

Ledelsesberetning 2022

Regnskab 2022

Budget 2022-2023



Hovedbestyrelse



Chris Cully
(formand)



Vicky E. Jensen
(næstformand)



Morten Glud



Christina Søby



Kim Ribergaard



Birthe Blach



Alex Schmidt
Jensen

Administration

Frydenlunds Allé, 8210 Aarhus V



Steffen Espersen
Direktør



Louise
Ahrensbach
Sekretariatschef



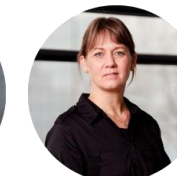
Frede Søjberg
Økonomichef



Sanne Madsen
Driftschef



Jesper Holze
Projektchef



Pernille Pedersen
Udlejningschef



Heidi Hvam
Sekretariat



Anna Sofia Irons
Sekretariat



Pia Lund
Udlejning



Mogens Truelsen
Drift



Alexander Igens
Drift



René Braskhøj
Drift



Lene Hansen
Drift



Heidi Riis
Jørgensen
Økonomi



Anette Møller
Larsen
Økonomi



Hanne N. Petersen
Økonomi



Henriette
Vestergård
Økonomi

Driftskontorer

Midt • Nord • Herredsvang • Frydenlund / Tilst • Viby J • Løgten/Skødstrup • Sabro • Langenæs

Indholdsfortegnelse

Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus	5
Fælles opnotering	6
Effektivisering / Driftsbekendtgørelsens § 13 samt § 73	7
Nybyggeri	10
Renoveringer	11
Fokusområder i 2022	12
God Almen Ledelse	22
Forretningsgange	23

Bilag

Bilag 1: Samlede driftsudgifter i 2022 samt 4 års budgetterede måltal



AlmenBo
AARHUS

8

Administration: Frydenlunds Alle, Aarhus V

Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus

Organisationen

Organisationens driftsresultat viser et underskud på kr. 2.724.440. De primære årsager til det negative resultat er negativ kursregulering / renteudvikling på kr. 1.965.000 samt øgede omkostninger til personale på kr. 628.000. På den positive side har organisationen indhentet kr. 380.000 mere end budgetteret i byggesagshonorarer.

Underskuddet er trukket fra arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2022 opgjort til kr. 240.000.000.

Organisationen har i 2022 ydet afdelingerne en negativ forrentning på 9,79 % af mellemregningen. Kursreguleringen er som noget nyt modregnet afdelingernes henlæggelser.

Arbejdskapitalen for AlmenBo Aarhus ligger dog stadig på et fornuftigt niveau, der gør at afdelingerne ikke skal opkræves for indbetaling til arbejdskapitalen.

Der har i 2021 været et sparsommeligt forbrug af organisationens midler fra Egen trækningsret og Dispositionsfond. For yderligere information, henvises til note 541 i hovedregnskabet.

Organisationens administrationsbidrag har de seneste år været meget stabil og ligger i regnskabsåret på kr. 4080 pr. Lejemålsenhed. Beløbet ligger klart i den lave ende i forhold til de organisationer vi bør sammenligne os med.

Afdelinger

46 afdelinger har i 2022 tilsammen haft et overskud på ca. kr. 7.600.000. Kun 7 afdelinger kom ud af 2022 med et mindre underskud på samlet kr. 800.000.

Primære årsager til afdelingernes overskud er generelle effektiviseringer på diverse driftskonti samt afdelingernes fritagelse for at udgiftsføre kurstab i afdelingerne, hvor omkostninger i stedet er modregnet afdelingernes opsparede henlæggelser.

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret for 2022 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 57.600.000.

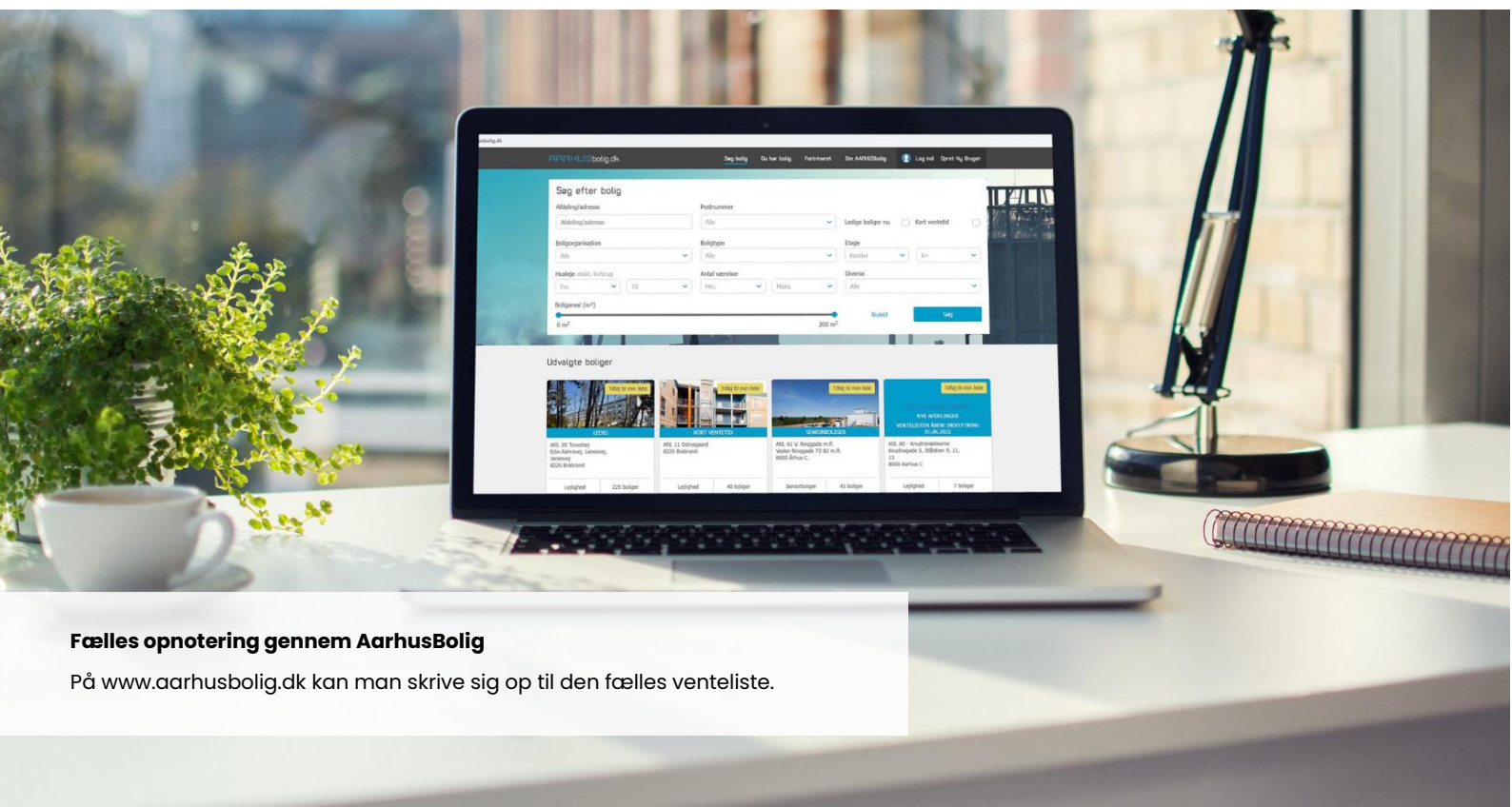
Der er i 2022 anvendt kr. 35.500.000 af de henlagte midler til planlagt vedligehold og fornyelser.

