

Bornholms
Boligselskab

**Organisationsbestyrelsens
årsberetning for året
2025**



Familieboliger, Saltpladsen i Rø

INDHOLD

Indledning	side 3
Målsætning	side 4
Bestyrelsens arbejde	side 6
Aktiviteter	side 9
Beboerklagenævnet	side 10
Økonomien	side 11
Forbedrings- og renoveringsprojekter	side 13
Huslejeniveau	side 14
Flytninger i årets løb	side 15
Venteliste	side 16
Beboerdemokrati og afdelingsmøder	side 16
Fremtiden	side 17
Afslutning	side 18

Indledning

Bornholms Boligselskab er en almen boligorganisation med hjemsted på Bornholm.

Organisationen har 39 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. Der er 88 boliger som er i etagebyggeri, resten er opført som lav-tæt bebyggelse. Afdelingernes størrelse varierer fra 3 - 66 boliger.

Den procentvise boligmasse på boligtyper fordeler sig som følgende:

- Familieboliger 81 %
- Ældreboliger 4 %
- Ungdomsboliger 15 %

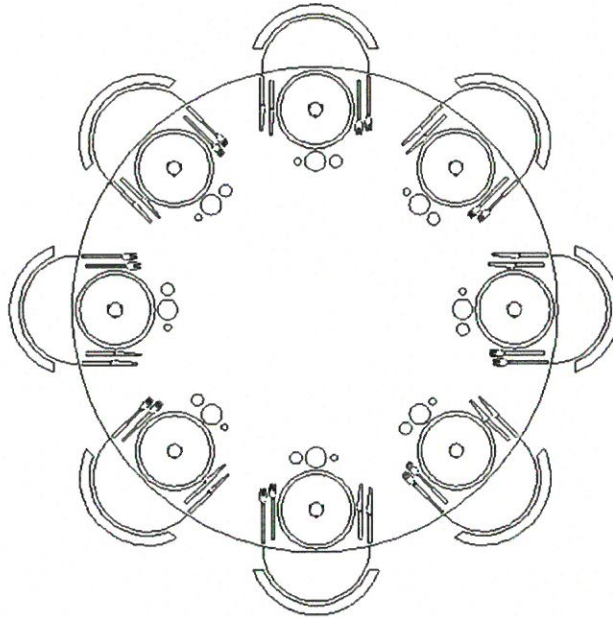


Ældreboliger, Nørrebækken i Nexø

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 lejerne. Herudover vælges et medlem med boligpolitisk indsigt og interesse, som fortrinsvis ikke er fra kredsen af lejere.

Repræsentantskabet har besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til organisationens bestyrelse, vedrørende afdelingernes forhold.



Organisationsbestyrelsen har i indeværende år bestået af følgende medlemmer

- Flemming Vesth, forperson, boende i afdeling 53, Nexø
- Birgit Larsen, næstforperson, boende i afdeling 31, Allinge
- Jane Funch Hansen, medlem, boende i afdeling 53, Nexø
- Jacob Lund, eksternt medlem
- Birgit Green, medlem, boende i afdeling 26, Klemensker
- Helle Messester, medlem, boende i afdeling 3, Nexø
- Tabitha Madsen, medlem, boende i afdeling 17, Østermarie

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 og værdier kan ses på hjemmesiden

www.bornholmsboligselskab.dk

Bornholms Boligselskab har en vision om følgende

- Vi vil opføre og udleje gode og tidssvarende boliger i vedfungerende boligområder
- Vores boligtilbud skal være rettet mod alle til en rimelig husleje, som er i harmoni med det omgivende samfund
- Vores boliger skal altid fremstå velholdte og tidssvarende
- Vi vil have et stærkt beboerdemokrati og god trivsel i vores boligafdelinger
- Vi vil have gennemsigtighed i organisationen
- Vi vil give beboerne indflydelse på egne bo-forhold gennem råderetten
- Vi vil vise størst muligt miljøhensyn under iagttagelse af de økonomiske forhold
- Vi vil være med til at styrke det lokale samfund hvor boligerne er beliggende
- Vi vil skabe gode arbejdspladser for vores ansatte

Boligselskabet drives som en nonprofitorganisation, der ikke har fortjeneste som formål. Organisationen er en almen boligorganisation og det er et grundlæggende princip i den almene boliglovgivning, at de almene boligorganisationer ikke har som formål at tjene penge på udlejning og administration af boligerne. Boligerne og administrationen skal så at sige "hvile i sig selv" ud fra et balanceløst princip.

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 på det bornholmske boligmarked.

