer anvendes på den mest fordelagtige måde således, at boligerne i Bornholms Boligselskab er tidssvarende, i god stand og samtidig har en rimelig husleje set i forhold til huslejeniveauet for det bornholmske boligmarked.

Endvidere bør boligorganisationen sikre, at lejerner har indflydelse på egne boligforhold. Dette udmøntes gennem beboerdemokratiet, hvor hver afdeling afholder afdelingsmøde hvert år. Her kan alle lejere komme med forslag samt deltage aktivt i mødet.

Boligorganisationen skal desuden leve op til forvaltningsrevisionen som foreskriver, at der er fokus på sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

## **Bestyrelsens arbejde**

Der har i 2022 været afholdt 11 bestyrelsesmøder, heraf et ekstraordinært i forbindelse med konstituering af bestyrelsen, umiddelbart efter repræsentantskabsmødet sidste år.

Bestyrelsen har arbejdet med boligorganisationens kerneaktiviteter, herunder behandling af forbedringsprojekter. Der er gennemført og afsluttet projekter i 15 afdelinger. Derudover er 10 projekter igangværende ved udgangen af året 2022.

Udlejningssituationen er et fokusområde, som bestyrelsen er bevidst om, for at undgå lejeledighed. Vi mærker fortsat, at der er mangel på lejeboliger overalt på Bornholm – dog ikke boliger med trapper. Vi får fortsat mange henvendelser omkring opskrivning til vores venteliste.

Bestyrelsen har fokus på afdelingernes henlæggelser til planlagt- og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser, gennem budgetkontrol og nøgletalsanalyser.

Bornholms Boligselskab har en effektivitet på 96,1 % hvilket er yderst tilfredsstillende. Til sammenligning er effektivitetstallet for Bornholm (alle boligselskaber på Bornholm) 90,0 % og for Region Hovedstaden 81,1 %.

Bestyrelsen har fortsat arbejdet med FN's 17 verdensmål og Bornholms Boligselskab bidrager med følgende:

Punkt 3: Sundhed og Trivsel

Punkt 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Punkt 3: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle. Dette gøres ved at tilbyde boliger til alle til rimelige priser. Årlige afdelingsmøder afvikles blandt andet med fællesspisning. Dette giver sammenhold og forståelse på tværs i organisationen. Fælles udflugt for alle lejere, som turen til Brændesgårdshaven.



Punkt 11: Vi skal være med til at gøre byer og lokalsamfund sikre, robuste og bæredygtige. Afdelingerne ligger spredt på Bornholm og er dermed med til, at holde liv i de mindre lokalsamfund. Desuden vil vi være opmærksomme på kommunens boligpolitik og sikre, at der er sammenhæng til Bornholms Boligselskabs strategi og målsætning. Endvidere er vi opmærksomme på vores værdier: Nærhed, tryghed, trivsel og sammenhold, at der er samhørighed med disse.



Udviklingen af Bornholms Boligselskab skal være bæredygtig. Boligorganisationen skal sætte kursen mod en mere bæredygtig fremtid. Boligerne skal være bæredygtige, for de skal holde i mange år. Derfor skal materialer og renoveringer leve op til en standard som vi som organisation kan være bekendt. Organisationen ønsker at boligområderne skal være trygge og rolige at bo i. Medarbejderne i boligselskabet skal have en god arbejdsplads, hvor der er trivsel og gode arbejdsvilkår.

En anden ting som har optaget bestyrelsen, er nybyggeri. Hvor skal de fremtidige boligområder ligge? Bestyrelsen har besluttet, at man er interesseret i at bygge nye boliger i Aakirkeby og Nexø. Vi har indstillet til Bornholms Regionskommune at købe grundene beliggende Violvej i Aakirkeby. Endvidere ønsker bestyrelsen at der bygges boliger vest for Hørmarken og Kløvermarken i Nexø. Dette er ligeledes indsendt til Bornholms Regionskommune. Begge projekter afventer derfor fortsat, at kommunen vender tilbage.

## **Aktiviteter i året**

Coronapandemien fortsatte med at skabe nogle udfordringer i starten af året 2022, dog har vi næsten har haft et normalt år, hvor vi fik afholdt samtlige afdelingsmøder samt repræsentantskabsmødet.

På repræsentantskabsmødet godkendte repræsentantskabet at administrationen arbejder videre med sammenlægning af afdelinger. Der har fra tilsynets side, været en opfordring til at afdelingerne skal lægges sammen for at styrke robustheden og sikre mere effektive afdelinger – også i fremtiden.

I administrationen er der kommet 1 ny medarbejder. Det er Mie Madsen der har overtaget økonomifunktionen efter, at Bente Hansen valgte at gå på efterløn. Bente har været behjælpelig med at sætte Mie Madsen ind i de økonomiske funktioner.

