

2025

LEDELSESBERETNING

Regnskab 2025

Budget 2025-2026



AlmenBo Aarhus

Organisationsbestyrelsen



Chris Cully
Formand



Vicky E. Jensen
Næstformand



Pia Mouritsen



Kim Ribergaard



Lillian Mikkelsen



Alex Schmidt
Jensen



Jeppe R. Skov

Administrationen



Steffen Espersen
Direktør



Louise
Ahrensbach
Sekretariatschef



Pernille Pedersen
Udlejningschef



Michael Værnhøj
Jakobsen
Driftschef



Susanne Belter
Økonomichef



Heidi Hvam
Sekretariat



Anna Sofia Irons
Sekretariat



Lotte Eskildsen
Sekretariat



Pia Lund
Udlejning



Serife Mert
Udlejning



Mathilde Gram
Kommerciel
projektleder



Mogens Truelsen
Drift



René Braskhøj
Drift



Simon Andersen
Drift



Lene Hansen
Drift



Heidi Riis
Jørgensen
Økonomi



Anette Møller
Larsen
Økonomi



Hanne N. Petersen
Økonomi



Henriette
Vestergård
Økonomi

Driftskontorer

Midt • Nord • Herredsvang • Frydenlund • Viby J • Løgten/Skødstrup • Vest • Langenæs

Indholdsfortegnelse

Organisationsbestyrelsens beretning.....	4
Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus.....	7
Ændring i vedtægterne.....	8
Salg af sommerhus.....	8
Salg af institution.....	9
Udskiftning i organisationsbestyrelsen.....	9
Fælles venteliste.....	10
Effektivisering / Driftsbekendtgørelsens § 13 samt § 73.....	12
Nybyggeri.....	16
Renoveringer.....	19
Fokusområder.....	20
God Almen Ledelse.....	33

Bilag 1: Samlede driftsudgifter i 2025 samt 5 års budgetterede måltal



Organisationsbestyrelsens beretning

Kære læser

På bestyrelsens vegne byder jeg velkommen til dette års ledelsesberetning.

Organisationen

En af forårets store begivenheder var det årlige repræsentantskabsmøde. Her blev der fremsat forslag om flere væsentlige beslutninger i repræsentantskabet, herunder uddelegering af kompetence til organisationsbestyrelsen med henblik på mere smidige arbejdsgange. Derudover blev der truffet beslutning om at sælge institutionen Spættevej og sommerhuset i Dyngby. De enkelte beslutninger er uddybet i denne ledelsesberetning.

Også i organisationsbestyrelsen har der i årets løb været ændringer. Birthe Blach er efter 10 år trådt ud af organisationsbestyrelsen ved repræsentantskabsmødet. Vi vil gerne takke Birthe for hendes store engagement og indsats gennem årene. Samtidig har vi budt velkommen til Lillian Mikkelsen fra afdeling 7 i Aarhus N, som er trådt ind i organisationsbestyrelsen.

I administrationen har vi i årets løb budt velkommen til inspektør Simon Andersen og Lotte Eskesen, der er ansat på projektbasis med fokus på opdatering af råderetskataloger, vedligeholdelsesreglementer, husordner og hjemmesiden. Derudover er vores

kommercielle projektleder Mathilde Gram blevet fastansat. I administrationen har vi samtidig sagt farvel til driftschef Sanne Madsen, og vores inspektør Michael Værnhøj Jakobsen er tiltrådt som ny driftschef. På driftskontorerne har vi budt velkommen til Jakob Jensen, Claus Klitte og Sidsel Dahl, der er ansat som elev. Vi har samtidig sagt farvel til Jesper Stanley fra driftsteam Langenæs. Tak for samarbejdet til alle dem, vi har vinket farvel til og velkommen til de nye.

Regnskab 2025

AlmenBo Aarhus har for 2025 opnået et tilfredsstillende overskud på ca. kr. 2.000.000 mod 600.000 i 2024. Primære årsager til det positive resultat er sparsommelighed på udgiftssiden, samt øgede indtægter på renter, byggesagshonorar og indtægter fra den fælles udlejningsplatform Aarhusbolig.

Ny tilgang til afdelingsmøder

I år har vi ændret tilgangen til afdelingsmøderne, så det primært er inspektørerne, der deltager og afvikler møderne og øvrige medarbejdere deltager efter behov. Formålet er at sikre, at de rette kompetencer er til stede og give en mere målrettet service til afdelingerne. Tiltaget er blevet taget rigtig godt imod.

Nye reglementer

I organisationsbestyrelsen og administrationen har vi længe haft et ønske om mere klare og ensartede regler på tværs af AlmenBo Aarhus' afdelinger. Derfor satte vi i foråret 2025 gang i et grundigt arbejde med nye råderetskataloger, vedligeholdelsesreglementer og husordener, så både beboere og administration får tydelige rammer at navigere efter.

Nybyggeri og renovering

I løbet af sommeren blev 50+ bofællesskabet Flintehaven i Harlev fuldt udlejet efter en målrettet markedsføringsindsats. Afdelingen der nu rummer aktive fællesskaber, har fået ros fra tilsynet samt borgmesteren og blev også fremhævet på TV2 Østjylland som et eksempel på, hvordan bofællesskaber kan modvirke ensomhed.

I 2025 tog vi første spadestik til Sandvænget i Harlev – et nyt boligprojekt med 35 rækkehuse i ét og to plan. Byggeriet forløber planmæssigt, og boligerne forventes klar til indflytning i sensommeren 2026.

Derudover er der også gang i planerne for afdeling 56, som bliver en udvidelse af Plejehjemmet Klørvængen. Afdelingen kommer til at omfatte 20 plejeboliger og 6 ældreboliger og er aktuelt i projekteringsfasen i samarbejde med arkitekt, ingeniør og Aarhus Kommune.

Sideløbende med nybyggeriet har vi også gennemført et renoveringsprojekt i afdeling 13 på Neptunvej i Viby, hvor en tidligere børnehave er omdannet til 4 nye flotte boliger med egen terrasse. Vi bød de nye beboere velkommen i foråret 2025.

Udvalg

Kursus- og informationsudvalget inviterede i oktober til weekendmøde for afdelingsbestyrelser og personale. Det var en inspirerende dag med oplæg, gruppearbejde og gode samtaler om bl.a. reglementer, kompetencer, markedsføring og beredskab. Dagen sluttede festligt med tapas, livemusik og en tip-en-13'er-konkurrence.

I december inviterede fritidsudvalget igen til Jul i Friheden, og der kunne endnu engang meldes udsolgt. Vi takker for den store opbakning, og glæder

os over at så mange vælger fællesaktiviteterne til.

Den boligsociale indsats

I 2025 har vores boligsociale indsatser i Herredsvang, Frydenlund og Møllevangen endnu engang vist, hvor stor en forskel det gør, når beboere, frivillige og samarbejdspartnere løfter i fællesskab. Indsatserne har haft et tydeligt fokus på medborgerskab, demokrati og deltagelse – særligt blandt børn og unge – men også på at styrke hverdagsfællesskaber for familier og ældre.

I Herredsvang er etableringen af Herredsvang Familieforening et stærkt eksempel på beboerdrevet engagement og lokal handlekraft. I Frydenlund har vi set, hvordan fællesskaber omkring børn, unge og familier skaber grobund for både trivsel, fritidsjob og aktiv deltagelse i lokaldemokratiet. Og i Møllevangen har Fælleshuset igen været et levende samlingspunkt, hvor beboerne selv tager ansvar og skaber aktiviteter, traditioner og nye fællesskaber.

