



Bornholms  
**Boligselskab**

**Bestyrelsens årsberetning 2021**



**45 ungdomsboliger i Smallesund, Rønne**

## **INDHOLD**

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Indledning</b>                             | <b>side 3</b>  |
| <b>Målsætning</b>                             | <b>side 3</b>  |
| <b>Bestyrelsens arbejde</b>                   | <b>side 3</b>  |
| <b>Aktiviteter</b>                            | <b>side 5</b>  |
| <b>Økonomi i organisationen og afdelinger</b> | <b>side 6</b>  |
| <b>Forbedrings- og renoveringsprojekter</b>   | <b>side 8</b>  |
| <b>Flytninger i 2020</b>                      | <b>side 9</b>  |
| <b>Venteliste</b>                             | <b>side 11</b> |
| <b>Beboerdemokrati Beboermøder</b>            | <b>side 12</b> |
| <b>Afslutning</b>                             | <b>side 13</b> |

## **Indledning**

Bornholms Boligselskab er en Almen boligorganisation med hjemsted på Bornholm.

Organisationen har 58 afdelinger med i alt 938 lejemaal. Boligerne er beliggende 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 beboerne. Herudover vælges et medlem med boligpolitisk indsigt og interesse, som fortrinsvis ikke er fra kredsen af beboere.

Repræsentantskabet har besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til bestyrelsen vedrørende afdelingernes forhold.

## **Målsætning**

Bornholms Boligselskabs kerneropgaver 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 beboerne har indflydelse på egne boligforhold. Dette udmøntes gennem beboerdemokratiet, hvor hver afdeling afholder afdelingsmøde hvert år. Her kan alle beboere 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 2021 været afholdt 11 bestyrelsesmøder, heraf 1 elektronisk og et ekstraordinært i forbindelse med konstituering af bestyrelsen umiddelbart efter repræsentantskabsmødet sidste år.

Bestyrelsen har arbejdet med boligorganisationens kerneaktiviteter, her under behandling af forbedringsprojekter. Der er gennemført og afsluttet projekter i 6 afdelinger samt afsluttet

nybyggeriet af vores nyopførte ungdomsboliger i Smallesund i Rønne. Se billedet på forsiden.

Derudover er 11 projekter igangværende ved udgangen af året 2021.

Udlejningssituationen er et fokusområde som bestyrelsen er bevidst om, for at undgå lejeledighed. Dog er boligselskabet p.t. i en situation hvor der er mangel på lejeboliger overalt på Bornholm. Dette mærker vi også i Bornholms Boligselskab hvor vi får mange henvendelser omkring opskrivning.

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

En ny aftale om effektivisering af den almene boligsektor blev indgået i 2021. Den dækker perioden 2021-2026. Denne aftale er indgået af Boligministeriet (regeringen), KL og BL. Grundprincippet i aftalen er, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor. Et andet vigtigt grundprincip i aftalen er, at effektiviseringer direkte har betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejeudvikling eller via midler til henlæggelser. Herudover er der i den kommende effektiviseringsaftale fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser.

Bornholms Boligselskab har en effektivitet på 95,3 % hvilket må siges at være yderst tilfredsstillende. Til sammenligning er effektivitetstallet for Bornholm (alle boligselskaber på Bornholm) 88,5 % og for Region Hovedstaden 79,1 %.

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. Sikre blandede boligbyggeri. (ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger) Årlige afdelingsmøder afvikles blandt andet med fællesspisning. Dette giver sammenhold og forståelse på tværs i organisationen. Fælles udflugt for alle beboere, som turen til Brændesgårdshaven i 2019. Denne gentages i år.



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.

Repræsentantskabet besluttede at Bornholms Boligselskab skulle søge om optagelse i TV2's repræsentantskab for at få indflydelse på sendefloden på Bornholm. Vi blev optaget som medlem i løbet af året. Stig Peberholm er valgt som repræsentant.

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 Hasle og i Nexø. Måske også i Aakirkeby. Bestyrelsen vil gerne bygge i Allinge, men der er desværre ingen grunde at bygge på p.t.

## Aktiviteter i året

Coronapandemien fortsatte med at skabe ændringer også i Bornholms Boligselskab, men på trods lykkedes det, at få afholdt samtlige afdelingsmøder samt repræsentantskabsmødet i sommeren og efteråret 2021.

