



## Bestyrelsens årsberetning til ordinær generalforsamling den 18. maj 2022

2021/22 har fortsat været præget af Covid-19 situationen. Men heldigvis ikke i samme grad som i 2020.

### *Ledelse og bestyrelsesarbejde*

Hovedbestyrelsen har i årets løb holdt vores månedlige bestyrelsesmøder samt to strategimødedage. Derudover deltog en stor del af bestyrelsen på BL's (Almene boligers) organisationsbestyrelseskonference, der i 2021 havde fokus på organisationsbestyrelsens ledelsesansvar og god almen ledelse samt på sektorens rolle som civilsamfundsaktør.

I årets løb har hovedbestyrelsen blandt andet beskæftiget sig med

- Udarbejdelse af boligforeningens nye strategi
- Nybyggeri og renovering
- Hovedbestyrelsens ledelsesansvar, herunder nødvendige forretningsgange
- El-bilsstrategi
- Utryghed
- Drift af fælles selskabslokaler
- Oprettelse af en Bæredygtighedspulje

### *Sammen om en Bæredygtig Fremtid*

Det er med stor glæde, at Boligforeningens nye strategi "Strategi 2022-2026 - Sammen om Bæredygtig Fremtid" nu ligger klar. Strategien blev præsenteret for afdelingsbestyrelserne på et fyraftensmøde i marts og efterfølgende offentliggjort på boligforeningens hjemmeside.

Hovedbestyrelsen har valgt at fastholde fem af de seks overordnede indsatsområder fra Boligforeningens strategi 2020 – Sammen om Fremtiden. Dog er visioner, prioriteter, målsætninger og tiltag revideret med henblik på en fortsat udvikling af boligforeningen.

De fem indsatsområder er:

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

Det er hovedbestyrelsens ønske, at vi i denne strategiperiode vil arbejde henimod at blive en mere miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig forening til gavn for nuværende og kommende beboere og for vores omgivelser.

I boligforeningens beboertilfredshedsundersøgelse fra 2020 angiver mellem 70 og 90 pct af beboerne, at boligforeningen skal lægge vægt på miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. Samme opbakning udtrykker afdelingsbestyrelserne, der de senere år har

Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

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

www.10marts1943.dk



vist interesse for grønne planer og energioptimering. Det har hovedbestyrelsen tolket således, at beboerne i samme grad som hovedbestyrelsen ønsker at bo i en boligforening, der er sit samfundsansvar bevidst.

Bæredygtighed vil indgå som prioritet og tiltag under strategiens fem indsatsområder. Det betyder, at bæredygtighed bliver en faktor, når der træffes beslutninger om konkrete tiltag i boligforeningens drift og udvikling. Det vil få indflydelse på og kræve ændringer af vaner og rutiner samtidig med at det også vil kræve investeringer her og nu, hvor vi først i fremtiden kan se den klimamæssige, sociale og måske den økonomiske gevinst.

Der er særligt fokus på områder som klima- og energioptimering, lokale fællesskaber/naboskaber samt en fornuftig bæredygtig økonomi, hvor huslejen er til at betale. Derudover ønsker vi med foreningens 1301 husstande beliggende i Aarhus Kommune at bidrage til Kommunens ambition om at være CO2 neutral i 2030.

Med Strategi 2022-2026 tager vi de første skridt mod at blive en boligorganisation, der bidrager til en bæredygtig fremtid til gavn for både nuværende og kommende beboere samt samfundet generelt.

Strategien kan læses på boligforeningens hjemmeside og kan fås på tryk ved henvendelse til kontoret.

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

### ***Bæredygtighedspulje***

Som en del af af strategien har hovedbestyrelsen valgt at oprette en bæredygtighedspulje. Hovedbestyrelsen ønsker med puljen at motivere boligforeningens afdelinger til at iværksætte tiltag, der støtter op om boligforeningens strategi 2022-2026 "Sammen om en Bæredygtig Fremtid". Der kan søges til arbejder og tiltag, der skal støtte op om boligforeningens strategi om at skabe en bæredygtig fremtid. Der kan søges midler til arbejder / tiltag som fx

- Energibesparende belysning på fællesarealer og energisparende anlæg f.eks. ventilation og solenergi.
- Udvidelse af afdelingernes el-infrastruktur for at der kan etableres ladestandere til beboernes el-biler.
- Isoleringsarbejder og andre energibesparende tiltag (fx opgradering til højere energiklasse i forbindelse med periodisk planlagt vedligeholdelse).
- Etablering af biodiversitet på fællesarealer.

Midlerne til puljen kommer fra Boligforeningens trækingsret. Det betyder, at afdelingerne kan søge tilskud fra puljen til at dække op til 2/3 af finansieringen til et arbejde / tiltag – dog kan tilskuddet max udgøre 200.000kr pr. arbejde/tiltag. Der er afsat 1.000.000 kroner årligt til puljen i ansøgningsperioden 2022-2026. En afdeling vil som udgangspunkt kunne søge om at få finansieret ét arbejde / tiltag pr. år.

