

# ORGANISATIONSBESTYRELSENS ÅRSBERETNING FOR 2021-2022

Den skriftlige årsberetning omhandler perioden fra 1. oktober 2021 til 30. september 2022. Beretningen uddybes på det ordinære repræsentantskabsmøde den 9. marts 2023.

## BOLIGAFDELINGERNES REGNSKABER

Ved regnskabsårets afslutning administrerede organisationen 23 boligafdelinger med i alt 3.253 lejemålsenheder i ØsterBO. Det samlede udlejningsareal andrager 241.000 m<sup>2</sup>.

Resultatopgørelsen udviser et samlet overskud på 7,1 mio. kr. for de 21 afdelingers vedkommende i ØsterBO og 2 afdelinger med underskud på samlet 0,2 mio. kr.

Årets samlede overskud i ØsterBO på ca. 6,9 mio. kr. er relativt stort i forhold til et samlet balancebudget. Overskuddet skyldes primært effektiviseringer og besparelser i afdelingerne.

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 89,9 mio. kr. svarende til 27.647 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er henlagt i overensstemmelse med afdelingsbestyrelsernes og inspektørernes bygningsmæssige tilstandsvurdering og planlægning af 20 års periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

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 evt. er nødvendigt for at imødekomme driftsbeholdningens retningslinjer.

## ORGANISATIONENS REGNSKAB

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 44.168 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 ellers har budgettet været på niveau eller med et lille overskud på de enkelte poster.

Vores samlede byggesagshonorar har været 3.559.920 kr. mod budgetteret 2.800.000 kr.

Egenkapitalen er på 112,5 mio. kr. mod 104,4 mio. kr. sidste år.

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

Bruttoadministrationsudgifterne beløb sig til 19,1 mio. kr. mod budgettets 20 mio. kr. og nettoadministrationsudgifterne blev 10,8 mio. kr., svarende til 3.331 kr. pr. lejemålsenhed mod budgettets 3.882 kr.

I det forløbne regnskabsår har der gennemsnitligt været ansat 68 heltidsbeskæftigede i organisationen fordelt på følgende kategorier:

31 ejendomsfunktionærer inkl. ledelse  
7 inspektører inkl. byggeledelse  
15 administrative medarbejdere  
12 i rengøringsafdelingen  
3 i køkkenet på Toftegaarden

I regnskabsåret var der en medlemstilgang på 2.177 nye medlemmer. Der var 4169 aktiv boligsøgende, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år, hvor antallet var ca. 4045.

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 399 flytninger sidste år til 375 i dette regnskabsår, hvilket svarer til et fald i flytteprocent fra 14,46% til 13,47. Vores 278 ungdomsboliger indgår ikke i ovennævnte beregninger, her er flytteprocenten steget til 43,88 % mod ca. 41% året før. I vores ca. 100 ældreboliger er flyttefrekvensen steget fra ca. 10% til 11,88%

Ved regnskabsårets afslutning pr. 30. september 2022 administrerede vi 23 afdelinger i ØsterBO med i alt 3.253 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
Enkeltværelser	1	1
Erhvervslejemål	33	53
Garager og carporte	144	29
Mobilantenner	8	8

I henhold til driftsbekendtgørelse nr. 1080 for almene boliger m.v. omregnes ovennævnte boligkategorier til 3.253 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 dkr. 503.000.

## **NYBYGGERIER**

I overensstemmelse med formålsparagraffen i organisationens vedtægter og målsætningsprogram 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 resultere 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**

Det store kloakprojekt som var afledt af klimatilpasningsprojektet for Østbyparken er ved at blive endeligt afsluttet i december 2022. Det har været et omfattende projekt, da det blev udført sammen med udskiftning af de offentlige kloakker ved Vejle Spildevand, med en fælles entreprenør.

Klimaparken blev afsluttet i 2022 med indretning til forskellige typer af ophold i parken.

Der arbejdes fortsat med tag og vinduesudskiftninger i Østbyparken. Afdeling 6 er færdigudført med disse arbejder og nu pågår arbejdet i afdeling 11.

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

Helhedsplanen i afdeling 28 med støtte fra Landsbyggefonden og Vejle kommune er godt i gang og de første færdige boliger udlejes fra december 2022. Der kom afslag på salg af de to ejendomme der var planlagt at skulle frasælges og disse indgår nu i helhedsplanen efter aftale med Landsbyggefonden og Vejle kommune.

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. En forbedret 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.

Vi har i 2021/22 et tab ved fraflytninger på 663.092 kr., hvilket er en stigning i forhold til 2020/21, hvor tabet var 469.644 kr. Det skal ses som en afspejling af den generelle økonomiske krise. Tendensen ses også ved, at der er en stigning i antallet af huslejerykkere. Her gør vi en vellykket indsats med kontakt til lejerne for at modvirke udsættelser.

Der blev i januar 2021 indgået en ny effektiviseringsaftale mellem Boligministeriet, KL og BL, hvorfor effektiviseringer fortsat har stort fokus i ØsterBO. Den nye kollektive aftale løber fra 2021 til 2026 og skal ses som en forlængelse af den tidligere aftale der afsluttede i 2020. Målet med effektiviseringsaftalerne er at opnå en mere afdæmpet lejeudvikling og herunder at hæve henlæggelserne.

Der er for perioden 2021 – 2026 afsat et nyt kollektivt besparelsesmål 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, men 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 2022/23 have fokus på effektiviseringer i vores Forvaltningsrevision.

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. Hovedidéen 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 målsætningsprogram 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 21. december 2022

### Organisationsbestyrelsen i ØsterBO

Karin Mortensen  
formand

Anne Kathrine Pedersen  
næstformand

Jens Schmidt  
bestyrelsesmedlem

Mogens Dalsgaard  
bestyrelsesmedlem

Pernille Christiansen  
bestyrelsesmedlem