

# **djursBO**

## **Ledelsesberetning for regnskabsåret 2024**



## Indhold

Indledning.....	3
Anvendt regnskabspraksis. ....	3
Drift af boligorganisationen.....	5
Egenkapitalen .....	6
Dispositionsfonden .....	6
Tilgang: .....	7
Afgang:.....	7
Bunden del.....	8
Arbejdskapitalen.....	9
Egen trækningsret i Landsbyggefonden .....	9
Likviditet .....	9
Tab ved lejeledighed .....	9
Tab ved fraflytning .....	10
Forvaltningsrevision, målsætninger og effektivisering.....	11
Måltal for afdelingerne – generelt.....	12
Udbud af rammeaftaler for håndværksydelser .....	12
Bæredygtighed .....	13
Organisering .....	13
Økonomistyring .....	14
Benchmarking og effektivitet.....	14
Arbejds miljø.....	16
Opgradering af tegningsarkiv .....	16
Huslejeudviklingen .....	16
Afdelingernes resultat .....	19
Afdelingernes henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.....	19
Særlige forhold. ....	21
Helhedsplaner.....	21
Igangværende og kommende nybyggeri .....	22
djursBO's egne renoveringer .....	22
IT-området: .....	22
Opsummering.....	23
BILAG 1:  Afdelingsliste .....	25

## Indledning

Boligorganisationen djursBO er en almen boligorganisation, med hjemstedskommune i Syddjurs Kommune, hvor størstedelen af afdelingerne er beliggende. Der er derudover to afdelinger beliggende i Norddjurs Kommune og to afdelinger beliggende i Aarhus Kommune.

Boligorganisationen består ultimo regnskabsåret 2024 af 47 boligafdelinger samt 2 institutioner (en afdelingsliste er vedlagt som bilag bagerst i denne beretning).

Der er i regnskabsåret færdiggjort en afdeling, afdeling 121, med 36 boliger, som blev taget i brug den 1. november 2024. Afdelingen vil ved færdiggørelse af afdeling 122 og 124 med 46 boliger blive sammenlagt med disse pr. 1. januar 2025. Ultimo regnskabsåret består djursBO af i alt 2.004 boliger. Inklusive institutioner, garager mv. er der ved udgangen af 2024 registreret 2.032,4 lejemålsenheder i boligorganisationen.

## Anvendt regnskabspraksis.

### Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. Hvor der ikke er angivet noget i disse, udarbejdes der iht. årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde organisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå organisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret i lighed med tidligere år været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende med afdelinger og arbejdskapital sker med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen mv. Dispositionsfondens midler forrentes minimum med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point.

## **Resultatopgørelsen**

### Bruttoadministrationsudgifter

Bruttoadministrationsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontorlokaler, kontorudgifter mv., afskrivninger og revision.

Ledelsesudgifter indgår under personaleudgifter

### Ekstraordinære indtægter og -udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder tilskud fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden til afdelingerne, samt andre indtægter og udgifter af ekstraordinær karakter.

### Administrationsbidrag

Administrationsbidrag vedrører opkrævede bidrag fra administrerede enheder. Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen.

Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed. Administrationsbidrag fra eksterne enheder indregnes i henhold til indgåede aftaler med de enkelte enheder.

### Lovmæssige gebyrer og opnoteringsgebyrer

Gebyrer indtægtsføres på leveringstidspunktet for den gebyrbelagt leverance og udgøres af restancegebyr, ventelistegebyr, opnoteringsgebyr, deltagerbetaling for kurser mv.

### Byggesagshonorar

Byggesagshonorar på renoveringsprojekter og nybyg indregnes med de i byggesagernes budgettede byggesagshonorar i takt med byggesagernes estimerede færdiggørelsesgrad.

## **Balance**

### Materielle anlægsaktiver

Biler, driftsmidler, inventar og IT måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ejendommen er opgjort til anskaffelsessummen tillagt kurstab ved låneomlægning. Ejendommen afskrives med årets afdrag på lånet med tillæg af afskrivning på kurstab, der afskrives over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, som der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør: Biler 5 år. Driftsmidler/inventar 5 år. IT 2-3 år. Aktiver med en kostpris under DKK 13.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, der er kontantlån, måles til lånets restgæld.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Drift af boligorganisationen

Årets resultat udgør et overskud på kr. 668.272, der overføres til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er herefter opgjort til i alt kr. 15.912.360.

Boligorganisationens overskud fremkommer først og fremmest ved, at der er realiseret en positiv nettorente i fællesforvaltningen for året på kr. 582.069,- fra de opsparede midler. Der er derved realiseret en positiv rente for året på 3.66 %. Renten har trods periodiske udsving vist sig stabil set over hele året, og strategien med to kapitalforvaltere har fortsat vist sig gunstig, idet der er god sikkerhed omkring midlernes anbringelse. Kapitalforvalterne opererer med 100% investering i obligationer, og disse har forholdsvis lav varighed (renterisiko), i overensstemmelse med det mandat der er sat af boligorganisationen.

På byggesagsområdet har der igen i året været et højt aktivitetsniveau på byggesagsområdet, der har medført en tilsvarende forholdsvis høj indtægt i boligorganisationens regnskab. Der er på dette område indtægtsført kr. 819.715 fra indsatsen med nybyggerier til boligorganisationens drift, og kr. 920.572 fra indsatsen vedrørende og helhedsplaner og mindre istandsættelser, mod et samlet budgettal for området på kr. 1.500.000.

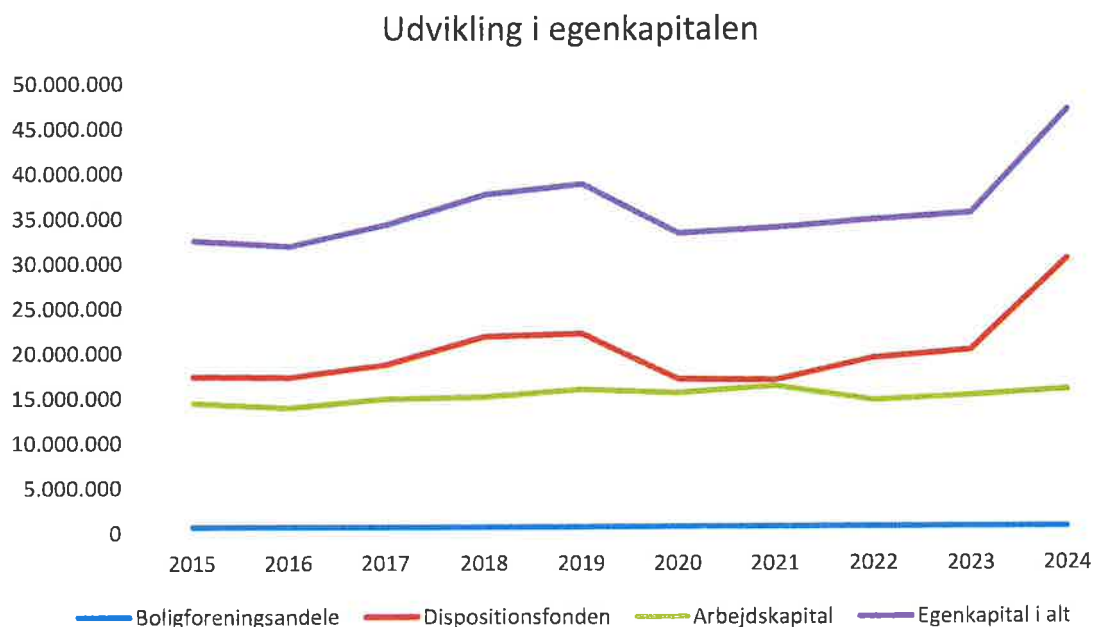
De væsentligste afvigelser på de enkelte udgiftsposter:

- Forbruget vedrørende kontorholdsudgifter har i året været ca. kr. 300.000 større end budgetteret, primært på grund af større IT-udgifter end budgetteret. Herudover har udgifter til juridisk assistance og revision været højere end budgetteret. Kontorlokale udgifterne har derimod været mindre end budgetteret.
- De ekstraordinære udgifter udgør for år 2024, kr. 8.021.351, hvilket på resultatopgørelsen afdækkes af indtægt fra dispositionsfonden, da der er tale om specifikke tilskud til afdelingerne samt dækning af tomgangstab, og tab ved fraflytninger. Denne post gennemgås senere.

## Egenkapitalen

Figuren viser udviklingen i egenkapitalen. Egenkapitalen består af følgende:

- Boligorganisationsandele: Foreningsandelene indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og skal tilbagebetales i det omfang et medlemskab ophører.
- Dispositionsfonden, se andet afsnit.
- Arbejdskapitalen, se andet afsnit.

