



Bestyrelsens årsberetning til generalforsamlingen den 26. august 2020

”Bedre sent end aldrig” kunne være indgangen til bestyrelsens årsberetning og generalforsamlingen i 2020. Vi har alle været berørt af COVID-19 på den ene eller anden måde i løbet af 2020. Pandemien satte også sit aftryk på boligforeningen, hvor rammerne omkring beboerdemokratiet måtte tilpasses, ligesom administrationen og driften af boligforeningen blev påvirket qua en række forholdsregler.

Generalforsamlingen blev udskudt, og den siddende bestyrelse fortsatte sit virke, hvormed bestyrelsessåret 2019/2020 blev forlænget nogle måneder fra maj til august. Heldigvis er det på mange måder begyndt at lysne ift. COVID-19, og den 26. august afholdes ordinær generalforsamling, herunder valg af medlemmer til bestyrelsen.

Med udgangen af 2019/20 nærmer sig også udløbet af boligforeningens ”Strategi 2020”, som har været fundamentet for de seneste fire års fokus og arbejde i bestyrelsen. I andet halvår af 2020 vil bestyrelsen tage hul på arbejdet med rammerne en ny strategiperiode, som ventes at gælde perioden 2021-2024.

Generalforsamlingen markerer også afslutningen på de sidste fire års arbejde som formand for Søren Bach, og der skal således vælges ny formand for hovedbestyrelsen – en post der har væsentligt aftryk på boligforeningens udvikling.

Udover en beretning om året, der er gået, vil vi i det følgende også give en mere overordnet status på den nuværende strategi samt de sidste års indsatser og resultater i hovedtræk – struktureret omkring de seks indsatsområder i strategien:

1. God og ansvarlig ledelse
2. Attraktive boligtilbud
3. Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati
4. Effektiv drift og god økonomi
5. Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel
6. Social ansvarlighed

1. God og ansvarlig ledelse

Også i det forgangne år har vi haft fokus på bestyrelsens og direktionens arbejde med at sikre gode beslutningsgrundlag, styrke arbejdsgange, sikre klarhed om roller, ansvar og arbejdsdeling samt udarbejdelse af politikker på væsentlige områder. Målet er at styrke rammerne for bestyrelsens og direktionens arbejde og dermed sikre en god ledelse af boligforeningen – ligesom det er et mål at styrke ledelsen af afdelingerne, f.eks. via opkvalificering og værktøjer.

I det forgangne år har vi udarbejdet et årshjul og overblik over den ledelsesinformation, som bestyrelsen ønsker, samt videreudviklet de enkelte værktøjer, hvilket har løftet værktøjerne markant ift. overskuelighed, forståelse mm.

På vores strategiseminar i januar 2020 genbesøgte og opdaterede vi vores SWOT-analyse, som første gang blev udarbejdet i 2016, da vi igangsatte arbejdet med Strategi 2020. Målet med SWOT-analysen er at sikre, at bestyrelsen og direktionen har en fælles

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

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

www.10marts1943.dk



forståelse og syn på boligforeningens styrker, svagheder, muligheder og trusler. De fleste forhold har været uændrede gennem årene, men der er løbende justeret på nogle områder. Genbesøget sikrer således, at ledelsen hele tiden har et tidssvarende billede af boligforeningen og dens omgivelser, og at strategien og indsatserne kan justeres derefter.

Vi oplever generelt, at der over de sidste fire år er sket et markant løft ift. dette indsatsområde i strategien, og mange af tiltagene og målsætningerne inden for indsatsområdet er gennemført og opnået. Herfra er der behov for løbende vedligehold, ajourføring og tilpasninger på området, ligesom der stadig ligger en række potentialer for at styrke bestyrelsens arbejde yderligere.

2. Attraktive boliger

I 2019/2020 har målsætningen om at sikre attraktive, tidssvarende boliger fyldt meget. Til grund for det har vi bl.a. haft fokus på at skabe

- boliger med tilgængelighed og gode indretningsmuligheder, så boligen kan tilpasses beboerens behov
- velfungerende boligområder med balance i beboersammensætningen og gode sociale forhold samt tryghed
- grønne tiltag, herunder energioptimerende boliger.

Via nybyggeri har vi ligeledes ønsket at øge variationen i boligtilbud, dels for at give lejere mulighed for at flytte internt, hvis der opstår ændringer i boligbehov, dels for at sikre et fornuftigt huslejeniveau på tværs af boligforeningens afdelinger.