Fælles for alle tre områder er, at indsatserne bæres af et stærkt lokalt engagement. Det er beboernes initiativ, frivillighed og lyst til at tage del i det, der gør forskellen.

Afrunding

Afslutningsvis vil vi gerne sige tak til afdelingsbestyrelserne for det store engagement – både i bestyrelsesarbejdet og i de aktiviteter, der bliver lavet for beboerne. Og ikke mindst tak til jer, der deler billeder og historier fra aktiviteterne med os.

Dernæst vil vi også takke personalet, både dem på driftskontorerne og i administrationen, for den indsats de hver dag yder hos AlmenBo Aarhus.

Til slut skal bestyrelsen og udvalgene også have en stor tak for deres arbejde og engagement i alle sager, vi har haft på dagsordenen.

God læselyst.



Chris Cully

Chris Cully
Formand



Engsskovvænget i Skødstrup, afdeling 49

Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus

Organisationen

Organisationens driftsresultat viser et overskud på kr. 1.928.000. De primære årsager til overskuddet skal findes i øgede renteindtægter, øgede byggesagshonorar fra nybyg og renoveringer, overskudsfordeling fra Aarhusbolig samt diverse mindre sparsommelige tiltag.

Overskuddet er tillagt arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2025 opgjort til kr. 320.218.532.

Organisationen har i 2025 ydet afdelingerne en positiv forrentning på 2,475% af mellemregningen. Kursreguleringen fordeles på afdelingernes renteindtægter og henlæggelser.

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

I 2025 har organisationen givet tilskud til afdelingerne på hele 10,8 mio. kr. fra Egen Trækningsret samt 6,7 mio. kr. fra Dispositionsfonden. Ovenstående er brugt til at støtte renoveringer i afdelingerne samt boligsociale helhedsplaner. For yderligere information, henvises til note 541 i hovedregnskabet.

Organisationens administrationsbidrag har de seneste år været meget stabilt og ligger i regnskabsåret på kr. 4.700 pr. lejemålsenhed. Beløbet ligger klart i den lave ende i forhold til de organisationer vi sammenligner os med.

Udvikling i huslejen

Den gennemsnitlige husleje i almene familieboliger er steget moderat i 2026 og udgør nu 960 kr. pr. m². Da huslejen er steget mindre end de generelle forbrugerpriser over en årrække betyder det, at huslejen reelt er faldet. For vores beboere betyder det, at den almene boligform stadig bidrager til stabile og betalelige rammer om hverdagen.

Afdelinger

49 afdelinger har i 2025 tilsammen haft et overskud på 9,8 mio. kr. I 21 afdelinger er der anvendt 5,2 mio. kr. til helt eller delvist at afvikle afdelingernes gæld til køkken- og badlån. Der er tale om lån, hvor der ikke er hjemtaget realkreditlån, dvs. lånene er ufinansierede. I 13 afdelinger er overskuddet fuldt ud brugt til at indfri de underfinansierede lån, og de får i 2025 et overskud på 0 kr.

5 afdelinger kom ud af 2025 med et mindre underskud på samlet 400.000 kr.

Primære årsager til afdelingernes overskud er generelle effektiviseringer på diverse driftskonti samt renteindtægter fra boligorganisationen. Endvidere har afdelingerne fået tilført yderligere henlæggelser fra kursreguleringen.

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret 2025 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 65.865.000.

Der er i 2025 anvendt kr. 69.480.000 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. 5.170.000 til istandsættelse af lejligheder.

Det boligsociale Fællessekretariat

AlmenBo Aarhus bidrager økonomisk til Det Boligsociale Fællessekretariat, som arbejder for at styrke den boligsociale indsats i udsatte boligområder i Aarhus. Fællessekretariatet er et samarbejde mellem de almene boligorganisationer i Aarhus og Aarhus Kommune og har til formål at understøtte trygge og velfungerende boligområder gennem fælles boligsociale indsatser.



Ændring i vedtægterne

Uddelegering af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen fremsatte på det årlige repræsentantskabsmøde forslag om, at dele af repræsentantskabets kompetence uddelegeres til organisationsbestyrelsen. Formålet med forslaget var at skabe mere smidige og effektive arbejdsgange i både bestyrelses- og administrationsarbejdet. Forslaget blev godkendt.

De delegerede kompetencer omfatter beslutninger vedrørende erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme, væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme, nedlæggelse eller sammenlægning af afdelinger samt etablering af fællesafdelingsmøder og fællesafdelingsbestyrelser for flere afdelinger.

Salg af sommerhus

Salg af sommerhus i Dyngby

På repræsentantskabsmødet i maj 2025 blev der fremsat forslag om salg af sommerhuset i Dyngby. Forslaget blev godkendt, og sommerhuset er efterfølgende solgt med overtagelse den 1. december 2025 til en pris på 1.598.000 kr. Sæsonen 2025 blev derfor den sidste. Sommerhuset har gennem mange år været udlejet til beboere, som har tilbragt gode stunder og somre i huset, haven og det skønne nærområde.





Salg af institution

Salg af Spættevej 2-4

Efter Aarhus Kommunes opsigelse af lejemålet på Spættevej 2-4, 8210 Aarhus V, har organisationen undersøgt mulighederne for både genudlejning og opførelse af almene boliger. Det var dog ikke muligt, og det blev derfor besluttet at arbejde videre med et salg af ejendommen.

Salget af Spættevej, som ejes i fællesskab af flere boligorganisationer, skulle godkendes på repræsentantskabsmødet i de forskellige organisationer. Salget blev godkendt, og Spættevej 2-4 er herefter solgt til en privat udvikler for 8 mio. kr. Beløbet er indtægtsført i selskabet fællesadministrationen Frydenlund.

Udskiftning i organisationsbestyrelsen

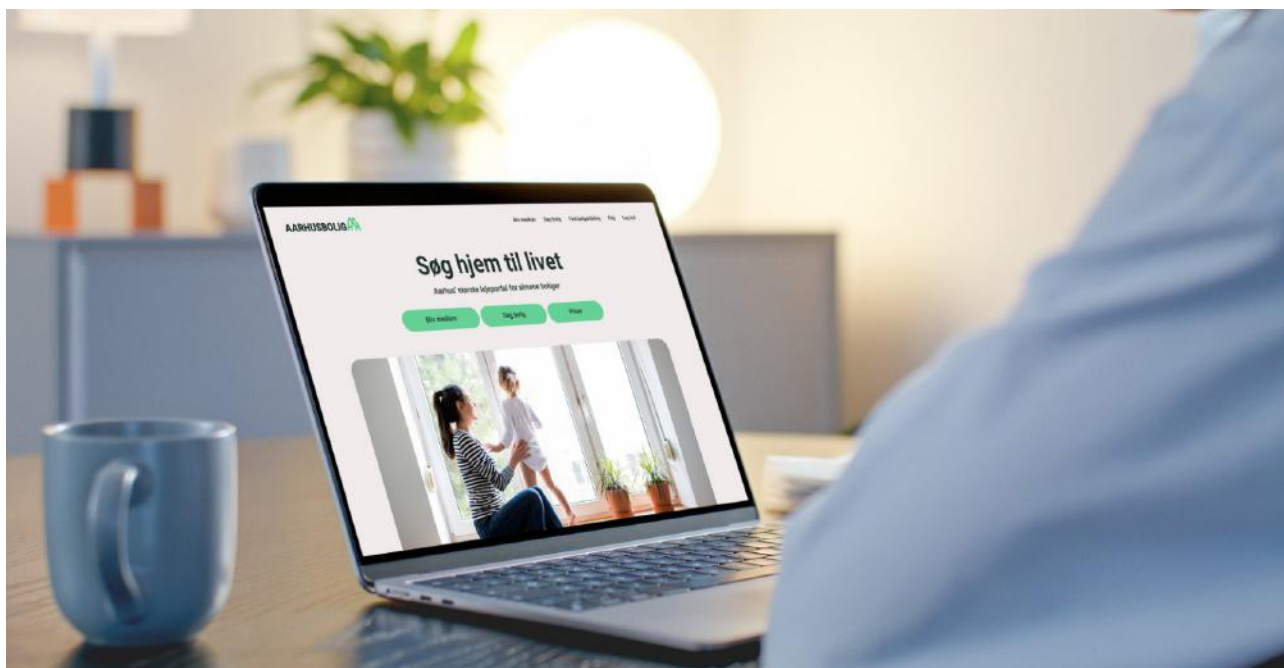
Birthe Blach vinker farvel til AlmenBo Aarhus efter 10 år i bestyrelsen

