

2024

# LEDELSESBERETNING

Regnskab 2024  
Budget 2024-2025



## Hovedbestyrelse



Chris Cully  
Formand



Vicky E. Jensen  
Næstformand



Pia Mouritsen



Kim Ribergaard



Birthe Blach



Alex Schmidt  
Jensen



Jeppe R. Skov

## Administration

Frydenlunds Allé, 8210 Aarhus V



Steffen Espersen  
Direktør



Louise  
Ahrensbach  
Sekretariatschef



Pernille Pedersen  
Udlejningschef



Sanne Madsen  
Driftschef



Jesper Holze  
Projektchef



Susanne Belter  
Økonomichef



Heidi Hvam  
Sekretariat



Anna Sofia Irons  
Sekretariat



Pia Lund  
Udlejning



Serife Mert  
Udlejning



Mathilde Gram  
Kommerciel  
projektleder



Mogens Truelsen  
Drift



Michael Værnhøj  
Jakobsen



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

Uddrag fra organisationsbestyrelsens beretning	4
Økonomi og nøgletal	7
Ændring i vedtægter	8
Ændring i organisationsbestyrelsen	8
Fælles venteliste	9
Effektivisering / Driftsbekendtgørelsens § 13 samt § 73	10
Nybyggeri	14
Renoveringer	17
Fokusområder i 2024	18
God Almen Ledelse	33

### Bilag

Bilag 1: Samlede driftsudgifter i 2024 samt 4 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 i 2024 fremsat forslag om at ændre fristen for indsendelse af forslag til afdelingsmøderne fra 2 til 3 uger. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der ikke var nok fremmødte medlemmer af repræsentantskabet, blev der i juni afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Her blev det igen et enstemmigt ja til forslaget, som blev vedtaget.

Også i organisationsbestyrelsen er der sket et skifte, da Christina Søby ved udgangen af 2024 trådte ud af bestyrelsen efter 7 år. Vi kunne derfor byde velkommen til Pia Mouritsen, fra afdeling 52 Skødstrupbakken, der overtager pladsen efter Christina. Tak til Christina for indsatsen og samarbejdet gennem årene, og endnu engang velkommen til Pia.

Fra personalet har vi også sagt farvel til økonomichef Frede Søjberg, inspektør Alexander Igens og ejendomsfunktionærerne Rene Ølgaard Kling, Michael Ovesen, Karsten Nielsen og Nazmi Chahrour. I løbet af året har vi også budt velkommen til økonomichef Susanne Belter, inspektør Michael V. Jakobsen, inspektør Simon Andersen (februar 2025) og ejendomsfunktionærerne Morten Bruus, Nazeh Chahrour, Jacob Jensen og Leo Schmidt Svendsen. Tak for samarbejdet til alle dem, vi har vinket farvel til og velkommen til de nye.

## Regnskab 2024

AlmenBo Aarhus har for 2024 opnået et tilfredsstillende overskud på ca. kr. 600.000 mod 267.000 i 2023. Primære årsager til det positive resultat er sparsommelighed, renteindtægter samt øgede indtægter fra den fælles udlejningsplatform Aarhusbolig.

## Afdelingsmøder med fokus på vores værdier

Vi har i løbet af året haft fokus på vores værdier, og hvordan vi kan få dem ud at leve i afdelingerne. Derfor fik afdelingsbestyrelserne i år tilsendt et dokument med værdierne, og ideer til hvordan de kunne komme til udtryk i afdelingerne, før årets afdelingsmøder. Det resulterede i at flere tog udgangspunkt i værdierne i deres beretninger på mødet, hvilket var utrolig flot.

## FNs verdensmål

I tråd med vores grønne værdi har to nye afdelinger tilsluttet sig listen over afdelinger, der producerer strøm via solceller. Det drejer sig om afdeling 15 i Frydenlund, og vores nye afdeling 54. Det betyder, at vi nu har hele 9 afdelinger med solceller samt administrationsbygningen. I ledelsesberetningen er der symboler ved de emner, hvor der har været særligt fokus på FN's 17 verdensmål.

## Nybyggeri

I starten af oktober kunne vi endelig byde velkommen til de første beboere i bofællesskabet Flintehaven, afdeling 54 i Harlev.

I august opstod der dog brand i en af længerne, hvilket har betydet at 12 boliger først er indflytningsklare i marts 2025. Bofællesskabet i Flintehaven er det første af sin slags indenfor det almene i Aarhus Kommune. Derfor tænkte vi også ud af boksen, da det kom til promoveringen og udlejningen af boligerne. I sommeren 2024 ansatte vi en tidligere ejendomsmægler, fik indrettet en prøvebolig og satte gang i andre markedsføringstiltag.

