



Bestyrelsens årsberetning til ordinær generalforsamling den 6. maj 2026

Bestyrelsesåret 2025/26 går på hæld, og det er tid til årets generalforsamling – og dermed til at gøre status over årets arbejde og resultater.

jf. driftsbekendtgørelsen skal beretningen komme rundt om følgende fem områder:

1. Særlige økonomiske problemer – Der er ikke identificeret særlige økonomiske problemer, som kræver iværksættelse af foranstaltninger.
2. Den udøvede økonomistyring – Boligorganisationens økonomistyring baseres på fastlagte, løbende afstemninger, som sikrer, at de økonomiske oplysninger er ajour og korrekte. Der er implementeret kvartalsvis budgetopfølgning for alle afdelinger. For at sikre styringen af egenkapitalen er der udarbejdet et prognoseværktøj for dispositionsfonden, som understøtter beslutninger om bevillinger og støtte til afdelingerne. Den øvrige økonomistyring varetages af ledelsen og er rammesat i vores koncept for ledelsesinformation, der via et fastlagt årshjul sikrer opfølgning på udvalgte kritiske områder.
3. Den gennemførte egenkontrol – Egenkontrollen gennemføres i takt med udarbejdelsen af den ovennævnte ledelsesinformation. Vi har seks områder til årlig gennemgang, som udspringer af Boligforeningens strategi for 2022–2026. For hvert område udarbejdes målinger og analyser, der danner grundlag for vores vurdering og for en afklaring af, om der er behov for særlige tiltag.

Den overordnede status og bestyrelsens vurderinger beskrives kort i det følgende. Områderne er:

- a. God ansvarlig ledelse
- b. Attraktive boligtilbud
- c. Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati
- d. Effektiv drift og god økonomi
- e. Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel
- f. Bæredygtighed

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

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

www.10marts1943.dk



4. Fastsatte 4-årige mål – Der fastsættes 4-årige mål i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Boligforeningen imødekommer dette ved at udarbejde 4 årige udviklingsplaner for afdelingernes driftsomkostninger.
5. Forhold som revisor måtte have påtalt – Revisor har ikke påtalt kritiske forhold.

Revisor har dog i sin rapportering henledt opmærksomheden på, at der udestår endelig afslutning af byggeregnskaber for visse projekter (afdeling 26 og 28), samt givet anbefalinger til en fortsat løbende opdatering af vores skriftlige forretningsgange – et arbejde, som bestyrelsen allerede har integreret i årets faste opgaver.

Boligforeningens strategi kan læses på foreningens hjemmeside.

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

Ledelse og bestyrelsesarbejde (God og ansvarlig ledelse)

Hovedbestyrelsen har i årets løb bestået af formand Henrik Rasmussen, næstformand Gitte Andersen og bestyrelsesmedlemmerne Per Christensen, Peter Staub, Niels Trolle, Trine Fischer og Rigmor Max.

Vi har afholdt månedlige bestyrelsesmøder samt en strategidag. Derudover deltager flere bestyrelsesmedlemmer i byggeudvalg vedrørende 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
- Styringsdialog



- Arbejdet med at inddrage afdelingsbestyrelserne i boligforeningens strategiske udvikling.
- Genindførelsen af den kollektive råderet.

Hovedbestyrelsen har som led i god almen ledelse udarbejdet politikker for gaver, honorarer m.v.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om god og ansvarlig ledelse, er:

- Beboertilfredshedsundersøgelser
- Afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelser
- Løbende gennemgang og revision af forretningsgange
- Årshjul for gennemgang af ledelsesinformation

Attraktive boligtilbud

Nybyggeri er et fast punkt på hovedbestyrelsens møder og i det daglige arbejde i direktionen og teknisk afdeling. Hovedbestyrelsen forholder sig derudover løbende til, om eksisterende afdelinger er tidssvarende og fremtidssikrede.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om attraktive boligtilbud, er:

- Beboertilfredshedsundersøgelser
- Flyttestatistik
- Bæredygtighedspuljen
- Puljen til sociale aktiviteter
- Løbende renoveringer med LBF støtte

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.

Afsluttede projekter

Arresøvej II & III:

Byggerierne af de to afdelinger på Arresøvej er nu afsluttet. Begge projekter er færdiggjort og fuldt udlejede, og det samlede byggeri har holdt sig inden for de afsatte budgetter.