Der er fra konto 402 og 403 henlæggelser til fraflytninger og istandsættelser ved B-ordning anvendt kr. 5.900.000 til istandsættelse af lejligheder.

Sideaktivitetsafdelinger

Foreningens sommerhus i Dyngby har i 2022 fået et driftstilskud fra organisationen på kr. 31.624.

Sommerhuset i Dyngby har været udlejet i 21 uger i 2022.



Fælles opnotering gennem AarhusBolg

På www.aarhusbolig.dk kan man skrive sig op til den fælles venteliste.

Fælles opnotering

AarhusBolg

AlmenBo Aarhus er en del af et samarbejde om fælles opnotering, med samtlige boligorganisationer i Aarhus Kommune, under det fælles navn AarhusBolg. Det koster fortsat kun kr. 100,- pr. år, at lade sig opnotere til næsten 50.000 boliger i og omkring Aarhus Kommune. P.t. er der mere end 131.000 på venteliste.

Som opnoteret kan du til enhver tid komme på den aktive venteliste til én eller flere boliger. Din placering på ventelisten bestemmes af, hvornår du er blevet opnoteret i din boligorganisation.

Projektledelsen af AarhusBolg går på skift mellem boligorganisationerne. Fra 1. juli 2020 og 5 år frem ligger projektledelsen hos boligforeningen Alboa.

Ungdomsboliger, Kollegiekontoret

Kollegiekontoret samarbejder med de øvrige boligforeninger i Aarhus om anvisningen til alle offentligt støttede ungdomsboliger og kollegier. Det dækker i alt over ca. 11.000 lejemaal i og omkring Århus. Boligerne er fortrinsvis til unge under uddannelse.

Samarbejdet er grunden til, at man kan søge samtlige ungdomsboliger i Aarhus ét sted på: www.ungdomsboligaarhus.dk. Ventelisten er gratis, og placeringen bestemmes, som ved AarhusBolg, af hvornår du er blevet opnoteret.

Kollegiekontoret holder til i den gamle Toldbodsbygning på Hack Kampmanns Plads 1-3, 8000 Århus C.

Effektivisering / Driftsbekendtgørelsens § 13 samt § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 13 og § 73 skal der redegøres for organisationens økonomiske udvikling samt den udøvende økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret. Dette redegøres via nedenstående punkter:

Særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger

Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelingerne ikke har nævneværdige økonomiske problemer.

Den udøvende økonomistyring

AlmenBo Aarhus udøver økonomistyring på 3 niveauer:

- I. Boligorganisationen:
 - Månedlig administrativ budgetopfølgning
 - Kvartalsvis afrapportering til organisationsbestyrelsen
 - Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti
- II. Afdelingerne
 - Månedlig administrativ budgetopfølgning af driftskonti
 - Månedlig kontrol af driftskonti af ejendomsfunktionærer
 - Kvartalsvis afrapportering til afdelingsbestyrelser
- III. Større renoveringssager samt nybyggeri
 - Månedlig administrativ budgetopfølgning
 - Månedlig afrapportering til organisationsbestyrelsen
 - Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti

Der benchmarkes også med værktøjer fra styringsrapporten, Landsbyggefonden (Effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmarks rapport for organisationerne i Aarhus.

Den gennemførte egenkontrol

AlmenBo Aarhus arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet, kvalitet og effektivitet til gavn for organisationens beboere.

Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder, og der udvikles løbende nye. Forretningsgange ajourføres årligt.

Der udarbejdes også analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Disse overvåges systematisk og der rapporteres omkring afdelingernes renoverings- og henlæggelsesbehov.

Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentligste områder, disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen. Derudover udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.

I forbindelse med ovenstående blev der i 2022 lavet en tilfredshedsundersøgelse i organisationsbestyrelsen. Resultaterne kan ses på side 16.

• *forsættes på næste side...*

Fokus på effektiv drift

I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale som får betydning for AlmenBo Aarhus. Aftalen løber fra 2021 til 2026 og kan ses i forlængelse af den aftale, der er løbet frem til 2020. Grundprincippet i aftalen er fortsat, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor. Der sker samme korrektioner for beboersammensætning, som var gældende i den forrige aftale.

Et andet vigtigt grundprincip i aftalen er, at effektiviseringer direkte har betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejudvikling eller via midler til henlæggelser.

Der er for perioden 2021 til 2026 aftalt et effektivitetstal på 1,8 mia. kr. realiseret med 2026-regnskaberne. Det forventes, at mindst 300 mio. kr. af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. Herudover forventes det, at yderligere mellem 200-500 mio. kr. indfries af merbesparelsen i den forrige periode frem til 2020 (altså den sidste aftale omkring effektiviseringer).

AlmenBo Aarhus fortsætter den igangværende proces, hvor alle i organisationen hjælper til med at nå det nye mål uden at gå på kompromis med kvalitet/service. Organisationsbestyrelsen godkender og fastsætter overordnede mål for effektiviteten i organisationen. Driftsafdelingen og ejendomsfunktionærerne arbejder med indkøbspolitikker og fokus på effektive indkøb og udbud og forenkling af arbejdsprocesser i afdelingerne samtidig med, at administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og effektiviseret rundt om i organisationen.

