



## Bestyrelsens årsberetning til ordinær generalforsamling den 15. maj 2023

Bestyrelsesåret 2023/24 går på hæld og det er tid til årets generalforsamling – og dermed en beretning for årets gang.

Årets beretning bygges op omkring de fem indsatsområder i Boligforeningens ”Strategi 2022-2026 - Sammen om Bæredygtig Fremtid”:

- Attraktive boligtilbud
- Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab
- God og ansvarlig ledelse
- Effektiv drift og solid økonomi
- Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

Boligforeningens strategi kan læses på hjemmesiden:

<https://www.10marts1943.dk/om-boligforeningen/strategi-bo43/>

### *Ledelse og bestyrelsesarbejde (God og ansvarlig ledelse)*

Hovedbestyrelsen har i årets løb bestået af formand Lone Sørensen, næstformand Per I. Knudsen og bestyrelsesmedlemmerne Per Christensen, Gitte Andersen, Niels Trolle, Trine Fischer og Rigmor Max.

Vi har holdt månedlige bestyrelsesmøder samt en strategidag. Derudover sidder en del bestyrelsesmedlemmer med i byggeudvalg for nybyggeri.

Arbejdet i hovedbestyrelsen tager afsæt i en oversigt over tilbagevendende ledelsesinformation samt et årshjul for hovedbestyrelsens arbejde. Derudover behandler hovedbestyrelsen løbende henvendelser fra afdelinger og/eller beboere samt tager stilling til fx ny lovgivning eller uforudsete hændelser.

I årets løb har hovedbestyrelsen blandt andet beskæftiget sig med

- Nybyggeri (byggeudvalg)
- Hovedbestyrelsens ledelsesansvar, herunder revidering og udarbejdelse af forretningsgange, arbejdsgange og politikker
- Organisering i drift og administration
- Strategi for kapitalforvaltning
- Styringsdialog
- Ny model for direktørløn
- Bedrageri begået af tidligere medarbejder
- Økonomi, herunder særligt initiativer til beskyttelse af arbejdskapital og dispositionsfond.

I januar 2024 deltog hovedbestyrelsesmedlemmer og direktør i fællesmøde mellem BL's 5. kreds og Tilsynet for Almene boliger i Aarhus Kommune. Årets temaer var visioner for Almene boliger i Aarhus, Aktuelle emner i tilsynet, God Almen Ledelse samt den boligsociale indsats. Her berører Aarhus Kommune bl.a. udfordringer i udlejningssituationen samt fremtidig fokus på seniorboliger og -fællesskaber for at imødekomme stigningen i antallet af ældre.

Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

T: +45 8621 1255  
E: bo43@vejlbj-by-bf.dk

[www.10marts1943.dk](http://www.10marts1943.dk)



## ***Nybyggeri og renoveringer (Attraktive boligtilbud)***

Nybyggeri er faste dagsordenspunkter på hovedbestyrelsens møder og i det daglige arbejde i direktionen og teknisk afdeling. Derudover forholder hovedbestyrelsen sig løbende til, hvorvidt eksisterende afdelinger er tidssvarende og fremtidssikrede.

### ***Nybyggeri***

Det er fortsat hovedbestyrelsens ambition, at foreningen vokser fra at være en lille boligforening til som minimum at være en solid, mellemstor boligforening – selvfølgelig inden for generalforsamlingens vedtagne byggepolitik.

### ***Igangværende projekter***

Afdeling 26 – Arresøvej II:

Det har været en længere proces, men i oktober 2023 gik vi endelig i gang med byggeriet af en mindre afdeling på 24 boliger på Arresøvej. Der blev holdt rejsegilde den 1. marts 2024. Byggeriet er en delegeret bygherremodel, hvilket betyder at vi køber byggeriet til en fastsat pris. Den største økonomiske risiko ved byggeriet ligger i, hvordan udlejningen kommer til at gå. Dog består byggeriet af en del små boliger på mellem 47 kvm og 101 kvm, hvilket vi har erfaring for er eftertragtede.

Afdeling 28 – Arresøvej III:

I 2023 indgik vi en aftale med Raundahl & Moesby om byggeriet af 60 boliger også beliggende på Arresøvej. Byggeriet er ligeledes en delegeret bygherremodel. Afdelingen kommer til at bestå af to bygninger i henholdsvis 4 og 5 etager. Der er tale om 61 lejemål på mellem 37 og 115 m<sup>2</sup>. Afdelingen får et fælleslokale, fælles tagterrasser samt franske eller spanske altaner. Derudover bliver der erhverv i stueetagen i den ene bygning.

