

## **ORGANISATIONSBESTYRELSENS ÅRSBERETNING FOR 2022-2023**

Den skriftlige årsberetning omhandler perioden fra 1. oktober 2022 til 30. september 2023. Beretningen uddybes på det ordinære repræsentantskabsmøde den 7. marts 2024.

### **BOLIGAFDELINGERNES REGNSKABER**

Ved regnskabsårets afslutning administrerede organisationen 22 boligafdelinger med i alt 3.254 lejemålsenheder i ØsterBO. Det samlede udlejningsareal andrager 241.000 m<sup>2</sup>.

Resultatopgørelsen udviser et samlet overskud på 5,7 mio. kr. for alle 22 afdelingers vedkommende. Der har ikke været afdelinger med underskud.

Årets samlede overskud i ØsterBO på ca. 5,7 mio. kr. er relativt stort i forhold til et samlet balancebudget. Overskuddet skyldes primært besparelser på renovation i forbindelse med ændring af tømningfrekvensen efter afslutning på syn og skøn. Den skyldes besparelse på el udgiften i forbindelse med rabat på elafgiften i perioden 1/1 – 30/6 2023, ændringer til planlagt vedligeholdelse på renholdelse og almindelig vedligeholdelse samt forrentning af mellemregninger med 2,12% mod de budgetterede 0%.

Årets overskud anvendes til afvikling af tidligere års underskud og underfinansiering af forbedringsarbejder. Herudover indtægtsføres resten over maksimalt 3 år. Resultatdisponeringerne er naturligvis med forbehold for afdelingsmødernes godkendelser.

Boligafdelingernes samlede henlæggelser til planlagt periodisk vedligehold beløber sig til 93,5 mio. kr. svarende til 28.724 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er henlagt i overensstemmelse med afdelingsbestyrelsernes og inspektørernes bygningsmæssige tilstandsvurdering og planlægning af 25 års periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt huslejevurderinger.

Der gennemføres kontinuerligt ganske omfattende renoverings- og forbedringsarbejder i vores afdelinger i et tæt samarbejde med såvel beboere som afdelingsbestyrelser. Organisationsbestyrelsen har endvidere vedtaget, at der i forbindelse med renoveringerne i videst muligt omfang er fokus på tilsyn og opfølgning, således byggeopgaverne løbende kontrolleres. Der er desuden fortsat et fokus på tilgængelighed samt at der tages hensyn til bæredygtighed og klimatilpasninger i vores renoveringer og byggerier. Til finansieringen heraf benyttes bl.a. midler fra trækingsretterne i Landsbyggefonden.

Begrundet i boligafdelingernes drifts- og vedligeholdelsestilstand, herunder henlæggelser til fremtidige istandsættelser og fornyelser, finder bestyrelsen afdelingernes resultater tilfredsstillende. Dog vil der i de kommende år fortsat være et fokus på løbende at hæve henlæggelserne i de afdelinger, hvor det er nødvendigt for at imødekomme driftsbekendtgørelsens retningslinjer.

### **ORGANISATIONENS REGNSKAB**

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 4.902 kr. Overskuddet er som forventet i betragtning af de forhold, vi budgetterer under. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er fortsat lidt lav, det er dog ikke vedtaget, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen.

Vores driftsudgifter har været lidt højere end budgetteret på it omkostninger og på vedligeholdelse af administrationsejendommen, ellers har budgettet være på niveau eller med et lille overskud på de enkelte poster.

Vores samlede byggesagshonorar har været 548.565 kr. mod budgetteret 3.015.000 kr.

Egenkapitalen er på 117,5 mio. kr. mod 112,5 mio. kr. sidste år.

Ændringerne i den kortfristede gæld er primært på grund leverandørgæld i forhold til vores renoveringssager.

Bruttoadministrationsudgifterne beløb sig til 19,6 mio. kr. mod budgettets 20,7 mio. kr. og nettoadministrationsudgifterne blev 14,5 mio. kr., svarende til 4.446 kr. pr. lejemålsenhed mod budgettets 4.050 kr.

I det forløbne regnskabsår har der gennemsnitligt været ansat 66 heltidsbeskæftigede i organisationen fordelt på følgende kategorier:

30 ejendomsfunktionærer inkl. ledelse  
6 inspektører inkl. byggeledelse og genhusningskoordinator  
16 administrative medarbejdere  
11 i rengøringsafdelingen  
3 i køkkenet på Toftegården

I regnskabsåret var der en medlemstilgang på 2.350 nye medlemmer. Der var 4107 aktive boligsøgende, hvilket er et lille fald i forhold til sidste år, hvor antallet var ca. 4169.

Vore lejligheder er generelt eftertragtede og med et rimeligt lejeniveau, men bestyrelsen er opmærksom på de mindre afdelingers sårbare økonomi, hvorfor økonomiske sammenlægninger mellem mindre afdelinger søges gennemført, såfremt beboerne godkender dette.