I forbindelse med repræsentantskabsmødet trådte Birthe Blach ud af organisationsbestyrelsen. Birthe har gennem de seneste ti år ydet en stor indsats i bestyrelsesarbejdet og har blandt andet spillet en aktiv rolle i gennemførelsen af beboerarrangementer. Vi takker Birthe for hendes store bidrag og engagement, og ønsker hende alt det bedste fremover.

Velkommen til Lillian Mikkelsen

Samtidig bød vi velkommen til Lillian Mikkelsen fra afdeling 7 i Aarhus N, som blev valgt ind i organisationsbestyrelsen ved repræsentantskabsmødet. Lillian er formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 7 og har været aktiv i beboerdemokratiet siden 2023.





Fælles venteliste

AarhusBolig

AlmenBo Aarhus er en del af samarbejdet om den fælles venteliste med samtlige boligorganisationer i Aarhus Kommune, under det fælles navn Aarhusbolig. Her kan boligsøgende skrive sig op ét sted, og stå på venteliste til 43.351 boliger i og omkring Aarhus Kommune.

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

Udfordringer med udlejning af boliger

Vi er opmærksomme på, at der er udfordringer med at udleje boliger i Aarhus Kommune, og har derfor iværksat forskellige tiltag. Vi holder fortsat øje med udviklingen.

Ungdomsboliger, Kollegiekontoret

Kollegiekontoret samarbejder med de øvrige boligforeninger i Aarhus om anvisning til alle støttede ungdomsboliger og kollegier. Det dækker i alt omkring 11.600 lejermål i og omkring Aarhus. Boligerne udlejes fortrinsvist til unge under uddannelse.

Med samarbejdet kan de unge søge bolig ét sted via www.ungdomsboligaarhus.dk. Ventelisten er gratis og placeringen bestemmes af tidspunktet for opnotering.

Nye regler for ventelisterne

Der er kommet nye regler for ungdomsbolig Aarhus, som bl.a. betyder, at man nu kan oprette en ansøgning allerede når man er fyldt 17 år. Derudover kan man nu også være aktiv eller passiv på ventelisten. Og så er fortrinsretten for ansøgere uden for Aarhus Kommune blevet fjernet, så alle ansøgere nu har samme vilkår, uanset hvilket postnummer de flytter fra.

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



Indrettet bolig på Sandkåsvej i Aarhus V, afdeling 53

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:

Ingen nævneværdige 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:

1. Boligorganisationen:

- Månedlig administrativ budgetopfølgning
- Kvartalsvis afrapportering til organisationsbestyrelsen
- Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti

2. Afdelingerne

- Månedlig administrativ budgetopfølgning af driftskonti
- Månedlig kontrol af driftskonti af ejendomsfunktionærer
- Kvartalsvis afrapportering til afdelingsbestyrelser

3. 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 lokale benchmarks rapporter for organisationerne i Aarhus.

Den gennemførte egenkontrol

Forvaltningsrevision og egen kontrol er en disciplin, hvor vi foretager en systematisk gennemgang og vurdering af vores forvaltning og styring. Det er en proces, hvor vi undersøger, om organisationens ressourcer bruges effektivt og økonomisk, og om organisationens aktiviteter og procedurer er i overensstemmelse med de fastsatte politikker, lovgivninger og målsætninger.

Hovedformålet med forvaltningsrevisionen er at sikre, at vi arbejder effektivt og opnår vores mål på den mest økonomiske, effektive og etisk forsvarlige måde. Den tjener til at identificere områder, hvor der kan spares eller omfordeles ressourcer, og til at vurdere, om der bør implementeres nye politikker eller procedurer for at forbedre organisationens drift.

Bestyrelsen, ledelsen og revisoren vil evaluere, om der er sammenhæng mellem ressourceanvendelse og opnåede resultater. Rapporterne bliver løbende forelagt organisationsbestyrelsen som i samarbejde med ledergruppen vurderer risikostyring, styringsstrukturer og beslutningsprocesser.

For 2025 har organisationen udvalgt områder for en nærmere vurdering af det pågældende områdes forvaltning og styring.

De udvalgte områder oplistet kort her, og en nærmere gennemgang omkring processer og målsætninger er løbende forelagt og vurderet af organisationsbestyrelsen.

- Henlæggelser til udgifter til fraflytninger, konto 402/403
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold (konto 401x)
- Sygefravær i AlmenBo Aarhus – 2025
- Administrationsbidrag – udvikling fra 2015 til 2024
- Udlejningssituationen- Ændring af tildelingsreglerne i forebyggelsesområder
- Udlejningsvanskeligheder
- Dødsboer- og de økonomiske udfordringer
- Energi (Vand, EL, Varme, Solceller)
- Grønt arbejde/områder
- Indkøb udbud/rammeaftaler
- Leverandørydelser udbud/rammeaftaler

I forbindelse med ovenstående blev der i 2025 lavet en tilfredshedsundersøgelse for ejendomsfunktionærerne. Resultaterne kan ses på side 22.

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, udbud og forenkling af arbejdsprocesser i afdelingerne samtidig med, at administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og effektiviseret rundt om i organisationen.



Effektiviseringstiltag

Nedenstående effektivitetsmodel fra Landsbyggefonden viser AlmenBo Aarhus' besparelspotentiale.

Faktiske driftsudgifter i kr./m2										
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
389	391	381	377	386	383	384	386	455	406	421
Modelberegneede udgifter i kr./m2										
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
432	438	449	454	462	470	478	496	524	541	570
Besparelspotentiale i kr./m2										
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-43	-4	-25	-34	-33	-45	-50	-68	-25	-50	-106

AlmenBo Aarhus ligger pænt under de modelberegneede udgifter og med negativt besparelspotentiale: Effektivitetsmodellen fra Bolig- og Planstyrelsen viser, at effektivitetsgennemsnittet for AlmenBo Aarhus ligger på 87,2% i forhold til den samlede bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

Afdelinger	Målsætning
Røde afdelinger: 17	Med effektivitet mellem 64-70%, 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, 11, 12, 16, 20, 24, 29, 30, 31, 33, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53	Med effektivitet mellem 70-90%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at flytte afdelingerne til en effektivitetsprocent over 82,9, hvilket er regionens gennemsnitsprocent.
Grønne afdelinger: 5, 9, 10, 13, 14, 15, 19, 22, 25, 26, 27, 32, 35, 36, 40	Med en gennemsnitlig effektivitet over 92%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at fastholde afdelingernes position og undersøge for yderligere besparelser i driften.