Byggeriet forventes igangsat juni 2024 og forventes klar til indflytning i starten af 2026.

### ***Eksisterende boliger***

Tilbage i 2022 igangsatte hovedbestyrelsen tilstandsvurderinger af to eksisterende afdelinger med henblik på at undersøge, om der er grundlag for en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. De involverede afdelinger er afdeling 5 - Tværmarksvej/Stenagervej, hvor afdelingen i foråret 2024 fik tilsagn om støtte til helhedsplan hos landsbyggefonden samt afdeling 8 – Tranekærparken, hvor processen stadig er i gang.

### ***Afsluttede projekter***

Afdeling 21 - Bytoften:

I oktober 2023 flyttede de første beboere ind på Bytoften, der består af 47 boliger i tre etager. Der blev holdt stiftende afdelingsmøde den 6. marts 2024.

Udlejningen af boligerne er desværre i lighed med den generelle udlejningssituation i Aarhus gået trægt. På nuværende tidspunkt er 27 boliger udlejet.

Afdeling 23 – Engsøvej:

Nybyggeriet af 72 lejligheder i 4-6 etager på Engsøvej (bag lagkagehuset) stod planmæssigt klar til indflytning 1. februar 2024. På nuværende tidspunkt er 24 boliger udlejet.



Desværre har der været en mindre budgetoverskridelse på 1,6 mill. kr., der skal dækkes af boligforeningens dispositionsfond.

#### Afdeling 27 – Skæring Fælled:

13 rækkehuse i 2 plan på Skæring Fælled (den gamle Plantorama grund) stod klar til udlejning 1. juli 2023. Skæring Fælled består af i alt 60 rækkehuse, hvor de 13 er boligforeningens boliger og de resterende er ejerboliger. De første beboere flyttede ind i juli 2023 og alle boliger var udlejet i august. Der blev holdt stiftende afdelingsmøde den 29/11 2023.

#### **Udlejningssituationen**

Boligtomgangen i Aarhus er lige nu på sit højeste. Det kan tilskrives de gunstige finansieringsvilkår før 2021 og forventninger om at Aarhus forsat vil vækste i de næste mange år. Det betyder, at udbuddet pt. er større end efterspørgslen, men forventningen er, at det vil udjævne sig over de kommende år.

Ved to af de seneste tre nye afdelinger (Bytoften og Engsøvej) har udlejningen været mere træg end tidligere. Der er derfor taget initiativer til øget synlighed og annoncering omkring lejemålene, herunder blandt andet ”åbent hus” og hyppigere fremvisninger af boligerne.

Udlejningssituationen i hele sektoren og særligt i Aarhus er naturligvis en faktor, som hovedbestyrelsen medtager i fremtidige beslutninger om evt. nybyggeri. Situationen har ligeledes en stor bevågenhed fra Aarhus Kommunes Tilsyn, der følger den generelle udvikling tæt.

#### **Bæredygtighed**

På seneste strategidag i hovedbestyrelsen var der fokus på udviklingen af en grøn ledelsesinformation, der kan understøtte boligforeningens strategiske arbejde med at blive en mere bæredygtig organisation.

Hovedbestyrelsen drøftede på strategidagen, hvordan vi kan sætte realistiske men alligevel ambitiøse mål for reduktion af CO2 i driften. Grundet problemer med at tilvejebringe valide data, valgte hovedbestyrelsen ikke at lægge sig fast på en hverken procentuel eller nominel målsætning for CO2 nedbringelsen i boligforeningen.

Der blev til gengæld sat mål for, at

- Fremadrettet laves kun tagrenoveringer, hvor der er indregnet solenergi (fx solceller i projektet).
- Alle nye afdelinger skal fra begyndelsen etableres med solenergi eller som minimum være forberedt til eftermontering af fx solceller.
- Der skal på tværs af afdelingerne laves bæredygtige investeringer for kr. 1 million om året via Bæredygtighedspuljen.

#### **Bæredygtighedspulje**

Der har i bestyrelsesåret 2023/2024 været 7 ansøgninger til bæredygtighedspuljen. Alle ansøgninger er blevet imødekommet. Der er i 2023/24 givet tilskud for kr. 774.000 Tilskuddene er givet til:

- Etablering af el-ladestandere i afdeling 4, 5, 9, 12, 14 og 19. Det er nu op til afdelingerne at beslutte, om de vil etablere el-ladestandere.