Retningslinjer og ansøgningspulje for bæredygtighedspuljen findes på Boligforeningens hjemmeside:

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



## **Nybyggeri og renovering**

Nybyggeri og renovering er faste dagsordenspunkter på hovedbestyrelsens møder og i det daglige arbejde i direktionen og teknisk afdeling.

### **Igangværende projekter**

Renoveringen af Afdeling 14 – Vejlbj Hus skrider planmæssigt frem. I september holdt vi rejsegilde og markerede dermed, at vi var godt halvvejs i renoveringsprocessen. Vi ser frem til, at de sidste beboere flytter tilbage igen her i foråret 2022. Vejlbj Hus gennemgår en helhedsplan, og derfor blev beboerne allerede, inden afdelingen vedtog at gennemføre planen, gjort bekendt med de konsekvenser planen havde for huslejen.

15. december flyttede de første beboere ind i boligforeningens nye afdeling 22 - Asmusgårdsvej i Lystrup. Entreprenørerne arbejdede lige til sidste øjeblik på at få de 44 lejligheder færdige. Det betyder også, at der fortsat er fejl og mangler, som skal håndteres. Derudover vil den sidste vejbelægning blive lagt her i foråret. Vi byder beboerne velkommen og håber, at de bliver glade for afdelingen og området.

Sidst i 2021 gik entreprenørfirmaet Færch og Co. i gang med byggeriet af vores kommende afdeling 21 - Bytoften (den gamle IBM grund). Her opfører vi 47 lejligheder i 3 etager. Der vil både være 1-, 2-, 3- og 4-værelses lejligheder. Bygningen er nu blevet "skrællet" helt ned og nu begynder opbygningen af lejlighederne. Vi forventer indflytning i 1. halvår af 2023.

I marts 2022 tog vi første spadestik til byggeriet Afdeling 23 - Arresøvej (grunden bag lagkagehuset). Her bygger vi 72 lejligheder i 4-6 etager. Der vil være 1-, 2- og 3-værelseslejligheder. Spadestikket blev taget i flot forårsvejr, hvilket forhåbentligt varsler om et godt forløb med indflytning inden jul 2023.

I foråret gik vi sammen med Lund Estate i gang med at bygge 13 rækkehuse på Skæring Fælled (den gamle Plantorama grund). Skæring Fælled kommer til at bestå af i alt 60 rækkehuse, hvor de 13 bliver vores almene boliger. De resterende bliver private boliger. Boligerne er alle i to plan og udføres i stort set samme kvalitet som de private boliger. Blandt andet får alle rækkehuse to toiletter samt gulvvarme i alle rum. Vi forventer indflytning i 1. halvår 2023

Vi har i løbet af 2021 forhandlet med firmaet Rescale om at bygge en mindre afdeling bestående af 24 boliger også på Arresøvej. Det var planen, at byggeriet skulle have været sat i gang, men projekteringen af byggeriet har taget længere tid end først antaget. Vi forventer, at byggeriet går i gang i 2022.

De sidstnævnte to byggerier bygges efter den delegerede bygherremodel. Det betyder, at Boligforeningen uddelegerer bygherrolleren til en privat part. Den private part påtager sig herefter at opføre og aflevere de almene boliger til boligforeningen.

### **Kommende projekter**

Hovedbestyrelsen fortsætter med at være opsøgende på mulige almene byggeprojekter. 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. Det betyder, at vi skal op over



2500 husstande. Der er dog fortsat et stykke vej. Når ovennævnte nybyggerier tages i brug, vil vi være 1457 husstande.

### ***Møder i og med beboerdemokratiet***

Heldigvis kunne vi i efteråret igen invitere til og afholde fysiske møder og kurser.

I oktober holdt boligforeningen kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Det var et velbesøgt kursus. Det var dejligt at se mange nye ansigter. Engagementet og spørgelysten på kurset var stor. Det tegner godt for beboerdemokratiet, at nye kræfter byder sig til og sammen med erfarne kræfter kan fortsætte med at skabe gode steder at bo i Boligforeningen 10. marts 1943.

I oktober fik vi ligeledes mulighed for at mødes til formandsmøde. Det har stor værdi, at mødes på tværs af denne funktion og kunne inspirere hinanden til at varetage formandsposten.

I november kunne vi heldigvis gennemføre bestyrelsesseminaret for hoved- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Her drøftede vi temaerne: Attraktive boliger, Bæredygtighed og Fællesskab/naboskab. De input som deltagerne kom med, har bidraget til den sidste etape af udviklingens boligforeningens nye strategi – og ikke mindst hovedbestyrelsens beslutning om at oprette en bæredygtighedspulje.

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

Boligforeningens repræsentant i BL's 5. kreds har i 2021 deltaget i BL's nye nationale målsætningsudvalg. Udvalget blev nedsat af BL's bestyrelse i begyndelsen af året, som et led i at styrke de almene boligorganisationers involvering og ejerskab til det kommende målsætningsprogram for den almene sektor. Der er to overordnede mål i målsætningsprogrammet: "Byer i balance" og "En grønnere almen sektor". Målsætningsprogrammet 2022 – 2024 blev i december godkendt af BL's repræsentantskab. Det er planen, at såvel BL's forskellige kredse som de enkelte boligorganisationer, afdelinger og ikke mindst beboerne selv, de næste 2 år skal udvikle og igangsætte aktiviteter og tiltag, der kan bidrage til, at vi når målene i målsætningsprogrammet. Læs målsætningsprogrammet her:

<https://bl.dk/bl-informerer/2022/2/0422-almene-maal/>.