Fokus på energibesparelser

Vi har i AlmenBo Aarhus fokus på energibesparelser. Besparelserne har en direkte indflydelse på, hvad beboerne betaler i forbrug, og dermed også deres husleje. Blandt vores fokusområder er etablering af solceller, hvor det er rentabelt, og over den næste 5-årige periode vil der blive skiftet vinduer for bedre isolering.

Nedenstående effektivitetsmodel fra Landsbyggefonden viser AlmenBo Aarhus' besparelspotentiale.

Faktiske driftsudgifter i kr./m ²							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
389	391	381	377	386	383	384	386
Modelberegnete udgifter i kr./m ²							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
432	438	449	454	462	470	478	496
Besparelspotentiale i kr./m ²							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
-43	-4	-25	-34	-33	-45	-50	-68

AlmenBo Aarhus ligger pænt under de modelberegnete udgifter og med negativt besparelspotentiale

Effektivitetsmodellen fra Bolig- og Planstyrelsen viser, at effektivitetsgennemsnittet for AlmenBo Aarhus ligger på 85,0% i forhold til den samlede bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

På afdelingsniveau er fordelingen i organisationen for 2021 således:

Afdelinger	Målsætning
Røde afdelinger: 17	Med effektivitet mellem 63-70%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at flytte afdelingerne til en effektivitetsprocent over 70, således afdelingerne skifter niveau til gul.
Gule afdelinger: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 20, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51	Med effektivitet mellem 70-90%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at flytte afdelingerne til en effektivitetsprocent over 83,2, hvilket er regionens gennemsnitsprocent.
Grønne afdelinger: 5, 9, 12, 13, 15, 19, 22, 26, 27, 38, 40, 45	Med en gennemsnitlig effektivitet over 95%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at fastholde afdelingernes position og undersøge for yderligere besparelser i driften.

Vores nyeste afdelinger, Skødstrupbakken afdeling 52 og Sandkåsvej afdeling 53 er endnu ikke målbare

De faste 4-årige mål for hver afdeling

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der arbejdes med følgende 4 områder/mål:

- Rentabel energioptimering
- Rentabel totaløkonomi (produkter af længerevarende kvalitet)
- Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/ serviceniveau (forbehold for indeks)
- Selvfinansierende 30-årige langtidspaner indenfor 5 år

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til ovenstående mål.

Resultatet af disse tiltag vil blive forelagt på afdelingsmøderne i september og fremgå af hjemmesiden.

Man vil derudover under bilag 1 kunne se hver enkelt afdelings 4 årige mål udviklingsmæssigt i forhold til de samlede driftsudgifter og deres generelle vedligeholdelsesstand og henlæggelsesniveau

(Regnskabstal for 2021, 2022 og budgettal for 2023)



Afdeling 8: Holme Møllevej, 8260 Viby J.

Forhold, som revisor måtte have påtalt

Der er ingen særlige forhold, som revisor har påtalt eller særlige økonomiske problemer i organisationen.

Nybyggeri

Tåstrupvej, 8462 Harlev (54 seniorboliger samt 35 rækkehuse)

Lokalplanen blev godkendt ultimo december 2021. Sideløbende projekteres der med grunden og første etape med opførelse af +55 boliger. Boligerne forventes at blive opført i 2023 og 2024 med udlejning i efteråret 2024.

Etape 2 med opførelse af rækkehusbebyggelse forventes igangsat i 2024.



Plejhjemmet Kløvervangen, 8541 Skødstrup (16 plejeboliger og op til 10 almene familieboliger)

Der projekteres med en udvidelse af plejhjemmet i samarbejde med Aarhus Kommune. I boligplanen for Aarhus Kommune, Sundhed og Omsorg, projekteres der med yderligere 10 boliger. Vi håber, at den andel kan øges med yderligere 10 almene boliger. Der er igangsat en proces med Aarhus Kommune omkring ny lokalplan mv. Lokalplanen forventes godkendt medio september 2023 med forventet opførelse af boliger i 2024 og udlejning i 2025.



Øvrige projekter

Der er etableret kontakt med flere private byudviklere i håb om, at der i fællesskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor Kommunen har fastholdt en andel på op til 25% almene boliger.

AlmenBo Aarhus ser også indad, og håber at kunne finde interne fortætningsprojekter, som kan glæde både nuværende og kommende beboere.

Renoveringer

Afdeling 9, Kirkedammen.

Vinduesudskiftning (14 mio.)

Forventes udført i 2023.

Afdeling 15, Frydenlund.

Der er igangsat en renovering af badeværelser, eltavler og nøgler/låse (35 mio.)

Arbejdet er planmæssigt afsluttet 31.12.2022.

Afdeling 19, Rydevænget.

Varme anlæg (12 mio.)

Afventer Kredsløb. Forventes udført i 2023.

Afdeling 25, Skelagervej.

Vinduesrenovering (6 mio.)

Er opstartet. Forventes udført i 2023.

Fællesadministrationen Frydenlund.

Renovering af garage anlæg (10 mio.)

Under projektering. Forventes udført i 2024.

Renoveringen af køkkener og badeværelser i mange af vores afdelinger forløber planmæssigt. Renoveringen omfatter beboere og de indflyttere, der måtte ønske det. Udgiften for renoveringen pålægges den enkelte lejlighed.

Fokusområder i 2022

Vi har samlet og fremhævet en række fokusområder, der har kendetegnet 2022 i AlmenBo Aarhus. Det gælder fx fællesskab, arrangementer, grønne tiltag, emner der har fyldt i samfundet og fokus på god ledelse. De enkelte områder bliver belyst i de efterfølgende afsnit.

Nye værdier i AlmenBo Aarhus

I AlmenBo Aarhus vil vi gerne være skarpere på, hvad det er, vi står for. En fælles forståelse, gør det nemmere at gå i en fælles retning. Derfor var organisationsbestyrelsen på arbejdsweekend d. 26. – 27. marts, hvor de arbejdede med vision og værdier. Der blev arbejdet intensivt med ønskerne for fremtidens boligforening og en enig bestyrelse udvalgte 3 visioner, som der skal arbejdes videre med i organisationen.



Arbejdsweekend i organisationsbestyrelsen

Derudover kom bestyrelsen også med konkrete ideer til gennemførelse, som en arbejdsgruppe skal arbejde videre med. Arbejdsgruppen består af et medlem fra organisationsbestyrelsen, to beboere og to fra personalet, som arbejder med hvordan værdierne skal præsenteres og holdes ved lige i organisationen.