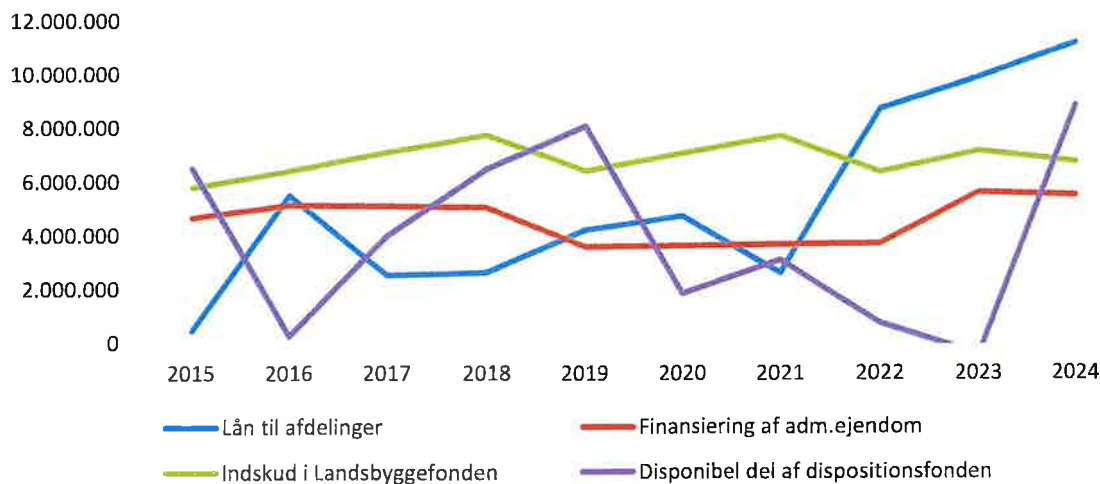


## Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang i alt kr. 30.408.254, hvilket er en stigning på kr. 10.177.837, som primært skyldes Landsbyggefondens regulering af driftslån til afdeling, 27, afd. 77, afd. 103, afd. 107 og afd. 110. Dette skyldes, at da boligorganisationens disponible dispositionsfonds saldo sidste år var under minimumsbeløbet, afløses boligorganisationens støtte til afdelingerne af Landsbyggefondens støttede driftslån. Hvorved boligorganisationens støtte for året tilbage-reguleres.

I dispositionsfonden er det den disponible del som er anvendelig i praksis, da denne del kan anvendes til nærmere specificerede, konkrete formål.

## Udvikling i dispositionsfonden



### Tilgang:

Der er i året opkrævet bidrag i afdelingerne som opkræves Indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør kr. 6.609 pr. lejemålsenhed i 2024.

Den disponible del pr. lejemålsenhed udgør ultimo året kr. 8.808.325, svarende til kr. 4.334 pr. lejemålsenhed. Til sammenligning var den negativ med kr. 237 i 2023.

Afdelingerne har i året indbetalt kr. 1.327.773 som bidrag. Der vil også i de kommende år blive indbetalt til djursBO's dispositionsfond.

Den meget store forskydning på dispositionsfonden fra år til år har baggrund i at boligorganisationen efterhånden har et forholdsvist stort antal afdelinger, som har undergået en Landsbyggefonds støttet renovering, hvilket indebærer komplicerede regler for finansiering af de lån der er optaget hermed. Det må forventes at der også fremover kan ske store udsving i den disponible saldo som følge heraf.

Afdelingerne har indbetalt i alt kr. 17.020.391 i form af ydelser på udamortiserede lån (indfrie oprindelige lån), imod kr. 16.933.364 sidste år.

### Afgang:

Det er fastsat i Lov om almene boliger at dispositionsfonden skal dække en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed. Der er i året samlet for djursBO's afdelinger ydet tilskud på kr. 366.842 til dette formål, imod kr. 313.305 året før.

Dispositionsfonden skal yderligere, jf. lovgivningen, dække den del af de enkelte afdelingers tab ved fraflytning, der overstiger kr. 380 pr. lejemålsenhed. Der er derfor i året blevet ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt kr. 1.091.277, imod kr. 1.620.876 året før. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er nøjere specificeret i særskilte afsnit senere i denne beretning.

Der er i året herudover ydet engangstilskud til flere afdelinger som følge af beslutninger i organisationsbestyrelsen og Landsbyggefonden. I år er der modtaget flere negative driftslånsindbetalinger fra Landsbygge fonden, disse har karakter af en indtægt, da de fremkommer som en refusion af



støtte udbetalt til afdelinger i tidligere år. Dette medfører bemærkelsesværdigt, at der netto fremkommer en betydelig tilgang for året på denne konto, på i alt kr. 6.822.397:

Afde- ling:	Årsag til tilskuddet:	Afgang	Tilgang	Kr. i alt
1	Driftstilskud Afd. 1	84.165		
27	Reguleret driftstilskud, driftslån LBF		66.365	
77	Reguleret driftstilskud, driftslån LBF		360.000	
103	Reguleret driftstilskud, driftslån LBF		919.752	
107	Reguleret driftstilskud, driftslån LBF		1.768.000	
107	Tilskud driftsstøtte	125.000		
110	Reguleret driftstilskud, driftslån LBF		3.708.280	
6	Tilskud legepladser	50.000		
I alt	I alt tilgang netto			6.563.232

### Bunden del

Dispositionsfondens bundne del udgør kr. 21.599.929, fordelt på lån til afdelinger, finansiering af administrationsejendom samt indskud i Landsbyggefondens, "egen trækingsret". Saldoen for den bundne del var sidste år kr. 20.230.417.

Udviklingen der er kendetegnet ved en forøgelse i den bundne del skyldes, i hovedtræk, at der er udlånt flere midler til afdelinger i form af udlæg til kommende renoveringer i form af helhedsplaner. Disse udlæg forventes finansieret via helhedsplanerne.

Saldoen for den disponible del af dispositionsfonden udgør ultimo året kr. 8.808.325 kr. imod kr. - 473.765 sidste år.

Det er tidligere besluttet, at dispositionsfonden foretager udlæg for afdelinger med udgifter til opstart af helhedsplaner, hvilket fortsat er tilfældet i afdeling 1, 3 og 5 i Hornslet, samt afdeling 101 og 102 i Ebeltoft.

Ultimo året er der nu udlagt for kr. 6.091.644 for afdelinger med kommende Landsbyggefonds støttede helhedsplaner.

Endvidere er der fortsat udlån til flere afdelinger, til færdigfinansiering af nybyggede afdelinger, som under byggeriet var omfattet af tidligere totalentreprenørs konkurs. Samlet set udgør den udlånte saldo til afdelingerne kr. 11.141.644, hvilket er en stigning i forhold til sidste år, hvor saldoen var kr. 9.871.182.

Aktivet på Administrationsejendommen på Toftevej 2 er efter årets afskrivninger bogført til en værdi af i alt kr. 5.458.194. hvor af de kr. 3.748.693 udgøres af langsigtet udlån fra dispositionsfonden, mens resten er finansieret ved et 20-årigt fastforrentet obligationslån.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som skaber overblik over dispositionsfonden, som a'jourføres en til to gange pr. år i samarbejde med revisionen. Der kan således fortsat holdes fokus på såvel tilskud, herunder tilskud til tab i afdelingerne samt drifts tilskud, som udlån af dispositionsfonden. Diverse dispositioner besluttet i boligorganisationens bestyrelse, dog er der hvert år en række kalkulatoriske bevægelser der administreres ved Landsbyggefondens mellemkomst, som følge af helhedsplaner i afdelingerne. Dette har boligorganisationen kun indflydelse på i begrænset omfang.



Prognoseværktøjet fremkommer ved a'jourføringen ved årsskiftet 2024 med betydelige udsving, idet der er sket tilbagebetalinger af driftsstøtte til boligorganisationen for en række afdelinger. Støtten er således reguleret tilbage i tid for åren 2022-2023, fordi boligorganisationens disponible saldo var under minimumsbeløbet. Udviklingen følges nøje af ledelsen, om end de store konsekvenser for boligorganisationens disponible egenkapital, desværre ligger delvist udenfor boligorganisationens kontrol, da der som nævnt er tale om Landsbyggefonds støttede sager der reguleres efterfølgende.

### Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen er et udtryk for boligorganisationens "reservekapital".

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang kr. 15.912.360 imod kr. 15.244.088 året før. Forskydningen skyldes årets overskud på kr. 668.272.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør ved årets udgang hvad der svarer til kr. 7.826 pr. lejemålsenhed. Saldoen er dermed fortsat over grænsen i driftsbekendtgørelsen §38 stk. 1, som er kr. 3.617 i 2024, hvorfor der ikke er grundlag for at opkræve særlige bidrag til arbejdskapitalen i afdelingerne.