Derudover har vi igen i år deltaget i de lokale og nationale kredsrepræsentantmøder i BL, hvor vi har bidraget til arbejdet med at styrke sektorens indflydelse generelt, og specifikt søgt at varetage vores og andre mindre boligorganisationers interesser i kredsarbejdet. Vi har via vores deltagelse i kredsens aktivitetsudvalg været med til at planlægge og afvikle oplæg og dialog med den nye stadsarkitekt i Aarhus og kredsrepræsentantskabet om byudviklingen i Aarhus Kommune, samt et valgmøde med partiernes spidskandidater til kommunalvalget 2021 og på den måde bidraget til at positionere de almene boligorganisationer som centrale aktører for byens udvikling.

Hovedbestyrelsen og direktør har deltaget i fællesmøde med aarhusianske boligorganisationer og det kommunale tilsyn om god almen ledelse.



Vores deltagelse i BL's kredsarbejde betyder, at vi både får aktuel viden og inspiration om nye trends og tiltag, som kan gavne vores boligforening, og samtidig får vi mulighed for at gøre vores indflydelse gældende og arbejde for vores boligforenings interesser i kredsen.

## *Økonomi*

Boligforeningens driftsresultat for 2021 viser et underskud på 694 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 t.kr.

På indtægtssiden skyldes afvigelsen skyldes hovedsageligt, at byggesagshonoraret fra Asmusgårdsvej ikke udbetales grundet en budgetoverskridelse ved byggeriet, samt at byggerierne af henholdsvis Bytoften og Arresøvej går senere i gang end planlagt, hvilket udløser mindre byggesagshonorar i perioden.

På udgiftssiden har der været anvendt flere penge til juridisk assistance end budgetteret. Den negative forrentning spiller også her en stor rolle. Da der har været store kursfald på obligationsmarkedet i 2021.

Underskuddet tages af boligforeningens egenkapital.

Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2021 56.158 t.kr. mod 51.255 t.kr. i 2020. Så trods negative renter og underskud er boligforeningen er stadig velkonsolideret. Det skyldes primært dispositionsfondens løbende tilførsel af de udamortiserede lån i afdelingerne, samt indbetalingerne af A og G indskuddene.

Boligforeningen har i 2021/2022 arbejdet med at revidere forretningsgange og arbejdsgangsbeskrivelser. Dette arbejde fortsættes i den kommende periode.

De fleste afdelinger er i 2021 kommet ud med et underskud. Fire afdelinger har haft overskud. Det er Afdeling 1/Dybbølvej, Afdeling 5/Tværmarksvej, Afdeling 14/Vejlby Hus og Afdeling 17/Vejlby Toften (ungdomsboligerne). Hovedårsagerne til underskuddene i afdelingerne er det negative afkast på forretning på -2,78% mod det budgetterede positive afkast på 0,75%.

I regnskabsperioden har der været i alt 215 fraflytninger, hvoraf de 69 har været interne flytninger i boligforeningen. Det samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger beløber sig til 145 t.kr. mod 199 t.kr. i 2020.

Regnskabet for 2021 viser, at henlæggelserne i de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. Dog vil området forsat have stor bevågenhed, da henlæggelsesniveauet i en række afdelinger er i den lave ende. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Vi kan ikke som tidligere kalkulere med en positiv forrentning af vores kapital, ligesom vores byggeprojekter er udfordret af voldsomme stigninger på grundkøb, materialer og løn. Disse faktorer påvirker boligforeningen negativt på indtægtssiden. Der betales i 2022 et administrationsbidrag på 4.295 kr. per lejemålsenhed. Efter en lang periode med moderate stigninger må der de kommende år, af ovennævnte årsager, forventes stigninger i administrationsbidraget.



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 varmemester Finn Mortensen. I administrationen er Hanne Sørensen også gået på pension og Mette Johanne Jacobsen har fundet anden beskæftigelse. Både Finn og Hanne blev fejret ved to velbesøgte receptioner.

Boligforeningen har i perioden siden sidste generalforsamling budt velkommen til Tommy Nielsen og Kim Staberg i driften og Anette Bislev i administrationen.

I sommeren 2021 blev såvel direktør som driftschef ramt af længerevarende sygdom, det betød i sagens natur at der i såvel administration som drift, i perioder har været længere sagsbehandlingstid på mange opgaver.

### ***Afslutningsvis***

Der skal lyde en stor tak til alle medarbejdere for indsatsen i det forgangne år – samt en stor tak til alle beboerdemokrater og øvrige beboere, som er med til at udvikle foreningen og bidrage til at gøre Boligforeningen 10. marts 1943 til et godt sted at bo.

**På vegne af hovedbestyrelsen**

**Lone Sørensen**

***Formand for hovedbestyrelsen***