Helhedsplaner og forbedringer

I 2019 afsluttede vi renoveringen af afdeling 1 (Dybbølvej). Her kan vi nu tilbyde tidssvarende lejligheder med øget tilgængelighed bl.a. via nyt elevatortårn, tidssvarende badeværelser og nye indbydende og kreative udearealer. Hertil har en stor del af beboerne i stuelejlighederne valgt at få direkte udgang til have via terrassetrappe og dermed øget herlighedsværdien af boligen.

Afdeling 12 (Kildehøjen) har i årets løb fået nye vinduer, døre og ventilationssystem, hvilket er med til at energioptimere boligerne. Afdeling 5 (Tværmarksvej) har fået skiftet døre. Afdeling 9 (Mosevænget) har fået nye, energioptimerede vinduer, der kan åbnes – til gavn for indeklimaet. Afdeling 14 Vejlbys Hus har langt om længe fået tilsagn fra landsbyggefondens, og renoveringen går, om alt forløber som planlagt, i gang i efteråret 2020. Det har været en meget lang proces – over fem år – hvor den tiltrængte renovering af Vejlbys Hus er blevet behandlet af Landsbyggefondens. Renoveringen skulle have været påbegyndt i januar 2020, men grundet det afventende tilsagn fra Landsbyggefondens, har renoveringen været i bero, og tidsplanen er blevet forskudt med ni måneder.

På vaskerifronten har afdeling 1 (Dybbølvej) samt 11 og 17 (Vejlbys Toften), fået nye vaskerier, som vil medføre en besparelse i afdelingernes vand- og strømforbrug.

Nybyggeri

I slutningen af 2019 bød vi en ny afdeling velkommen i familien – nemlig afdeling 24 (Trøjborg). Vi købte de 16 boliger færdigbyggede. De første beboere flyttede ind allerede



i januar 2020 og de holdt i marts stiftende afdelingsmøde. Der er god variation i boligstørrelse og -type. 12 af de 16 boliger har god tilgængelighed via elevator og har udgang til enten altan eller terrasse.

Siden 2016 har boligforeningen sikret sig fire nye afdelinger. Heraf er vi i marts 2020 gået i gang med byggeriet på Asmusgårdsvej i Lystrup. Vi ser frem til forhåbentligt at igangsætte byggerierne på Bytoften i Gl. Vejlbj i efteråret 2020 og Arresøvej i foråret 2021.

Vi følger løbende udviklingen på boligområdet i Aarhus og direktionen holder gang i dialogen med relevante samarbejdspartnere ift. at sikre flere nye afdelinger inden for den byggepolitik, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2017. Nye afdelinger er med til at øge variationen i foreningens boligtyper, og dermed muligheden for at flytte internt, samtidig med at det styrker boligforeningens økonomi og drift og mindsker organisationens sårbarhed.

3. Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati

Det strategiske fokus har her været, at boligforeningen skal styrke beboerdemokratiet på både afdelingsniveau og organisationsniveau. Herunder er det centralt for hovedbestyrelsen at have en god kommunikation og dialog med afdelingsbestyrelserne.

De seneste år har vi styrket introduktion og viden blandt afdelingsbestyrelserne. Det årlige bestyrelsesseminar omhandlede i 2019 afdelingsbestyrelsens arbejde og styrkelse af det repræsentative demokrati. Der var også fokus på, hvordan man kan arbejde med inddragelse og frivillighed.

Vi har i 2020 gennemført den årlige tilfredshedsundersøgelse for afdelingsbestyrelserne. Besvarelserne viser også i år gennemgående tilfredshed, samtidig med at undersøgelsen peger på, hvor vi kan justere og styrke samarbejdet yderligere.

Vi har også haft fokus på at fremme det sociale liv på tværs af boligforeningens afdelinger. Vi oprettede derfor en ”pulje til sociale arrangementer”, der kan søges af boligforeningens beboere til arrangementer, der går på tværs af afdelingerne. Der har det seneste år været fire ansøgninger, hvoraf tre er blevet imødekommet. Information om puljen finder du på boligforeningens hjemmeside under menuen Beboerinfo.

4. Effektiv drift og god økonomi

Indsatsområdet handler bl.a. om at sikre en effektiv drift og dermed sikre stor værdi for beboernes huslejekroner.