Flyttefrekvensen for familieboliger er faldet fra 375 flytninger sidste år til 345 i dette regnskabsår, hvilket svarer til et fald i flytteprocent fra 13,47% til 12,39. Vores 278 ungdomsboliger indgår ikke i ovennævnte beregninger, her er flytteprocenten steget til 51,43 % mod ca. 43,88% året før. I vores ca. 100 ældreboliger er flyttefrekvensen steget fra 11,88% til 12,87%.

Ved regnskabsårets afslutning pr. 30. september 2023 administrerede vi 22 afdelinger i ØsterBO med i alt 3.254 lejemålsenheder fordelt på følgende kategorier:

<b>Lejemålskategori:</b>	<b>antal lejemål:</b>	<b>antal lejemålsenheder:</b>
Familieboliger	2.783	2.783
Ældreboliger	101	101
Ungdomsboliger	278	278
Blandede boliger	1	1
Enkeltværelser	1	1
Erhvervslejemål	33	53
Garager og carporte	144	29
Mobilantener	8	8

I henhold til driftsbekendtgørelse nr. 1080 for almene boliger m.v. omregnes ovennævnte boligkategorier til 3.254 enheder, hvoraf der beregnes administrationsbidrag.

Vi har i 20/21 oprettet et sideaktivitetsselskab med godkendelse af organisationsbestyrelsen, repræsentantskabet og Vejle kommune. Selskabet udfører primært ekstern administration af private udlejningsejendomme. Selskabet bidrager til øget effektivisering i ØsterBO gennem mængde og ressource optimering. Der tilgår desuden en indtægt fra sideaktivitetsselskabet til hovedforeningen i ØsterBO, som i dette regnskabsår beløber sig til 529.040 kr. mod 503.000 kr. sidste år.

## **NYBYGGERIER**

I overensstemmelse med formålsparagraffen i organisationens vedtægter og strategi vurderer bestyrelsen til stadighed behovet for nyt boligbyggeri under iagttagelse af efterspørgslen. Disse overvejelser drøftes og koordineres med Vejle Kommunes planer og den dertil afsatte økonomiske ramme til alment boligbyggeri. Endvidere er nyt byggeri betinget af repræsentantskabets godkendelse.

Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet har godkendt et nyt boligprojekt med i alt 81 boliger og et fællesareal til familieboliger og boliger til udsatte unge. Projektet skal opføres på areal ned til åen ved Boulevarden. Projektet er dog ikke gennemført endnu grundet en overophedning af markedet for byggematerialer, som resulterer i, at rammebeløbet ikke kan nå sammen om projektet. Dermed afventer projektet, at markedet normaliseres eller der tilkommer en evt. politisk løsning på udfordringen.

## **RENOVERINGER OG FORBEDRINGER I DE ÆLDRE AFDELINGER**

I 2022/2023 blev det store kloakprojekt, der er afledt af klimatilpasningsprojektet afsluttet, dog arbejdes der fortsat på den endelige afklaring af mangellisten i projektet.

Vi har i 2022/2023 afsluttet et stort renoveringsprojekt i afdeling 11 med udskiftning af vinduer, tag og reparationer af altaner, samt opstartet udskiftning af vinduer i afdeling 1, således hele Østbyparken har gennemgået klimaskærmsrenovering.

Helhedsplanen i afdeling 28 med støtte fra Landsbyggefonden og Vejle kommune er godt i gang og første etape er indflyttet. Der iværksættes nu renovering af de sidste to ejendomme i afdelingen, således de ligeledes renoveres på niveau med de øvrige boliger i afdelingen.

Desuden har vi afsluttet nogle mindre renoveringssager i forskellige afdelinger, som primært er udført i henhold til afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Alle renoveringer og forbedringer er gennemført i et tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne og forelagt beboerne til endelig beslutning. Projekterne er finansieret med midler fra afdelingernes henlæggelser, evt. trækingsretter fra Landbyggefonden og/eller lån fra dispositionsfondsmidler, samt med optagelse af fornødne kreditforeningslån og den heraf følgende lejeforhøjelse.

## **FREMTIDENS UDFORDRINGER**

Vi forudser stadig forøget konkurrence på boligmarkedet og vil fortsætte bestræbelserne med opgradering og forbedring af vores boligafdelinger i henhold til beboernes demokratiske rettigheder.

Vi vil endvidere til stadighed give beboerne større muligheder for individuel råderet i deres bolig med tilhørende godtgørelse for investeringer i boligen. Råderet har til formål at give den enkelte almene beboer en øget ret til at forbedre sin bolig ud fra individuelle ønsker mod et tilsvarende større økonomisk engagement. De øgede individuelle valgmuligheder vil samtidig bidrage til, at den almene bolig fortsat kvalitetsmæssigt er tidssvarende og medvirker derfor til at gøre boligen attraktiv for en bredere kreds af boligsøgende. Desuden vil vores nybyggerier være med til at udvikle os både byggeteknisk, men også beboerdemokratisk.