Flintehaven, afdeling 54 er endnu ikke målbar.

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 langtidsplaner indenfor 5 år

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til ovenstående mål. Resultatet af disse tiltag vil blive forelagt på afdelingsmøderne 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 2024, 2025 og budgettal for 2026)

Forhold, som revisor måtte have påtalt

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



Vestre Ringgade i Aarhus C, afdeling 2

Nybyggeri

Bofællesskabet Flintehaven

I løbet af sommeren kunne vi melde fuldt udlejet i 50+ bofællesskabet Flintehaven i Harlev. Udlejningen af de 54 boliger krævede både nytænkning og en målrettet markedsføringsindsats, men det hårde arbejde bar frugt. Der er nu et godt naboskab og flere forskellige fællesskaber i bofællesskabet bl.a. strikkeklub, kortklub mm.

Tilsynet besøgte i løbet af året også Flintehaven sammen med vores kommercielle projektleder Mathilde Gram og direktør Steffen Espersen. Her blev der givet stor ros til både projektet og den indsats, der var lagt i udlejningen og opbygningen af fællesskabet.

Flintehaven fik også ekstra opmærksomhed, da Mathilde Gram deltog live i TV2 Østjylland, hvor hun fortalte om bofællesskabet som en del af løsningen på udfordringen med ensomhed hos ældre borgere.

I januar 2026 havde bofællesskabet desuden besøg af Aarhus' borgmester, Anders Winnerskjold, som blev vist rundt og lagde vejen forbi en af beboerne. Besøget blev afsluttet i fælleshuset med uformel dialog over kaffe og kage og gav en god anledning til at vise, hvordan Flintehaven som Aarhus Kommunes første almene 50+ bofællesskab fungerer i praksis.



Svend og Kirsten fandt meget mere end et hjem i

Flintehaven: Læs artiklen fra magasinet Seniorliv om Svend og Kirsten fra Flintehaven, der fortæller om at finde fællesskab og livskvalitet i et seniorbofællesskab. Klik på boksen her -eller gå ind på www.almenbo-aarhus.dk

Sandvænget

I maj 2025 tog vi første spadestik til vores kommende afdeling 55 Sandvænget i Harlev. Sandvænget kommer til at bestå af 35 rækkehuse i ét og to plan. Boligerne henvender sig både til den lille familie og til beboere, der ønsker at bytte parcelhuset ud med en mere overskuelig bolig.

I november markerede vi en vigtig milepæl, da vi fejrede rejsegilde sammen med håndværkere, samarbejdspartnere, medarbejdere og byggeudvalget. Ventelisten til de nye boliger åbnede i november 2025. Det forventes at boligerne er klar til indflytning i efteråret 2026.





Visualisering af bolig i 1-plan Sandvænget



Plejehjemmet Kløvervangen, 8541 Skødstrup (20 plejeboliger og 6 almene familieboliger)

Der er også gang i planerne for afdeling 56, som bliver en udvidelse af plejehjemmet Kløvervangen. Afdelingen kommer til at omfatte 20 plejeboliger og 6 ældreboliger og er aktuelt i projekteringsfasen i samarbejde med arkitekt, ingeniør og Aarhus Kommune.

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.

4 nye boliger på Neptunvej i Viby

Den tidligere børnehaven på Neptunvej i Viby, afdeling 13, er blevet omdannet til fire nye boliger med en lille have og terrasse. Alle boliger har et skønt åbent layout, masser af lys og godt med plads. Der er tre 2-værelsesboliger og en enkelt 3-værelses. De første beboere flyttede ind i foråret 2025.



Renoveringer

Afd. 1 – Silkeborgvej, Vestre Ringgade, Regenbugsgade

Opstigende grundvand (kr. 750.000).

Afd. 3 – Paludan Müllers Vej

Ombygning af erhvervslejemål til fælleslokale (kr. 300.000).

Afd. 5 – Jævnøgnsvej, Vorregårds Alle

Udskiftning af vinduer (kr. 6.200.000).

Afd. 8 – Holme Møllevej

Udskiftning af vinduer (kr. 5.400.000).

Afd. 9 – Kirkedammen

Udskiftning af vinduer (kr. 12.500.000).

Afd. 11 – Neptunvej

Døre fra opgang til lejlighed udskiftes (kr. 1.000.000).

Afd. 12 – Neptunvej

Udskiftning af vinduer (kr. 10.500.000).

Afd. 13 – Neptunvej

Udskiftning af vinduer (kr. 13.200.000)

Afd. 14 – Spættevej, Musvågevej, Fuglebakkevej

Portelefonanlæg og solceller (kr. 4.800.000).

Afd. 15 – Frydenlunds Allé, Musvågevej

Opsætning af solceller (kr. 12.500.000)

Afd. 19 – Rydevænget

Varmeanlæg (kr. 10.500.000).

Afd. 22 – Fjældevangen

Ny membran. Projekt afsluttes marts 2026 (kr. 3.500.000).

Afd. 27 – Skelagervej

Projektering udskiftning af vinduer pågår (kr. 1.600.000). Opstart i 2026.

Afd. 29 – Sabro Vænge

Udskiftning af vinduer og facader (kl. 6.400.000)

Afd. 30 – Rundhøj Alle

Udskiftning af vinduer (kr. 600.000)

Afd. 32 – Engskovbakken

Udskiftning af vinduer (kr. 8.000.000)

Afd. 34 – Holme Møllevej

Udskiftning af vinduer (kr. 1.100.000)

Afd. 44 – Ranunkelvej

Ovenlys? (kr. 450.000)

Afd. 53 – Sandkåsvej

Udbedring af fejl på ventilationsanlæg (kr. 0 – dækket af garanti).



Nye facader på Sabro Vænge i Sabro, afdeling 29

Fokusområder 2025

Det har vi haft fokus på i AlmenBo Aarhus

Året har budt på mange forskellige indsatser og aktiviteter i AlmenBo Aarhus. Her giver vi et indblik i nogle af de fokusområder, der har præget arbejdet – både stort og småt.



Udarbejdelse af råderetskataloger, husordensreglementer samt vedligeholdelsesreglementer

Det har længe været et ønske i organisationsbestyrelsen og administrationen, at der skulle udarbejdes individuelle råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer, herunder også en grundig gennemgang af alle husordener for AlmenBo Aarhus' 49 afdelinger. Startskuddet til det arbejde blev givet i foråret 2025.

Der blev ansat en medarbejder, hvis kerneopgave har været at gennemgå de nuværende beslutninger i de eksisterende husordensreglementer, placere dem de retter steder og facilitere processen i tæt samarbejde med kolleger i driften og afdelingsbestyrelserne.