Den 30. juli 2021 kunne vi slå dørene op til vores nye ungdomsboliger i Rønne. 45 nye velindrettede boliger, som alle var fuldt udlejet fra første dag. Boligerne består af 25 étværelseslejligheder og 20 toværelseslejligheder. Alle med egen indgang og egen terrasse.

Coronapandemien fortsatte og det bevirkede, at markvandringerne i efteråret blev afholdt uden besigtigelser indvendigt og uden beboerdeltagelse.

I administrationen er der kommet 2 nye medarbejdere. Det er Kim Sørensen der sidder i driftsafdelingen og Flemming Westh der har afløst Bente Hansen i økonomifunktionen, idet Bente efter eget ønske gik på efterløn.

Landsbyggefonden besluttede at alle boligorganisationer skulle indberette deres bygningsmasse i et nationalt register. Dette har vi gjort i løbet af året, og i løbet af 2022 og 2023 får alle afdelinger besøg af et ingeniørfirma der skal gennemse bygningsdelene.

Et bredt flertal af Folketingets partier indgik en aftale om at fordele i alt 50 millioner kroner til en indsats imod ensomhed under covid-19-pandemien. Pengene skulle blandt andet gå til at skabe nye fællesskaber for ensomme unge, voksne og ældre og til at få selvisolerede ud af ensomhed og ind i fællesskaber. 15 millioner blev tildelt BL- Danmarks Almene Boliger.

Her valgte Bornholms Boligselskab i samarbejde med AOF Bornholm at søge midler til kurser og arrangementer til fordel for beboerne i de enkelte afdelinger.

Vi fik tildelt kr. 49.000 og brugte kun halvdelen – ca. kr. 24.000. For det beløb fik vi afholdt 2 fælles hold – et i Pedersker og et i Nexø samt individuelle arrangementer i 3 afdelinger. Holdet i Pedersker var afspænding som blev afholdt over 3 måneder og holdet i Nexø var engelsk undervisning der ligeledes blev afholdt over 3 måneder i efteråret 2021.

Det er dejligt at se, at flere af vores afdelinger ønsker at få en hjertestarter sat op. I løbet af året er der sat en hjertestarter op i afdeling 31 – Birkevej i Allinge og afdeling 62 – Ferskesøparken i Nexø og flere er på vej rundt om på øen.

## **Beboerklagenævnet**

Beboerklagenævnet træffer afgørelse i tvister mellem lejere og udlejere i almene boliger. Hvis der opstår en 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 2021 har vi ikke haft nogle sager i beboerklagenævnet.

I 2020 havde Bornholms Boligselskab hellere ingen sager til behandling i nævnet. Det er vi meget tilfredse med.

## **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. E-syn er en digital platform som administrationen har taget i brug. Det betyder, at det nu er blevet lettere at håndtere istandsættelse af boligerne ved ind- og fraflytninger. Alt materiale i denne forbindelse bliver lagret samme sted og kan altid hentes frem på et senere tidspunkt.

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 har fået ny hjemmeside og vi vil gerne slå et slag for, at alle beboere jævnligt kigger ind på siden [www.bornholmsboligselskab.dk](http://www.bornholmsboligselskab.dk)

Den nye hjemmeside betyder, at alle beboere har fået en adgang til "min side". Her kan man læse om information i afdelingen, husordenen, vedligeholdelsesreglement samt referater fra afdelingsmøderne.

## **Økonomien**

### **Organisationen**

Året 2021 blev et nogenlunde år for Bornholms Boligselskab selvom organisationen kom ud med et underskud på kr. 356.746 som skyldes kurstab på obligationsbeholdningen.

I året 2021 er der ydet et driftstilskud til afdeling 68, Aasen i Nexø; afdeling 43 Nybyvej i Aakirkeby samt afdeling 50, Tejn Havn i Allinge på i alt kr. 120.000.

Organisationen og afdelingernes likvide beholdning er anbragt i et forvaltningsdepot i Sydbank. Bestyrelsen har fastholdt en lav risiko med en varighed på max. 5. De

investerede midler er alle anbragt i danske realkreditobligationer. Desværre har året 2021 ikke været noget godt år for investering i danske obligationer, idet vi har konstateret et negativt afkast på 1,60 % for hele året 2021.

Der er for året 2021 opkrævet et administrationsbidrag på kr. 4.645 pr. lejemålsenhed.

### **Arbejdskapitalen**

Arbejdskapitalen er ved udgangen af 2021 på kr. 1.871.153, hvoraf de kr. 725.243 er bundne.