### Egen trækingsret i Landsbyggefonden

Der er i året indbetalt pligtmæssige bidrag fra afdelingerne til egen trækingsret i Landsbyggefonden svarende til kr. 773.776 dvs. 60% af de samlede pligtmæssige bidrag. Der er tilskrevet kr. 158.068 i renter i løbet af året.

Der er i 2024 trukket kr. 1.346.400 fra egen trækingsret, til medfinansiering af færdiggørelse af udearealer (p-pladser) i afd. 121, Strandvejsprojektet, Ebeltoft.

Der indestår herefter kr. 6.709.591 i Landsbyggefonden, disse indgår som en bunden del i dispositionsfonden. Der er fortsat fra trækingsretsmidlerne disponeret kr. 1.653.600 til yderligere medfinansiering af Strandvejsprojektet, udearealer, disse midler forventes dog først at blive udbetalt efter skæring.

Der er afsat kr. 880.000 til medfinansiering af kommende helhedsplan i Mørkeafdelingen, på foranledning af Landsbyggefonden.

Der er fortsat, som beskrevet sidste år, afsat kr. 2.070.000 fra trækingsrets midlerne til medfinansiering af Skanseparken, færdigfinansiering af helhedsplanen. Forventet udbetaling i 2025.

### Likviditet

Boligorganisationens samlede beholdning af værdipapirer er i året faldet med kr. 5.142.000 til i alt kr. 103.568.166. Faldet skyldes primært fortsat arbejde med færdigfinansiering af helhedsplan mv.

Afdelingernes nettoindestående i boligorganisationen udgør samlet set kr. 120.257.254 imod kr. 125.350.695 året før.

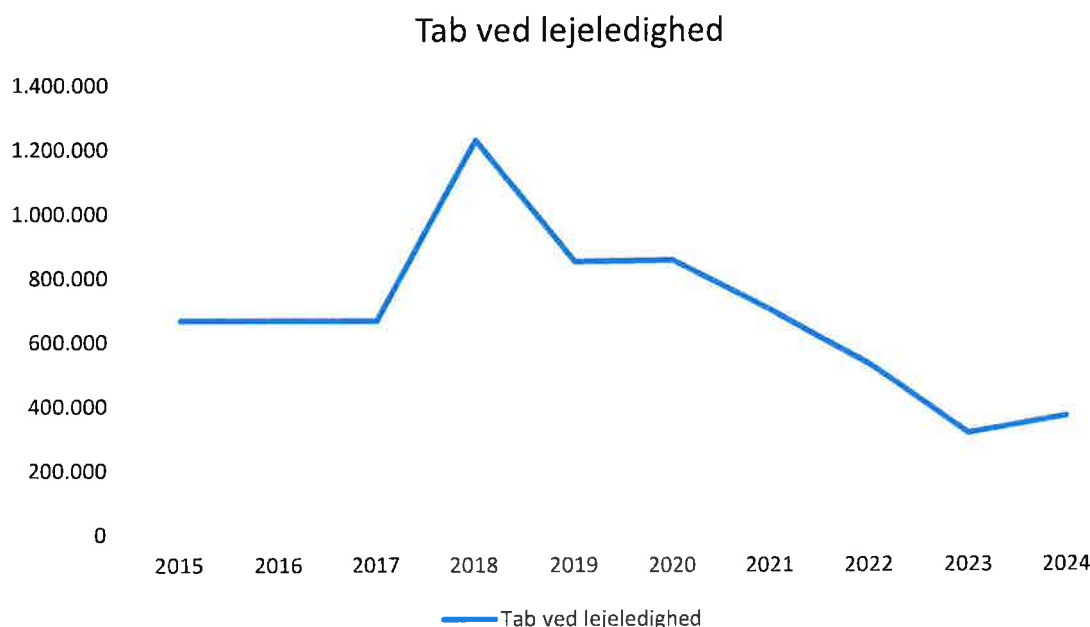
Boligorganisationens samlede disponible egenkapital udgør i alt kr. 24.720.685, hvilket er en stigning på kr. 9.950.362 i forhold til sidste år.

### Tab ved lejeledighed

Fra dispositionsfonden er der i løbet af året dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt kr. 366.862 imod kr. 313.305 sidste år. Der er tale om en stigning, som trods alt er begrænset og som skal ses i lyset af at denne post har været støt faldende igennem en flerårig periode.

Der er fortsat fokus på området, hvor der sker løbende opfølgning på udviklingen fire gange om året på hovedbestyrelsesmøder, og administrationen anvender endvidere en forretningsgang for området. Der er herigennem fokus på at genudleje boliger hurtigst muligt, således at tab ved lejeledighed begrænses.

Herunder ses udviklingen i tab ved lejeledighed over de senere år, som dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.



Figuren viser et langsigtet fald i udgifterne til tab ved lejeledighed, fra et toppunkt på kr. 1.200.000 i regnskabsåret 2018, til ca. kr. 367.000 i det forgangne år 2024. Den langsigtede faldende udvikling skyldes at der er stort fokus på området, og ved at flere af de afdelinger hvor der er problemer renoveres, samt indgår i Landsbyggefonds støttede helhedsplaner. Der er dog stadig i 2024 enkelte boliger der er taget ud af drift (genudlejes ikke på grund af skimmelforekomst), indtil der kan gennemføres helhedsplansrenoveringer i afdelingerne.

Tomgangstab fra igangværende helhedsplaner, dækkes af Landsbyggefonden og indgår derfor ikke i skemaet.

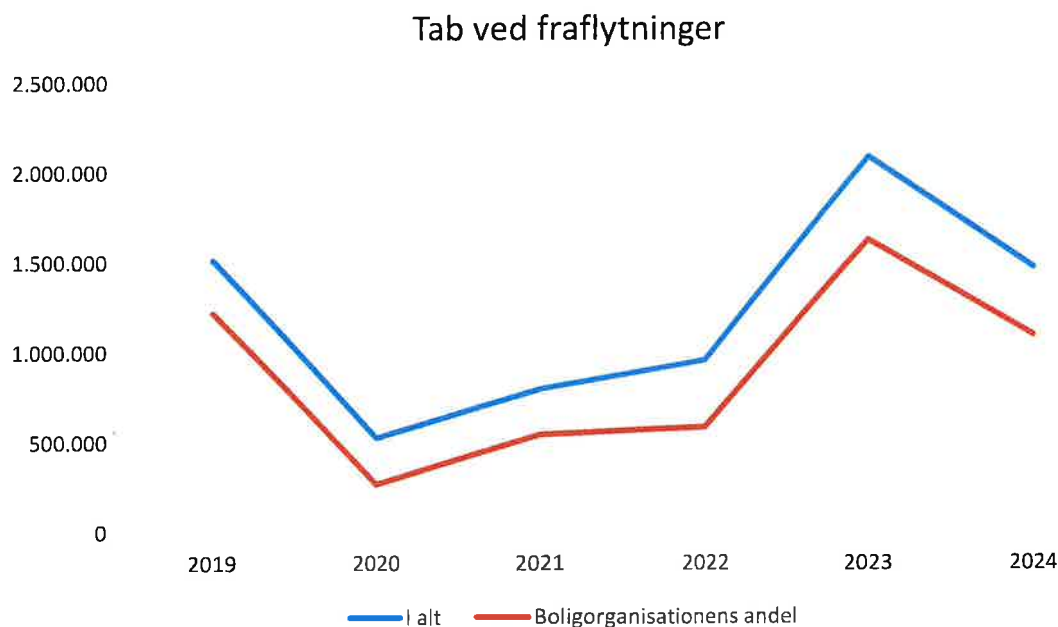
#### Tab ved fraflytning

Dispositionsfonden er ved lov pålagt at dække tab ved fraflytning udover et lovgivningsmæssigt fastsat beløb som afdelingen selv skal dække. Beløbet som afdelingen selv skal dække er i 2024 kr. 380 pr. lejemålsenhed.

Af nedenstående figur ses, at afdelingerne i djursBO i 2024 samlet har tab ved fraflytning på kr. 1.469.668, hvilket er noget mindre end året før, hvor tabet blev opgjort til kr. 2.084.240.

Af dette års samlede tab dækkes kr. 378.390 af afdelingerne selv. De resterende kr. 1.091.277 dækkes af dispositionsfonden, jf. reglerne for området.