Desuden bør boligorganisationen sikre, at lejerne har indflydelse på egne boligforhold. Dette udmøntes gennem beboerdemokratiet, hvor hver afdeling har mulighed for at afholde 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.

Organisationsbestyrelsen arbejder på et generationsskifte i bestyrelsen, der betyder at der skal yngre kræfter ind i bestyrelseslokalet. Desuden skal det sikres, at organisationsbestyrelsen er sammensat af medlemmer fra hele Bornholm. Derfor har bestyrelsen været ude og spørge yngre beboere i boligselskabet, om de vil være med til at påvirke den retning som Bornholms Boligselskab skal i fremtiden. Derfor er suppleanterne fra tidligere også blevet skiftet ud.

Bestyrelsens arbejde

Strategidagen blev afholdt for første gang i Bornholms Boligselskab i året 2025, hvor organisationsbestyrelsen og administrationen var samlet. En dag hvor vi drøftede hvilke styrker og udfordringer der er i Bornholms Boligselskab.

Det gør os stolte at vi

- har gode boliger med god boligstandard
- er gode til at fastholde lejerne
- har nærhed og er i dialog
- har et bredt udbud af lokationer
- er gode til kommunikation mellem lejere og administration
- har et godt samarbejde internt
- har et økonomisk veldrevet selskab
- har eftertragtede boliger
- vores boliger falder godt ind i lokalmiljø og bybillede
- har god sammenhængskraft

Året 2025 blev også året hvor Bornholms Boligselskab fik sendt et udbud på opførsel af de 18 boliger i Aakirkeby afsted. Udbuddet blev sendt ud til entreprenører på Bornholm samt Sjælland.

Nye boliger er fortsat et stort tema på Bornholm. Nye lejeboliger er også fortsat en mangelvare på øen. Bestyrelsen er derfor meget opmærksom på, hvilke muligheder der er for at få bygget flere boliger.

Der har været afholdt 6 organisationsbestyrelsesmøder i året 2025.

I forbindelse med repræsentantskabsmødet i maj måned, havde Torben Jensen fra Klemensker valgt at trække sig som medlem af organisationsbestyrelsen. I stedet blev Tabitha Madsen fra Østermarie valgt.

Bestyrelsen har arbejdet med boligorganisationens kerneaktiviteter, herunder behandling af forbedringsprojekter og finansiering af disse. Der er gennemført og afsluttet projekter i 14 afdelinger, hvor nogle afdelinger har haft flere projekter i løbet af året. Derudover er 11 projekter igangværende ved udgangen af året 2025.

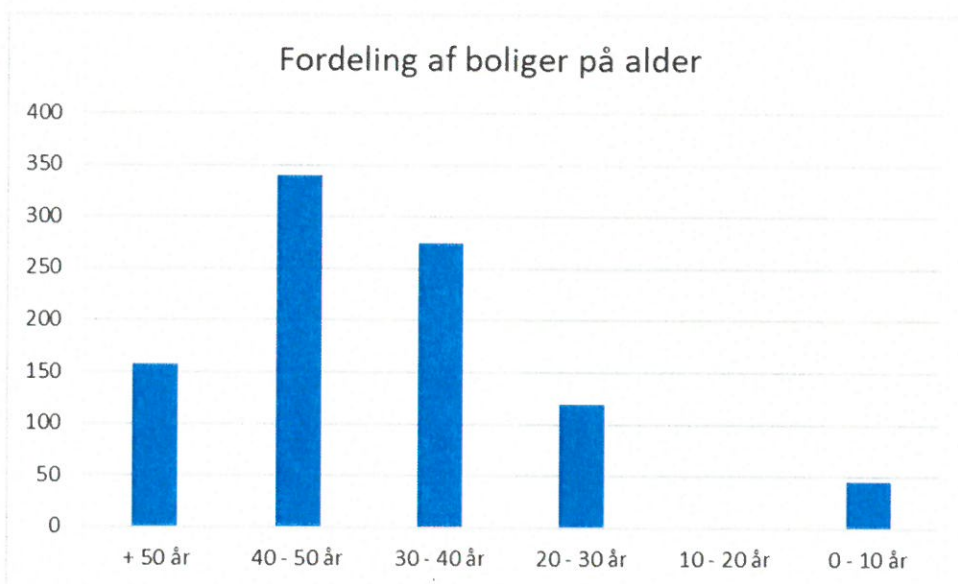
Udlejningssituationen er et fokusområde, som bestyrelsen er bevidst om, for at undgå lejeledighed. Vi mærker fortsat, at der er mangel på lejeboliger overalt på Bornholm. Vi får fortsat mange henvendelser omkring opskrivning til vores venteliste og mærker derfor det pressede lejeboligmarked, der er på Bornholm. Men vi ser også at flere og flere boligsøgende bliver mere og mere kritiske i forhold til, hvilken bolig de ønsker. Derfor er det fortsat vigtigt, at vi sikre gode og vedligeholdte boliger.