Kort om processen:

Der er udarbejdet skabeloner for de nye regelsæt:

- Råderetskatalog, vedligeholdelsesreglementer (A- og B-ordning) og husordensreglementer
- Der har været afholdt dialogmøder med ejendomsfunktionærer og afdelingsbestyrelser
- Igangværende udarbejdelse af forslag til afdelingsmøder
- Afvikling af afdelingsmøder i løbet af foråret 2026
- Nye arbejdsprocedurer og implementering af de nye beslutninger

Formålet

Der har manglet tydelige rammer for, hvad lejerne måtte og ikke måtte udføre af vedligeholdelses-, forbedrings- og forandringsarbejder i egen bolig – dette sikres med de nye reglementer.

Med de nye kataloger og reglementer får vi skabt et ensartet udtryk af de nye regelsæt og fokus på at gøre det let forståeligt. Specielt i de tilfælde hvor der er tale om regler, som er baseret på lovgivning, da det skal være let for lejerne at tolke på og handle efter.

Administrationen får et bedre arbejdsredskab at navigere efter, da det nøje præciseres, hvad der er tilladt, og hvad der ikke er tilladt i den enkelte afdeling.

I nogle afdelinger er der opstået u hensigtsmæssige tiltag, fordi retningslinjerne har været uklare, og lejere derfor har handlet efter bedste skøn – fx ved at opføre tilbygninger eller etablere hegn og hække, som ikke passer til den pågældende afdeling. Fremadrettet forebygges dette ved, at reglerne præciseres og tydeliggøres.



Fokusområder 2025



Tilfredshedsundersøgelse ejendomsfunktionærer

Der har som led i forvaltningsrevisionen været udsendt en tilfredsundersøgelse til alle ejendomsfunktionærerne.

Det gør vi godt:

- Der er generelt godt samarbejde over hele linjen. Vi er gode til at hjælpe hinanden, der er et godt fagligt samarbejde og fint socialt samvær. God balance mellem arbejdsliv og familieliv
- Der er tillid til ledelsen og der kan gives udtryk for meninger og følelser
- God tilfredshed med driftschef og inspektører – både når det kommer til deres evne til at lede og deres evne til at kommunikere
- Højt serviceniveau hvor alle gerne yder ekstra indsats for beboerne

Her kan vi forbedre os:

- Bedre tid til arbejdsopgaverne. Ca. 37% af de adspurgte har svaret hverken eller til spørgsmålet om, hvorvidt de har tid nok til at nå arbejdsopgaverne
- Blive bedre til at spørge om hjælp, hvis man har for meget at lave
- Mere anerkendelse for et godt stykke arbejde

Samlet set viser undersøgelsen, at vi har et solidt udgangspunkt med højt engagement, stærkt samarbejde og høj faglighed. Samtidig peger besvarelserne også på områder, hvor vi kan blive bedre – særligt i forhold til arbejdspress, anerkendelse og indbyrdes støtte.

Weekendmøde for afdelingsbestyrelser og ansatte

Lørdag d. 25. oktober var afdelingsbestyrelserne inviteret til weekendmøde – en dag fyldt med inspiration, fællesskab og gode oplevelser. Dagen startede med fælles morgenmad, inden der blev taget hul på et spændende program med oplæg og gruppearbejde.

Oplæg, inspiration og gode samtaler

Dagen bød på oplæg om reglementer, afdelingsbestyrelsens kompetencer, markedsføring af vores boligområder, nyheder og indslag om beredskab.

Der blev også dystet i tip en 13'er om afdelingsbestyrelsens kompetencer, hvor Inge Merete fra afdeling 2 løb med sejren med hele 13 rigtige. Om aftenen blev dagen rundet af med en lækker middag bestående af seks tapasretter med brød og dip ledsaget af livemusik fra 2 Fools.



Fokusområder 2025



Afdelingsmøder – nye tiltag

Som noget nyt blev det besluttet, at inspektørerne fremadrettet primært står for afviklingen af afdelingsmøderne. Forud for møderne fik de grundig oplæring i fremlæggelse af regnskaber og budgetter. Formålet er at sikre, at det rette personale deltager på møderne, så afdelingerne får den bedst mulige service. Ved behov kan medarbejdere fra økonomi eller sekretariatet fortsat deltage. Initiativet blev taget rigtig godt imod på årets afdelingsmøder.

Fritidsudvalg – Jul i Friheden

Søndag den 14. december havde fritidsudvalget inviteret til Jul i Friheden. Her var cirka 200 beboere en tur i Friheden, hvor både store og små oplevede de flotte julelys og den hyggelige julestemning, som fylder parken i december. Fritidsudvalget stod for uddeling af billetter og benyttede samtidig lejligheden til at ønske alle en glædelig jul.



Ny brochure til indflyttere

Der er udarbejdet en ny indflytterbrochure, som skal give nye beboere et godt overblik og en god start i afdelingen. Brochuren indeholder vigtige informationer og kontaktoplysninger samt en kort introduktion til, hvad det vil sige at bo alment.



Salg af sommerhus i Dyngby

På repræsentantskabsmødet i maj blev der truffet beslutning om at sælge sommerhuset i Dyngby, og huset har siden fået nye ejere. Dermed blev den seneste sæson også den sidste. Sommerhuset har gennem mange år dannet rammen om ferier og ophold for beboere, der har nydt tiden i huset, haven og de smukke omgivelser. For mange har stedet været forbundet med gode minder, afslapning og hyggelige stunder tæt på naturen.

Bæredygtig energi: Solceller

I AlmenBo Aarhus har vi et vedvarende fokus på grøn energi og har i dag solceller i hele otte afdelinger samt på administrationsbygningen. For at understøtte denne indsats har vi søgt Energistyrelsens solcellepulje, som skal gøre det lettere at etablere solcelleanlæg på etageejendomme. Vi har søgt puljen og opnået tilskud på 312.000 kr. til afdeling 15 og 748.000 kr. til afdeling 14 i Frydenlund. Tilskuddene understøtter organisationens fortsatte indsats for at øge produktionen af grøn energi.



Solcelleproduktion i AlmenBo Aarhus

Afd. 15 Frydenlund	390.655 kWh
Afd. 17 Kløvervangen	63.248 kWh
Afd. 19 Rydevænget	96.491 kWh
Afd. 31 Hjelmagerparken	15.468 kWh
Afd. 32 Engskovbakken	20.625 kWh
Afd. 50 Lauritshøj	2.611 kWh
Afd. 52 Skødstrupbakken	76.172 kWh
Afd. 53 Sandkånsvej	26.194 kWh
Afd. 54 Flintehaven	45.594 kWh
Administrationen	28.457 kWh
I alt	765.515 kWh

Solcellerne er koblet op på den fælles energiportal, EVISHINE. Her kan beboerne se hvor meget energi solcellerne producerer. Det mener vi bidrager til mere energibevindste beboere.