Der er blandt andet arbejdet med kompetenceudnyttelse, herunder samarbejde på tværs af afdelinger. Det har været særligt tydeligt i afdeling 1, 8, 14 og 18, hvor der er etableret et driftssamarbejde på tværs af afdelingerne, men samme hensyn er taget i de øvrige afdelinger – bl.a. i form af at en række varmemestre udfører syn på tværs af afdelingerne.

Der har i 2019/2020 været fokus på planlægning og struktur af driftsarbejdet samt både hjemtagelse og udlicitering af opgaver, hvilket har sikret væsentlige besparelser på bl.a. almindeligt vedligehold og planlagt periodisk vedligehold.



De kommende nye afdelinger vil dertil bidrage til en række stordriftsfordele, såvel administrativt som i driften. De resultater vil for alvor kunne høstes over de kommende år, hvor i hvert fald tre nye afdelinger sættes i drift.

I slutningen af 2019 påbegyndte driften udrulningen af serviceaftaler for afdelingerne – og denne indsats fortsættes over den kommende tid i dialog mellem afdelingsbestyrelserne og driften. Serviceaftalerne skal være med til at sikre, at afdelingerne fremstår pæne, renholdte og vedligeholdte efter et nærmere aftalt kvalitetsniveau, som udspecificeres i serviceaftalen for den enkelte afdeling. Formålet med serviceaftalerne er dels at sikre større klarhed om og planlægning af arbejdet i afdelingerne, dels at sikre og synliggøre beboernes indflydelse på serviceniveauet og de relaterede omkostninger i deres afdeling.

Et andet væsentligt fokus for indsatsområdet er at sikre en stærk økonomisk base for såvel foreningen som helhed som de enkelte afdelinger. Af konkrete tiltag ligger bl.a. udarbejdelse af en række politikker og retningslinjer for kapitalforvaltning, anvendelse af egenkapitalen og henlæggelser.

Sidstnævnte har over de sidste år sikret markante stigninger i afdelingernes henlæggelser – altså hvor meget afdelingerne årligt henlægger, og hvor meget de samlet har sparet op til at dække det fremtidige behov og omkostninger relateret til planlagt periodisk vedligehold. Også i 2019 har flere afdelinger hævet henlæggelserne betragteligt, uden at det har medført tilsvarende stigninger i huslejen. Og selvom der stadig er behov for at hæve henlæggelserne, er vi godt på vej i samtlige afdelinger.

For at sikre at den positive udvikling forsætter – og i overensstemmelse med ny lovgivning herom – vil der for de enkelte afdelinger blive udarbejdet 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes driftsomkostninger. Dette bliver introduceret i forbindelse med de kommende budgetmøder med afdelingsbestyrelserne.

5. Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

Det er en væsentlig prioritet, at boligforeningen er en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne trives. Dertil har bestyrelsen angivet en række prioriteter, som direktionen og driftschefen er ansvarlige for at sikre i den daglige ledelse af organisationen.

Det handler blandt andet om at sikre, at alle medarbejdere har kompetencer og engagement inden for deres respektive arbejdsområde, at medarbejdere kompetenceudvikles og at der eksisterer en sund samarbejdskultur i organisationen. Hertil er der bl.a. etableret et driftssamarbejde mellem en række afdelinger, ligesom nogle varmemestre er blevet opkvalificeret og udfører synsopgaver på tværs af afdelingerne.

Et andet fokus er at sikre et sundt og godt arbejdsmiljø, såvel fysisk som psykisk. Her har vi i 2019 lukket en række varmemestrekontorer, som ikke er tidssvarende, og har ibrugtaget en ny fælles pavillon til varmemestrene i driftssamarbejdet. Også administrationskontoret er blevet opgraderet – og der er bl.a. sikret mere lysindfald ved at etablere vinduer i den ene side af bygningen.



Der ligger også et fokus på at sikre, at forventningerne til arbejdets udførelse skal være klare, hvilket bl.a. skal understøttes af de serviceaftaler, der udrulles i afdelingerne.

6. Social ansvarlighed

Indsatsområdet definerer en overordnet retning for boligforeningen ift. at handle socialt ansvarligt – både i form af energi- og miljørigtige løsninger samt sociale og beskæftigelsesmæssige tiltag.

Boligmassen i Danmark har generelt et stort aftryk ift. energi og klima, og energitiltag ifm. renoveringer såvel som nybyggeri er dermed af stor betydning. Den projekterede ombygning af Bytoften (de tidligere IBM-bygninger) er baseret på en høj grad af genanvendelse af materialer, og ved nybyggerierne har vi generelt prioriteret en klargøring til mulige ladestanderer til el-biler, mens vi for Asmusgårdsvej har projekteret byggeriet med solceller på taget.