### **Dispositionsfonden:**

Dispositionsfonden er ved årets udgang på kr. 39.464.000, svarende til godt kr. 24.000 pr. lejemålsenhed.

Der er et udlån på kr. 13.845.000 til afdelingerne i forbindelse med forbedrings- og opretningsarbejder. Indskud i Landsbyggefonden beløber sig til kr. 2.993.000.

Dispositionsfondens disponible del er ved årets udgang kr. 22.626.000.

### **Tilskud fra dispositionsfonden**

Der er i 2021 ydet tilskud til forbedringsprojekter for i alt kr. 1.518.000 til 8 afdelinger. Til sammenligning blev der i 2020 ydet tilskud til 8 afdelinger på i alt kr. 1.557.000.

### **Dækning af tab ved fraflytning:**

Fra dispositionsfonden er der i året anvendt kr. 377.000 til dækning af afdelingernes tab ved fraflytning, heraf en stor del til dødsboer. I 2020 udgjorde beløbet kr. 265.000.

Vi oplever fortsat konsekvenser ved Bornholms høje gennemsnitsalder, og har haft mange fraflytninger grundet dødsfald. 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 2021 dækket afdelingernes tab ved lejeledighed med godt kr. 19.000. I 2020 beløb lejeledigheden sig til kr. 23.000.

Vi har også igennem hele 2021 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 i løbet af året 2021.

### **Afsluttede projekter i 2021:**

Afd. 16 Bæverparken, Aakirkeby  
Carportrenovering

Afd. 27 H.P. Haagensensvej, Dr. Hansensvej og Kai Sonnesvej, Gudhjem  
Nye køkkener, vinduer og døre

Afd. 54 Klyngestien, Nexø  
Nye køkkener og gulve

Afd. 55 Nyvej, Snogebæk  
Nye badeværelser

Afd. 56 Hørmarken, Rapsmarken og Rugmarken, Nexø  
Loftisolering

Afd. 58 Pilevangen, Jakob Hansensvej og Vogterstien, Nexø  
Renovering af carporte, gavle og nye hoveddøre

Afd. 74 Stenbrudsengen, Nexø (ungdomsboliger)  
Nye køkkener og gulve

Afd. 77 Smallesund, Rønne  
Nybyggeri af 45 ungdomsboliger

### **Igangværende projekter pr. 31.12.2021:**

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 Pilevängen, 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 2021.

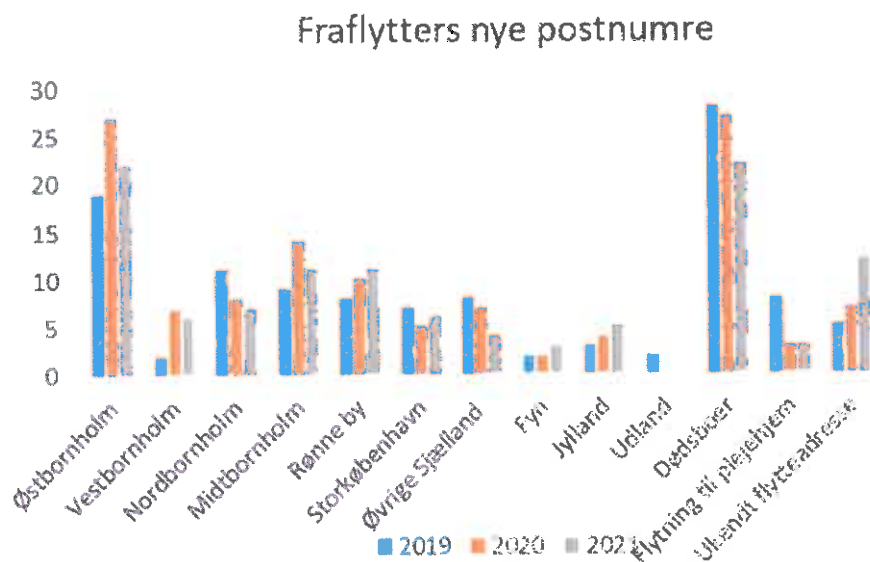
I 2021 er der foretaget 112 flytninger, hvilket er 13 mindre end i året 2020. Generelt ligger antallet af flytninger meget stabilt, som det også fremgår af nedennævnte skema. Af de 3 flytninger der har været på ældreboliger, er 2 dødsboer.