De nye værdier er allerede kort blevet præsenteret for personale og afdelingsbestyrelser. I løbet af 2023 vil de blive implementeret og præsenteret for omverdenen.

De 3 nye værdier

- **Fællesskab:** Vi vil skabe gode rammer hvor fællesskaber kan trives
- **Service:** Vi er åbne og imødekommende i mødet med andre
- **Grøn:** Vi tænker grønt og har fokus på bæredygtige løsninger



Afdeling 53: Sandkåsvej, 8210 Aarhus V

Weekendtur for afdelingsbestyrelser og administrationen

Den 8. – 9. oktober havde organisationsbestyrelsen inviteret afdelingsbestyrelserne og administrationen på weekendtur til Kystvejens Konferencecenter i Grenå. Formålet med turen var at præsentere og tale om AlmenBo Aarhus' nye værdier og andre vigtige emner, samt ikke mindst at lære hinanden bedre at kende.

Ca. 45 beboere og medarbejdere deltog på turen, hvor der i løbet af dagen blev talt om alt fra nye værdier til ladestandere og affaldssortering. Efter dagens program var der fokus på at lære hinanden bedre at kende.



Weekendtur for afdelingsbestyrelser og administrationen



Gæsterne siger:

"Er taknemlig over at AlmenBo har sådan en perle, der udlejes til et beløb hvor alle kan være med"

"Det er jo et skønt hus, ligger godt, rolige omgivelser, tæt på vandet nemt til indkøb og en helt fantastisk vicevært"

Sommerhus i Dyngby

Beboere i AlmenBo Aarhus har mulighed for at leje boligforeningens sommerhus i Dyngby ved Odder. Huset udlejes i perioden fra påskeferien til efterårsferien. Udlejningen af sommerhuset i 2022 foregik digitalt, og der blev reklameret for det gennem nyhedsbrevet. Sommerhuset var lejet ud i 21 uger i sæson 2022.

Glade gæster og top lokation

Alle gæster fik efter endt ophold tilsendt et spørgeskema, hvor de kunne fortælle om deres oplevelse. Her scorer sommerhuset 4,6 ud af 5 mulige, hvor 5 er bedst, når det kommer til gæsternes oplevelse af sommerhuset. Når det kommer til området, scorede sommerhuset 5 ud af 5 mulige.

Sommerhuset lejes ud igen i 2023 fra påskeferien til efterårsferien.

Styrkelse af beboerdemokratiet

I AlmenBo Aarhus vil vi gerne være med til at styrke beboerdemokratiet. Så da afdeling 53, der består af 112 ungdomsboliger placeret i Aarhus V, skulle afholde deres første afdelingsmøde, blev der taget nye midler i brug.

For at øge antallet af tilmeldinger, blev der lavet dørhængere, som blev hængt op på hver enkelt beboers dør med en påmindelse om afdelingsmødet. Det resulterede i mere end en fordobling af tilmeldinger til mødet, som blev afholdt d. 28. februar 2022, hvor den første afdelingsbestyrelse blev valgt.

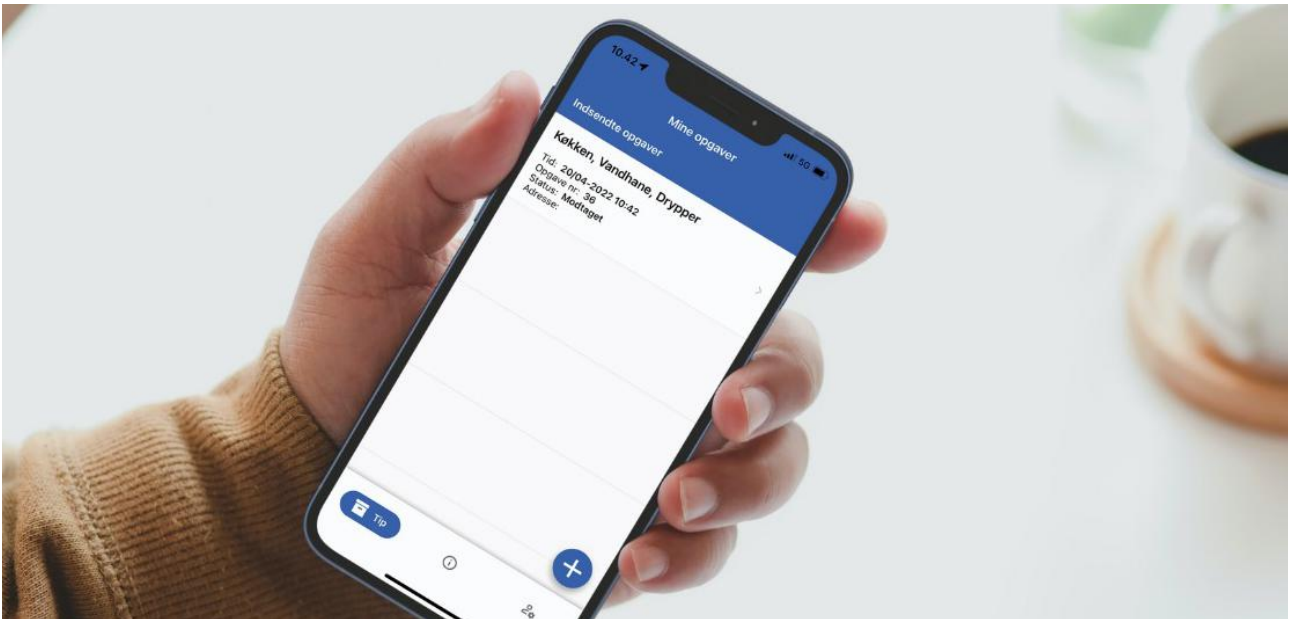
Flere afdelinger fik dørhængere

Dørhængerne blev taget i brug endnu engang ved efterårets afdelingsmøder, primært i ungdoms-afdelingerne. Formålet med dørhængerne er at skabe synlighed omkring afdelingsmødet.



Fritidsudvalg – Jul i Friheden udsolgt

Igen i år inviterede fritidsudvalget til Jul i Friheden. De 110 billetter blev sat til salg online i slutningen af november, og efter bare 6 dage var der helt udsolgt. Fritidsudvalget kunne derfor sende mere end 100 beboere afsted søndag d. 4. december, for at opleve Tivoli Frihedens flotte julelys og den gode julestemning.