Landsbyggefonden besluttede tilbage i året 2020 at alle boligorganisationer skulle indberette deres bygningsmasse i et nationalt register. Dette fik vi gjort i året 2021 og i 2022 har vi i efteråret haft besøg af et ingeniørfirma der har gennemset bygningsdelene, samt et firma der har udfærdiget nye energimærkninger på samtlige afdelinger. De nye energimærkninger vil blive lagt ud på vores hjemmeside i løbet af året 2023.

I juni måned gentog vi succesen med en tur til Brændesgårdshaven, hvor der var deltagelse af omkring 240 personer. Vi havde arrangeret at man kunne komme hjem med en bus både kl. 14.00 og kl. 16.00. Det betød at også nogle af de ældre lejere havde mulighed for at deltage – hvilket de også gjorde!

## **Beboerklagenævnet**

Beboerklagenævnet træffer afgørelse i tvister mellem lejere og udlejere i almene boliger. Hvis der opstår uenighed mellem lejer og udlejer og man ikke kan finde en løsning på konflikten, kan man anmode huslejenævnet om at vurdere sin sag.

I året 2022 har Bornholms Boligselskab haft 2 sager i beboerklagenævnet. Begge sager drejede sig om uenighed i forbindelse med fraflytning. Hvem skal betale for hvad?

I årene 2020 og 2021 havde Bornholms Boligselskab ingen sager til behandling i nævnet.

## **Digitalisering**

Digitaliseringen er kommet for at blive. I mange situationer er det en lettelse i forhold til det arbejde der skal udføres, at man har mulighed for at bruge digitale platforme og løsninger.

Bestyrelsen opfordrer fortsat alle som har mulighed for det, til at modtage information på mail. Det gør det både billigere og lettere at administrere information.

Vi vil gerne slå et slag for vores hjemmeside og håber at alle jævnlige kigger ind på siden [www.bornholmsboligselskab.dk](http://www.bornholmsboligselskab.dk)

Alle medlemmer og lejere har adgang til "min side". Her kan man læse om information i afdelingen, husordenen, vedligeholdelsesreglement samt referater fra afdelingsmøderne.

## **Økonomien**

### **Organisationen**

Året 2022 blev et år hvor også Bornholms Boligselskab blev ramt af urealiseret kurstab på danske realkreditobligationer, og derfor kom ud med et underskud på kr. 551.653.

I året 2022 er der ydet et driftstilskud til afdeling 43, Nybyvej i Aakirkeby, afdeling 50, Tejn Havn i Tejn samt afdeling 68, Aasen i Nexø på i alt kr. 130.000.

Organisationen og afdelingernes likvide beholdning er anbragt i et forvaltningsdepot i Nordea. Bestyrelsen har fastholdt en lav risiko med en lav varighed. De investerede midler er alle anbragt i danske realkreditobligationer. Desværre har året 2022 ikke været noget godt år for investering i danske obligationer. Vi har måttet se, at værdien næsten er faldet med 10%.

Der er for året 2022 opkrævet et administrationsbidrag på kr. 4.700 pr. lejemålsenhed.

### **Arbejdskapitalen**

Arbejdskapitalen er ved udgangen af 2022 på kr. 1.343.003.

### **Dispositionsfonden:**

Dispositionsfonden er ved årets udgang på kr. 40.911.436, heraf udgør den disponible del kr. 20.819.000 svarende til godt kr. 22.000 pr. lejemålsenhed.

Der er et udlån på kr. 17.347.419 til afdelingerne i forbindelse med forbedrings- og opretningsarbejder.

Indskud i Landsbyggefonden beløber sig til kr. 2.745.053.

### **Tilskud fra dispositionsfonden**

Der er i 2022 ydet tilskud til forbedringsprojekter for i alt kr. 3.295.000 til 16 afdelinger. Til sammenligning blev der i 2021 ydet tilskud til 8 afdelinger på i alt kr. 1.518.000.

**Dækning af tab ved fraflytning:**

Fra dispositionsfonden er der i året anvendt kr. 411.000 til dækning af afdelingernes tab ved fraflytning, heraf en stor del til dødsboer. I 2021 udgjorde beløbet kr. 377.000. Vi ser en tendens til, at tab ved fraflytninger bliver dyrere og dyrere og dette ofte skyldes at mange har boet i boligerne i mange år. En større del af dødsboerne, udleveres i dag som bo-udlæg, hvilket betyder at boet ikke hæfter for udgifter, som i stedet skal dækkes af boligselskabet.

**Dækning af tab ved lejeledighed:**

Dispositionsfonden har i 2022 dækket afdelingernes tab ved lejeledighed med godt kr. 13.000. I 2021 beløb lejeledigheden sig til kr. 19.000.