Derudover har Nykredits Fond støttet med 435.900 kr. til indretning af fællesområderne. Overfor Flintehaven skal den kommende afdeling 55, Sandvænget opføres. Afdelingen kommer til at bestå af 35 rækkehuse i et og to plan. Vi er lige nu i fuld gang



med projektering i samarbejde med arkitekt, ingeniør og entreprenør.

Afdeling 56, som bliver en udvidelse af Plejehjemmet Klørevangen, kommer til at bestå af 20 plejeboliger samt 6 ældreboliger. Projektet er under projektering i samarbejde med arkitekt, ingeniør og Aarhus Kommune.

### Udvalg

Vores udvalg havde igen inviteret til forskellige arrangementer for vores beboere i 2024, herunder en tur til Ree Park i maj, havnerundfart i juni og jul i Friheden i december. Alle arrangementer blev udsolgt i løbet af bare én dag. Vi takker for den store opbakning, og glæder os over at se, at så mange vælger fællesaktiviteterne til. Derudover var afdelingsbestyrelserne også inviteret til dirigentkursus i april, hvor ca. 20 deltog på kurset.

### Den boligsociale indsats

Vi har i samarbejde med Det Boligsociale Fællesskretariat, andre boligorganisationer og Aarhus Kommune styrket de boligsociale indsatser på tværs af byen.

I Frydenlund har der været succes med initiativer som familieforbund for mødre og teenagedøtre, barbershop-forløb for unge, småbørnscafé, lektiecaféer og medborgerkurser. Der er etableret et samarbejde med Fødevarerbanken, og projekter som "Brunch og Banko" og "Clean Bandit" har engageret børn og unge i lokalsamfundet.

I Møllevangen var et af årets højdepunkter indvielsen af det nye fælleshus i oktober. Huset har hurtigt udviklet sig til et samlingspunkt med faste aktiviteter som café, træning, fællesspisning og skakklub. Også her er der lavet et samarbejde med Fødevarerbanken, som sikrer mad til aktiviteterne.

Begge områder har oplevet stort engagement fra beboerne, hvilket har bidraget til et stærkere lokalsamfund.

### Afrunding

Til slut vil vi takke afdelingsbestyrelserne for det engagement de viser – både når det kommer til bestyrelsesarbejdet og de aktiviteter, de arrangerer for beboerne. Og særlig tak til de af jer, der fortsat deler billeder og historier fra jeres aktiviteter 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  
Formand





Almex Bo



# Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus

## Organisationen

Organisationens driftsresultat viser et overskud på kr. 599.009. De primære årsager til overskuddet skal findes i øgede renteindtægter, overskudsfordeling fra Aarhusbolig samt diverse mindre sparsommelige tiltag. På den negative side har organisationen brugt flere penge end budgetteret på administrationens lønninger samt færre indtægter på byggesagshonorarer end budgetteret.

Overskuddet er tillagt arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2024 opgjort til kr. 264.942.000.

Organisationen har i 2024 ydet afdelingerne en positiv forrentning på 4,72% 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.

Der har i 2024 været et sparsommeligt forbrug af organisationens midler fra egen trækingsret og dispositionsfond. For yderligere information, henvises til note 541 i hovedregnskabet.

Organisationens administrationsbidrag har de seneste år været meget stabilt og ligger i regnskabsåret på kr. 4.400 pr. lejemålsenhed. Beløbet ligger klart i den lave ende i forhold til de organisationer vi sammenligner os med.

## Afdelinger

41 afdelinger har i 2024 tilsammen haft et overskud på ca. kr. 4.100.000. 12 afdelinger kom ud af 2024 med et mindre underskud på samlet kr. 2.530.000.

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 2024 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 65.360.000.

Der er i 2024 anvendt kr. 48.330.000 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. 6.100.000 til istandsættelse af lejligheder.

## Sideaktivitetsafdelinger

Foreningens sommerhus i Dyngby har i 2024 fået et driftstilskud fra organisationen på kr. 45.486.

Sommerhuset i Dyngby har været udlejet i 21 uger i 2024.

# Ændring i vedtægterne

## Ændring af frist for indsendelse af forslag til afdelingsmødet

På repræsentantskabsmødet d. 30. maj 2024 blev der fremsat forslag om ændring af vedtægterne. Det blev foreslået, at fristen for indsendelse af forslag til afdelingsmøderne ændres fra 2 til 3 uger. Repræsentantskabet stemte enstemmigt ja til forslaget, men da der ikke var nok fremmødte medlemmer af repræsentantskabet til at gennemføre vedtægtsændringer, blev der indkaldt til et ekstraordinært møde d. 13. juni. Her blev vedtægtsændringen enstemmigt godkendt.