Nye udlejningsaftaler

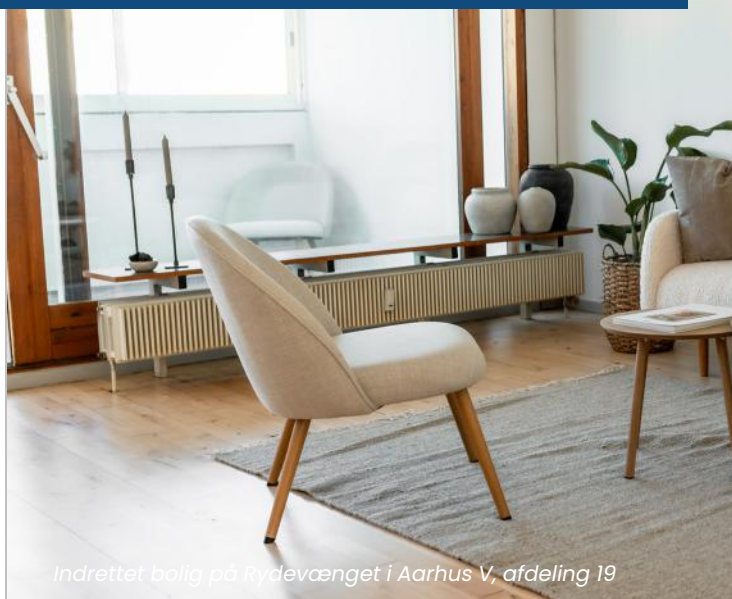
AlmenBo Aarhus har i samarbejde med Aarhus Kommune indgået aftaler om fleksibel udlejning for afdelingerne 5 og 7 i Vorrevangen samt 9, 10 og 51 på Langenæs for perioden 1. december 2024 til 30. april 2026.

Aftalerne indebærer blandt andet fortrinsret til personer i arbejde og personer under videregående uddannelse og er indgået som led i et boligsocialt løft af områderne. For afdeling 51 gælder fortsat, at boligerne er forbeholdt ansøgere, der er fyldt 55 år.

Der er igangsat arbejde omkring helhedsplan for Tilst. Projektet er igangsat med midler fra bl.a. AlmenBo Aarhus, Al2bolig og Aarhus Kommune.



Fokusområder 2025



Indrettet bolig på Rydevænget i Aarhus V, afdeling 19

Ghetto / Parallelsamfund

I AlmenBo Aarhus følger vi nøje udviklingen omkring udsatte områder og regulering af bl.a. udlejning heraf.

De 5 definitioner på boligområder er:

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

3 områder på listen i AlmenBo Aarhus

Hvert år i december offentliggør Social-, Bolig og Ældreministeriet lister over boligområder, som i forskellig grad betegnes som udsatte på baggrund af bl.a. arbejdsløshed og kriminalitet. På listen fra december 2024 fremgår tre af AlmenBo Aarhus' afdelinger: Vorrevangen, Langenæs og Åbenrågade. I bestyrelsen er der et særligt fokus på disse områder, men samtidig en overordnet tilfredshed med udviklingen. Det skyldes blandt andet en målrettet boligsocial indsats samt en styrket udlejningsindsats i områderne.

Samtidig er vi opmærksomme på, at der fortsat er udfordringer med tryghed og kriminalitet i Herredsvang. Derfor er det vigtigt, at vi sammen med de øvrige boligforeninger og Aarhus Kommune fortsat tager ansvar for at styrke trygheden i området.



Tryghedsvandring i Herredsvang

Som led i udarbejdelse af en udviklingsplan for Herredsvang og i forlængelse af borgermødet i foråret blev der den 11. november 2025 afholdt tryghedsvandring med deltagelse af forskellige repræsentanter, lokale institutioner mv. Vandringen var en opfølgning på borgermødet tilbage i maj, hvor man ønskede at sætte fokus på udvikling og tryghed i udvalgte områder i Herredsvang.

På turen blev der sat flere ord og perspektiver på, og alle de gode input bliver taget med videre i arbejdet med den nye bystrategiske helhedsplan. Fra AlmenBo Aarhus deltog inspektør Michael Jakobsen.

Boligsociale indsatser: Fokus på medborgerskab og demokrati i Herredsvang



Herredsvang Familieforening

En af udfordringerne i Herredsvang er, at der kun findes få foreninger i lokalområdet. Derfor har det boligsociale arbejde et særligt fokus på at bygge bro til det omkringliggende foreningsliv og på at styrke børn og unges mulighed for et positivt og aktivt fritidsliv.

Det var derfor en stor glæde, da fem engagerede beboere og forældre tog initiativ til at stifte en forening til gavn for områdets familier og børn. Over en længere periode har de afholdt møder og udviklet Herredsvang Familieforening – en bevægelsesforening under DGI, der tilbyder aktiviteter for både børn og voksne i Herredsvang.

I sommer modtog foreningen en bevilling på 200.000 kroner fra et sundhedsudbud i Aarhus Kommune. Midlerne skal bruges til både aktiviteter og til at opbygge de frivilliges kompetencer. Allerede nu tilbyder foreningen blandt andet kvindetræning, skak, familiebevægelse og fællesspisning, og flere aktiviteter er på vej.

Næste store milepæl er foreningens første generalforsamling, som afholdes i slutningen af marts. Her inviteres alle interesserede familier til en dag med både børneaktiviteter og fællesspisning. På generalforsamlingen vil der være mulighed for at melde sig ind i foreningen – og for dem, der har lyst, også stille op til bestyrelsen og være med til at præge foreningens videre arbejde.

Demokratiforløb på Hasle skole

Et andet særdeles vellykket initiativ var et demokratiforløb for 9.A på Hasle Skole. Forløbet blev gennemført af kulturhusets netværksskabende medarbejder, Ali Karim, i tæt samarbejde med FU Gadeplan og Hasle Bibliotek og strakte sig over 12 undervisningslektioner.

I forløbet arbejdede eleverne med nærdemokrati i praksis, hvor deres fælles opgave var at planlægge og gennemføre en valgaften i forbindelse med kommunalvalget i november. Det resulterede i en yderst vellykket begivenhed med mere end 100 deltagere.

Eleverne havde forberedt en række aktuelle temaer, som politikerne skulle forholde sig til, herunder børn og unges trivsel, klima og offentlig transport. Valgaftenen gav både elever og deltagere en konkret og engagerende oplevelse af demokratiet i praksis.



Frederik Hagemann-Nielsen

Skoleelever arrangerede paneldebat

Min kollega Tabassam Mushtaq Khan Lange fra DR Østjylland har sendt denne reportage fra det aarhusianske:

Jeg er taget til vælgermøde i Kulturhus Herredsvang i Aarhus V, hvor 9. klasserne fra Hasle Skole har arrangeret en paneldebat.

Eleverne har over de sidste par uger stået for planlægningen af dagens debat og selv fundet på emnerne i samarbejde med deres undervisere: klima, børn og unges trivsel, skole og trafik.

- Jeg synes, det er vigtigt, at politikerne kommer på besøg i dag, fordi vi så kan se, hvordan det er at være politiker, og hvad de går og laver, og hvad de står for, siger Yusef Labib Makkouk.



Fra venstre mod højre: Yusef Labib Makkouk, Akin Kilic og Jenin Halloum som går i 9. klasse på Hasle skole

Fokusområder 2025



Boligsociale indsatser: Fokus på medborgerskab og demokrati i Frydenlund

Børn og unge i centrum

I løbet af 2025 har Frydenlund igen vist, hvor meget vi kan, når vi er Fælles om Frydenlund. Året har tydeligt vist, hvad der sker, når beboere, lokale foreninger og kommunale aktører går sammen om at skabe stærke fællesskaber for både børn, unge og voksne. Det er netop det engagement og den fælles vilje til at løfte i flok, der har båret årets aktiviteter frem.