Tidligere er der givet tilskud til etablering af el-ladestandere i afdeling 10, 11/17, 12, 18 og 20 samt til energibesparende foranstaltning i afdeling 19 (udskiftning af 55 pærer til LED)

Afdelinger kan løbende søge om tilskud fra bæredygtighedspuljen. Retningslinjer og ansøgningskema findes på Boligforeningens hjemmeside:

<https://www.10marts1943.dk/beboerinfo/retningslinjer-og-ansoegningsskema-for-baeredygtighedspuljen/>

### ***Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab***

Vi har i boligforeningen over de seneste år fået opbygget en lille kursus- og møderække for vores afdelingsbestyrelser.

Hvert år i oktober og november tilbyder boligforeningen følgende kurser til afdelingsbestyrelserne:

- Introduktion til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer Kurset henvender sig primært til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, men også til erfarne kræfter, der ønsker at få genopfrisket bestyrelsens ansvar og opgaver.
- Økonomikursus

Derudover holder hovedbestyrelsen følgende møder for og med afdelingsbestyrelserne:

- Formandsmøder to gange årligt i efteråret og foråret
- Tema/fyraftensmøde i foråret
- Bestyrelsesseminar i efteråret

### ***Deltagelse i BL's 5. kreds (boligorganisationerne i Aarhus Kommune)***

Arbejdet i BL's 5. kreds har været præget af færdiggørelsen af BL's målsætningsprogram for 2024-2026 samt drøftelser af BLs fremtidige struktur og organisering.

Målsætningsprogrammet 'Almene Mål' blev i oktober 2023 fremlagt og drøftet i 5. kreds. I december blev den færdige udgave godkendt på et repræsentantskabsmøde i København for alle BL's kredsrepræsentanter. Det nye målsætningsprogram skal dels bidrage til at styrke den almene sektors image generelt og dels sætte retning for hele den almene sektors arbejde de kommende to år. Her kan kredsene og de enkelte boligorganisationer selv beslutte og iværksætte konkrete initiativer og tiltag med afsæt i målsætningsprogrammet.

BL's formand, Allan Werge har igangsat et serviceeftersyn af hele BL's organisering og struktur samt roller og ansvar. Der er afholdt forsamlingshusmøder for alle kredse om den fremtidige struktur. I 5. kreds har vi i efteråret 2023 desuden haft en temadag for repræsentanter og suppleanter, som gav indblik i kredsens arbejde, og hvor den fremtidige struktur og organisering også blev drøftet.

Andre initiativer og tiltag i BL's 5. kreds i årets løb:

1. Kaffemøder med lokale byrådspolitikere.
2. Bidraget med forslag til emner til årets styringsdialog i Aarhus Kommune.
3. Drøftet udlejningssituationen i Aarhus med Aarhus Kommune med udgangspunkt i en udlejningsanalyse, som det kommunale tilsyn har fået udarbejdet.



4. Dialog med en repræsentant fra Stavtrup Fællesråd for dels at formidle viden om arbejdet i Fællesrådene og dels for at drøfte mulighederne for et strategisk samarbejde mellem 5. kreds og fællesrådene i Aarhus Kommune.
5. Dialog med Det Boligsociale Fællessekretariat om boligsociale indsatser og fokusområder samt mulighederne for at styrke det boligsociale i de almene boligområder i Aarhus.
6. Bidraget med input og forslag til en ny politisk aftale i Byrådet om boligsociale indsatser i byens udsatte boligområder.

I april 2024 blev der valgt kredsrepræsentanter og suppleanter til 5. kreds. Peter Hebroe fra ALBOA er valgt som ny kredsformand og afløser dermed Morten Homann fra AAB Aarhus som ny formand. Konstitueringen til øvrige poster og udvalg sker på 5. kreds arbejdsweekend sidst i maj måned.

### ***Økonomi (Effektiv drift og solid økonomi)***

Boligforeningen fik i oktober 2023 mistanke om, at en tidligere ledende medarbejder har bedraget boligforeningens beboere for ca. kr. 4,7 mio. Mistanken blev efterfølgende bekræftet af EY's bedragerienhed Forensic & Integrity Services, der har undersøgt de mistænkelige forhold. De konstaterer, at medarbejderen har godkendt betaling af en række faktura udstedt af samme leverandør for arbejder (primært kloak- og VVS-arbejder), der med stor sandsynlighed ikke er blevet udført. Dette er sket i perioden 2018 til 2022. Beløbet løber samlet set op på i alt cirka kr. 4,7 mio. og er trukket på konti for henlæggelser til periodisk planlagt vedligehold i 11 af boligforeningens afdelinger.