Organisationsbestyrelsen har fokus på afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser, gennem budgetkontrol og nøgletalsanalyser, så vi sikrer en effektiv drift i de enkelte afdelinger. Der er udarbejdet et katalog for Bornholms Boligselskabs strategi for henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser. Kataloget er fremsendt til repræsentantskabet samtidig med indkaldelsen til repræsentantskabsmødet. Den nye lovgivning betyder, at afdelinger i den almene sektor skal kunne fremvise en langtidspan med budgetterede udgifter over 30 år.

I bekendtgørelse om drift af almene boliger kapital 14 står der, at henlagte midler ikke kan anvendes til andre formål end dem de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

Efter granskningen af alle vores boliger tilbage i året 2022, hvor vi havde besøg af eksterne granskere/byggesagkyndige bestilt af Landsbyggefonden, ser vi ind i en budgetlægning hvor der bliver lagt vægt på, at alle afdelinger også i fremtiden har penge til større drift- og vedligeholdelsesopgaver. Bygningsmassen er ved at have en del år på bagen og derfor kommer der udgifter til udskiftning og vedligeholdelse af både kloakker og tage m.v. Det betyder at der skal henlægges flere midler og deraf stigende huslejer.

Boligerne i Bornholms Boligselskab er bygget i perioden 1944 – 2021. Hovedparten af boligerne er bygget i årene 1975-1990. Aldersmæssigt fordeler de sig således:



Effektivitet

Bornholms Boligselskab har en effektivitet på 90,1 % hvilket er meget tilfredsstillende. Det har ligget nogenlunde konstant de sidste par år. Til sammenligning er effektivitetstallet for Bornholm (alle boligselskaber på Bornholm) 88,7 % og for Region Hovedstaden 79,9 %.

Effektivitetstallet for en afdeling i den almene boligsektor beregnes ved at sammenligne afdelingens effektivitet med bedste praksis, som defineret i styrelsens benchmarkingmodel. Det er en vurdering af, hvor effektivt en afdeling håndterer sine driftsudgifter i forhold til andre afdelinger.

Blandt andet tager man udgangspunkt i specifikke udgiftskonti.

Effektivitetstallene er et centralt redskab i boligorganisationens løbende effektiviseringsarbejde og indgår i egenkontrollen, hvor der redegøres for arbejdet med effektivisering på både organisations- og afdelingsniveau.

FN's verdensmål

Bestyrelsen er bevidst om, at Bornholms Boligselskab har som mål at efterleve arbejdet med FN's 17 verdensmål, og boligselskabet har særligt fokus på følgende 2 områder:

Punkt 3: Sundhed og Trivsel

Punkt 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

FN's verdensmål nr. 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. Arrangementer for alle lejere, samt uddannelse for de valgte i beboerdemokratiet.



FN's verdensmål nr. 11

Vi skal være med til at gøre byer og lokalsamfund sikre, robuste og bæredygtige. Afdelingerne ligger spredt på hele 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. Desuden er vi opmærksomme på vores værdier: Nærhed, tryghed, trivsel, sammenhold og at der er samhørighed med boligselskabets værdier.



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, vi som organisation kan stå til ansvar for. Organisationens ønsker at boligområderne skal være trygge og rolige at bo i. Medarbejderne i boligselskabet skal have en god arbejdsplads, hvor der er trivsel, gode arbejdsvilkår og godt samarbejde.

Nybyggeri

En anden ting som har optaget bestyrelsen, er nybyggeri. Vi har i året 2025 fået lavet udbudsmateriale på opførelse af 18 boliger, som vi håber, kan blive opført på de 9 grunde som ligger på Violvej i Aakirkeby.

Organisationsbestyrelsen ønsker desuden at der bygges nye boliger vest for Hørmarken og Kløvermarken i Nexø. Dette projekt er indsendt til Bornholms Regionskommune tilbage i året 2021 og afventer en ændring af lokalplanen for området samt at kommunalbestyrelsen prioritere, at sætte penge af til almene boliger på Bornholm. Vi har dog hørt, at det har lange udsigter, idet den nye kommunalbestyrelse ikke vil prioritere flere penge til nybyggeri af almene boliger på Bornholm.