# Ændring i organisationsbestyrelsen



## Christina Søby træder ud af organisationsbestyrelsen

Efter 7 år i organisationsbestyrelsen siger Christina Søby pænt farvel og tak. Hun har købt hus og starter et nyt kapitel som husejer, og siger derfor farvel til AlmenBo Aarhus:

*“Jeg vil gerne sige tusind tak for tilliden og tiden som folkevalgt i organisationsbestyrelsen. Det har været meget lærerigt og givende – især at vi på tværs af generationer og botyper har kunne drive stor gavn af hinandens kompetencer”,* lyder det fra Christina.

Gennem årene har Christina været en del af forskellige udvalg, deltaget på kurser og har bl.a. også bidraget til udarbejdelsen og implementeringen af vores nye værdier. Stor tak til Christina for det gode samarbejde, og ikke mindst alt det hun har bidraget med gennem årene.

## Pia Mouritsen er trådt ind i organisationsbestyrelsen

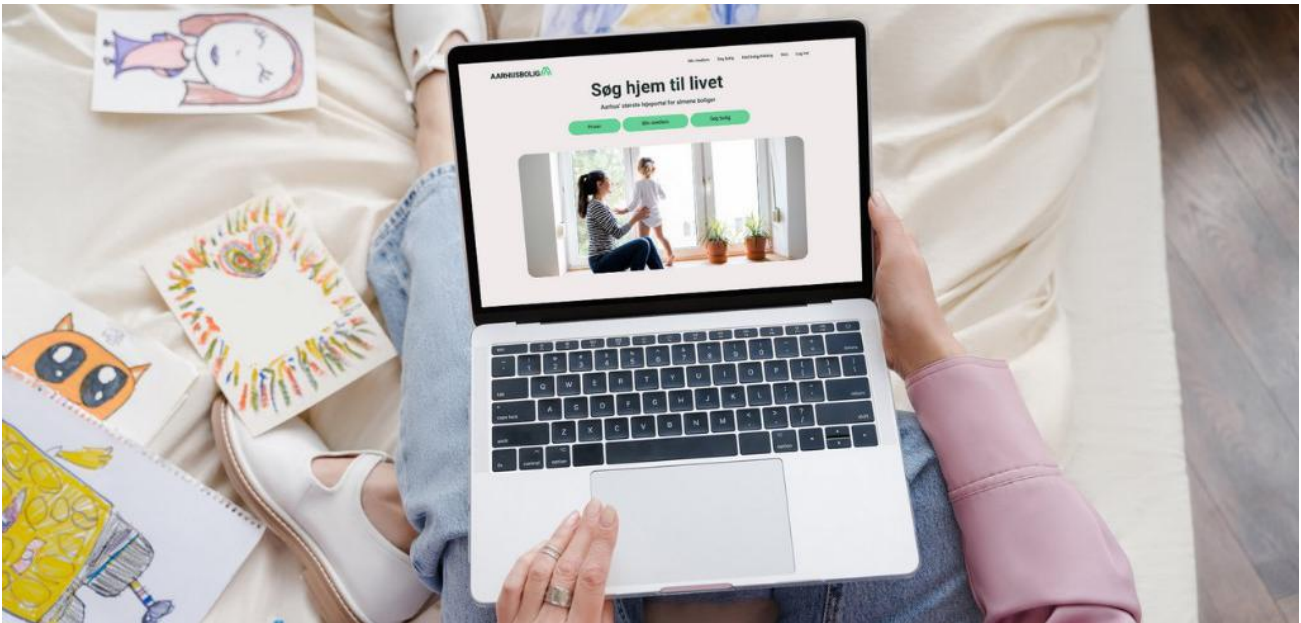
Christinas plads blev overtaget af Pia Mouritsen fra Skødstrupbakken, afdeling 52. Pia arbejder som socialpædagog, bor med sin datter og har siddet i afdelingsbestyrelse i 11 år, hvoraf de sidste 6 år har været som formand i afdeling 52. Pia vægter fællesskabet højt i sin afdeling og arrangerer gerne masser af aktiviteter sammen med bestyrelsen:

*“En almen boligafdeling skal være et godt sted at vokse op, hvor der er tryghed og fællesskaber på kryds og tværs. Jeg glæder mig til et spændende samarbejde med AlmenBo og organisationsbestyrelsen”.*

Velkommen til Pia, vi glæder os til samarbejdet.