Vi har også igennem hele 2022 haft en øget tilgang af boligsøgende og dermed også en stigende venteliste. Vi ser generelt, at folk som tidligere har været boligejere, ønsker at blive lejere. Derfor kan vi godt forvente en yderligere stigning i ventelisten også i fremtiden.

**Forbedrings- og renoveringsprojekter**

Der arbejdes fortsat med flere renoverings- og forbedringsprojekter. Dette gøres for at fastholde tidssvarende boliger og der vil til stadighed være igangværende projekter. Dog er boligselskabet, som så mange andre, udfordret af byggepriserne som er steget voldsomt, samt den stigende rente som begge har udfordret os i året 2022.

**Afsluttede projekter i 2022:**

- Afd. 12 Tulipanvej, Aakirkeby  
Nye badeværelser i 4 boliger
- Afd. 14 Dr. Glavensvej, Pedersker  
Udskiftning af døre, vinduer og gavle
- Afd. 15 Bøgevej og Pilegårdsvej, Nyker  
Nye gulve
- Afd. 19 Almeengen, Nylars  
Udskiftning af vinduer og døre
- Afd. 29 Askene og Pilene, Vestermarie  
Udskiftning af vinduer og døre
- Afd. 32 Løvsangervej og Bogfinkevej, Østermarie  
Nye køkkener
- Afd. 33 Biblioteksgården, Aakirkeby  
Udskiftning af køkkener og nye velux vinduer
- Afd. 36 Saltpladsen, Rø  
Nye døre og vinduer

- Afd. 40 Havrevænget, Aakirkeby  
Nye køkkener, døre og vinduer
- Afd. 47 Morten Svendsens Vej, Nyker  
Nye gulve
- Afd. 51 Paradisvej 43 A-F, Nexø  
Nye køkkener
- Afd. 58 Pilevængen, Jakob Hansensvej og Vogterstien, Nexø  
Belægningsarbejde
- Afd. 60 Nørrebækken, Nexø  
Nye køkkener
- Afd. 64 Andersen Nexø Vej, Nexø  
Nye køkkener, døre og vinduer
- Afd. 68 Aasen, Nexø.  
Udskiftning af vinduer og døre.  
Maling af facade samt maling af trappeopgang

## Flytninger i 2022.

I 2022 er der foretaget 110 flytninger, hvilket er 2 mindre end i året 2021. Generelt ligger antallet af flytninger meget stabilt, som det også fremgår af nedennævnte skema. Af de 4 flytninger der har været på ældreboliger, er én et dødsbo.

Antallet af fraflytninger fra ungdomsboligerne skal helst ligge højt, idet de unge flytter når de er færdige med deres uddannelse. Det betyder også, at der fremadrettet vil være et højere antal flytninger i denne kategori.

Årstal:		2020	2021	2022
Boligtyper:		Antal	Antal	Antal
Familieboliger		70	58	52
Ældreboliger		6	3	4
Ungdomsboliger		49	51	54
I alt		125	112	110

Flytninger fordelt på boligtyper og antal stk.

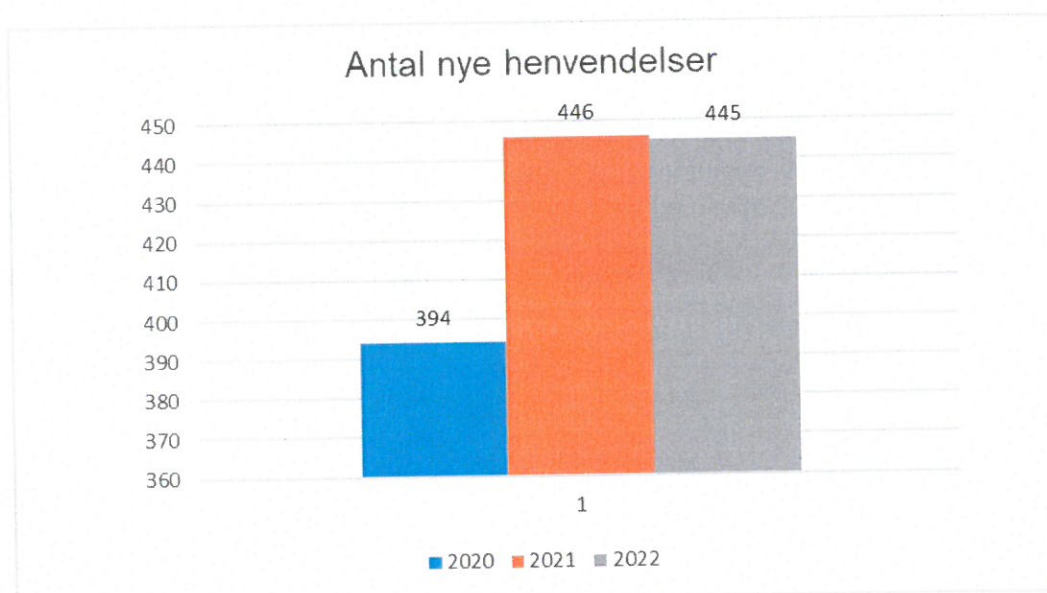


## Stigende venteliste.

Der er fortsat en stigning i antal personer, der har vist interesse for boligselskabets boliger og derfor har skrevet sig op på ventelisten.