Antallet af fraflytninger fra ungdomsboligerne skal helst ligge højt, idet de unge flytter når de er færdige med deres uddannelse. Endvidere har Bornholms Boligselskab indviet de 45 nye ungdomsboliger i Smallesund i Rønne. Det betyder også, at der fremadrettet vil være et højere antal flytninger i denne kategori.

| Årstal:        |  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------|--|-------|-------|-------|
| Boligtyper:    |  | Antal | Antal | Antal |
| Familieboliger |  | 73    | 70    | 58    |
| Ældreboliger   |  | 4     | 6     | 3     |
| Ungdomsboliger |  | 35    | 49    | 51    |
| I alt          |  | 112   | 125   | 112   |

Flytninger fordelt på boligtyper og antal stk.

Hvor flytter folk hen når de flytter fra Bornholms Boligselskab? Det har vi set på og det fremgår af nedennævnte diagram:



Fraflytters nye postnumre – hvis vi får oplyst det ved flytningen.

**Fraflytters nye postnumre**

|                        | Antal flytninger |            |            |
|------------------------|------------------|------------|------------|
|                        | 2019             | 2020       | 2021       |
| Østbornholm            | 19               | 27         | 22         |
| Vestbornholm           | 2                | 7          | 6          |
| Nordbornholm           | 11               | 8          | 7          |
| Midtbornholm           | 9                | 14         | 11         |
| Rønne by               | 8                | 10         | 11         |
| Storkøbenhavn          | 7                | 5          | 6          |
| Øvrige Sjælland        | 8                | 7          | 4          |
| Fyn                    | 2                | 2          | 3          |
| Jylland                | 3                | 4          | 5          |
| Udland                 | 2                | 0          | 0          |
| Dødsboer               | 28               | 27         | 22         |
| Flytning til plejehjem | 8                | 3          | 3          |
| Ukendt flytteadresse   | 5                | 7          | 12         |
| <b>I alt</b>           | <b>112</b>       | <b>121</b> | <b>112</b> |

Som det ses af ovennævnte tabel, udgør dødsboer ca. 20 % af fraflytningerne fra Bornholms Boligselskab. Omkring 16 % af fraflytningerne flytter udenøs.

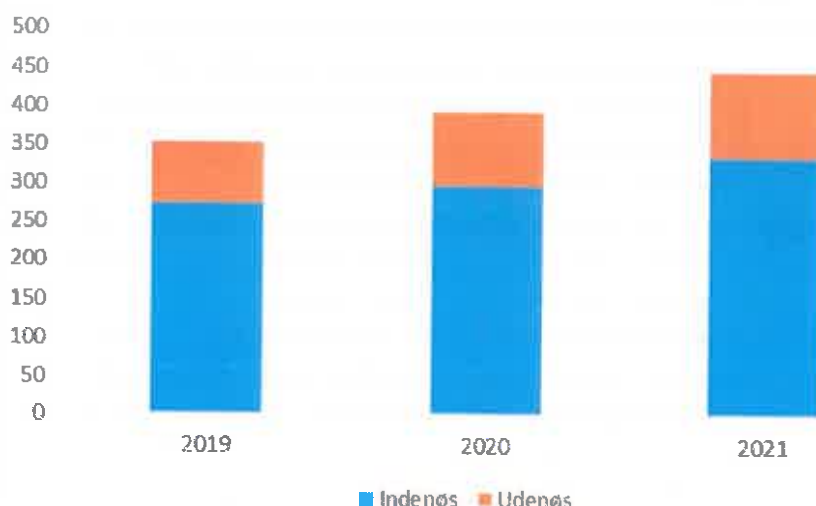
## Stigende venteliste.

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

Der er opskrevet 1.611 boligsøgende på ventelisten opgjort i marts 2022. Ventelisten er fordelt på 1.108 aktive og 503 passive boligsøgende.

Til sammenligning var der ved udgangen af året 2020 i alt 955 aktive personer på ventelisten og i ved udgangen af året 2019 var tallet 734 aktive. Så alt i alt ses en pæn stigning i aktive boligsøgende.