Den nye kollektive effektiviseringsaftale for perioden 2021 – 2026, som blev vedtaget i januar 2021 mellem Boligministeriet, KL og BL pågår. Målet med effektiviseringsaftalerne er at opnå en mere afdæmpet lejeudvikling og herunder at hæve henlæggelserne. For perioden 2021 – 2026 er der budgetteret med en kollektivt besparelse på 1,8 mia. realiseret med 2026 regnskaberne. Det forventes, at mindst 300 mio indfries af energieffektiviseringer. Desuden gives der fradrag for den merbesparelse, der blev foretaget ved den seneste aftale, samlet ca. 300 mio.

ØsterBO har i flere år arbejdet med effektiviseringer, og har fortsat fokus på, hvordan vi sikre vores afdelinger bedst muligt i forhold til en stabil lejeudvikling og herunder også, hvordan vi opnår at komme i mål med de effektiviseringspotentialer vi bliver mål til af ministeriet. I ØsterBO vil vi derfor fortsat i 2023/24 have fokus på effektiviseringer i vores Forvaltningsrevision.

Vi har i 2022/23 et tab ved fraflytninger på 599.913 kr., hvilket er et fald i forhold til 2021/22, hvor tabet var 663.092 kr. Tendensen skal ses i lyset af en vellykket boligsocial indsats med kontakt til lejerner for at modvirke udsættelser.

Der blev i 2022/2023 iværksat den første eksterne granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne i ØsterBO's afdelinger jf. driftsbekendtgørelsens § 64. Det var Landsbyggefonden, der stod bag den første granskning og de kommer ligeledes til at foretage den anden granskning, herefter står boligorganisationerne og herunder afdelingerne selv for at afholde udgiften til en ekstern gransker.

Som supplement til Forvaltningsrevisionen har vi igen gennemført en samlet analyse af alle vores afdelingers forbrugstal. Disse har givet os et godt overblik over situationen i vores afdelinger, og sammenholdt med nøgletallene i Styringsdialogen har vi en god og positiv udvikling i forhold til intentionerne med forvaltningsrevisionen. Støt stigende politisk fokus og større bevidsthed hos beboerdemokratiet omkring hensigtsmæssig brug af ressourcer, er med til at skærpe kravene til såvel administrationen som tillidsvalgte beslutningstagere i boligorganisationen.

## **NØGLETALSBEREGNING TIL EGENKONTROL**

Med udbygningen af Styringsdialogen udarbejdes der nu med centrale nøgletal for alle vores udgifter fordelt på afdelinger og organisationen. Hovedideen fremadrettet er indførel-

sen af egenkontrol i alle almene boligorganisationer ud fra en fælles vejledning. Nøgletalene fra Styringsdialogen og det nye nøgletalssystem skal ses i sammenhæng med vores Forvaltningsrevision, og dermed vise vores evne til optimering af driften i forhold til andre boligorganisationer.

I henhold til vores strategi skal vi være konkurrencedygtige med boligorganisationer, vi kan sammenligne os med. Derfor er det bestyrelsens interne målsætning, at vores driftsudgifter i afdelingerne er på niveau med det gennemsnitlige regnskabstal fra sammenlignelige afdelinger i andre boligorganisationer.

## AFSLUTNING

Bestyrelsen forventer, at denne beretning vil give anledning til debat. Det er vigtigt, at såvel valgte som ansatte arbejder sammen for at løfte og fastholde vort renommé som en attraktiv og beboerdemokratisk veldrevet boligorganisation, hvor vore boligtagere vælger at bo, fordi de ønsker det.

Vi er et godt og uundværligt alternativ/supplement til det øvrige boligmarked.

Bestyrelsen finder, at den samlede organisation fungerer hensigtsmæssigt og successivt lever op til omgivelsernes krav/ønsker til os. Dette kan kun ske i kraft af et engageret og godt samarbejde med repræsentantskabet, kommunalbestyrelsen og dens forvaltninger, samt alle vore samarbejdspartnere. Til disse skal lyde en stor tak. Sidst, men ikke mindst, skal lyde en stor tak for et loyalt og veludført arbejde i det forløbne år til alle vore medarbejdere i ØsterBO.

Vejle, den 20. december 2023

### Organisationsbestyrelsen i ØsterBO

Karin Mortensen  
formand

Anne Kathrine Pedersen  
næstformand

Jens Schmidt  
bestyrelsesmedlem

Mogens Dalsgaard  
bestyrelsesmedlem

Pernille Christiansen  
bestyrelsesmedlem