Der er opskrevet 1.722 boligsøgende på ventelisten opgjort i marts 2023. Ventelisten er fordelt på 1.148 aktive og 574 passive boligsøgende.

Til sammenligning var der ved udgangen af året 2021 i alt 1108 aktive personer på ventelisten og ved udgangen af året 2020 var tallet 955 aktive. Så alt i alt ses en lille stigning i aktive boligsøgende.



I året 2022 har 445 "nye" personer skrevet sig op til en bolig i Bornholms boligselskab.

<b>Bilag 4.3 Aktive på ventelisten</b>			
	<b>Aktiv på venteliste</b>		
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
1 voksen uden børn	565	637	686
2 voksne uden børn	236	295	312
1 voksen med børn	89	105	97
2 voksne med børn	65	71	53
<b>I alt</b>	<b>955</b>	<b>1108</b>	<b>1148</b>

Antal aktive på ventelisten med og uden børn, enlige eller par.

Generelt mærker Bornholms Boligselskab en fortsat stor interesse for at bo til leje. Dette afspejler formentlig også det omkring liggende samfund, hvor flere og flere ønsker at være mobile og ikke forpligtede sig.

Bornholms Boligselskab får også flere henvendelser fra ældre bornholmere der ønsker at sælge deres ejerbolig og flytte i lejebolig. Ud fra denne trend ønsker bestyrelsen at fremtidssikre boligorganisationen ved at bygge nogle flere boliger, så flere personer kan få opfyldt deres ønske om at bo til leje i Bornholms Boligselskab.

## **Beboerdemokrati og afdelingsmøder**

Der har været indbudt til ordinære afdelingsmøder i alle 58 afdelinger i 2022, og der har været afholdt møder i 54 afdelinger. I alt mødte 604 personer frem.

Der er oprettet afdelingsbestyrelser i 30 ud af de 58 boligafdelinger i Bornholms Boligselskab. For at styrke beboerdemokratiet er det et ønske, at så mange afdelinger som muligt vælger en afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelserne er vigtige bindeled mellem lejere, organisationsbestyrelsen og administrationen. Nogle af de afdelinger som har valgt ikke at have en afdelingsbestyrelse, har valgt en kontaktperson. Dette letter kommunikationen mellem administrationen og den enkelte afdeling.

## **Fremtiden**

Administrationen i Bornholms Boligselskab er i dialog med afdelingsbestyrelserne omkring forslag til afdelingssammenlægninger. Dette for at sikre en demokratisk proces, hvor vi får en drøftelse af fordele og ulemper i forbindelse med sammenlægningerne og for at sikre en forsvarlig og effektiv drift af afdelingerne – også i fremtiden.

Målet er at Bornholms Boligselskab skal gå fra 58 afdelinger i dag til at have 27 afdelinger fra 1. januar 2025.

Bestyrelsen ønsker fortsat at bygge nye boliger på Bornholm, og i den forbindelse er administrationen i gang med en proces omkring de 9 grunde der ligger på Violvej i Aakirkeby. Vores forventning er, at skema A vil blive godkendt i 3. kvartal 2023 med håb om, at byggeriet kan starte inden udgangen af året 2024.

Derudover ønsker Bornholms Boligselskab også at bygge nye boliger vest for Hørmarken og Kløvermarken i Nexø. Her afventer vi en ændring af lokalplanen, men er i god dialog med Bornholms Regionskommune.

Dette byggeri bliver det næste i rækken efter Aakirkeby.

## Afslutning

Afslutningsvis vil bestyrelsen for Bornholms Boligselskab takke alle, der har deltaget og været med til at gøre Bornholms Boligselskab til en levende organisation og et godt sted at bo. Takken skal rettes både til lejerne for deres engagement, afdelingsbestyrelserne for deres bidrag, medlemmer af repræsentantskabet, samt øvrige forretningsforbindelser for et rigtig godt samarbejde gennem hele året.

Endvidere en stor tak til personalet som yder en stor indsats hver eneste dag, for at sikre at Bornholms Boligselskab er et godt sted at bo, hvor der bliver lyttet til lejerne og hvor lejerne har indflydelse på deres boforhold.

Nexø, den 18. april 2023.

På bestyrelsens vegne



Jane Funch Hansen  
Formand  
Bornholms Boligselskab