## Fælles venteliste

### AarhusBoliq

AlmenBo Aarhus er en del af samarbejdet om den fælles venteliste med samtlige boligorganisationer i Aarhus Kommune, under det fælles navn AarhusBoliq. Her kan boligsøgende skrive sig op ét sted, og stå på venteliste til næsten 50.000 boliger i og omkring Aarhus Kommune.

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

### Ny hjemmeside og større online tilstedeværelse

I efteråret 2024 lancerede AarhusBoliq en ny og forbedret hjemmeside med nyt logo og et brugervenligt design. For at skabe mere synlighed og sætte fokus på ventelisten, og det de almene boliger, er AarhusBoliq nu også at finde på LinkedIn, Facebook og Instagram.

### 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 11.000 lejemaal i og omkring Aarhus. Boligerne udlejes fortrinsvist til unge under uddannelse.

Med samarbejdet kan de unge søge bolig ét sted via [www.ungdomsboligaarhus.dk](http://www.ungdomsboligaarhus.dk). Ventelisten er gratis og placeringen bestemmes af tidspunktet for opnotering.

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

## 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:

- 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 lokale benchmarks rapporter 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 2024 lavet en tilfredshedsundersøgelse for personalet i administrationen samt afdelingsbestyrelserne. Resultaterne kan ses på side 21.



## 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 huslejeudvikling 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' besparelsepotentiale.

*- fortsættes på næste side...*

Faktiske driftsudgifter i kr./m <sup>2</sup>									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
389	391	381	377	386	383	384	386	455	406
Modelberegneede udgifter i kr./m <sup>2</sup>									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
432	438	449	454	462	470	478	496	524	541
Besparelsepotentiale i kr./m <sup>2</sup>									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
-43	-4	-25	-34	-33	-45	-50	-68	-25	-50

**AlmenBo Aarhus ligger pænt under de modelberegneede udgifter og med negativt besparelsepotentiale:** Effektivitetsmodellen fra Bolig- og Plan-styrelsen viser, at effektivitetsgennemsnittet for AlmenBo Aarhus ligger på 86,7% i forhold til den samlede bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.



Der er i 2024 blevet lavet en række effektiviserings-tiltag i organisationen. Nedenfor defineres 2 eksempler på dette.

### 1) Udskiftning af vinduer

I 2023 blev der opstartet vinduesudskiftning i mange af afdelingerne, som forsætter de næste 3 år. Generelt vil afdelingerne og afdelingernes beboere overslagsmæssigt og erfaringsmæssigt spare mellem 10 og 20% i udgifterne til opvarmning.

Et eksempel er afdeling 25, hvor der i regnskabsåret 2023/2024 er sparet 8% sammenlignet med gennemsnittet fra de forrige 3 år. Det skal dog bemærkes, at 2023/2024 var et år med høje opvarmingsudgifter generelt pga. den lange vinter.

Besparelsen forventes derfor at øges over tid.

### 2) Vedligehold af grønne områder

I 2024 er der indkøbt robotplæneklippere i flere af afdelingerne, hvilket giver en besparelse til det grønne vedligehold herunder gartnerudgifter. Af eksempler kan vi fremhæve afdeling 15, der vil spare kr. 96.000 årligt og afdeling 14 kr. 84.000 (tilbagebetalingstiden på investeringen er 2 år).

I andre afdelinger frigives der tid, så ejendomsfunktionærerne selv kan udføre opgaver, der tidligere blev udført af eksterne håndværkere.



På afdelingsniveau er fordelingen i organisationen for 2024 således:

Afdelinger	Målsætning
Røde afdelinger: 2, 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, 3, 4, 6, 8, 11, 12, 16, 20, 24, 29, 30, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	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, 7, 9, 10, 13, 14, 19, 22, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 35, 36, 40	Med en gennemsnitlig effektivitet over 95%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at fastholde afdelingernes position og undersøge for yderligere besparelser i driften.

*Afdeling Sandkåsvej, afdeling 53 og 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 læn- gerevarende 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 2023, 2024 og budgettal for 2025)

#### Forhold, som revisor måtte have påtalt

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



Afdeling 40: Kløvermarksvej, 8200 Aarhus N



## Nybyggeri

### Afdeling 54, Flintehaven i Harlev

Flintehaven, vores +55 bofællesskab i Harlev, består af 2- og 3-værelses lejligheder, og er for dem der værdsætter nærvær og fællesskab. Første spadestik blev taget i maj 2023, og fredag d. 27. september 2024 kunne vi endelig byde velkommen til de første beboere. Grundet en brand i august 2024 måtte vi udskyde indflytningen på 12 af boligerne til 1. marts 2025.