Pr. 25. marts 2026 er afdelingerne blevet lagt sammen til én samlet enhed under navnet Afdeling 28 Arresøvej.

Igangværende projekter

Boligforeningen er aktuelt i gang med at planlægge opførslen af to nye afdelinger. Afdeling 25 Willemoesgade og afdeling 29 Agerbæksvej med henholdsvis 26 og 69 lejemål.

Eksisterende boliger

Hovedbestyrelsen undersøger løbende muligheden for helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden. De involverede afdelinger er Afdeling 5 – Tværmarksvej/Stenagervej, Afdeling 8 – Tranekærparken og Afdeling 9 – Mosevænget.

Afdeling 8 – Tranekærparken og Afdeling 9 – Mosevænget er fortsat i den indledende fase, mens Afdeling 5 – Tværmarksvej/Stenagervej har fået tilsagn om støtte. Her arbejder boligforeningen sammen med afdelingsbestyrelsen på at færdigudvikle et projekt, der kan vedtages på et afdelingsmøde.

Udlejningssituationen

Boligforeningen har i de senere år omstillet sig fra ventelistedadministration til en mere aktiv udlejning i form af hyppigere fremvisninger, annoncering på sociale medier samt et formaliseret samarbejde med et privat mæglerfirma. Initiativerne betyder, at de afdelinger, vi har færdiggjort i perioden, næsten har været fuldt udlejede fra færdiggørelsestidspunktet.

Vi vil også fremover, når nye lejligheder skal udlejes, samarbejde med den private aktør om udlejningen.

Bæredygtighed

Hovedbestyrelsen har fokus på, at der ved nybyggeri og renoveringer tænkes bæredygtige tiltag ind.

Boligforeningen har en bæredygtighedspulje, hvorfra afdelingerne løbende kan søge om tilskud til bæredygtige investeringer på 1 mio. kr. årligt. Retningslinjer og ansøgnings-skema findes på boligforeningens hjemmeside. Hovedbestyrelsen vil intensivere arbejde med at sikre at afdelingerne søger midler fra puljen.

(Se retningslinjer og ansøgnings-skema på boligforeningens hjemmeside.)



Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab

I det seneste år har vi afholdt en række møder mellem afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for at styrke samarbejdet og den fælles retning. Det er lykkedes at genopbygge tilliden og i fællesskab fastlægge en kurs.

Der er i den forbindelse etableret et dialogforum hvor boligforeningens ledelse og afdelingsbestyrelserne mødes for at drøfte sager af strategisk og økonomisk betydning. Planen at afholde to årlige møder i dette forum.

Arbejdet fortsættes og intensiveres i det kommende år.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab, er:

- Beboertilfredshedsundersøgelser.
- Afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelser.
- Interne kurser i budgetforståelse.
- Introduktionskursus for nye afdelingsbestyrelser.
- Formandsmøder.
- November seminar for afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelser.
- To årlige møder i dialogforum.

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

Boligforeningen er i BL's 5. kreds repræsenteret ved Niels Trolle efter, at Per Knudsen er udtrådt.

Effektiv drift og solid økonomi

Det primære fokus i de forgangne år har været omstillingen fra ventelisteadministration til en mere aktiv boligformidling. Dette er vi heldigvis lykkedes med. I driften har fokus været på at sikre en god og effektiv drift af de nye afdelinger.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om effektiv drift og solid økonomi, er:

- Udviklingen i digital kommunikation
- Kapitalforvaltning
- Huslejeudvikling
- Henlæggelsespolitikken
- Udviklingen i dispositionsfonden
- Udviklingen i arbejdskapitalen



- Årlige benchmark fra effektiviseringsenheden
- Tvillingeværktøjet ved LBF

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 2025 viser et overskud på 376 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 t.kr.

Overskuddet overføres til boligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2025 34.205 t.kr. mod 32.236 t.kr. i 2024.

Den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapitalen udgør samlet 2,7 mio.kr. pr. 31. december 2025.

Samlet set betyder det, at boligforeningen fortsat er velkonsolideret. Vi er dog – i lighed med mange andre boligorganisationer – under det lovbestemte minimum for dispositionsfondens mindsteindestående.