Vi har derudover i det forgangne år udarbejdet en handleplan ift. at kunne håndtere den fremtidige (forventede) udrulning af elbiler. Handleplanen forholder sig både til teknologi, investeringer, beboerdemokratiske forhold mm. De første punkter er drøftet, herunder igangsættelse af en analyse af bl.a. kapaciteten og etableringsmuligheder i de enkelte afdelinger.

Boligforeningen spiller også en rolle i lokalsamfundet, hvor vi er til stede, og igen i år har vi ydet tilsagn om støtte til Vejlbj Byfest.

BL - Danmarks Almene Boliger

Bestyrelsen har igen i år været aktiv i *BL - Danmarks Almene Boliger* (interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer), hvor vi har fået inspiration til udviklingen af vores egen boligforening og har bidraget til samarbejdet og udviklingen af den almene sektor generelt.

Vi har både deltaget i de ordinære kredsrepræsentantmøder i BL's 5. kreds, hvor alle boligforeninger i Aarhus Kommune er repræsenteret, og i de landsdækkende kredsrepræsentantskabsmøder, hvor bl.a. det kommende års målsætningsprogram for hele BL bliver drøftet og besluttet.

Derudover er vi med i 5. kreds' aktivitetsudvalg. Aktivitetsudvalget stod blandt andet for den årlige kredskonference for alle boligforeninger i Aarhus i november 2019. Temaet var "Den almene sektors bidrag til velfærdssamfundet". Her deltog vores boligforening med repræsentanter fra både organisations- og afdelingsbestyrelser. Vi fik bl.a. mulighed for at besøge et nyt bæredygtigt byggeri i Lisbjerg og høre om tryghed og om små, billige boliger. Aktivitetsudvalget har også været med til at arrangere aktiviteter i forbindelse med BL's 100-års jubilæum og et ekstraordinært møde i 5. kreds, hvor BL's oplæg til den kommende boligaftale blev præsenteret og drøftet.

Endelig er vi med i målsætningsudvalget i 5. kreds om bæredygtig udvikling i den almene sektor med udgangspunkt i FN's 17 Verdensmål. Målsætningsudvalget har tidligere kortlagt de aarhusianske boligforeningers arbejde med bæredygtighed og har udarbejdet en folder med eksempler på bæredygtig udvikling i de almene boligforeninger i Aarhus. Materialet er sendt til lokale politikere for at vise, at de aarhusianske boligforeninger også



bidrager til en bæredygtig udvikling (folderen kan downloades på <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/fns-verdensmaal/>).

Kredskonferencen og arbejdet i målsætningsudvalget har bl.a. inspireret os til at tænke i bæredygtige løsninger, når vi skal bygge nye afdelinger de kommende år.

Økonomi

Boligforeningens driftsresultat for 2019 viser et underskud på 167 t.kr. mod et budgetteret overskud på 25 t.kr. Afvigelsen skyldes hovedsageligt mindre byggesagshonorar end budgetteret grundet udskydelse af renoverings- og byggeprojekter i 2019. Underskuddet tages af boligforeningens arbejds kapital.

Boligforeningens egenkapital udgør pr. 31. december 2019 49.372 t.kr. mod 51.544 t.kr. i 2018. Så boligforeningen er stadig meget velkonsolideret.

Samtlige afdelinger er i 2019 kommet ud med et overskud.

I regnskabsperioden har der været i alt 182 fraflytninger, hvoraf de 89 har været interne flytninger i boligforeningen. Det samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger beløber sig til 207.933 t.kr.

Regnskabet for 2019 viser, at henlæggelserne i de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. I en række afdelinger er henlæggelserne dog i den lave ende, og området bør forsat have stor bevågenhed. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Der er i 2019 betalt et administrationsbidrag på 4.170 kr. per lejemålsenhed. Administrationsbidraget er således ikke steget siden 2016.

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

Der har i perioden ikke været udskiftninger i administrationen. I driften har vi i den forløbne periode sagt farvel til Anders Mikkelsen og Jørn Kristensen, mens vi har budt velkommen til Henrik Tranberg, Kim Mikkelsen, Kim Staberg og Rene Kjær.

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 10. marts 1943 til noget helt særligt.

Hovedbestyrelsen