

ORGANISATIONSBESTYRELSENS ÅRSBERETNING FOR 2023-2024

Den skriftlige årsberetning omhandler perioden fra 1. oktober 2023 til 30. september 2024. Beretningen uddybes på det ordinære repræsentantskabsmøde den 6. marts 2025.

BOLIGAFDELINGERNES REGNSKABER

Ved regnskabsårets afslutning administrerede organisationen 22 boligafdelinger med i alt 3.254 lejemålsenheder i ØsterBO. Det samlede udlejningsareal andrager 241.000 m².

Resultatopgørelsen udviser et samlet overskud på 8,9 mio. kr. for 20 afdelingers vedkommende. Der har været 2 afdelinger med et underskud på 0,1 mio. kr.

Årets samlede overskud i ØsterBO på ca. 8,9 mio. kr. er relativt stort i forhold til et samlet balancebudget. Overskuddet kan hovedsagelig henledes til 3 af regnskabets poster hhv. ejendomsskatter, el udgiften samt renter, som samlet har betydet et overskud på kr. 5,1 mio. kr.

- De nye foreløbige ejendomsvurderinger har resulteret i at ejendomsskatten er blevet 0,9 mio. kr. mindre end budgetteret.
- Da vi budgettet blev etableret i 2022, var elprisen på sit højeste, hvilket dannede udgangspunkt for den kwh. pris som indgik i budgettet. Det lykkedes os dog at få lavet en langt bedre elprisaftale, hvorfor vi på denne konto har sparet 3,7 mio. kr.
- Forrentningen af afdelingens midler i fællesforvaltning havde vi budgetteret med en rente på 2%, men renteutviklingen betød, at forrentningen blev på ca. 2,5%, hvilket har givet en ekstraintægt på 0,5 mio. kr.
- I afdeling 18, som har afsluttet helhedsplanen, og der er lavet en endelig plan for finansieringen, hvilket har betydet, at reguleringskontoen ikke skulle forrentes fra 1/1 2024. Dette har samlet givet denne afdeling en besparelse på 0,5 mio. kr.

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 111,3 mio. kr. svarende til 34.204 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er henlagt i overensstemmelse med afdelingsbestyrelsernes og inspektørernes bygningsmæssige tilstandsvurdering, planlægning af 30 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 bæredygtighed og klimatilpasninger i vores renoveringer og byggerier.

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

ORGANISATIONENS REGNSKAB

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 41.264 kr. Overskuddet er som forventet i betragtning af de forhold, vi budgetterer under. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

Vores driftsudgifter har været lidt højere end budgetteret på IT omkostninger og på vedligeholdelse af administrationsejendommen, ellers har budgettet været på niveau eller med et lille overskud på de enkelte poster. Jf. driftsbekendtgørelsens § 13 stk. 6 har vi vurderet at afdelingerne lever op til de fastsatte mål i forhold til afdelingernes samlede driftsudgifter.

Vores samlede byggesagshonorar har været 1.342.042 kr. mod budgetteret 1.831.000 kr.

Egenkapitalen er på 125 mio. kr. mod 117,5 mio. kr. sidste år.

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

Bruttoadministrationsudgifterne beløb sig til 21,6 mio. kr. mod budgettets 20,6 mio. kr. og nettoadministrationsudgifterne blev 15,8 mio. kr., svarende til 4.900 kr. pr. lejemålsenhed mod budgettets 4.408 kr.

I det forløbne regnskabsår har der gennemsnitligt været ansat 67 heltidsbeskæftigede i organisationen fordelt på følgende kategorier:

- 16 administrative medarbejdere inkl. ledelse.
- 7 tekniske medarbejdere bestående af inspektører, assistent, projektafdeling
- 31 ejendomsfunktionærer inkl. ledelse
- 14 rengøringsafdelingen
- 3 køkkenpersonale på Toftegården
- 3 ungarbejdere

I regnskabsåret var der en medlemstilgang på 1.977 nye medlemmer. Der var 4670 aktive boligsøgende, hvilket er stigning i forhold til sidste år, hvor antallet var ca. 4107.