Aktiviteter i året

Året 2025 blev det første år hvor administrationen udgjorde 8 medarbejdere og det har gjort en rigtig stor forskel på arbejdsbyrden. Der er kommet meget mere ro på arbejdsopgaverne i driften og det har medført at vi har fået digitaliseret endnu flere arbejdsopgaver og har fået løftet opgaver, som vi ikke tidligere har haft overskud til.

Administrationen vil fortsat blive rigtig glade for, hvis endnu flere lejere vil tilmelde sig e-mail, da papir er en tung administrativ byrde. Både at vi skal fælde en masse træer for at få papir, men det koster også en del i porto at få sendt ud til hver enkelt lejer.

I administrationen er der kommet en ny medarbejder – Hanne Bastholm, der sidder med koordinering af driftsopgaverne.

Afdelingssammenlægningerne har været en positiv oplevelse. Det har været det første år, hvor flere afdelinger er blevet større og hvor man har mærket det gode samarbejde på tværs i afdelingen – afsnittene imellem. Det har været godt og har skabt fornyet energi mange steder.

Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet er et kommunalt organ, der er oprettet til at afgøre uenigheder mellem boligorganisationer og beboere i den almene boligsektor. Nævnet fungerer som et forvaltningsorgan og ikke som en domstol, hvilket betyder, at det er underlagt forvaltningslovens og offentlighedslovens regler.

Nævnet har til formål at styrke beboernes retssikkerhed ved at tilbyde en nem, billig og hurtig måde at få løst tvister på, uden at skulle gennem en domstolsbehandling, som ofte er både udgifts- og tidskrævende.

Beboerklagenævnet består af en formand, der er jurist, samt to sagkyndige medlemmer, der er udpeget af boligorganisationerne.

Nævnet kan træffe afgørelser i sager om flytteafregninger, husorden, råderet, husleje og andre forhold nævnt i lov om almene boliger (LAB) §100 og §101.

Vi som boligselskab er altid interesseret i, at vi følger de regler og love som vi arbejder under. Derfor betragter vi det positivt, når der er en uenighed som beboerklagenævnet kan afgøre for os. Det betyder, at hvis vi taber en sag, så bliver vi skarpere og vi sikrer samtidig, at vores nuværende eller tidligere lejere får en fair og retfærdig behandling.

I Bornholms Boligselskab tilstræber vi altid, at prøve at finde en løsning med lejerer eller fraflytteren, således at vi undgår for mange tvister og uenigheder. Nogle gange kan vi ikke blive enige, og så må sagen gå sin gang i Beboerklagenævnet.

Bornholms Boligselskab er kendt for, ikke at have ret mange sager i Beboerklagenævnet.

I året 2025 havde selskabet 1 sag, som vi vandt delvis. Det drejede sig om en fraflytningssag.

I året 2024 har Bornholms Boligselskab haft 4 sager i beboerklagenævnet. De 3 sager har været fraflytningssager, hvor vi har vundet de 2 og tabt 1. Derudover har vi haft en sag i nævnet vedrørende vedligeholdelse af boligen.

I 2023 havde Bornholms Boligselskab én sag i Beboerklagenævnet.

Tilsynet i Bornholms Regionskommune

Tilsynet tilser at Bornholms Boligselskab overholder love og regler for drift og vedligeholdelse af almene boliger.

Dette inkluderer at sikre, at boligerne vedligeholdes korrekt, og at beboerdemokratiet fungerer efter hensigten.

De behandler også klager fra beboere over boligorganisationens administration og drift. Dette kan omfatte klager over manglende vedligeholdelse, huslejestigninger eller andre forhold, der påvirker beboernes trivsel.

Vi har i året 2025 haft en sag kørende hos Tilsynet, idet en afdeling ikke kunne godkende deres budget. Idet der har været uenighed mellem afdelingen og organisationen, så valgte Tilsynet at gå ind i sagen.

Sagen er derfor blevet behandlet i Økonomiudvalget i Bornholms Regionskommune og sidst i Kommunalbestyrelsen. Begge steder har organisationen fået medhold i, at budgetstigning er i overensstemmelse med retningslinjerne, selvom det procentvis er en høj stigning.

Økonomi

Organisationen

I året 2025 kom Bornholms Boligselskab ud med et overskud på kr. 10.655 som henlægges til arbejdskapitalen.

I året 2025 er der ydet et driftstilskud til følgende afdelinger: afdeling 50, Tejn Havn, samt afdeling 68, Aasen i Nexø, på i alt kr. 100.000.