## Visualisering af udviklingen vedrørende afdelingernes tab ved fraflytninger:



Tab ved fraflytning er et udgiftsområde som svinger en del over årene, hvilket skyldes at der kan være enkeltbegivenheder i et givet år der forrykker udgiftsbilledet væsentligt. Dvs. at hvis der et år er flere store sager med høje tab som følge af mislighold, vandskader eller lignende, kan dette forrykke billedet. Såfremt der viser sig flere sager, der må føres til tab som følge af at fraflyttere undlader at betale flytteregningen, vil dette også smitte negativt af på denne tabspost.

I 2024 er der sket et betydeligt fald i de tabsgivende sager i forhold til året før, som dog skal ses i lyset af at 2023 var kendetegnet ved høje udgifter på området. 2024 er nok således mere retvisende i forhold til det langsigtede niveau. Der arbejdes langsigtet med at få nedbragt udgifterne på området, der sker løbende udbud af ydelserne relateret til fraflytning, såsom rengøring, maling og gulve. Der kan derudover fortsat overvejes yderligere forebyggende tiltag såsom f.eks. forhøjelse af indskud ved genudlejning eller lignende. Området vil også i kommende år være et fokuspunkt, med hensyn til i videst mulig udstrækning at forebygge udgifterne ved fraflytning, herunder tabsgivende fraflytninger.

Der har i en årrække været anvendt elektronisk syn i afdelingerne, dette fungerer efter hensigten, og med løbende udbud af de tilhørende håndværkerydelser som nævnt ovenfor.

### Forvaltningsrevision, målsætninger og effektivisering

I henhold til lovgivningen skal boligorganisationer gennemføre forvaltningsrevision hvert år, efter en plan der ajourføres jævnligt. Forvaltningsrevisionen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt. Fokus ligger på beskrivelse af forretningsgange og effektiviseringstiltag i driften såvel som i administrationen, og der afrapporteres om aktuelle tiltage og fokusområder, i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet. Revisionen påser, at der er gennemført forvaltningsrevision og kommenterer denne med eventuelle bemærkninger.

### Måltal for afdelingerne – generelt

Driftsbekendtgørelsen for almene boliger beskriver at boligorganisationen skal have en politik for udviklingen i afdelingernes driftsudgifter, som jo over tid vil blive afspejlet tæt i huslejeudviklingen. Organisationsbestyrelsen drøfter lejeniveauet i afdelingerne løbende, primært er der anledning til dette ved henholdsvis den årlige regnskabsaflæggelse for afdelingerne, og ikke mindst i forbindelse med godkendelse af afdelingsbudgetterne hvert efterår. Hertil kommer de kvartalsmæssige opfølgninger, hvor huslejeniveauet drøftes, hvis der er tendenser til lejeledighed i den enkelte afdeling. Boligorganisationens generelle måltal for driftsudgifterne og den samlede huslejeudvikling er, at disse ikke skal stige mere end nettoprisindekset, set over en femårig periode.

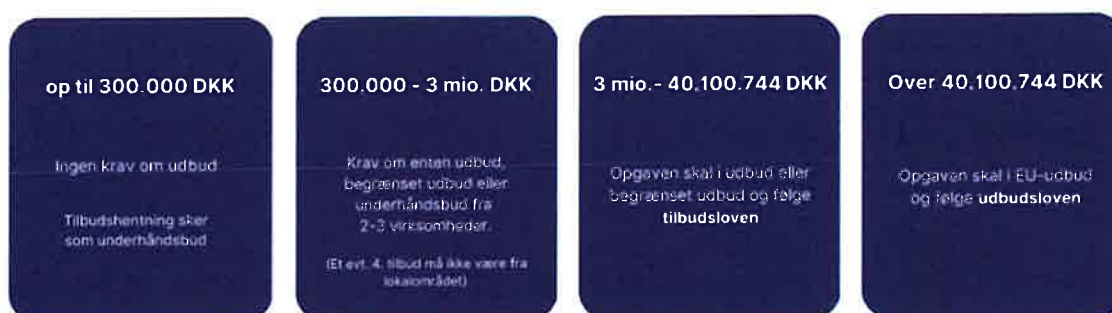
I løbet af 2024 er der blevet arbejdet videre med en række indsatsområder for at opnå øget effektivisering i afdelingerne, et udvalg af disse indsatser beskrives nedenfor.

### Udbud af rammeaftaler for håndværksydelser

Som almen boligorganisation er djursBO underlagt krav om gennemsigtighed og ansvarlighed i indkøbsprocesser for at sikre, at indkøbene foretages på en fair og åben måde, der tjener boligtagernes bedste interesse.

Der ligger en række lovmæssige krav til, om der i en given sag skal ske udbud eller, hvorvidt udbud skal følge henholdsvis tilbudslovens eller udbudslovens krav til procedurer, tidsfrister, antal tilbudsgivere mv. Dette er grundlæggende betinget af indkøbets beløbsstørrelser (se nedenstående skema – beløb er eksklusiv moms)

## **TÆRSKELVÆRDIER I BYGGE- & ANLÆGSOMRÅDET**



Principper for tilbudsindhentningen i forbindelse med indkøb af varer og tjenesteydelser for beløbsgrænser lavere end fastsat i udbudsloven, er tillige beskrevet i djursBO's forretningsorden for området.

I 2024 har djursBO gennemført et strategisk udbud af rammeaftaler for håndværksydelser inden for daglig vedligeholdelse af boligafdelinger og fællesarealer. Udbuddet omfattede fagområderne el, tømrer, murer, VVS, kloak og anlægsarbejde, med en samlet årlig opgavevolumen på ca. 12 mio. kr. inkl. moms. Rammeaftalerne er derefter indgået for en periode på tre år.

Udbuddet er et væsentligt led i djursBO's overordnede målsætning om at styrke kvaliteten i den daglige drift og levere en mere ensartet og professionel service til beboerne. Der er lagt særlig vægt på forbedret kommunikation og transparens i sagsbehandlingen, således at beboerne i højere grad får rettidige og klare tilbagemeldinger ved henvendelser. Der er samtidig fastsat konkrete tidskrav til opgaveløsningen, hvilket medvirker til at håndværkerne minimerer ventetid og reducere forgæves kørsel.

Afregningsmodellen afregner for faktisk arbejdstid på opgaveadressen, og ikke for transporttid. Dette incitament til geografisk planlægning af opgaverne reducerer både udgifter og miljøpåvirkning, og understøtter derved en effektiv og ressourceoptimeret drift. Idet håndværkerne selv har incitament til at søge at nedbringe kørselsbehov gennem bedre koordinering og tidsstyring.

Bæredygtighed har været et centralt element i udbudsprocessen. Udover minimering af kørsel og fokus på genanvendelse og korrekt affaldshåndtering, har udbuddet også indeholdt krav til sociale tiltag, med fokus på leverandørernes egne bæredygtighedsvisioner og sociale ansvar.

For at sikre kontinuerlig udvikling og erfaringsudveksling vil der i udbudsperioden blive gennemført faste workshops med deltagelse af leverandører og relevante medarbejdere fra djursBO. Formålet er at styrke samarbejdet, dele viden og løbende identificere potentialer for forbedringer – til gavn for både beboerne og driftsorganisationen som helhed.

### Bæredygtighed

Det er en målsætning at udvikle og implementere klimaoptimerede driftsstrategier. Ledelsens ambition er at drive en miljøvenlig og økonomisk bæredygtig organisation, hvor grøn omstilling går hånd i hånd med effektiv drift og et godt arbejdsmiljø.

Et tiltag der skal understøtte denne målsætning er overgangen til el-baserede transportmidler og værktøjer i driftsorganisationen. I 2024 bestod djursBO's bilpark af 8 køretøjer, hvoraf 62,5 % nu er elbiler. Målsætningen er, at hele bilparken skal være el-baseret senest i 2028. Allerede i indeværende regnskabsår har denne omlægning medført en besparelse på ca. 10.000 kr. i befordringsgodtgørelse til driftspersonalet i boligafdelingerne.

Der arbejdes løbende med at analysere behovet for maskinpark og el-drevne redskaber. I perioden er antallet af traktorer i afdelingerne blevet reduceret med 50%, hvilket har resulteret i en årlig samlet besparelse på ca. 270.000 kr. til drift og nyindkøb. Udover den økonomiske gevinst har omlægningen også haft en positiv effekt på arbejdsmiljøet. De nye maskiner er ergonomisk indrettet, støjsvage og bidrager til et mere skånsomt arbejdsmiljø for driftspersonalet.

Maskinerne er desuden udstyret med feje-/sugeanlæg, der anvendes til ukrudtsbekæmpelse på belægninger. Dette reducerer behovet for mere CO<sub>2</sub>-belastende metoder og understøtter målsætningen om at indføre flere klimavenlige løsninger i den daglige drift.