AlmenBo Aarhus har fået en beboerapp

Drypper vandhanen? Eller binder døren? Det vil beboere i AlmenBo Aarhus i fremtiden kunne melde til deres driftskontor via den nye beboerapp. Med appen kan beboerne indsende opgaver i og omkring deres bolig til deres driftskontor helt uden at skulle lede efter kontaktinformationer. Når der er nyt om opgaven modtager beboeren en notifikation fra appen, så de ikke selv skal holde øje med, hvornår de har fået svar.

5 pilotafdelinger testede appen i 2022

I maj 2022 gik 5 pilotafdelinger i gang med at teste appen. Her blev alle funktioner testet både på beboersiden og det bagvedliggende system, som ejendomsfunktionærerne behandler opgaverne i. For den nye beboerapp er ikke kun et nyt værktøj for beboerne, men også for vores ejendomsfunktionærer, som har mulighed for at holde styr på opgaverne i det bagvedliggende system. Her kan de fx tildele opgaver til sig selv og hinanden, sende opgaven afsted til en ekstern partner og skrive til beboeren.

I løbet af 2023 forventes det at de resterende afdelinger også kommer til at bruge den nye app.



Gode råd er nemme at finde

I 2022 var der stigende priser i samfundet. Det betød, at mange begyndte at tænke i, hvordan de kunne spare på energien. Og det er ikke kun godt for pengepungen, at være mere bevidst om forbruget af energi – det er også godt for miljøet. Derfor samlede vi på www.almenbo-aarhus.dk en række gode råd og tips til, hvordan man kan spare på el, vand og varme. Beboerne blev informeret om de gode råd via det månedlige nyhedsbrev.



Førstehjælpskursus for alle medarbejdere

Hjertet var i særligt fokus i november, hvor personalet i AlmenBo Aarhus var på førstehjælpskursus. Det er nemlig vigtigt at kunne træde til, når andre har brug for hjælp. Ikke kun når det handler om deres bolig, men også når der er brug for førstehjælp. På kurset fik alle medarbejdere opfrisket, hvordan der gives livreddende førstehjælp, og hvordan man bruger en hjertestarter. Sådanne findes bl.a. i afdeling 11 i Viby og på administrationsbygningen.

Så nu kan AlmenBo Aarhus' medarbejdere træde til, når det gælder – både på og udenfor arbejdet.

AlmenBo Aarhus gik i dialog med Stofa og Aarhus Antenneforening efter ophør af samarbejde

I slutningen af 2022 var der stort fokus på situationen mellem Aarhus Antenneforening og Stofa grundet ophøret af deres samarbejde. I AlmenBo Aarhus arbejdede vi på højtryk for at finde en løsning for vores beboere i de berørte afdelinger. Som resultat kunne 1700 ud af de 2000 berørte lejermål blive hos Stofa, mens kun 300 blev opsagt.

10 afdelingsmøder på én aften

De opsagte afdelinger blev indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder i administrationen d. 17. november. Her stemte alle 10 afdelinger i løbet af aftenen ja til en ny foreningsaftale med Vios (Aarhus Antenneforening) og sikrede derved signal i afdelingerne efter 1. december.

Tilfredshedsundersøgelse i organisationsbestyrelsen

Som led i det løbende samarbejde mellem organisationsbestyrelsen og administrationen har der igen været udført tilfredshedsundersøgelse blandt bestyrelsens medlemmer. Samtlige medlemmer har svaret på undersøgelsen, som bl.a. viste, at der overordnet var rigtig god tilfredshed med indkaldelse, afholdelse, indhold, samarbejde, arbejdsklima mv. i forbindelse med møderne. Der var enkelte forslag til forandringer i mødeafholdelse fx temaer eller flere debatter bl.a. om visioner og fremtiden for organisationen.



Afdeling 4: Nordborggade, 8000 Aarhus C

Whistleblower politik

Det er fra politisk side besluttet, at virksomheder med flere end 50 ansatte senest ved udgangen af 2022 skal have implementeret en whistleblowerordning. Hos AlmenBo Aarhus var vi på forkant, så whistleblowerordningen var allerede at finde på hjemmesiden i maj 2022.

Meningen med ordningen er bl.a. at sikre, at ansatte, beboere, bestyrelsesmedlemmer, forretningsrelationer mv., under beskyttelse, kan indrapportere overtrædelser af lovgivning. Det gælder bl.a. offentligt udbud, finansielle tjenesteydelser, produkt sikkerhed, transportsikkerhed, forbrugerbeskyttelse, folkesundhed, databeskyttelse mv.

Derudover skal ordningen sikre, at whistleblowere er beskyttet mod represalier af enhver art – ansættelsesretligt og kommercielt.

I forbindelse med ordningen er der udarbejdet en politik for brugen, som kan findes med de øvrige personalepolitikker. Whistleblowerordningen hos AlmenBo Aarhus administreres af Kromann Reumert.

ALMENBO AARHUS OG FNS VERDENSMÅL

Ladestandere til el-biler på vej

Bilerne på vejene bliver i stigende grad elektriske, og med det opstår der et øget behov for at kunne lade bilen tæt på hjemmet. Derfor besluttede organisationsbestyrelsen at afdække behovet for opsætning af ladestandere til elbiler/plug-in hybridbiler i de afdelinger, hvor det kunne være relevant. Spørgeskemaet blev sendt ud til 37 afdelinger i juni 2022, og blev udelukkende sendt til beboere, som har tilladt kommunikation via mail. Ca. 25% besvarede spørgeskemaet.

Resultatet viste, at der generelt set ikke er et stort behov for ladestandere lige nu, men over halvdelen svarede dog, at de indenfor de næste 5 år påtænker at anskaffe sig en elbil/plug-in hybridbil.

5 afdelinger har vedtaget på afdelingsmødet, at der skal etableres ladestandere

På trods af at der lige nu ikke er den store efterspørgsel på ladestandere i afdelingerne, var det

stadig et emne, der blev taget op på mange af afdelingsmøderne i efteråret. Og det er godt, at der i afdelingerne tales om og tages stilling til emnet, da det kan få betydning for, hvor vi vælger at bo i fremtiden.