Organisationen og afdelingernes likvide beholdninger er anbragt i depot i Nordea. Bestyrelsen har fastholdt en lav risiko, med en lav til middel varighed. De investerede midler er anbragt i danske realkreditobligationer, investeringsforeninger eller står på en pengemarkedskonto til en variabel rente som p.t. har en kreditrente på 0,82 % p.a.

Der er for året 2025 opkrævet et administrationsbidrag på kr. 4.800 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen i en almen boligorganisation er en økonomisk reserve, der er opbygget for at sikre en stabil drift og økonomisk fleksibilitet.

Kapitalen kan bruges til at dække underskud fra tidligere år, finansiere uforudsete udgifter og sikre likviditet i boligorganisationens drift.

Arbejdskapitalen består af overskud fra boligorganisationens årsregnskab, der ikke er brugt til at dække tidligere underskud, samt særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger.

I Bornholms Boligselskab har man besluttet at alle afdelinger indbetaler bidrag til arbejdskapitalen. Beløbet udgjorde kr. 186,60 pr. lejemålsenhed pr. år. Beløbet der kan indbetales til arbejdskapital, reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks og er reguleret af Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalen er ved udgangen af 2025 på kr. 1.364.041.

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden er ved årets udgang på godt 50 mio. kroner, heraf udgør den disponible del godt 15 mio. kroner svarende til godt kr. 16.000 pr. lejemålsenhed.

Der er et udlån på kr. 30.458.290 til afdelingerne i forbindelse med forbedrings- og opretningsarbejder.

Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret) beløber sig til godt kr. 4.140.000.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i 2025 ydet tilskud til forbedringsprojekter for i alt kr. 2.434.000 til 22 afdelinger. Til sammenligning blev der i 2024 ydet tilskud til 21 afdelinger på kr. 2.407.000.

Dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed

Fra dispositionsfonden er der i året anvendt kr. 236.872 til dækning af afdelingernes tab ved fraflytning og lejeledighed. Til sammenligning var dette tal i 2024 på kr. 366.315.

Vi oplever heldigvis ikke stor lejeledighed. Nogle gange kan vi være udfordret af, at det kan være svært at leje de små boliger ud – ungdomsboligerne med et værelse. Ellers nyder vi fortsat godt af, at vores opskrivningsliste er lang, og mange vil gerne bo hos Bornholms Boligselskab. Selskabet har et godt ry.

Vi ser desværre i forbindelse med fraflytningssager at ældre mennesker som har behov for pleje, kun får personlig pleje og ikke hjælp til rengøring m.v. Dette smitter også af på vores boliger, som i forbindelse med enten dødsfald eller flytning til plejehjem, som alt andet lige er i en noget dårligere stand og forfatning end tidligere. Derfor det fortsatte høje beløb, der skal dække tab ved fraflytninger.

Investering

Organisationens og afdelingernes likvider er anbragt i fællesforvaltning. Bestyrelsen har lagt en investeringsstrategi med lav risiko. Det er ellers blevet muligt at investere i aktier, men det har organisationsbestyrelsen indtil videre ikke ønsket. Midlerne er i dag placeret i Nordea Invest Obligationer med henholdsvis kort løbetid (1 – 3 år) og lidt længere løbetid (4 – 7 år) fordelt med følgende procentandel:

• Individuelle obligationer	19 %
• Nordea Invest lange obligationer	42 %
• Nordea Invest korte obligationer	36 %
• Kontant på pengemarkedskonto	3 %

Investeringerne har givet afkast på ca. 2,9 % for året 2025.

Forsikringer

Vi samarbejder med Willis og Söderberg og Partners i forhold til vores forsikringer. Skadesforsikringer tegnes gennem forsikringsmæglerne Willis og personforsikringerne tegnes gennem forsikringsmæglerne Söderberg og Partners. Vi har et rigtig godt samarbejde med begge mæglere.

I slutningen af året 2024 var ejendomsforsikringerne, der er tegnet som en samlet forsikring for alle boligerne i Bornholms Boligselskab, i udbud. Det medførte en meget stor besparelse på præmien for ejendomsforsikringen. En samlet besparelse på ca. kr. 200.000 for samtlige boliger. Det var meget glædeligt, at vi fortsat er et attraktivt boligselskab, som forsikringsselskaberne ønsker at forsikre.

For at være et attraktivt boligselskab, kræver det at vi også i fremtiden sikrer at boligerne er i god stand, således at vi ikke pludselig får en masse skader. Som boligselskab bliver vi målt på vores skadesstatistik. Hvis den er høj, så er vi en dårlig kunde og så vil præmien for forsikringerne stige. Hvis vi derimod har en lav skadesstatistik, så er vi en attraktiv kunde og derfor kan forsikringsselskabet så tilbyde billigere forsikringer til os.