### Organisering

Inspektørfunktionen er blevet ændret fra en fagopdelt funktion til en geografisk organiseret struktur. Denne ændring blev gennemført for at styrke det lokale samarbejde med beboerdemokratiet og sikre en mere effektiv implementering af vedligeholdelsesplanerne og andre tiltag.

Der er etableret tre geografiske driftsområder med en teambaseret ledelsesstruktur, bestående af henholdsvis grønne og blå teams. De blå teams varetager opgaver vedrørende vedligeholdelse af bygninger, håndtering af beboerhenvendelser samt syn i forbindelse med ind- og fraflytning. De



grønne teams har ansvar for drift og pleje af grønne områder samt renholdelse af afdelingernes fællesarealer. Teamlederne har ansvar for den daglige ressourceplanlægning og sikrer en høj grad af nærværende, lokal ledelse, og bidrager dermed til en optimal udnyttelse af maskinpark og øvrigt udstyr.

### Økonomistyring

Som led i den flerårige udvikling af ressource anvendelsen på driftsområdet, er der i det forgangne år sat fokus på følgende indsatsområder.

#### Boligorganisationen:

- Månedlig administrativ budgetopfølgning på alle væsentlige konti
- Månedlige afstemninger af alle væsentlige konti

#### Driftsledelsen:

- Kvartalsvis budgetopfølgning på konto 115 & 116
- Månedlig budgetopfølgning og afstemning af driftskonti
- Løbende budgetopfølgning og afstemning af større planlagte driftsopgaver
- Daglig fakturagodkendelse af igangsatte opgaver
- Kvartalsvise afstemninger af forsikringssager i samarbejde med økonomiafdelingen

#### Teamledere (blå og grønne teams):

- Daglig fakturagodkendelse
- Deltagelse i gennemgang af kvartalsrapporter med driftsledelsen

#### Øvrigt driftspersonale:

- Daglig fakturagodkendelse af egne igangsatte opgaver

I tilfælde af konstateret merforbrug i forbindelse med budgetopfølgning er der igangsat en række tiltag for at sikre økonomisk kontrol og begrænse afvigelser. Der foretages månedlig opfølgning og afstemning på relevante konti, hvor forbruget nøje følges af både teamleder og driftsledelse i tæt samarbejde med økonomiafdelingen. Ved konstaterede budgetafvigelser i økonomisk udsatte afdelinger, gennemføres efterfølgende alene opgaver, der er nødvendige for at sikre bygningernes forsyning og drift, herunder akutte reparationer af bygningsdele. Øvrige arbejder og planlagte tiltag kan sættes i bero, indtil budgetmæssig balance er genetableret. Beboerdemokratiet inddrages og informeres om merforbrugets konsekvenser, herunder at kun driftskritiske opgaver udføres i den mellemliggende periode.

### Benchmarking og effektivitet

Effektiviteten i driften benchmarkes løbende ved anvendelse af Landsbyggefondens tvillingeværktøj. Der rettes særligt fokus på afdelinger med et effektivitetstal under 70 %.

Afdelinger under 70 : afd. 51 & 101

Med effektivitet under 70% arbejdes med at flytte afdelingerne til en effektivitet på over 70%.

Afdelinger mellem 70-90: 1,6,7,20,21,25,27,28,29,31,32,41,42, 75,77,78,79,81,110,111,112,113,114	Med effektivitet mellem 70-90 er det ambitionen om at flytte afdelinger under 80 op på en effektivitet over 80
Afdelinger over 90: 3,5,11,14,26,55,65,67,71,73,103,107,115,117,118	Med effektivitet er det djursBO's målsætning af fastholde disse afdelinger i gruppen.

djursBo arbejder aktivt med de enkelte afdelinger i de røde og gule områder som skal have hævet deres effektivitetstal efter en fast model:

Mulige tiltag:

- Økonomiafdeling identificer, hvor boligafdelingen afviger negativt fra sammenlignelige afdelinger ved hjælp af tvillingeværktøj på landsbyggefonden samt egne sammenlignelige afdelinger.
- Økonomi og driftsledelse kortlægger i samarbejde afdelingens økonomi (driftsudgifter, vedligehold, forsyning, administration).
- Afholdelse af dialogmøde med relevant driftspersonale og afdelingsbestyrelse.

Identificering af indsatsområder hvor områder med forbedringspotentiale udvælges. Indsatsområder kan eksempelvis være:

- Effektivisering af renholdelse, udbud af servicekontrakter. Optimering af logistik til og fra afdeling.
- Gennemgang af varme-, el- og vandforbrug samt optimering af tekniske anlæg.
- Fællesindkøb med andre afdelinger eller organisationen.
- Renoveringsbehov i afdeling.

Udarbejdelse af konkrete tiltag og budget. Dette kan være:

- Udarbejdelse af prioriteret liste over indsatser.
- investeringsbehov og forventede besparelser i budgetskebelon for afdelingens budget
- Tidshorisont for implementering

Implementering af tiltag hvor de valgte indsatser udføres.

Indsatsområder kan eksempelvis omfatte,

- Skift til LED-belysning og opsætning af sensorer i fællesarealer.
- Udbud af rengøring og grønne områder.
- Installering af fjernaflæste målere og optimering af varmeanlæg.
- Introduktion af digital beboerkommunikation og øvrige digitale arbejdsgange

Opfølgning og evaluering

- Der afholdes opfølgningsmøder med afdelingsbestyrelsen.
- Nye målinger af relevante konti for at følge udviklingen.
- Justering af tiltag baseret på resultater.



## Arbejdsmiljø.

Der har i løbet af sommeren været gennemført henholdsvis uanmeldt og derefter anmeldt besøg af arbejdstilsynet, som led i den generelle kontrol med almene boligorganisationer. Tilsynet omfattede en gennemgang af arbejdsmiljøforhold for alle faggrupper i boligorganisationen.

Besøget som omfattede interviews med udvalgte medarbejdere og fysisk gennemgang af lokaler og maskiner forløb tilfredsstillende. Der blev ikke givet påbud eller øvrige bemærkninger fra Arbejdstilsynet. Dette vurderes som en bekræftelse på at boligorganisationen har en velfungerende arbejdsmiljøindsats og efterlever gældende arbejdsmiljøregler og sikkerhedsprocedurer.

Endvidere bekræfter det ledelsen i at den teambaserede driftsledelse fungerer godt, og at der er godt overblik over opgaver og pligter, og at der er handlekraft i de enkelte teams.

## Opgradering af tegningsarkiv

For at understøtte strategierne om effektivisering og bæredygtighedstiltag er der arbejdet med at undersøge markedet for digitale hjælpeværktøjer i 2024. Der er særlig fokus på digitale værktøjer som kan hjælpe med at gøre arbejdsgange mere effektive og forenkle arbejdsgange i de daglige driftsopgaver. Eksempelvis:

- Rentabel energioptimering ud fra energimærkningsrapporter
- Datagrundlag for udarbejdelse af 30 årige dv-planer.
- Bedre service af den enkelte bolig ud fra detaljekendskab til bygningsdele i boligerne.
- Understøtte DKV-Planer (Brandsikring)
- Understøtte krav om logdokumentation af udførte opgaver indenfor bygningsdrift

djursBo består af ca. 2000 boliger som er fordelt ud på 182 bygninger, organiseret i 49 selvstændige afdelinger. Der har været behov for digitalisering af følgende:

- Modeller af de enkelte bygninger indeholdende alle data om mængder af de enkelte bygningsdele helt ned på lejemålsniveau.
- Modeller af udearealer indeholdende data om mængder af udvalgte elementer. Eksempelvis græsarealer og hække.
- Tegningsarkiv til opbevaring af alle relevante tegninger.
- Tegningsarkiv over udvendige forsyningsledninger i jorden til bygningsmassen.
- Overblik over Energimærkning af de enkelte bygninger.
- Nem tilgang til log af udførte opgaver med lovbestemte intervaller.

Det er forventningen af idriftsætning af disse digitale værktøjer vil bidrage til at forbedre djursBO's serviceniveau samt at overholde stigende krav til dokumentation i fremtiden..

## Huslejeudviklingen

Huslejeudviklingen er et centralt fokuspunkt i driften af de almene afdelinger. Huslejen fungerer som et økonomisk pulsslag, der både afspejler boligområdernes økonomiske bæredygtighed og attraktivitet.

I 2024 er den gennemsnitlige husleje pr. m<sup>2</sup> for vores almindelige boligafdelinger opgjort til 878,21 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er en stigning på 3,7 % sammenlignet med 2023, hvor niveauet var 846,68 kr. pr. m<sup>2</sup>. Denne udvikling ligger tæt op ad den landsdækkende stigning på 3,1 %, som Landsbyggefonden har opgjort. Gennemsnittet for alle boligtyper samlet (inkl. ungdomsboliger og institutioner) i organisationen er 903,57 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2024.