5 afdelinger har vedtaget på afdelingsmødet, at de vil gå videre med at se på etableringen af ladestandere. Det drejer sig om 1 afdeling i Sabro, 1 afdeling i Aarhus N og 3 afdelinger i Skødstrup. De tager dermed det første skridt mod mere bæredygtige byer og lokalsamfund, som er et af de verdensmål vi bl.a. arbejder med.





Afdeling 52 Skødstrupbakken, 8541 Skødstrup

Bæredygtig energi gennem solceller

I AlmenBo Aarhus arbejder vi fortsat med FN's verdensmål om bæredygtig energi. I 2022 havde vi hele 5 afdelinger, der producerer strøm gennem solceller samt administrationsbygningen. Til sammen producerede vores solcelleanlæg i 2022 302.285 kWh svarende til el for omkring 1 million kr.*

3 afdelinger får solceller

De høje elpriser gjorde, at vi for alvor blev bevidste om vores forbrug, og flere begyndte at tænke i hvordan de kunne spare og sikre bæredygtig energi i fremtiden. Derfor er de i afdeling 32, Engskovbakken i Skødstrup, og afdeling 31, Hjelmsagerparken i Løgten, godt i gang med at opsætte solceller. Og de er ikke de eneste, der har vendt blikket i den retning. I december 2022 valgte afdeling 15, på Frydenlunds Allé og Musvågevej i Aarhus V, at tage spørgsmålet om solceller op på et ekstraordinært afdelingsmøde. Det blev et ja til solceller, og dermed kan 3 nye afdelinger i fremtiden tilslutte sig vores øvrige afdelinger, der producerer strøm via solceller.



Den samlede solcelle produktion i AlmenBo Aarhus i 2022 kan ses nedenfor.

Solcelleproduktion i AlmenBo Aarhus

Administrationen	35.405 kWh
Afd. 17 Kløvervangen	63.461 kWh
Afd. 19 Rydevænget	99.311 kWh
Afd. 50 Lauritshøj	2.517 kWh
Afd. 52 Skødstrupbakken	76.117 kWh
Afd. 53 Sandkåsvej	25.474 kWh

Alle solceller er koblet op på en fælles energiportal, der hedder EVISHINE. Her kan beboerne se hvor meget energi solcellerne producerer. Det mener vi bidrager til mere energibevidste beboere.

*Beregnet ud fra en gennemsnitlig elpris på omkring 3-3,5 kr. ud fra rapporter fra www.forsyningstilsynet.dk

Digitalisering

Der arbejdes fortsat på øget digitalisering og arkivering og optimering af workflows, til bedst mulig sikring af dokumenter, arbejdsgange mv. Den almene sektor blev i 2021 sidestillet med de offentlige myndigheder mht. mulighed for at benytte digital post løsningen. Ny Digital post blev lanceret i marts 2022 efter flere forsinkelser. Det har ikke været muligt for de almene boligorganisationer, at tilslutte sig ordningen siden lanceringen, fordi der har været uklarheder i forhold til processen. I 2023 meldte Digitaliseringsstyrelsen ud, at udfordringerne skulle være løst, og at de almene boligorganisationer nu kan tilslutte sig Ny Digital Post.

GDPR/Persondata

Der er fortsat et løbende fokus på overholdelse af GDPR. Udfordringer kan være at indarbejde nye vaner hos medarbejderne og gøre reglerne nemme at forstå og efterleve. Der er i årets løb foretaget opfølgning og gennemgang af reglerne omkring databeskyttelse, og samtlige adgange til fællesdrevet er blevet gennemgået. Der arbejdes også stadig på implementering af nye automatiske sletteregler i vores systemer.

Ghetto / Parallelsamfund

Hos AlmenBo Aarhus følger vi nøje udviklingen omkring udsatte områder og regulering af bl.a. udlejning heraf. I november 2021 vedtog Folketinget et lovforslag, som bygger videre på parallelsamfundslovgivningen. Bestemmelserne trådte i kraft den 30. november 2021, hvilket var dagen før offentliggørelse af lister over forskellige typer af boligområder.

De nye regler omfatter hovedsageligt:

- Der er udpeget en ny områdekategori - forebyggelsesområder - hvor der er indført obligatorisk fleksibel udlejning efter kriterier, som fastlægges af kommunen, og hvortil kommunal boligsocial anvisning som udgangspunkt begrænses. Der er altså tale om regler, der har betydning for udlejningen i disse områder.
- Definitionerne er ændret, så ordet "ghetto" udgår. "Ghetto-områder" er omdøbt til "parallelsamfund og "hårde ghetto-områder" er omdøbt til "omdannelsesområder". Udsatte områder har bevaret deres betegnelse.
- Omdannelsesområder udpeges først efter 5 år som parallelsamfund. Det har tidligere været 4 år (dog 5 år i en midlertidig periode). Nu gælder det, at et boligområde skal have været et parallelsamfund i 5 på hinanden følgende år for at kunne blive betegnet som et omdannelsesområde og derved blive underlagt krav om nedbringelse af almene familieboliger.
- Tilflyttere til udsatte områder (herunder til omdannelsesområder og parallelsamfund) som følge af bytte eller fremleje vil skulle opfylde de fleksible kriterier, som gælder for almindelig udlejning i områderne.

• *forsættes på næste side...*



Afdeling 15: Frydenlunds Allé | Musvågevej, 8210 Aarhus V

Der findes nu 5 forskellige definitioner på boligområder:

1. Almindelige boligområder
2. Forebyggelsesområder
3. Udsatte boligområder
4. Parallelsamfund (tidligere kaldet ghettoområder)
5. Omdannelsesområder (tidligere kaldet hårde ghettoområder)

Kun et enkelt område er på listen over forebyggelsesområder i 2022

AlmenBo Aarhus har fokus på at undgå at få afdelinger på de ny omdøbte parallelsamfund og omdannelsesområder og herved komme i risiko for nedrivning af boliger mv.

AlmenBo Aarhus havde i 2022 et enkelt område, som karakteriseres som forebyggelsesområder, altså den letteste kategori, og ingen afdelinger i de øvrige kategorier, men vi følger selvfølgelig udviklin-

gen nøje for at modvirke, at dette kommer til at ske fremadrettet.

Vigtige værktøjer til forebyggelse tæller bl.a. "Kombineret venteliste" samt "Fleksibel venteliste". Begge er aftaler man indgår med Aarhus Kommune.

AlmenBo Aarhus har fleksibel udlejningsaftale i Frydenlund afdeling 14 og 15. Afdeling 19, Rydevænget, og afdeling 22, Fjældevangen, er ikke længere på listen over forebyggelsesområder.