Forbedrings- og renoveringsprojekter

Der arbejdes fortsat med renoverings- og forbedringsprojekter. Dette gøres for at fastholde tidssvarende boliger, og der vil også i fremtiden være igangværende projekter i mange af afdelingerne i Bornholms Boligselskab.

Følgende projekter er blevet afsluttet i 2025:

Afd. 2	Hans Rømersvej m.fl. afsnit Bjørnevej	Isolering af loft
Afd. 8	Mågevangen	Nye affaldspladser
Afd. 14	Dr. Glavensvej	Laminatgulve kollektiv råderet
Afd. 14	Dr. Glavensvej 32-50	Nye køkkener
Afd. 17	Stærevej m.fl.	Nye affaldspladser
Afd. 19	Midt Bornholm	Laminatgulve kollektiv råderet
Afd. 20	Hasle afsnit Gammeltoft	Laminatgulv kollektiv råderet
Afd. 24	Gudhjem afsnit Sportsvænget	Nye affaldspladser
Afd. 26	Egevej	Nye affaldspladser
Afd. 26	Egevej	Laminatgulv kollektiv råderet
Afd. 31	Birkevej	Nye affaldspladser og renovering af carporttage
Afd. 32	Bogfinkevej m.fl.	Renovering af gavle, carporte samt nye affaldspladser
Afd. 50	Tejn Havn	Nye vinduer og døre
Afd. 51	Paradisvej m.fl.	Laminatgulv kollektiv råderet
Afd. 53	Lærkevænget og Rugmarken Afsnit Lærkevænget Afsnit Rugmarken	Nye køkkener Nye køkkener
Afd. 62	Ferskesøparken	Nye affaldspladser

Igangværende projekter pr. 31.12.2025

Afd. 1	Muleby/Sorthat afsnit Povl Ankers Vej	Nye tage
Afd. 2	Hans Rømersvej m.fl., Aakirkeby	Nyt skur – kollektiv råderet
Afd. 2	Hans Rømersvej m.fl. afsnit Østerled	Nye køkkener
Afd. 12	Tulipanvej og Violvej, Aakirkeby afsnit Tulipanvej	Nye hoved- og bryggersdøre
Afd. 13	Pileløkken, Allinge	Nye affaldspladser
Afd. 13	Pileløkken	Udskiftning af vinduer og døre
Afd. 19	Midt Bornholm afsnit Lobbæk	Nye tage
Afd. 42	Tårnhuset, Allinge	Renovering af klimaskærm
Afd. 48	Præstevænget m.fl., Aakirkeby	Nye vinduer og døre
Afd. 51	Paradisvej m.fl., Nexø Paradisvej 43 A-F Paradisvej 45 - 53	Nye vinduer Nye vinduer
Afd. 55	Snogebæk afsnit Valnøddevej	Carporttage og gavle
Afd. 60	Nørrebækken, Nexø	Renovering af carporte og træværk
Afd. 64	Ungdomsboligerne i Nexø afsnit Stenbrudsengen	Nye tage og depotrum

Huslejeniveau

Det kan være svært at sammenligne huslejeniveauet, idet dette også er meget forskelligt på Bornholm og også vil afhænge af, hvor meget boligerne er forbedret. Endvidere skal vi

også være opmærksomme på, at der er forskel på huslejeniveauet i Tejn kontra Rønne. I Rønne kan huslejen bære mere end den kan i Tejn. Udelukkende på grund af beliggenhed.

