



Bestyrelsens årsberetning til ordinær generalforsamling den 14. maj 2025

Bestyrelsesåret 2024/25 går på hæld og det er tid til årets generalforsamling – og dermed en beretning for årets gang.

Året 2024/25 har været et år med både udfordringer og fremskridt for vores boligforening. Det der særligt har fyldt i bestyrelsesåret 2024/25 har været arbejdet med at genoprette tilliden mellem afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen om boligforeningens strategiske udvikling.

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

- God og ansvarlig ledelse
- Attraktive boligtilbud
- Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab
- 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 Henrik Rasmussen, 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 deltager en del bestyrelsesmedlemmer i byggeudvalg for nybyggeri.

Arbejdet i hovedbestyrelsen tager afsæt i boligforeningens strategi, 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 og helhedsplaner (byggeudvalg)
- Hovedbestyrelsens ledelsesansvar, herunder revidering og udarbejdelse af forretningsgange, arbejdsgange og politikker
- Organisering i drift og administration
- Styringsdialog
- Opfølgning på bedragerisagen
- Genopretning af tillid mellem hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser om boligforeningens strategiske udvikling.

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

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

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:

Afdelingen indeholder en 27 små boliger på mellem 47 kvm og 101 kvm, hvilket vi har erfaring for er eftertragtede. Der er altan eller udendørs terrasse til alle lejlighederne.

Afdeling 28 – Arresøvej III:

I foråret 2024 indgik vi en aftale med Raundahl & Moesby om byggeriet af 60 boliger beliggende på Arresøvej. Der er tale om 60 lejemål på mellem 37 og 115 m². Afdelingen får et fælleslokale, fælles tagterrasser samt franske eller spanske altaner. Derudover bliver der erhverv i stueetagen i den ene bygning.

Begge byggerier er delegerede bygherremodeller.

Hovedbestyrelsen har besluttet at de to afdelinger skal slås sammen til en afdeling når de er færdige. Afdelingerne forventes klar til indflytning oktober 2025.

Eksisterende boliger

Hovedbestyrelsen undersøger muligheden for helhedsplaner 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, og afdeling 9 Mosevænget, hvor processen stadig er i gang. Fra første tanke om en helhedsplan til den er færdig går det typisk mellem 5-8 år.

Udlejningssituationen

Boligforeningen har i det forløbne år omstillet sig fra ventelisteadministration til en mere aktiv udlejning, i form af hyppigere fremvisninger, reklamer på sociale medier samt et formaliseret samarbejde med et privat mæglerfirma. Disse initiativer betyder at vi kan melde alt udlejet pr. 1. april 2024.

Når de nye lejligheder skal udlejes, fortsætter vi samarbejdet med den private aktør, ligesom vi også justerer prissætningen af lejlighederne så de svarer til den aktuelle markedssituation.



Bæredygtighed

Hovedbestyrelsen har fokus på at der ved nybyggeri og renoveringer er tænkt bæredygtige tiltag ind også. F.eks. laves kun tagrenoveringer, hvor der er indregnet solenergi (fx solceller i projektet).

Boligforeningen har en bæredygtighedspulje hvorfra afdelingerne løbende kan søge om tilskud til bæredygtige investeringer. Retningslinjer og ansøgningsskema findes på Boligforeningens hjemmeside:

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

Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab

Efter den tumultariske generalforsamling sidste år har vi i det seneste år afholdt mange møder mellem afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelsen for at genoprette den nødvendige tillid. Det er lykkedes os at genoprette tilliden og i fællesskab fastlægge en kurs, som vi forhåbentlig kan opnå generalforsamlingens opbakning til.

Dette arbejde vil vi fortsætte og intensivere i de kommende år.

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

Boligforeningen er i BL's 5. kreds repræsenteret af næstformand Per Knudsen. Arbejdet i 5. kreds har været præget af overvejelser om, hvordan der i forbindelse med det kommende byrådsvalg kan sættes en almen dagsorden. Derudover har området nærhed i sundhed fyldt meget.

Per Knudsen genopstiller desværre ikke til hovedbestyrelsen og udtræder derfor af kredsrepræsentantskabet når valgperioden udløber i foråret 2026. Vi vil gerne rette en stor tak til Per for hans store indsats i både hovedbestyrelsen og 5. kreds.

Økonomi (Effektiv drift og solid økonomi)

Det primære fokus i det forgangne år har været omstillingen fra ventelistedadministration til en mere aktiv boligformidling. Dette er vi heldigvis lykkedes med, så alle vores boliger er udlejede. I driften har fokus været på at sikre en god og effektiv drift af de nye afdelinger.

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 2024 viser et overskud på 255 t.kr. mod et budgetteret resultat på 260 t.kr.



Nettorenteindtægter udgør en indtægt på 464 t.kr. mod budgetteret 254 t.kr. Afvigelsen skyldes det positive afkast på de fællesforvaltede midler.

Overskuddet overføres til boligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2024 32.236 t.kr. mod 52.827 t.kr. i 2023.

Reduktionen af egenkapitalen kan primært henføres til tab ved opførelsen af afdeling 21 Bytoften og 23 Engsøvej, samt lejetab som følge af udlejningsvanskeligheder i disse to nye afdelinger.

Den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapitalen udgør samlet 3,4 mio.kr. pr. 31. december 2024.

Det betyder samlet set, at Boligforeningen forsat er velkonsolideret. Dog er vi i lighed med mange andre boligorganisationer under det lovbestemte minimum der skal indestå på disse konti.

I 2026 vil boligforeningen derfor forsat opkræve en ekstraordinær indbetaling til arbejdskapitalen på samlet 211.000 kr. (svarende til ca. kr. 2,5 pr m² pr år) samt opkræve til dispositionsfonden på samlet 870.000 kr. (svarende til ca. kr. 8,75 pr m² 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 2028 forventer vi at vi igen opfylder lovens krav om mindsteindestående på både arbejdskapital og dispositionsfond.

Afdelingernes resultat

Ud af boligforeningens 18 afdelinger er tolv kommet ud af 2024 med et overskud.

Seks afdelinger har haft underskudskud. Det er Afdeling 14/Vejlby Hus, Afdeling 19/Langengevej, Afdeling 20/Egå Mosevej, Afdeling 21 Bytoften, Afdeling 22/Asmusgårdsvej, Afdeling 24/Trøjborg,

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 42 har været interne flytninger i boligforeningen. Det samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger beløber sig i 2024 til 236 t.kr. mod 172 t.kr. i 2023.

Henlæggelser

Regnskabet for 2024 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 henlæggelses-niveauet i alle afdelinger. For nogle afdelinger viser rapporterne, at der er behov for en styrkelse af henlæggelserne. Henlæggelsesniveauet vil derfor også i lyset af den nye kollektive råderet have boligforeningens bevågenhed.

Budget 2025

I 2025 betales et administrationsbidrag på 4.925 kr. per lejemålsenhed. Vi skal som boligforening budgettere kostægte og derfor budgetteres i 2026 med en moderat stigning i administrationsbidraget på 0,8%, så det fremtidige administrationsbidrag lander på 4.965 kr. pr. lejemålsenhed.

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 Mikkel Lassen. I administrationen har vi sagt farvel til Sarah Sørensen Lassen.

Boligforeningen har i perioden siden sidste generalforsamling budt velkommen til:

Søren Clausager og Peter Flarup i driften samt Anne Akselsen og Jan Fisker Knudsen i administrationen.

Langvarigt sygefravær har betydet, at administrationen i store dele af året har været ekstra presset, hvilket har medført længere svar tider på nogle opgaver.

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