Hovedbestyrelsen besluttede i samråd med boligforeningens advokat og Aarhus Kommunes Tilsyn med Almene Boliger at afvente med at kommunikere offentligt ud om sagen, indtil Politiet har haft mulighed for at sikre eventuelle beviser mod den tidligere medarbejder og leverandøren. Derudover ønskede hovedbestyrelsen råd fra advokaten om, hvorvidt hovedforeningen kunne kompensere afdelingernes tab, hvis det ikke lykkes boligforeningen at få tilbagebetalt de penge, som afdelingerne med stor sandsynlighed er blevet bedraget. Hovedbestyrelsen har besluttet, at de berørte afdelinger skal kompenseres for tabet via dispositionsfonden.

Sagen har givet anledning til, at boligforeningen i samråd med revisionen laver yderligere opstramninger på interne kontroller og arbejdsgange for at forhindre, at noget lignende kan gentage sig. Hovedbestyrelsen følger løbende op på, at de aftalte kontroller og arbejdsgange indføres.

En mere dybdegående beskrivelse af svindlens karakter samt hovedpunkterne i sagens forløb findes på Boligforeningens hjemmeside under Nyheder og er udsendt til alle beboere.

Sagen vil naturligvis blive vendt og uddybet på generalforsamlingen.

### ***Årets økonomiske resultat***

I årets økonomiske resultat vil vi fremhæve to lyspunkter - et positivt driftsresultat og en positiv forrentning af boligforeningens egenkapital.



Boligforeningens driftsresultat for 2023 viser et overskud på 259 t.kr. mod et budgetteret resultat på 49 t.kr. Overskuddet ville have været endnu større, hvis der ikke havde været omkostningerne til revisor og advokat i forbindelse med svindelsagen.

Nettorenteindtægter udgør en indtægt på 1.093 t.kr. mod budgetteret -129 t.kr. Afvigelsen skyldes det positive afkast på de fællesforvaltede midler.

Overskuddet indsættes på boligforeningens egenkapital.

Selv om vi kommer ud med et mindre overskud, er der forhold, der presser boligforeningens samlede egenkapital i de kommende år.

### **Egenkapital**

Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2023 52.827 t.kr. mod 51.313 t.kr. i 2022.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2023 19.171 t.kr. men hovedparten af midlerne er bundet som garant for afdelingernes råderetsarbejder. Hovedbestyrelsen har derfor suspenderet den huslejefinansierede råderet frem til april 2026 for at beskytte arbejdskapitalen. Trods suspensionen af den huslejefinansierede råderet er vi nødt til at indbetale til arbejdskapitalen for at få den op over det disponible minimum på 5.500 t.kr. som vi lovbestemt altid skal have stående.

Dispositionsfonden har pr. 31. december 2023 et indestående på 32.808 t.kr.

Det betyder samlet set, at Boligforeningen er velkonsolideret. Dog er der forhold, der udfordrer økonomien i de kommende år.

I 2024 kommer vi til at mærke den store budgetoverskridelse på byggeriet af Bytoften på lige under 14 mill. samtidig med at der er en stagnering i udlejningssituationen, der betyder tab af lejeindtægter. Begge disse forhold er med til at presse Boligforeningens dispositionsfond, da både budgetoverskridelsen og den manglende lejeindtægt skal dækkes af dispositionsfonden. Som tidligere nævnt konstaterer vi i oktober 2023, at en tidligere betroet medarbejder i mange år med stor sandsynlighed har stjålet af beboernes penge. Hovedbestyrelsen har besluttet, at de berørte afdelinger skal kompenseres for svindlen. Kompensationen skal ligeledes dækkes af boligforeningens dispositionsfond.

I 2024 ser vi ind i et samlet træk fra dispositionsfonden på 22.500 t.kr. Vi ryger derfor under det lovbestemte disponible beløb på 9.100 t.kr., som vi altid skal have stående. Den høje belastning på dispositionsfonden betyder, at boligforeningen fra 2025 bliver nødt til at opkræve en ekstraordinær indbetaling til dispositionsfonden.