Antal henvendelser med interesse for bolig



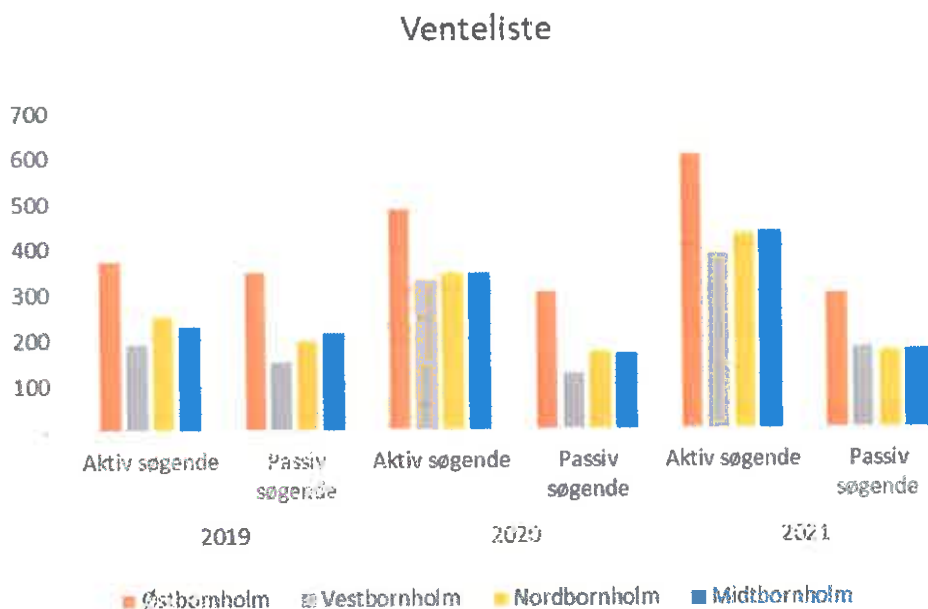
I året 2021 har 446 "nye" personer skrevet sig op til en bolig hos Bornholms boligselskab. Af dem er 110 udenøs.

Blandt de aktive søgende er der 176 ansøgere med børn, heraf er 105 enlige med børn og 71 er par med børn.

Af de aktivsøgende er der 637 enlige uden børn og 295 par uden børn. Neden for ses fordelingen sammenlignet med de 2 foregående år.

|                    | Aktiv på venteliste |      |      |
|--------------------|---------------------|------|------|
|                    | 2019                | 2020 | 2021 |
| 1 voksen uden børn | 421                 | 565  | 637  |
| 2 voksne uden børn | 200                 | 236  | 295  |
| 1 voksen med børn  | 71                  | 89   | 105  |
| 2 voksne med børn  | 42                  | 65   | 71   |
| I alt              | 734                 | 955  | 1108 |

På lokalområder (Bornholm fordelt på 4 områder) fordeler ansøgerne sig som vist i diagrammet nedenfor:



Af diagrammet ses, at ventelisten er størst for den østlige del af Bornholm, men man kan også se at de aktive søgende er steget for både Vest-, Nord-, og Midtbornholm.

Generelt mærker Bornholms Boligselskab tydeligt en større interesse for at bo til leje. Bornholms Boligselskab får blandt andet flere henvendelse 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 2021 og kun i 1 afdeling blev mødet aflyst.

Der var i alt mødt 476 personer til møderne i 2021, hvilket er på niveau med sidste år.

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 beboerne, 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**

For at opnå en bedre helhed i Bornholms Boligselskabs afdelinger, vil bestyrelsen arbejde på at sammenlægge afdelinger i den kommende tid. Dette for at sikre en forsvarlig drift af afdelingerne samt sikre effektiviteten. Målet er at en boligafdeling skal være på minimum 10-20 lejemål. Når afdelinger skal sammenlægges, skal dette gøres ud fra nogle valgte kriterier og for at sikre beboerdemokratiet skal dette også godkendes på afdelingsmøderne.

Bornholms Boligselskabs organisationsbestyrelse har besluttet, at man ønsker at gennemføre et fælles arrangement som det der blev afholdt i 2019. Derfor inviteres alle beboere til én dag i Brændesgårdshaven lørdag den 11. juni 2022.

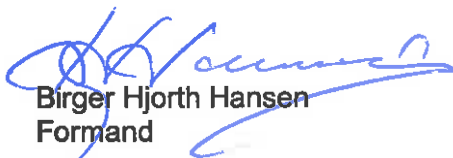
Bestyrelsen vil gerne stå ét slag for, at alle beboere tilmelder deres husleje til betalingsservice. Dette vil hjælpe administrationen med opfølgninger på betalingerne samt nedsætte gebyrbetalingen for håndtering af giroindbetalingskort.

## **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 til beboerne, afdelingsbestyrelserne, medlemmer af repræsentantskabet, personalet samt øvrige forretningsforbindelser for et rigtig godt samarbejde gennem hele året.

Nexø, den 18. maj 2022.

På bestyrelsens vegne

  
Birger Hjorth Hansen  
Formand