Huslejeniveauet varierer naturligt på tværs af afdelinger afhængigt af boligens type, størrelse, opførelsesår og geografiske placering. Blandt djursBo's afdelinger ses en væsentlig spredning, hvor størstedelen ligger i intervallet mellem **700 og 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>**. Dette afspejler forskelligheden i afdelingernes boligmasse og anskueliggør at der tilbydes boliger i flere prisklasser, hvilket understøtter både socialt og økonomisk bæredygtige boligområder.

For ungdomsboliger, institutioner og plejecentre ses der en lidt højere gennemsnitlig huslejeudvikling. I 2024 ligger huslejen her på 1.033,50 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er en stigning på 3,6 % fra 2023, hvor niveauet var 997,64 kr. pr. m<sup>2</sup>. Huslejen er generelt højere i de specialiserede boligformer, da disse boligtyper er indrettet med serviceareal og andre faciliteter til beboerne og servicepersonale.

Samlet set viser huslejetallene en stabil og forholdsvis rolig udvikling på tværs af boligtyper. Udviklingen understøtter målsætningen om økonomisk balance i driften samtidig med at der fastholdes rimelige huslejeniveauer for beboerne, uanset alder og boligbehov.

*Status for afdelingernes husleje fremgår af tabellen:*

Aft	Afdelingsnavn	By	Antal bolige	M <sup>2</sup>	Husleje pr. m <sup>2</sup> 2021	Husleje pr. m <sup>2</sup> 2022	Husleje pr. m <sup>2</sup> 2023	Husleje pr. m <sup>2</sup> 2024
1	Tendrupvej - Ballesvej	Hornslet	28	2.506	855,58	855,58	855,58	855,58
3	Ballesvej 8	Hornslet	7	662	710,37	710,37	710,37	783,20
5	Tendrupvej 38	Hornslet	35	3.135	509,84	509,84	509,84	518,22
6	Degnevænget 61	Hornslet	104	8.189	793,00	793,00	801,15	832,32
7	Alpedalen 16	Hornslet	99	7.748	632,91	632,91	636,33	652,34
11	Ebeltoftvej 45	Mørke	132	9.312	695,86	695,86	700,46	680,86
14	Rodskovvej 27	Hornslet	26	889	979,28	989,60	997,58	1.019,12
17	Elkjærslund 28	Hornslet	26	2.058	819,74	819,74	819,74	886,36
20	Købmandshaven	Hornslet	55	3.330	0,00	985,50	985,50	985,50
21	Engvangen 2	Rønde	45	3.867	811,11	811,11	811,11	828,85
24	Anemonevej 12	Rønde	1	398	1.068,21	1.068,21	1.068,21	1.068,21
25	Thorsgade 57	Rønde	14	896	824,33	824,33	833,28	871,49
26	Bauehøjparken	Rønde	18	1.690	956,86	966,38	970,03	997,87
27	Thorsgade 48A-E - 50 Lille Rand	Rønde	14	1.269	842,87	842,87	848,42	884,09
28	Søvej 2A - M	Rønde	10	921	827,26	838,15	849,17	889,45
29	Vagtelvej	Rønde	30	2.901	954,71	954,71	962,52	962,52
31	Vorrevej 10	Skødstrup	8	706	814,76	814,76	826,16	850,33
32	Begoniavej 11	Skødstrup	25	2.010	692,89	692,89	692,89	714,64
33	Kløvervangen 68	Skødstrup	1	360	346,63	346,63	346,63	346,63
41	Enighedsvej 6	Auning	27	2.342	861,86	861,86	873,71	901,54
42	Banevænget 2	Auning	12	1.056	859,64	859,64	883,36	924,14
51	Rugvangen 25	Kolind	13	1.160	795,57	795,57	795,57	823,08
54	Søndermarken 11	Kolind	124	9.131	840,13	817,22	814,46	860,81
55	Skovtoften 2	Ryomgård	123	9.146	812,75	833,64	835,53	869,04
56	Ryomgård Midtpunkt 1 - 3	Ryomgård	38	2.919	0,00	0,00	940,23	940,23
65	Nimtoftevej 14	Ryomgård	16	1.178	1.144,10	1.144,10	1.144,10	1.229,82
67	Bugtrupvej	Kolind	16	1.087	0,00	929,22	929,22	929,22
71	Egevej 5	Hornslet	15	913	877,33	877,33	808,32	811,73
73	Tendrup Møllevej 150	Hornslet	8	568	1.236,34	1.236,34	1.236,34	1.285,69
75	Tingvej 8	Hornslet	29	2.626	883,20	892,01	892,01	930,99
77	Tendrup Møllevej 126	Hornslet	15	1.355	903,32	903,32	903,32	925,46
78	Tendrup Møllevej 115	Hornslet	20	1.640	1.188,44	1.216,60	1.216,60	1.291,67
79	Søhusvej 1 - 23	Ebeltoft	12	1.248	847,50	856,38	873,29	891,00
80	Nannas Vænge	Hornslet	71	6.724	921,65	921,65	921,65	932,33
81	Toftehøjen	Ebeltoft	36	3.664	875,27	875,27	884,08	899,96
101	Strandgårdshøj dobbelthuse	Ebeltoft	12	1.032	772,44	772,44	772,44	808,34
102	Strandgårdshøj 17	Ebeltoft	18	1.495	843,27	843,27	843,27	857,42
103	Nørreallé 2	Ebeltoft	86	6.225	903,90	903,90	903,90	944,11
107	Skanseparken 1	Ebeltoft	173	15.280	801,17	849,07	874,64	908,63
110	Granparken 23	Ebeltoft	55	3.816	909,47	920,60	934,31	1.013,54
111	Præstetoften 1	Ebeltoft	24	1.611	859,13	859,13	859,13	886,50
112	Fyrreparken 1	Ebeltoft	60	3.810	918,91	918,91	928,22	979,27
113	Lysningen 1	Ebeltoft	70	4.720	843,42	843,42	855,81	894,06
114	Reberbanen 13	Ebeltoft	14	1.034	881,63	890,44	901,21	959,32
115	Hyrdeledet 1	Ebeltoft	30	2.670	832,64	832,64	841,67	882,39
117	Søhusparken 20	Ebeltoft	60	4.680	902,46	906,00	917,38	924,00
118	Søhusvej 8	Ebeltoft	110	8.239	1.054,25	1.054,25	1.054,25	1.102,87
120	Carl Th. Dreyers Vej	Ebeltoft	18	1.197	0,00	0,00	985,17	985,17
121	Strandvejen	Ebeltoft	36	3.248	0,00	0,00	0,00	1.054,81
49	Gennemsnit i alt		(2019)		856,95	864,49	871,84	903,57
	Ungdomsboliger/institutioner/plejecentre		8 afdelinger		989,96	995,22	997,64	1.033,50
	Boliger (uden ungdomsboliger/institutioner/plejecentre)				827,40	836,97	846,68	878,21
	Antal afdelinger i alt				44	46	48	49
	Ungdomsboliger/institutioner/plejecentre				8	8	8	8
	Boliger (uden ungdomsboliger/institutioner/plejecentre)				36	38	40	41

### Afdelingernes resultat

Der er for 2024 aflagt regnskab for 46 boligafdelinger, og to institutioner

Der er lidt flere afdelinger med underskud end året før, 18 afdelinger i 2024, mod 14 afdelinger i 2023. Der er dog fortsat enkelte afdelinger med forholdsvis store underskud, hvilket enten behandles i regi af Landsbyggefondssager, eller ved budgetmæssig afvikling.

Et mindre antal afdelinger bliver håndteret med løbende opfølgninger i administrationen, som følge af tendens til flerårige akkumulerede underskudssaldi. Både overskud og underskud i afdelingerne håndteres dog generelt via budgetlægningen for de kommende år.

For året 2024 er der for andet år i træk realiseret en fornuftig rente, på 3.66%, hvilket medfører en god ekstra indtægt i langt de fleste afdelinger. Dette kendetegner en positiv udvikling væk fra en længere årrække med negative eller 0 rente på de opsparede midler.

I afd. 1 balancerer indtægter og udgifter, efter driftsstøtte fra boligorganisationen er ydet, i lighed med tidligere år.

Enkelte afdelinger har fortsat akkumulerede driftsunderskud, hvilket betyder at der har været underskud i flere på hinanden følgende år, disse afdelinger vil alle blive udtaget til nærmere analyse i forbindelse med budgetudarbejdelsen for kommende år. Der iværksættes en særlig opfølgende indsats i forhold til sådanne afdelinger, som beskrevet under driftsafsnittet i nærværende beretning.