I 2025 vil boligforeningen derfor forsat opkræve en ekstraordinær indbetaling til arbejdskapitalen på samlet 211.000 kr. (svarende til ca. kr. 2,5 pr m<sup>2</sup> pr år) samt opkræve til dispositionsfonden på samlet 870.000 kr. (svarende til ca. kr. 8,75 pr m<sup>2</sup> pr år). Udgifterne fordeles på husstandene pr. kvm i forbindelse med budgetlægningen for afdelingerne.

Vi er i hovedbestyrelsen opmærksomme på, at der ikke skal opkræves til egenkapitalen i længere tid end nødvendigt. Det vil vi naturligvis have med i de beslutninger, vi tager, der vedrører hovedforeningens økonomi. I 2027 forventer vi at vi igen opfylder lovens krav om mindsteindestående på både arbejdskapital og dispositionsfond.



## Afdelingernes resultat

Ud af boligforeningens 15 afdelinger er ni kommet ud af 2023 med et underskud. Seks afdelinger har haft overskud. Det er Afdeling 1/Dybbølvej, Afdeling 4/Langengevej, Afdeling 5/Spangsvej, Afdeling 11/Vejlby Toften, Afdeling 12/Kildehøjen, Afdeling 17/Vejlby Toften (ungdomsboligerne).

Hovedårsagerne til underskuddene i afdelingerne skyldes primært ekstra omkostninger på løbende vedligehold og renholdelse.

## Fraflytning

I regnskabsperioden har der været i alt 185 fraflytninger, hvoraf de 29 har været interne flytninger i boligforeningen. Det samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger beløber sig i 2023 til 280 t.kr. mod 191 t.kr. i 2022.

## Henlæggelser

Regnskabet for 2023 viser, at henlæggelserne i de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Dog vil området forsat have stor bevågenhed, da henlæggelsesniveauet i en række afdelinger er i den lave ende i forhold til de planlagte vedligeholdelsesopgaver. Derudover er der i starten af 2024 foretaget en uvildig granskning af henlæggelsesniveauet i alle afdelinger, der ligeledes får indflydelse på kravet til henlæggelsesniveauet. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.

## Budget 2025

I 2024 betales et administrationsbidrag på 4.845 kr. per lejemålsenhed. Inflationen, som ramte boligforeningen hårdt i 2022 og 2023, er nu heldigvis aftagende, ligesom opbremsningen i byggebranchen har betydet, at håndværkerpriserne er mere stabile. Vi skal som boligforening budgettere kostægte og derfor budgetteres i 2025 med en moderat stigning i administrationsbidraget på 1,6%, så det fremtidige administrationsbidrag lander på 4.925 kr. pr. lejemålsenhed (svarende til kr. 65,5 pr m<sup>2</sup> mod kr. 64,3 pr m<sup>2</sup> i 2022).

Af forsigtighedsgrunde kalkuleres med en meget lav forrentning af Boligforeningens kapital, ligesom der ikke budgetteres med byggesagshonorar.

## 4-årige udviklingsmål for afdelingernes driftsudgifter

Ifølge driftsbekendtgørelsens §73 skal der fastsættes 4-årige mål for udviklingen i hver enkelt afdelings driftsudgifter. Boligforeningen imødekommer dette ved at udarbejde individuelle skemaer, der beskriver afdelingernes udvikling i driftsudgifterne over en 4-årig periode.

## Personaleforhold

I driften har vi sagt farvel til Henrik Tranberg. I administrationen har vi sagt farvel til Marianne Frimer.

Boligforeningen har i perioden siden sidste generalforsamling budt velkommen til:

Martin Opolzer i driften samt Sarah Lassen Sørensen i administrationen.



Forvaltningskonsulentens afgang og andre medarbejders langtidssygefravær har betydet, at administrationen i store dele af året har været ekstra presset, hvorfor der har været længere svartid på nogle opgaver.

### ***Afslutningsvis***

Der skal lyde en særlig tak til alle medarbejdere for indsatsen i det forgangne år. – Ikke mindst i forbindelse med svindelsagen, hvor I har udvist stor loyalitet og samarbejdsvilje for at vi kom bedst muligt igennem den svære tid. Derudover skal der også lyde en stor tak til alle beboerdemokrater og øvrige beboere, som er med til at gøre Boligforeningen 10. marts 1943 til et godt sted at bo.

**På vegne af hovedbestyrelsen**

**Lone Sørensen**

***Formand for hovedbestyrelsen***