Det Boligsociale Fællessekretariat og AlmenBo Aarhus arbejder sammen med de øvrige almene boligorganisationer og Aarhus Kommune for at styrke de boligsociale indsatser på tværs af byen, herunder helhedsplaner for bl.a. Herredsvang og Frydenlund/Vandtårnsområdet.

God Almen Ledelse

Organisationen har igennem det meste af 2022 haft et stort fokus på God Almen Ledelse (GAL). God Almen Ledelse er anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde – for organisationsbestyrelsen og for den administrative ledelse. God Almen Ledelse handler om ordentlighed og transparens i organisationens praksis.

Formålet med God Almen Ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra de administrative ledelser.

God Almen Ledelse handler om, *hvordan* vi løser vores opgaver i praksis, og er retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet.

Anbefalingerne følger princippet om "følg eller forklar". Princippet betyder, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation selv afgør, i hvilket omfang bestyrelsen ønsker at efterleve anbefalingerne.

Følger boligorganisationen ikke en anbefaling, er der ikke tale om et regelbrud. Det er et udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den kan redegøre for, har valgt at handle anderledes end anbefalingen.

I bestyrelsen har vi arbejdet meget med de forskellige grundbegreber inden for Gal, og har bl.a. deltaget i dialogmøder med kommunen, der har været fokus på området i forbindelse med årets Top Ledertræf, og der er arbejdet intenst med begreberne ved flere bestyrelsesmøder. Fokus har bl.a. lagt på nogle af grundbegreberne, og hvordan vi bedst muligt sørger for at følge begreberne og lader dem smitte af på hele organisationen.

Ordentlighed

Ordentlighed er den grundlæggende værdi for anbefalingerne i God Almen Ledelse.

Ordentligheden vedrører i princippet alle facetter af vores virke både internt og i forhold til omverdenen. Vi har diskurreret Ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer. Ordentlighed ved servicering af beboerne og de bolig-søgende. Ordentlighed ved vores sociale ansvar, ansvar over for kommunen og andre myndigheder og ved at have fokus på miljømæssig bæredygtighed.

Vores diskussioner har bl.a. vist os at ordentlighed kan opfattes forskelligt over tid og afhængig af sammenhængen. Derfor har vi løbende arbejdet med forskellige eksempler på, hvad vi opfatter som ordentlighed.

Gennemsigtighed

Gennemsigtighed/transparens er et afgørende element af God Almen Ledelse.

Det er vigtigt, at vi kan tåle offentlighedens opmærksomhed. Vi skal kunne besvare skarpe kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Det, som der ikke er åbenhed omkring, kan hurtigt komme til at virke mistænkeligt.

Dette har bestyrelsen lagt stor vægt på, og sørger bl.a. derfor for meget udførlige referater fra organisationsbestyrelsesmøderne og at samtlige beslutninger offentliggøres på hjemmesiden.

Forretningsgange

Det er ikke nogen hemmelighed, at forretningsgange og målsætninger kan være komplekse størrelser at arbejde med, og at udviklingen heraf samtidig kræver mange ressourcer. Men forretningsgangene er et vigtigt værktøj for organisationsbestyrelsen, da det er deres mulighed for at sikre, at organisationen drives forsvarligt og i henhold til lovgivningen. Det er nemlig bestyrelsens opgave at sikre at den fornødne kontrol med overholdelse af de skriftlige forretningsgange, relevante politikker og regler for dokumenthåndtering.

I 2021 havde vi stort fokus på opdatering af vores forretningsgange og politikker på alle væsentlige områder. Vi er fortsat opmærksomme på at holde

forretningsgange og politikker opdaterede. Der har været iværksat interne undersøgelser og kontroller af forretningsgangene. I forbindelse med møder i organisationsbestyrelsen har medarbejdere på skift præsenteret forretningsgange på de væsentlige områder, som de arbejder med. Der er ligeledes oprettet en whistleblower ordning, så bestyrelsen kan blive orienteret om evt. uregelmæssigheder i organisationen.

Arbejdet med forretningsgangene er en spændende, lærerig og on-going proces, hvor samarbejdet og tilliden mellem administrationen og bestyrelsen er blevet yderligere styrket.