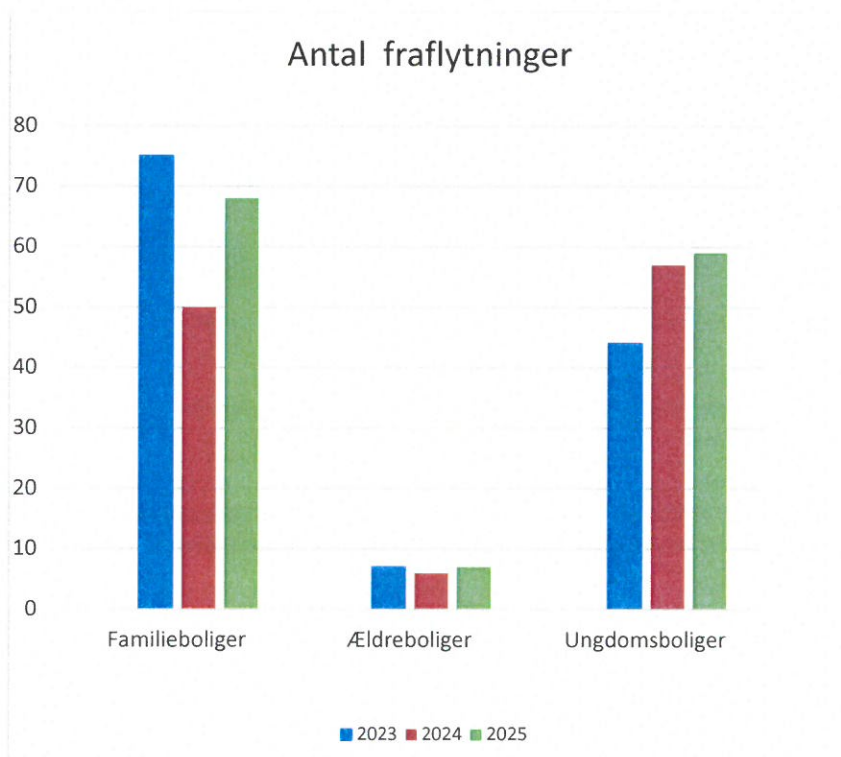
Det er vigtigt at holde for øje, at der fremadrettet kommer mere fokus på større henlæggelser, så vi sikrer at der er tilstrækkeligt med henlæggelser til kommende renoveringer i afdelingen. Det vil betyde at huslejen kommer til at stige i flere afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet og godkendt en strategi for henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser. Strategien er fremsendt til samtlige repræsentanter for Repræsentantskabet og er tilgængelig på Bornholms Boligselskabs hjemmeside.

Flytninger i 2025

I året 2025 har vi haft 134 fraflytninger hvilket er 21 flere end i året 2024. Generelt ligger vi på nogen lunde samme niveau som de tidligere år. I året 2025 havde vi 18 flere fraflytninger på familieboligerne end året før. Men det svinger lidt mellem 50 og 75 fraflytninger på familieboligerne.

Ser vi overordnet for perioden fra 2023 til 2025, så svinger fraflytningerne i alt fra 113 i 2024 til 134 i året 2025, og som med 126 fraflytninger i året 2023.



Flytninger fordelt på boligtyper og antal stk.

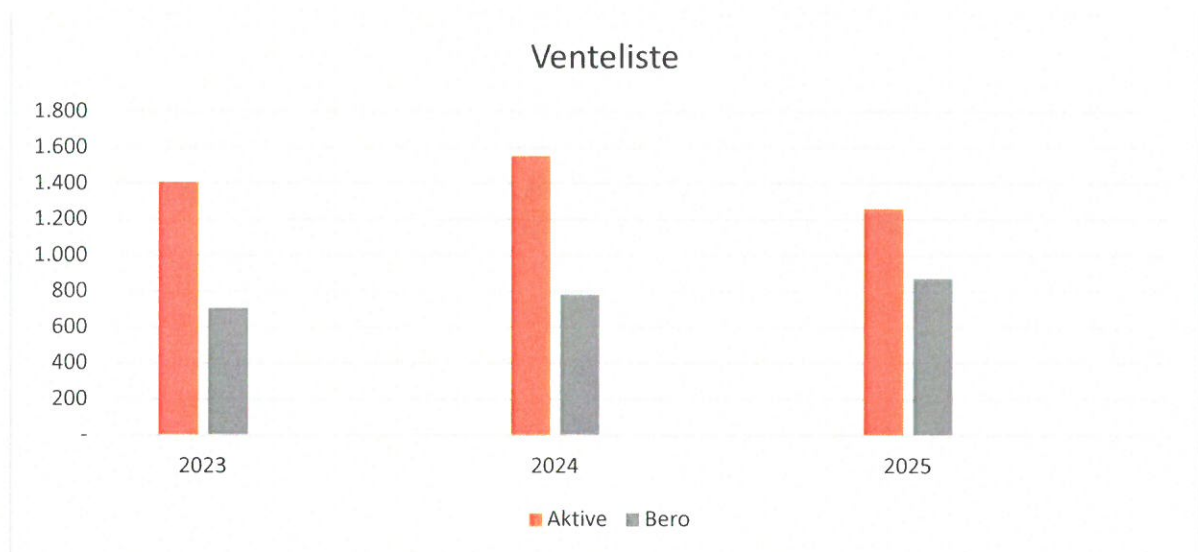
Medlemslisten

Der er fortsat mange medlemmer, der viser interesse for vores boligorganisation. Derfor oplever vi fortsat mange personer opskrevet på vores medlemsliste (venteliste)
Der er dog færre opskrevet i 2025 end der var i året 2024. Et lille fald på 202 medlemmer.