Der er fortsat i år nogle afdelinger med større, eller flerårige driftsoverskud, hvilket skyldes individuelle forhold i afdelingerne. Disse afdelinger vil normalt nyde godt af nulstigninger i kommende års huslejebudgetter, og/eller konsolidering af henlæggelserne.

### Afdelingernes henlæggelse til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger henlægger til fremtidig planlagt og periodisk vedligeholdelse ud fra en 30 årig vedligeholdelsesplan (henlæggelsesbudget), som ajourføres hvert år i forbindelse med afvikling af markvandringerne. Henlæggelsesbudgettet justeres efter markvandringerne, og eventuelle behov for yderligere opsparing opkræves via konto 120 i huslejebudgetterne, og opspares på konto 401 i afdelingerne. Der skal være tilstrækkelig dækning fra opsparingen, til at afvikle årets vedligeholdelsesudgifter.

Af de afdelinger der er aflagt driftsregnskab for i det forgangne år, har der i alle afdelinger undtagen fem, nemlig afdeling 14, 67, 77, 78 og 120, været tilstrækkelige henlæggelser til at dække årets forbrug. Afdeling 14 er ungdomsboliger mens afd. 78 er et bocenter for senhjerneskadede, resten er almindelige familie bolig afdelinger.

Henlæggelserne og deres langsigtet vedligeholdelsesplan forevises i et skema for hver afdeling, som indgår i budgettet for det kommende år, og som ajourføres hvert år efter markvandringerne, og inden det ordinære budgetmøde i afdelingen.

I nedenstående skema vises saldi for afdelingerne for året 2024:

Afd.	Enheder	Kto. 120 henlæg.		Kto. 401	
		Kto. 120	pr. boligenhed	Kto. 401	pr. boligenhed
1	28	485.000	17.321	3.471.788	123.992
3	7	260.000	37.143	1.510.426	215.775
5	35	710.000	20.286	8.789.744	251.136
6	104	1.408.000	13.538	5.588.069	53.731
7	99	1.750.000	17.677	5.391.843	54.463
11	126	1.831.000	14.532	13.384.987	106.230
14	26	180.000	6.923	180.000	6.923
17	26	300.000	11.538	1.315.228	50.586
20	55	496.000	9.018	542.163	9.858
21	45	1.027.000	22.822	1.689.524	37.545
24	1	200.000	200.000	1.002.014	1.002.014
25	14	180.000	12.857	790.143	56.439
26	18	136.000	7.556	855.510	47.528
27	14	210.000	15.000	483.832	34.559
28	10	339.000	33.900	499.500	49.950
29	30	835.000	27.833	1.580.796	52.693
31	8	186.000	23.250	1.010.201	126.275
32	25	600.000	24.000	1.047.644	41.906
33	1	56.000	56.000	543.232	543.232
41	27	545.000	20.185	1.218.892	45.144
42	12	115.000	9.583	478.328	39.861
51	13	188.000	14.462	1.291.446	99.342
54	124	1.724.000	13.903	2.310.987	18.637
55	123	1.400.000	11.382	4.645.159	37.766
56	38	357.000	9.395	464.527	12.224
65	16	254.000	15.875	471.975	29.498
67	16	128.000	8.000	128.000	8.000
71	15	191.000	12.733	1.127.587	75.172
73	8	105.000	13.125	106.814	13.352
75	29	500.000	17.241	1.492.404	51.462
77	15	240.000	16.000	240.000	16.000
78	20	370.000	18.500	370.000	18.500
79	12	140.000	11.667	365.647	30.471
80	71	900.000	12.676	1.917.287	27.004
81	36	471.000	13.083	1.550.017	43.056
101	12	287.000	23.917	885.212	73.768
102	18	288.000	16.000	2.841.635	157.869
103	86	1.483.000	17.244	6.477.598	75.321
107	173	2.300.000	13.295	2.700.170	15.608
110	55	845.000	15.364	1.525.793	27.742
111	24	325.000	13.542	1.167.488	48.645
112	60	475.000	7.917	1.212.120	20.202
113	70	700.000	10.000	3.939.060	56.272
114	14	235.000	16.786	413.782	29.556
115	30	465.000	15.500	2.377.529	79.251
117	60	750.000	12.500	3.740.987	62.350
118	110	1.200.000	10.909	2.381.087	21.646
120	18	106.000	5.889	106.000	5.889



Det fremgår at der fortsat er fire boligafdelinger med opsparede saldi på under kr. 10.000 pr. bolig, hvilket grundlæggende er for lidt. Med undtagelse af ungdomsboligerne afd. 14, er der dog fortsat tale om de relativt nybyggede afdelinger, taget i brug i 2021/22, hvilket i sagens natur giver en længere periode, der er til rådighed til at opspare en buffer, inden pengene skal bruges.

Herudover ligger flere afdelinger forholdsvist lavt, hvilket vil blive håndteret via huslejembudgetterne, og indsatser i forhold til at effektivisere driften på længere sigt.

Generelt vil det blive indarbejdet i de langsigtede henlæggelsesplaner, at der fremadrettet skal ske en positiv udvikling på saldoen for den enkelte afdeling.

Flere afdelinger har tilsyneladende store henlæggelser pr. bolig, her er der dog for de flestes vedkommende tale om at afdelingerne er på vej ind i en helhedsplan, hvor henlæggelserne så vil blive disponeret som medfinansiering under projektet.

Med enkelte undtagelser er henlæggessaldi for familie bolig afdelingerne på et fornuftigt niveau, og der arbejdes på, at afdelinger med lave henlæggelser håndterer dette via huslejembudgetterne.

### Særlige forhold.

#### Helhedsplaner.

Der arbejdes fortsat på igangværende eller kommende helhedsplaner flere steder i boligorganisationen.

Mørke. I løbet af 2024 har der været fuld gang i helhedsplanen for så vidt angår etape 1, nedrenovering til sokkel i to afsnit på Vinkelvej/ Ebeltoftvej, med genopbygning som moderne et plans rækkehuse. Det samme gælder det tomgangsramte afsnit med ungdomsboliger i den tidligere afd. 13, og der er også sket udskiftning af køkken og bad som planmæssigt i den tidligere afd. 13.

På Præstevænget, tidligere afd. 70 med ti boliger, pågår der gennemgribende renoveringer af husene, som indvendigt vil komme til at fremstå som nye når færdiggjort, hvilket sker i løbet af 2025.

Præstevænget, gammel afd. 16, med 30 etageboliger har måttet undergå en fuldstændig omlægning af den planlagte renovering på grund af opståede byggetekniske problemstillinger. Dette arbejde har pågået igennem hele 2024, hvorfor der forventes en løsning i 2025 i samarbejde med Landsbygge fonden. Den samlede anskaffelsestotal af renoveringsprojektet for hele afdelingen forventes at komme til at udgøre omkring 180 millioner kr. når den reviderede plan for tidligere afdeling 16 ligeledes bliver gennemført. Der er således tale om et væsentligt løft af den samlede afdeling og som sådan ligeledes for bybilledet i Mørke. Projektet forventes at vare frem til og med 2027.

Hornslet. Der har i en længere periode været arbejdet på etablering af helhedsplaner for de ældste afdelinger i Hornslet, afd. 1, 2, 3 og 5. I 2024 er der fortsat arbejdet på det planmæssige grundlag for helhedsplanerne for de i alt 70 boliger i berørte afdelinger. Der er også her tale om omfattende renoveringer, med nedrivning til sokkel og efterfølgende genopbygning i afdeling 1 og 3, mens afd. 5 vil få en mere almindelig renovering af eksisterende bygningskrop.

Der er gennemført udbud i de tre afdelinger 1, 3, og 5, med resultaterne af dette tilgået efter skæring. Der arbejdes videre med projekterne i 2025 og fremefter.

Ebeltoft. De anlagte helhedsplans ansøgninger vedrørende afdeling 101 og 102 i Ebeltoft har i året 2024 gennemgået opfølgende byggetekniske undersøgelser efter Landsbyggefondens rekvisition.

Herefter vil der, i dialog med fonden, kunne ske en tilpasning af ansøgningen og anlæggelse af skema A ansøgning.

Samlet set er der fortsat tale om et meget højt aktivitetsniveau på renoveringsområdet, set i forhold til boligorganisationens størrelse.