Afdeling 41: Torpevænget, 8210 Aarhus V

Bilag

Ledelsesberetning 2022

Bilag 1

Samlede driftsudgifter i 2014 og 2022 samt 4 års budgetterede måltal

Afdeling	Antal enheder	Regnskab		Budget					Henlæggelser	
		2014	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Niveau 2022/23	
1 Vestre Ringgade	92	3.935.815	5.270.689	4.549.839	4.595.337	4.687.244	4.780.989	4.876.609	Gul	1%
2 Vestre Ringgade	68	3.768.899	5.034.512	4.302.130	4.323.641	4.345.259	4.366.985	4.388.820	Lys grøn	0,5%
3 Paludan M.	58	2.768.104	3.681.887	3.337.794	3.371.172	3.404.884	3.472.981	3.542.441	Gul	1%
4 Nordborggade	26	1.296.884	1.539.276	1.412.639	1.426.765	1.441.033	1.469.854	1.499.251	Gul	1%
5 Jævnøgnsvej	32	1.678.755	2.493.091	2.402.336	2.426.359	2.450.623	2.499.635	2.549.628	Gul	1%
6 Silkeborgvej	35	1.149.142	1.920.196	1.701.685	1.718.702	1.735.889	1.770.607	1.806.019	Gul	1%
7 Illerupvej	180	9.193.015	12.812.876	12.096.544	12.157.027	12.217.812	12.278.901	12.340.295	Lys grøn	0,5%
8 Holme Møllevej	58	2.993.282	3.992.372	3.469.543	3.486.891	3.504.325	3.521.847	3.539.456	Lys grøn	0,5%
9 Kirkedammen	147	7.154.939	8.559.740	7.679.510	7.756.305	7.833.868	7.990.546	8.150.356	Gul	1%
10 Åbenrågade	86	4.748.262	5.928.240	5.515.878	5.543.457	5.571.175	5.682.598	5.796.250	Lys grøn	0,5%
11 Neptunvej	111	5.949.568	7.252.438	6.656.702	6.689.986	6.723.435	6.857.904	6.995.062	Lys grøn	0,5%
12 Neptunvej	97	4.981.811	6.861.809	5.958.873	5.988.667	6.018.611	6.138.983	6.261.763	Lys grøn	0,5%
13 Neptunvej	98	5.285.061	7.431.226	6.633.401	6.666.568	6.699.901	6.833.899	6.970.577	Lys grøn	0,5%
14 Musvågevej	253	15.598.253	17.905.928	16.290.117	16.453.018	16.617.548	16.949.899	17.288.897	Gul	1%
15 Frydenlunds Allè	289	17.561.003	20.538.731	20.309.911	20.513.010	20.718.140	21.132.503	21.555.153	Gul	1%
16 Græsvangen	92	7.193.940	11.829.446	11.085.236	11.085.236	11.085.236	11.085.236	11.085.236	Grøn	0%
17 Klørvængen	69	6.266.290	7.034.874	6.875.556	6.944.312	7.013.755	7.154.030	7.297.110	Gul	1%
18 Græsvangen inst.	12	252.659	284.597	249.958	249.958	249.958	249.958	249.958	inst.	
19 Rydevænget	200	12.680.234	15.986.336	15.550.705	15.628.459	15.706.601	16.020.733	16.341.147	Lys Grøn	0,5%
20 Vestergade	22	1.429.008	1.931.420	1.796.703	1.814.670	1.832.817	1.869.473	1.906.863	Gul	1%
21 Rydevænget inst.	8	381.650	325.888	296.517	296.517	296.517	296.517	296.517	Inst.	
22 Fjældevangen	257	15.526.109	19.928.903	18.954.803	19.144.351	19.335.795	19.722.510	20.116.961	Gul	1%
23 Fjældevangen inst	13	557.901	460.239	381.235	381.235	381.235	381.235	381.235	inst.	
24 Bødker Balles Gårde	20	1.105.527	1.504.230	1.329.459	1.336.106	1.342.787	1.349.501	1.356.248	Lys grøn	0,5%
25 Skelagervej	94	5.501.389	6.919.502	6.248.710	6.311.197	6.374.309	6.501.795	6.631.831	Gul	1%
26 Skelagervej	94	5.992.184	7.767.278	6.994.101	6.994.101	6.994.101	7.133.983	7.276.663	Grøn	0%
27 Skelagervej	36	963.879	1.252.787	1.156.862	1.162.646	1.168.460	1.174.302	1.180.173	Lys grøn	0,5%
28 Rydevænget	8	395.524	518.553	460.552	460.552	460.552	460.552	460.552	Fælleshus	
29 Sabro Vænge	33	1.712.627	2.512.334	2.321.529	2.367.960	2.415.319	2.463.625	2.512.898	Orange	2%
30 Rundhøj Allè	12	519.333	678.576	643.266	649.699	656.196	669.320	682.706	Gul	1%
31 Hjelmagerparken	67	4.045.576	4.941.124	4.731.769	4.779.087	4.826.878	4.923.415	5.021.883	Gul	1%
32 Engskovbakken	155	9.120.832	12.008.367	11.197.041	11.309.011	11.422.102	11.650.544	11.883.554	Gul	1%
33 Vistoftparken	70	4.673.077	5.666.989	5.418.812	5.445.906	5.473.136	5.500.501	5.528.004	Lys grøn	0,5%
34 Holme Møllevej	7	554.463	698.006	611.866	617.985	624.165	636.648	649.381	Gul	1%
35 Skejbytoften	30	1.964.220	2.528.359	2.326.825	2.350.093	2.373.594	2.421.066	2.469.487	Gul	1%
36 Ladefogedvej	40	2.909.569	3.569.321	3.410.807	3.427.861	3.445.000	3.462.225	3.479.536	Lys grøn	0,5%
37 Ladefogedvej	40	2.703.597	3.237.469	3.151.429	3.182.943	3.214.773	3.279.068	3.344.650	Gul	1%
38 Tousvej	24	778.885	1.059.512	923.351	932.585	941.910	960.749	979.964	Gul	1%
39 Ranunkelvej	50	3.142.451	3.932.501	3.889.380	3.928.274	3.967.557	4.046.908	4.127.846	Gul	1%
40 Kløvermarksvej	27	915.431	1.231.702	1.054.439	1.059.711	1.065.010	1.070.335	1.075.686	Lys grøn	0,5%
41 Torpevangen	36	1.240.564	1.637.440	1.468.012	1.475.352	1.482.729	1.512.383	1.542.631	Lys grøn	0,5%
42 Højagerparken	35	2.356.800	2.979.624	2.765.560	2.779.388	2.793.285	2.807.251	2.821.287	Lys grøn	0,5%
43 Ladefogedvej	46	3.244.191	3.627.865	3.584.942	3.602.867	3.620.881	3.638.985	3.657.180	Lys grøn	0,5%
44 Ranunkelvej	26	1.731.494	2.233.459	2.083.455	2.083.455	2.083.455	2.125.124	2.167.627	Grøn	0%
45 Langørvej	31	2.379.789	2.499.927	2.330.103	2.353.404	2.376.938	2.424.477	2.472.966	Gul	1%
46 Herredsvej	42	1.931.946	2.373.202	2.220.431	2.220.431	2.220.431	2.264.840	2.310.136	Grøn	0%
47 Oldjordsvej	60	2.531.574	3.427.553	2.841.224	2.869.636	2.898.333	2.956.299	3.015.425	Gul	1%
48 Stationsvængen	35	2.547.108	2.953.164	2.877.833	2.906.611	2.935.677	2.994.391	3.054.279	Gul	1%
49 Engskovvænget	34	2.651.344	3.134.948	2.874.990	2.889.365	2.903.812	2.961.888	3.021.126	Lys grøn	0,5%
50 Lauritshøj	72	6.566.521	7.039.367	6.919.690	6.954.288	6.989.060	7.128.841	7.271.418	Lys grøn	0,5%
51 Åbenrågade	17	2.778.808	1.749.020	1.663.545	1.680.180	1.696.982	1.730.922	1.765.540	Gul	1%
52 Skødstrupbakken	33	-	3.176.397	3.162.564	3.162.564	3.162.564	3.225.815	3.290.332	Grøn	0%
53 Sandkåsvej	112	-	5.214.641	4.912.085	4.912.085	4.912.085	5.010.327	5.110.533	Grøn	0%



AlmenBo Aarhus

Frydenlunds Allé 8

8210 Aarhus V

T: 8938 2000

E: post@almenbo-aarhus.dk

www.almenbo-aarhus.dk