Studiecaféen og lektiecaféerne var igen i 2025 et samlingspunkt for områdets børn og unge i samarbejde med Foreningen Leg og Lær, klubben Musvågevej og Møllevangsskolen – ikke kun for lektierne, men også for fællesskabet og samværet. Flere unge fandt mod til at prøve kræfter

med fritidsjob, blandt andet i Clean Bandits og Lommeguld. GAME streetfodbold og Game Girlzone har været velbesøgte aktiviteter hele året med stor tilslutning af både drenge og piger. Barbershoppen i samarbejde med Ungdomsskolen fortsatte som et populært tilbud, hvor både lokale og unge udefra mødtes om klipning, læring og fællesskab.

En gruppe piger tog i 2025 initiativ til pigefællesskabet "Ung i Fryden", som har skabt et stærkt fællesskab med ture, snak og hygge i Fælleshuset. De unge i Frydenlund har desuden med stort engagement og frivillig indsats arrangeret både valgdebat og valgfest i forbindelse med kommunalvalget.

Småbørnsfællesskaber og familieliv

For de yngre familier var der også masser at være en del af. Småbørnscaféen i samarbejde med sundhedsplejen, babyrytmik med Møllevangskirken og familiesøndage har igen i 2025 dannet rammer for stærke småbørnsfællesskaber. Sammen med Børnekulturhuset bød året på et væld af kreative aktiviteter og workshops for områdets børnefamilier.

Hverdagsfællesskaber og traditionsrige fester

Året bød på mange hyggelige aktiviteter skabt i tæt samarbejde med områdets beboere og frivillige: samtalecafé, studiecafé for voksne, syning, kreaværksted, fredagsmorgenmad og de populære 60+ museumsture. Her har der været plads til både snak, grin og nye bekendtskaber.

Som altid trak traditionsfesterne – sommerfest, julemarked, fastelavn og Eid – rigtig mange mennesker til. De blev igen store succeser, hvor beboere på tværs af alder og baggrund mødtes, hjalp hinanden og skabte den helt særlige Frydenlund-stemning, vi er så stolte af.

Engagerede forældre og vejen mod job

Forældrerådet har været utrolig engageret hele året. Blandt andet tog de initiativ til en dialogaften, hvor

skoleleder, klub, lokale daginstitutioner og foreninger mødtes om det gode forældresamarbejde og børneliv i Frydenlund – en aften, forældrene selv stod i spidsen for, og som tydeligt viste, hvad der sker, når de går forrest.

I 2025 har både unge og voksne haft mulighed for støttefravoresfremrykkede virksomhedskonsulenter. Ud over individuel sparring har der hver uge været hjælp til CV og jobsøgning i jobcaféen – et tilbud, mange har gjort brug af.

Fælles ferieoplevelser

I forbindelse med sommerferien blev der søgt midler hjem fra Arbejdsmarkedets Feriefond. 20 familier fra Frydenlund fik et skønt ferieophold ved Vesterhavet, hvor ugen bød på masser af familieaktiviteter, fællesskab og tur til Fårup Sommerland.

2025 har været et år fyldt med både velkendte og nye fællesskaber og initiativer – alt sammen muligt takket være det enorme engagement og den dedikerede frivillige indsats fra områdets børn, unge og voksne.



Fokusområder 2025



Boligsociale indsatser: Et hus fuld af liv i Møllevangen

Et hus fuld af liv

I årets løb har Fælleshuset endnu engang vist sig som et lokalt samlingspunkt – et sted, hvor beboerne mødes, finder nye fællesskaber og skaber relationer på tværs af alder, baggrund og interesser. Huset har været fyldt med energi, initiativ og nye idéer, drevet af beboernes eget engagement og lysten til at skabe et fællesskab med plads til alle – både dem, der kommer fast, og dem, der "bare" kigger forbi.

Ugentlige aktiviteter og nære fællesskaber

Hver uge har huset summet af liv. Café Fabers har igen dannet ramme om et hyggeligt fællesskab med 5–14 deltagere, mens formiddagskaffen om tirsdagen har tiltrukket 3–12 trofaste beboere. Træn

Dig Glad har fortsat året igennem med 10–20 aktive deltagere, og både aften-yoga og stoleyoga har skabt rum for ro og nærvær.

Havegruppen og udendørsgruppen har været aktive hele sæsonen med fokus på fælles udearealer og højbede. Fællesspisningen én gang om måneden har samlet 30–45 deltagere, og torsdagscaféen samt det nye initiativ "Nem mad for mænd" har skabt flere uformelle møder. Mandemad én gang om ugen har givet mændene et særligt frirum, mens krea-holdet, fællessang og den månedlige familiebålhygge har bidraget med kreativitet, musik og udeliv.



Fester, traditioner og særlige oplevelser

Året begyndte med en stemningsfuld nytårskur med 80–100 deltagere. Der blev holdt fastelavnsfest, og til Sankt Hans deltog omkring 70 i spisningen, mens endnu flere sluttede sig til ved bålet og fællessangen. Sommerfesten bød på loppemarked, madboder og musik, og i løbet af året skabte julehygge, julefrokost og frivilligmiddag nye og stærke traditioner.

Derudover blev der afholdt oplæg om sund mad, arrangementer målrettet unge og ikke mindst en familielejr for enlige til Bork Havn, som gav deltagerne et særligt pusterum.

Et fællesskab med plads til alle

På tværs af alle aktiviteter og arrangementer går én ting igen i 2025: Fælleshuset i Møllevangen er et sted, hvor man kan komme, som man er – og hvor alle er velkomne. Året viser tydeligt, at huset bæres af et stærkt beboerdrevet engagement. Det er frivillige, deltagere og ildsjæle, der får det hele til at leve – og netop derfor fortsætter fællesskabet med at udvikle sig med nye aktiviteter, nye mennesker og nye drømme.

Fokusområder 2025



En organisation med gennemsigtighed og ordentlighed

Ordentligheden og gennemsigtigheden vedrører i princippet alle facetter af vores virke både internt og i forhold til omverdenen. Det er bl.a. ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer. Ordentlighed ved servicering af beboerne og de boligsøgende. Ordentlighed ved vores sociale ansvar, ansvar over for kommunen og andre myndigheder og ved at have fokus på miljømæssig bæredygtighed.

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

Som en del af princippet om gennemsigtighed har vi igen i år valgt at oplyse om bestyrelseshonoraret på vores hjemmeside. Derudover har bestyrelsen også deltaget i forskellige samarbejds møder med Aarhus Kommune.

Der har også været et stort fokus på at højne informationsniveauet, hvorfor der bl.a. har været afholdt weekendmøde for afdelingsbestyrelser bl.a. for at sikre gennemsigtighed og ordentlighed i den proces som organisationen står overfor at skulle gennemføre i 2026 med nye regler.