Det betyder, at vi nu har 2.133 personer stående som boligsøgende på ventelisten.

Medlemslisten er fordelt med 1.261 aktive og 872 passive boligsøgende.

Generelt mangler vi fortsat boliger og p.t. kunne vi godt leje flere boliger ud.



Aktive og passive på ventelisten.

Generelt mærker vi i Bornholms Boligselskab en fortsat stor interesse for at bo til leje. Dette afspejler formentlig også det omkringliggende samfund, hvor Bornholm er udfordret på boliger. Og ikke mindst lejeboliger.

Bestyrelsen i Bornholms Boligselskab ønsker 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 39 afdelinger i året 2025, og der har været afholdt møder i 38 afdelinger.

Der er oprettet afdelingsbestyrelser i 25 ud af de 39 boligafdelinger i Bornholms Boligselskab. Dette kunne godt være højere.

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.

Det er et håb, at der i fremtiden bliver endnu flere afdelingsbestyrelser de steder, hvor der fortsat ikke er bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen har fortsat fokus på afdelingssammenlægninger, således at organisationen kan blive endnu mere effektiv. Derfor vil de afdelinger, som endnu ikke har sagt ja til sammenlægning, blive tilbudt muligheden for at ønske, hvem de vil sammenlægges med. Overordnet giver det bedst mening, hvis man bliver slået sammen med en afdeling i nærheden.

Konklusionen på de sammenlægninger vi har foretaget er meget positive. Vi oplever større sammenhold og en større bevidsthed om, at alle kan være med til at præge både boligerne og ikke mindst det sociale sammenhold i afdelingerne.

Fremtiden



Fremtiden - hvad byder den på? Ja, det er altid spændende.

Boligerne i Bornholms Boligselskab skal have en standard, som nuværende og kommende lejere kan være tilfredse med. Standarden afspejles også i huslejen, idet hver afdeling har mulighed for at påvirke budgettet for den enkelte afdeling og være med til at sætte standarden.

Der er fortsat fokus på ændring af gulvbelægning i boligerne. De fleste boliger skal have skiftet gulvtæpperne ud til gulve, som er mere hygiejniske og lettere at holde. Et projekt som boligselskabet startede på for nogle år siden og som fortsat er i gang i flere afdelinger.

For at sikre boligernes standard indvendigt, har organisationsbestyrelsen besluttet at alle boliger skal besigtiges indvendigt hvert 5. år. Det betyder at der skal besigtiges 200 boliger hvert eneste år. Mange af disse besigtigelser vil ske i forbindelse med fraflytninger og markvandring. Alle beboere vil få besked, inden de får besøg.

Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at have fokus på opførsel af nye boliger på Bornholm. Vi arbejder pt. med projektet nye boliger på Violvej i Aakirkeby og håber at dette bliver en realitet i løbet af dette år.

Administrationen og organisationsbestyrelsen har som noget nyt i året 2025 været på en strategidag sammen. Her blev der talt meget om, hvem vi er som boligselskab, hvordan vi ønsker at blive set på udefra, samt hvad vi gør for at sikre, at vi fortsat er et attraktivt og rentabelt boligselskab – også i fremtiden.

Det var virkelig en positiv oplevelse – både for medlemmerne af organisationsbestyrelsen og ikke mindst administrationen. Det at få talt sammen og prøve at forstå hinanden og administrationens travle hverdag.

Afslutning

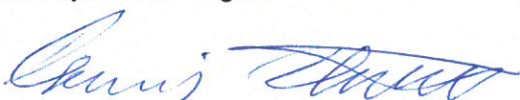
Afslutningsvis vil bestyrelsen for Bornholms Boligselskab takke alle, der har deltaget og været med til at gøre Bornholms Boligselskab til en levende organisation og et godt sted at bo. Takken skal rettes både til beboere for engagement, afdelingsbestyrelserne for deres bidrag, medlemmer af repræsentantskabet,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

Også tak til Kommunen for godt samarbejde og dialog i året 2025.

Desuden en stor tak til personalet som hver dag møder op og yder en meget stor og engageret indsats 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. Desuden ønsker vi at Bornholms Boligselskab også skal være en god arbejdsplads med plads til udvikling og godt samarbejde. Her taler vi pænt og har en åben dialog med hinanden. Sammen gør vi en stor forskel i Bornholms Boligselskab.

Nexø, den 21. april 2026

På bestyrelsens vegne



Flemming Vesth
Forperson for organisationsbestyrelsen
Bornholms Boligselskab