Flintehaven er det første af sin slags inden for det almene i Aarhus Kommune. Derfor inviterede Aarhus Arkitekturuge i oktober 2024 på rundvisning i afdelingen, hvor interesserede kunne høre mere om byggeriet og tankerne bag. Der har også været afholdt åben byggeplads og flere åben hus arrangementer.

#### Tilskud på 435.900 kr. fra Nykredits Fond

I forbindelse med projektet søgte vi i april 2024 fondsmidler hos Nykredits Fond til indretning af fællesområderne. Her lagde vi vægt på, at vi vil skabe rammer og mødesteder, hvor fællesskaber kan blomstre. I maj bliver ansøgningen godkendt med et tilskud på 435.900 kr. som bl.a. blev brugt på inventar til fællesområderne, udendørsmøbler, orangerier og en hjertestarter. Der skal derfor lyde stor tak til Nykredits Fond.

- forsættes på side 16

#### Nye markedsføringstiltag skal hjælpe med udlejningen

For at hjælpe med promoveringen og udlejningen af boligerne i Flintehaven blev Mathilde Gram, tidligere ejendomsrådgiver, ansat sommeren 2024.

Siden er der iværksat flere strategiske tiltag herunder aktivering af lokale ejendomsrådgivere, arrangementer for kommende lejere, der er indrettet en prøvebolig, vi har fået taget professionelle billeder af afdelingen og lavet reklame i aviser samt på sociale medier.

Derudover blev der oprettet et direkte nummer for øget tilgængelighed, og så fokuserer vi også på større fleksibilitet, når det kommer til fremvisning og overtagelse af boligerne.

Læs mere om tiltagene på næste side 16.





### Nytænkning af måden vi udlejer boliger på

Med Flintehaven blev det tydeligt, at de greb vi kender ikke var nok til at få udlejet boligerne. Derfor måtte vi nytænke den måde vi udlejer boliger på. Det gjorde vi bl.a. med nedenstående tiltag:

- **Indretning af prøvebolig:** For at give interesse-rede en fornemmelse af hvordan et hjem i Flintehaven kunne se ud, fik vi indrettet en prøvebolig og taget professionelle billeder. Også fællesområderne blev indrettet med støtte fra Nykreditsfond. Billederne bruges på vores hjemmeside, Aarhusbolig og i vores markedsføring.
- **Tilgængelighed og opfølgning:** Det skal være nemt for kommende beboere, at få fat i os. Derfor oprettede vi et direkte nummer til tovholderen på projektet. Når det kommer til fremvisninger tilbyder vi fx også fremvisninger i weekenden, for at være mere fleksible. Og så har vi fulgt op på alle fremvisninger, hvilket har været utrolig gavnligt, da mange har behov for flere fremvisninger, før de slår til. Hvis man i stedet gerne vil kontaktes af os, er der oprettet en formular på hjemmesiden under afdelingen, hvor interesserede kan bede om at blive kontaktet.
- **Samarbejde med lokale aktører:** Ejendomsmæglere fra lokalområdet blev inviteret ud og se projektet. Det har nemlig vist sig, at 90% er lejerner kommer fra ejerboliger. Det har derfor været givende at inddrage dem og gøre brug af hinandens netværk.
- **Masser af reklame:** Som en del af strategien laver vi kontinuerligt reklame i lokalaviser og online på Facebook, ligesom vi har delt flyers rundt i lokalområderne. Især annoncer i lokalaviserne har vist sig at give godt, da mange af de opringninger vi får kommer derfra. Der afholdes også åbent hus ca. en gang om måneden, og så kan interesserede også skrive sig op til vores nyhedsbrev om byggeriet. Vi har også lavet flere videoer fra bofællesskabet, hvor vi bl.a. præsenterer afdelingen og kigger nærmere

på fællesskabet. Annoncer, opslag, videoer og flyers laves i et samarbejde mellem vores projektansatte og kommunikationsmedarbejder. Alle videoer kan ses på vores YouTube-kanal [www.youtube.com/@AlmenBoAarhus-z5g](http://www.youtube.com/@AlmenBoAarhus-z5g)

- **Hjælp til at få fællesskaberne i gang:** For at sætte skub i fællesskabet i den nye afdeling, har vi hjulpet dem lidt på vej. Det har vi bl.a. gjort ved at invitere til to møder før indflytningen, hvor de kommende beboere kunne hilse på hinanden. Efter indflytning inviterede vi også til afdelingens første fællesspisning, hvor flere fra administrationen og driftsteamet deltog. Det har vist sig at være givet godt ud, da fællesskaberne blomstrer i afdelingen, der både har strikkeklub, kortklub, kunstklub, fredagsbar mm.