Bilag

Ledelsesberetning 2025

Bilag 1

Samlede driftsudgifter i 2025 samt 5 års budgetterede måltal

Afdeling	Antal enheder	Regnskab 2025	Budget 2026					Henlæggelser 2024-2025	
				2027	2028	2029	2030		
1 Vestre Ringgade	92	5.013.615,57	5.205.711	5.309.825	5.416.022	5.524.342	5.634.829	Gul	2,0%
2 Vestre Ringgade	68	4.679.330,68	4.708.141	4.802.304	4.898.350	4.996.317	5.096.243	Gul	2,0%
3 Paludan M.	58	3.507.776,19	3.670.801	3.744.217	3.819.101	3.895.483	3.973.393	Gul	2,0%
4 Nordborggade	26	1.445.501,49	1.448.088	1.484.290	1.521.397	1.559.432	1.598.418	Orange	2,5%
5 Jævnøgnavej	32	2.231.759,93	2.756.751	2.784.319	2.840.005	2.896.805	2.954.741	Grøn	1,0%
6 Silkeborgvej	35	1.757.073,26	1.858.348	1.886.223	1.914.517	1.943.234	1.972.383	Lys grøn	1,5%
7 Illerupvej	180	13.136.288,88	13.445.208	13.781.338	14.125.872	14.479.018	14.840.994	Orange	2,5%
8 Holme Møllevvej	58	3.627.998,78	3.774.636	3.831.256	3.888.724	3.947.055	4.006.261	Lys grøn	1,5%
9 Kirkedammen	147	7.947.450,34	8.390.542	8.558.353	8.729.520	8.904.110	9.082.193	Gul	2,0%
10 Åbenrågade	86	5.705.185,73	5.974.825	6.094.322	6.185.736	6.278.522	6.372.700	Gul	2,0%
11 Neptunvej	111	6.697.937,44	6.950.551	7.089.562	7.160.458	7.232.062	7.304.383	Gul	2,0%
12 Neptunvej	97	5.879.226,25	6.225.221	6.318.599	6.413.378	6.509.579	6.607.223	Gul	1,5%
13 Neptunvej	96	6.306.691,03	7.165.017	7.272.492	7.381.580	7.492.303	7.604.688	Lys grøn	1,5%
14 Musvågevej	253	17.133.718,32	17.369.089	17.716.471	18.070.800	18.432.216	18.800.861	Gul	2,0%
15 Frydenlunds Allé	289	21.431.007,30	22.053.284	22.604.616	23.056.708	23.517.843	23.988.199	Orange	2,5%
16 Græsvangen	92	11.553.085,64	11.802.027	12.982.230	15.578.676	18.694.411	22.433.293	Grøn	1,0%
17 Klørvangen	69	7.489.759,25	7.598.026	7.749.987	7.904.986	8.063.086	8.224.348	Gul	2,0%
18 Græsvangen inst.	12	262.150,90	294.847	294.847	294.847	294.847	294.847	inst.	0,0%
19 Rydevænget	200	16.393.239,01	16.700.781	16.951.293	17.205.562	17.463.646	17.725.600	Lys Grøn	1,5%
20 Vestergade	22	1.978.393,91	1.975.490	2.005.122	2.035.199	2.065.727	2.096.713	Lys grøn	1,5%
21 Rydevænget inst.	8	306.498,33	335.847	335.847	335.847	335.847	335.847	Inst.	0,0%
22 Fjældevænget	257	20.404.586,33	19.875.573	20.273.084	20.678.546	21.092.117	21.513.959	Gul	2,0%
23 Fjældevænget inst	13	408.285,07	443.873	443.873	443.873	443.873	443.873	inst.	0,0%
24 Bødker Balles Gård	20	1.369.155,47	1.455.026	1.476.851	1.499.004	1.521.489	1.544.312	Lys grøn	1,5%
25 Skelagervej	94	6.664.726,60	6.778.591	6.914.163	7.052.446	7.193.495	7.337.365	Gul	2,0%
26 Skelagervej	94	7.293.489,36	7.396.007	7.469.967	7.559.607	7.650.322	7.742.126	Grøn	1,0%
27 Skelagervej	36	1.223.455,28	1.318.433	1.344.802	1.371.698	1.399.132	1.427.114	Gul	2,0%
28 Rydevænget	8	467.019,31	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	Fælleshus	0,0%
29 Sabro Vænge	33	2.440.486,69	2.603.199	2.655.263	2.721.645	2.789.686	2.859.428	Gul	2,0%
30 Rundhøj Allé	12	721.595,53	706.749	720.884	735.302	750.008	765.008	Gul	2,0%
31 Hjelmagerparken	67	4.919.079,22	5.179.733	5.283.328	5.388.994	5.496.774	5.606.710	Gul	2,0%
32 Engskovbakken	155	11.657.759,43	12.313.633	12.621.474	12.937.011	13.260.436	13.591.947	Orange	2,5%
33 Vistoftparken	70	5.645.135,66	5.973.564	6.093.035	6.214.896	6.339.194	6.465.978	Gul	2,0%
34 Holme Møllevvej	7	645.766,73	683.994	694.254	704.668	715.238	725.966	Lys grøn	1,5%
35 Skejbytoften	30	2.541.242,13	2.603.937	2.656.016	2.709.136	2.763.319	2.818.585	Gul	2,0%
36 Ladefogedvej	40	3.551.846,13	3.674.025	3.729.135	3.785.072	3.841.848	3.899.476	Lys grøn	1,5%
37 Ladefogedvej	40	3.368.375,57	3.437.154	3.505.897	3.576.015	3.647.535	3.720.486	Gul	2,0%
38 Tousvej	24	928.537,30	1.022.886	1.043.344	1.064.211	1.085.495	1.107.205	Gul	2,0%
39 Ranunkelvej	50	4.103.192,39	4.380.385	4.467.993	4.557.353	4.648.500	4.741.470	Gul	2,0%
40 Kløvermarksvej	27	1.143.980,76	1.177.845	1.201.402	1.225.430	1.249.939	1.274.937	Gul	2,0%
41 Torpevnget	36	1.576.045,20	1.674.848	1.699.971	1.725.470	1.751.352	1.777.623	Lys grøn	1,5%
42 Højagerparken	35	2.964.001,66	3.087.925	3.134.244	3.181.258	3.228.976	3.277.411	Lys grøn	1,5%
43 Ladefogedvej	46	3.944.484,03	4.002.574	4.062.613	4.123.552	4.185.405	4.248.186	Lys grøn	1,5%
44 Ranunkelvej	26	2.216.014,18	2.306.426	2.329.490	2.357.444	2.385.733	2.414.362	Grøn	1,0%
45 Langørvej	31	2.511.839,83	2.608.251	2.660.416	2.713.624	2.767.897	2.823.255	Gul	2,0%
46 Herredsvej	42	2.413.187,47	2.497.165	2.522.137	2.552.402	2.583.031	2.614.027	Grøn	1,0%
47 Oldjordsvej	60	3.145.563,54	3.185.529	3.249.240	3.314.224	3.380.509	3.448.119	Gul	2,0%
48 Stationsvænget	35	3.050.943,82	3.143.745	3.190.901	3.238.765	3.287.346	3.336.656	Lys grøn	1,5%
49 Engskovvænget	34	3.092.969,22	3.184.537	3.232.305	3.280.790	3.330.001	3.379.951	Lys grøn	1,5%
50 Lauritshøj	72	7.310.838,38	7.602.509	7.754.559	7.870.878	7.988.941	8.108.775	Gul	2,0%
51 Åbenrågade	17	1.764.328,97	1.786.779	1.822.515	1.858.965	1.896.144	1.934.067	Gul	2,0%
52 Skødstrupbakken	33	3.248.066,24	3.425.716	3.459.973	3.501.493	3.543.511	3.586.033	Grøn	1,0%
53 Sandkåsevej	112	5.234.948,27	5.264.513	5.396.126	5.504.048	5.614.129	5.726.412	Orange	2,5%

Boligorganisationen
AlmenBo Aarhus
Frydenlunds Allé 8
8210 Aarhus V

Tlf. 8938 2000
post@almenbo-aarhus.dk
www.almenbo-aarhus.dk



AlmenBo
AARHUS