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 steget fra 345 flytninger sidste år til 364 i dette regnskabsår, hvilket svarer til en stigning i flytteprocent fra 12,39% til 13,07%. Vores 278 ungdomsboliger indgår ikke i ovennævnte beregninger, her er flytteprocenten faldet til 48,92% mod 51,43% året før. I vores ca. 100 ældreboliger er flyttefrekvensen steget fra 12,87% sidste år til 14,85 i år.

Ved regnskabsårets afslutning pr. 30. september 2024 administrerede vi 22 afdelinger i ØsterBO med i alt 3.254 lejemålsenheder fordelt på følgende kategorier:

Lejemålskategori:	antal lejemål:	antal lejemålsenheder:
Familieboliger	2.784	2.784
Ældreboliger	101	101
Ungdomsboliger	278	278
Enkeltværelser	1	1
Erhvervslejemål	33	54
Garager og carporte	144	29
Mobilantenner	8	8

I henhold til driftsbekendtgørelse nr. 1642 for almene boliger m.v. omregnes ovennævnte boligkategorier til 3.255 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 972.687 kr. mod 629.040 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 i 2020 godkendt et nyt boligprojekt med 81 boliger og et fælles lejlighed og boliger til unge. Projektet skal opføres på areal ned til åen ved Boulevarden. Projektet er ikke gennemført endnu grundet en overophedning af markedet for byggematerialer, som resultere i, at rammebeløbet ikke kan nå sammen om projektet. Dermed afventer projektet, at markedet normaliseres og der forventes pt. at projektet udbydes og igangsættes i det kommende regnskabsår.

RENOVERINGER OG FORBEDRINGER I DE ÆLDRE AFDELINGER

Vi har i 2023/2024 udført en del renoveringer i vores eksisterende boligafdelinger, primært med fokus på energioptimering.

Helhedsplanen i afdeling 28 med støtte fra Landsbyggefonden og Vejle kommune er fortsat pågående på grund af en konflikt i byggesagen omkring altanerne. Alle boliger er udlejet i afdelingen men der ydes kompensation for manglende altaner.

Der er derforuden 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 evt. forelagt beboerne til endelig beslutning. Projekterne er finansieret med

midler fra afdelingernes henlæggelser, evt. trækningsretter 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 2024/25 have fokus på effektiviseringer i vores Forvaltningsrevision.

Vi har i 2023/24 et tab ved fraflytninger på 932.881kr., hvilket er en stigning i forhold til 2022/23, hvor tabet var 838.972 kr. Stigningen er primært lokaliseret omkring 2 afdelinger og skal muligvis ses i lyset af en periode med høj inflation og energikrise.

Der blev i 2023/2024 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 med centrale nøgletal for alle vores udgifter fordelt på afdelinger og organisationen. Hovedideen fremadrettet er indførelsen af egenkontrol i alle almene boligorganisationer ud fra en fælles vejledning. Nøgletallene 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.

Vi har iværksat udviklingen af et nyt ledelsesrapporteringsværktøj, som skal understøtte ledelsens beslutningsprocesser og skabe et mere effektivt grundlag for strategisk styring. Formålet med værktøjet er at samle data fra forskellige kilder i organisationen og præsentere disse på en sammenhængende og letforståelig måde. Dette giver ledelsen mulighed for at få et hurtigt overblik over organisationens præstationer på tværs af afdelinger og funktioner.

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 12. december 2024

Organisationsbestyrelsen i ØsterBO

Karin Mortensen
formand

Anne Kathrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard
bestyrelsesmedlem

Pernille Christiansen
bestyrelsesmedlem

Mathias Balsgaard Brandt
bestyrelsesmedlem