### Andre boligforeninger kigger samme vej

Det er ikke kun os i AlmenBo Aarhus, der kigger på nye måder at udleje boliger på. Andre boligforeninger har været i kontakt med os, med henblik på sparring omkring processerne, og hvad vi har gjort os af erfaringer. Og det gør vi gerne.







### Afdeling 55, Sandvænget

Anden etape i Harlev kommer til at bestå af 35 rækkehuse i et og to plan placeret overfor bofællesskabet Flintehaven. Vi er lige nu i fuld gang med projektering i samarbejde med arkitekt, ingeniør og entreprenør.

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

Der arbejdes stadig med en udvidelse af 20 plejeboliger og op til 6 familieboliger på plejhjemmet Kløvervangen i samarbejde med Aarhus kommune.

Lokalplan er godkendt af byrådet og offentliggjort. Vi afventer dialog med kommunen omkring finansiering af servicearealer samt tildeling af kvoter.

### 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 13, Neptunvej

Ombygning af børnehaven (6 mio. kr.)  
Igangsat 2023.

### Afdeling 14, Frydenlund

Nye altandøre (1,6 mio. kr.)  
Udført i 2024.  
Porttelefon udskiftning (1,9 mio. kr.)

### Afdeling 15, Frydenlund

Elevatorer (3,2 mio. kr.) og opsætning af solceller (8 mio. kr.)  
Afsluttet 2024.

### Vinduesudskiftning igangsat i 2023

Afdeling 8, Holme Møllevvej (4,7 mio. kr.)  
Afdeling 9, Kirkedammen (14 mio. kr.)  
Afdeling 12, Neptunvej (vinduesudskiftning samt udskiftning af tag 10,2 mio. kr.)  
Afdeling 13, Neptunvej (vinduesudskiftning samt udskiftning af tag 6 mio. kr.)  
Afdeling 29, Sabro Vænge (vinduesudskiftning samt udskiftning af facade 7,2 mio. kr.)  
Afdeling 30, Rundhøj Alle (500.000 kr.)  
Afdeling 34, Holme Møllevvej (590.000 kr.)

### Vinduesudskiftning igangsat i 2024

Afdeling 3, Paludan Müllers Vej samt udskiftning af kviste (4 mio. kr.)  
Afdeling 5, Jævnødøgsvej (3,8 mio. kr.)  
Afdeling 32, Engskovbakken (12 mio. kr.)

### Vinduesudskiftning afsluttet i 2024

Afdeling 26, Skelagervej (5,5 mio. kr.)  
Afdeling 30, Rundhøj Alle (590.000 kr.)

# Fokusområder i 2024



Afdeling 49, Engskovvænget, Skødstrup

## DET VI HAR HAFT FOKUS PÅ I ALMENBO AARHUS

Vi har samlet og fremhævet en række fokusområder, der har kendetegnet 2024 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.