#### Igangværende og kommende nybyggeri

Der er i 2024 taget en afdeling i drift, nemlig første etape af Strandvejs byggeriet i Ebeltoft med 36 boliger, som blev taget i drift den 1. november 2024. Anden etape med 46 boliger blev indflyttet tæt omkring nytår, og vil være taget i drift efter skæring, d. 1. januar 2025, som også vil være den samlede afdelings idrifttagelses dato. Udlejningen af boligerne er gået godt, og er effektueret ved en øget indsats i forhold til fremvisning af boligerne undervejs i byggefasen, ved hjælp af afholdelse af åbent hus arrangementer, mv. Afdelingen ligger velplaceret tæt på vandet. Boligerne har alle egen altan eller terrasse. Bygningerne er opførte i hvide betonelementer som passer ind i nærmiljøet.

Økonomisk set blev problematikkerne omkring byggesagens merforbrug i forhold til skema B budgettet, beskrevet i ledelsesberetningen sidste år. Den økonomiske status på byggesagen efter færdiggørelse af byggeriet er nu, at sagen afsluttes med aflæggelse af skema C i løbet af 2025. Som beskrevet andetsteds i denne beretning vil der som restfinansiering af den nybyggede afdeling blive hjemtaget midler fra egen trækningsret samt ydet langfristede lån fra boligorganisationens dispositionsfond, med henblik på at færdigfinansiere mankoen fra byggesagen. Der vil blive tale om en ekstra finansiering fra boligorganisationen på i alt ca. 11.6 millioner Kr. Endelig beslutning træffes i organisationsbestyrelsen i løbet af efteråret 2025.

Til trods for den store medfinansiering som er nødvendig fra boligorganisationen, er det fortsat ledelsens vurdering at byggesagen skal ses i et længere tidsperspektiv, og at der er tale om et væsentligt bidrag til udviklingen af Ebeltoft havneområde, til gavn for både boligorganisationen og djursBO's beboeres muligheder for et godt og varieret boligudbud.

#### djursBO's egne renoveringer

djursBO's koncept for egne renoveringer, som kendetegnes ved at være uden støtte fra Landsbyggefonden, er i 2024 igen forløbet planmæssigt, og uden større nye tiltag. Fokus har i året fortsat været på udrulning af køkkenrenoveringer i en række afdelinger, som er blevet sat i gang i tidligere år, samt et par nye afdelinger har igangsat ordningen. Hvad angår køkkenrenoveringer medfører konceptet at der er mulighed for frivillige køkkenrenoveringer i eksisterende bolig, og at ingen beboere derfor vil opleve en tvunget renovering. Der arbejdes videre med renoveringsplanen, som er til behandling og beslutning en gang om året i hovedbestyrelsen.

#### IT-området:

I det forgangne år har IT – området været kendetegnet af fortsatte konsolideringer i branchen, men uden større fusioner af de aktører som djursBo samarbejder med eller køber ydelser hos. Leverandøren af både hjemmesiden såvel som boligudlejnings systemet og økonomistyringssystemet EG-



Bolig, anses fortsat som førende indenfor boligbranchen, og support og udvikling sker således generelt efter de nyeste standarder på området. Program til udarbejdelse af budget og regnskab håndteres dog i regi af en ekstern leverandør, dette er dog ligeledes tæt integreret med boligprogrammet. Generelt er det fortsat ledelsens politik at opgraderinger af boligprogrammer og økonomistyringsprogrammer, programmer til IT-sikkerhed mv. altid prioriteres højt, hvilket til tider medfører nogle meget store spring i udgifterne. Telefonordninger og anvendelse af diverse IT-udstyr, herunder indkøb af dette, evalueres løbende i form af afsøgning af priser i markedet.

### Opsummering

Året 2024 har for boligorganisationen været et år med fokus på fortsat almindelig drift, men samtidig med at udfordringer fra bygge og renoveringsområdet fortsætter med at skulle håndteres på bedst mulige måde.

For afdelingerne er der fortsat blevet fokuseret på driftsøkonomi og service, med organisering og optimering af ydelserne som tema. Der udvikles hvor det er muligt, og det fortsatte arbejde med bæredygtighed i driften ser som beskrevet i tidligere års beretning ud til at blive et mangeårigt opgavefelt som der fortsat skal udvikles på. Alt sammen under hensyn til de krav og forventninger der modtages fra lovgiver og det samfund vi indgår i.

Økonomisk er boligforeningens regnskab isoleret set kommet ud med et fornuftigt resultat, og med et overskud på over 600 tusinde kr. boligorganisationens driftsøkonomi stabil.

Det mest bemærkelsesværdige økonomiske resultat er klart den voldsomme udvikling i den disponible saldo på dispositionsfonden, hvor der som tidligere beskrevet er sket et positivt spring i saldoen på over ti millioner kr. Saldoen reguleres som tidligere beskrevet undervejs i året, ved at Landsbyggefonden regulerer tilskuddet til de afdelinger der har støtteordninger, hvor boligorganisationen bidrager. Forskydningen i det forgangne år har været markant positiv, på grund af denne efterfølgende tilbageregulering/refusion på en række afdelingers tidligere tildelte støtte. Forholdet vil fremover betyde at der vil være betydelig usikkerhed forbundet med dispositionsfundsprognoserne, da den økonomiske saldo i høj grad vil afhænge af eksterne forhold, som det er kompliceret at planlægge på. Dette vilkår er desværre nok uundgåeligt når boligorganisationen har mange helhedsplaner. Ledelsen vil fremover, i samarbejde med revisionen, arbejde videre med at udvikle koncepter, der i videst mulig udstrækning kan tage højde for disse udsving.

På byggesags området har der været tale om endnu et år med et stort sagsomfang, og selvom kun en nybyggeri sag på Strandvejen i Ebeltoft er blevet afsluttet, har denne optaget mange kræfter på grund af byggesagens høje profilering og økonomien. Der vil alene på baggrund af de igangværende sager samt "indløb" på flere helhedsplaner, også fremover være rigeligt med aktivitet på dette område.

For afdelingernes vedkommende var året kendetegnet ved et at antallet af driftsunderskud var stigende i forhold til tidligere år, men som beskrevet i sidste års afrapportering, kunne der nok forventes forsinkede effekter af den udvikling vi har set med baggrund i udviklingen i omverdenen, herunder inflation mv. Der ses dog med fortrøstning på afdelingernes fortsatte økonomiske drift og udvikling, men der vil naturligvis fortsat være behov for at følge udviklingen tæt i de kommende år.

Afdelingernes huslejeudvikling bør ses over en længere periode og i en flerårig økonomisk sammenhæng. Ledelsen, bestående af hovedbestyrelse og direktion, vil fortsat arbejde ud fra den

overordnede målsætning, om at arbejde på at opretholde stabilitet, og gennem størst mulig åbenhed og kommunikation sikre opbakning og forståelse for strategien og for den fremtidige udvikling for boligorganisationen og afdelingerne - til størst mulig gavn for beboerne.

Direktørens påtegning:

Hornslet, den 27. maj 2025

Afd. nr.	Afdelingsnavn:
1	Tendrupvej - Ballesvej
3	Ballesvej - Tendrupvej
5	Tendrupvej
6	Degnevænget - Brogårdvej - Åsen - Skolevej
7	Alpedalen
11	Ebeltoftvej
14	Ungdomsboliger Rodskovvej
17	Elkjærslund
20	Købmandshaven
21	Engvangen
24	Børnehaven Vigen
25	Thorsgade - Thorsager
26	Baunehøjparken
27	Thorsgade - Lille Randers
28	Søvej
29	Vagtelvej
31	Gartnerhaven - Vorrevej
32	Begoniavej
33	Børnehaven Bakkehuset
41	Enighedsvej
42	Banevænget
51	Rugvangen
54	Kolind - Pindstrup - Pederstrup - Nimtofte - Ryomgård
55	Ryomgård - Nimtofte
56	Ryomgård Midtpunkt
65	Skovparken Bofællesskab
67	Bugtrupvej, Enggårdsbakken
71	Egevej ældreboliger - Hornslet
73	Tendrup Møllevej Bofællesskab
75	Hornslet bymidte
77	Tendrup Møllevej
78	Plejeboliger Tendrup Møllevej
79	Søhusvej træhuse
80	Nannas Vænge
81	Toftehøjen
101	Strandgårdshøj dobbelthuse
102	Strandgårdshøj etageboliger
103	Nørreallé – Arbogavej/ Bakkehegnet
107	Skanseparken
110	Granparken
111	Tirstrup - Balle – Knebel
112	Fyrreparken - Ilbjergvej – Flintehaven
113	Energivej - Knebel – Lysningen
114	Reberbanen
115	Hyrdeledet
117	Søhusparken ældreboliger
118	Plejeboligerne Søhusvej
120	Carl Th. Dreyers Vej
121	Strandvejen