Dispositionsfonden vil dog fortsat være under det lovpligtige niveau, og der vil derfor også i 2027 blive opkrævet til dispositionsfonden. Udgiften fordeles som hidtil på husstandene pr. kvadratmeter i forbindelse med budgetlægningen for afdelingerne.

I 2027 vil boligforeningen derfor fortsat opkræve bidrag til dispositionsfonden på i alt 1.058 t.kr. Udgiften fordeles – som hidtil – på husstandene pr. m² i forbindelse med budgetlægningen for afdelingerne.

I 2027 kommer arbejdskapitalen over det lovpligtige minimum. Derfor vil der i 2027 ikke blive opkrævet yderligere til arbejdskapitalen.

Hovedbestyrelsen er opmærksom på, at der ikke skal opkræves bidrag til egenkapitalen i længere tid end nødvendigt, og det indgår naturligt i de beslutninger, vi træffer om boligforeningens økonomi. (I 2029 forventer vi igen at opfylde lovens krav til dispositionsfondens mindsteindestående.)

Afdelingernes resultat

16 af boligforeningens 18 afdelinger havde overskud i 2025, mens Afdeling 19/Langengevej og Afdeling 24/Asmusgårdsvej havde underskud.



Foreningen følger løbende budgetterne og har indført et system til at give afdelingerne adgang til udgiftsbilag.

Fraflytning

Der var 218 fraflytninger i perioden, heraf 35 interne. Tab ved lejeledighed og fraflytninger var 678 t.kr. i 2025 mod 5.320 t.kr. året før. Foreningen overvåger flyttemønstre som led i ledelsesinformationen.

Henlæggelser

Regnskabet for 2025 viser, at henlæggelserne følger bekendtgørelsen for almene boliger. Området overvåges fortsat, da flere afdelinger har et lavt henlæggelsesniveau i forhold til planlagt vedligeholdelse. En uvildig granskning peger på behov for styrkede henlæggelser enkelte steder, især i lyset af den nye kollektive råderet. Boligforeningen har en henlæggelsespolitik og følger nøje afdelingernes henlæggelser med hensyn til planlagte arbejder samt relevante nøgletal.

Budget 2027

I 2026 betales et administrationsbidrag på 4.965 kr. per lejemålsenhed. Vi skal som boligforening budgettere kostægte og derfor budgetteres i 2027 med en moderat stigning i administrationsbidraget på 4,2%, så det fremtidige administrationsbidrag lander på 5.175 kr. pr. lejemålsenhed.

Grundet at indbetalingen til arbejdskapitalen stopper i 2027 vil det samlede stigning i indbetalinger til boligforeningen være på blot 33. kr. pr. husstand for 2027.

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.

Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

Boligforeningen ønsker at være en attraktiv arbejdsplads, hvor vi kan tiltrække og fastholde engagerede medarbejdere.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om en attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel, er:



- Målinger af social kapital.
- Trivselsmålinger.
- Lovpligtig APV.

I driften har vi sagt farvel til Per Nielsen, Marriann Henriksen og Morten Erikson. I administrationen har vi sagt farvel til Tea Hesselvig. Boligforeningen har i stedet budt velkommen til Ene Fruergaard.

Boligforeningen har i perioden siden sidste generalforsamling budt velkommen til:

PT (Per Toftum Flaskegaard) i driften, Morten Grabow og Svend Aage Pedersen

Bæredygtighed

Bæredygtighed løber som en rød tråd gennem boligforeningens strategiske arbejde.

Der følges op på anvendelsen af boligforeningens bæredygtighedspulje samt på bæredygtige tiltag i forbindelse med nybyggeri, renoveringer og drift.

De former for ledelsesinformation og initiativer, der understøtter målsætningen om bæredygtighed, er:

- Opfølgning på anvendelsen af boligforeningens bæredygtighedspulje
- Opfølgning på bæredygtige tiltag i forbindelse med nybyggeri og renoveringer
- Opfølgning på bæredygtige tiltag i drift og vedligehold

Afslutningsvis

Der skal lyde en særlig tak til alle medarbejdere for indsatsen i det forgangne år. 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

Henrik Rasmussen

Formand for hovedbestyrelsen