### Dirigentkursus

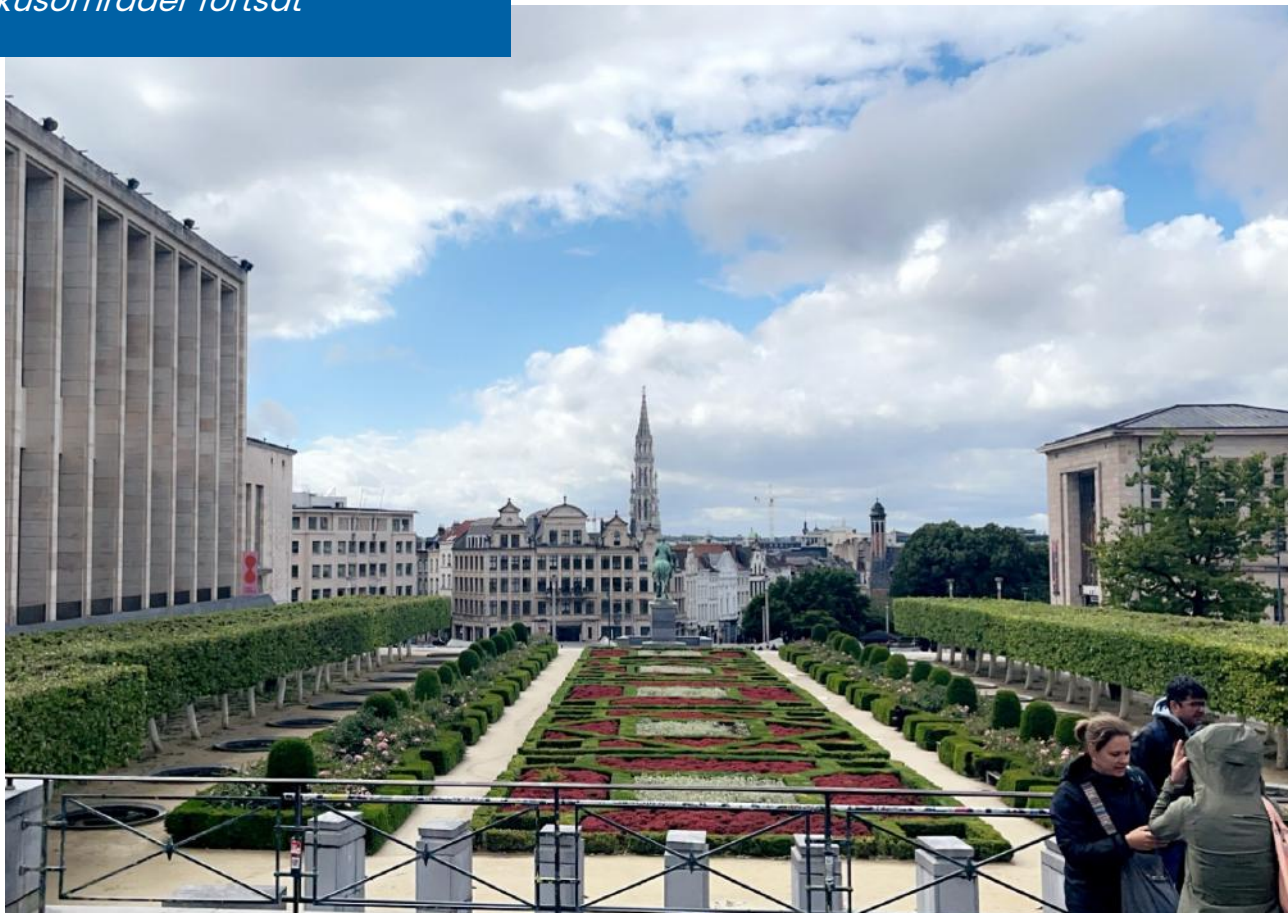
Den 4. april var afdelingsbestyrelserne inviteret til dirigentkursus i administrationen. Her dykkede vi ned i dirigentens rolle på afdelingsmødet, og hvordan man håndterer de drøftelser og diskussioner, der opstår på mødet. Der var ca. 20 deltagere på kurset, hvor også et par medarbejdere fra administrationen deltog. Deltagerne gik fra mødet med en bedre forståelse for dirigentens rolle, og klar til at påtage sig erhvervet enten i egen afdeling eller evt. hjælpe andre afdelinger.

Kurset blev arrangeret af oplysnings- og kursusudvalget i samarbejde med BL, Danmarks Almene Boliger.









### Studietur til Bruxelles

Organisationsbestyrelsen var i starten af juni på studietur til Bruxelles. Her havde de bl.a. møde med Housing Europe sekretariatet, hvor der blev udvekslet erfaringer med Social Housing om den danske almensektor.

Udover gode snakke omkring det almene, var der også tid til en guidet tur med fokus på historiske seværdigheder og smagsoplevelser i byen. Der var også arrangeret en heldags guidet tur til Brugge og Gent, hvor de oplevede det historiske centrum i Brugge, som er erklæret for UNECSO-verdensarv. I Gent så de bl.a. klokketårnet og det særegne rådhus.

Alt i alt en givende tur fyldt med erfaringsudveksling, arkitektur og kulturelle oplevelser.



## Tilfredshedsundersøgelse administrationen

Vi har som en del af forvaltningsrevisionen gennemført tilfredshedsundersøgelse i administrationen. Undersøgelsen viste, at der ses en generel høj tilfredshed i hele undersøgelsen, og at alle er enige i, at de er glade for deres arbejde.

### Herudover kan følgende punkter fremhæves:

- Generelt høj tilfredshed med nærmeste leder og arbejdsopgaver
- Organisationen scorer også højt, når det kommer til engagement og loyalitet samt motivation, tilfredshed og samarbejde
- 100% vil anbefale andre at arbejde i AlmenBo Aarhus
- 100% mener der er balance mellem arbejdsliv og privatliv

### Forbedringsområder:

- Fokus på at løse konflikter på en hensigtsmæssig måde
- Mere fokus på at styrke samarbejdet mellem forskellige grupper/afdelinger
- Mere fokus på at hjælpe de kolleger, der har for meget at lave

## Tilfredshedsundersøgelse afdelingsbestyrelser

Vi har som en del af forvaltningsrevisionen gennemført tilfredshedsundersøgelser hos afdelingsbestyrelserne.

### Undersøgelsen viste bl.a. at der er god tilfredshed med:

- Den generelle service og betjening
- Personalet ift. samarbejde, imødekommenhed og den vejledning der gives
- Den hjælp afdelingsbestyrelserne får ift. afdelingsmødet
- Måden rundgangen bliver udført på

### Forbedringsområder:

- Hurtigere svar ved dagligdagsforespørgsler
- Opfølgning efter afdelingsmødet og rundgang
- Organisationsbestyrelsens synlighed







### Fritidsudvalg

Fritidsudvalget inviterede i 2024 til forskellige arrangementer for beboerne. I maj gik turen til dyrenes verden i Ree Park, mens der i juni igen var arrangeret havnerundfart, hvor deltagerne kunne nyde Aarhus fra vandsiden. December bød endnu engang på Jul i Friheden, hvor interessen i år var så stor, at vi hurtigt måtte skaffe lidt ekstra billetter. Alle tre arrangementer kunne melde ud-solgt samme dag billetterne blev sat til salg. Tak til vores beboere for den store interesse de hvert år viser for vores arrangementer. Vi er glade for at se, så mange støtter op om fællesskabet.



### AlmenBo Aarhus er nu på YouTube

I 2024 kom AlmenBo Aarhus på YouTube. Her har vi lagt videoer op fra Flintehaven, hvor vi bl.a. præsenterer afdelingen og viser prøveboligen og det flotte fælleshus frem. Formålet med YouTube-kanalen er at have ét samlet sted, hvor man altid vil kunne se og finde videoer fra os. Kanalen blev oprettet i slutningen af december 2024 og i marts 2025 har videoerne samlet knap 400 visninger.

### Sommerhus i Dyngby

I februar åbnede vi som sædvanlig for ansøgninger til sommerhuset i Dyngby. I sæsonen 2024 var sommerhuset udlejet i 21 uger i perioden fra påskeferien til efterårsferien i uge 42.











### Afdelingsmøder med fokus på vores værdier

I september kunne vi sætte punktum for årets afdelingsmøder. I år fik afdelingsbestyrelserne tilsendt et dokument med vores værdier, og ideer til hvordan de kunne komme til udtryk i afdelingerne før mødet. Det resulterede i at flere tog udgangspunkt i værdierne i deres beretninger, hvilket var utrolig flot. Og så er der ros til bestyrelser og personale for at gennemføre møderne professionelt og med god stemning.

### Alle beboere får mulighed for fibernet i 2025

Der blev i 2024 indgået en aftale med Fibia/Norlys om, at der etableres fibernet i de afdelinger, der ikke allerede har en aftale. Med aftalen får beboerne mulighed for selv at vælge udbyder, da det vil være et åbent net. De bestemmer selv, om de vil have fibernet eller beholde deres nuværende udbyder. Det forventes, at fibernettet er klar i foråret 2025.



### Bæredygtig energi: Solceller

I 2024 var der fortsat fokus på bæredygtig energi. I maj kunne vi for første gang tænde for solcellerne i afdeling 15, Frydenlund. Og i september bød vi velkommen til vores nye afdeling 54, bofællesskabet Flintehaven, der også har solceller. Sammenlagt producerede vores solceller i alt 540.177 kWh i 2024. Med tilføjelsen af afdeling 15 og afdeling 54, produceres der nu strøm via solceller i 9 af vores afdelinger samt administrationsbygningen. Den samlede solcelleproduktion i 2024 kan ses ved siden af.

#### Solcelleproduktion i AlmenBo Aarhus

Afd. 15 Frydenlund	246.708 kWh
Afd. 17 Kløvervangen	45.741 kWh
Afd. 19 Rydevænget	86.146 kWh
Afd. 31 Hjelmagerparken	13.977 kWh
Afd. 32 Engskovbakken	19.365 kWh
Afd. 50 Lauritshøj	2.122 kWh
Afd. 52 Skødstrupbakken	69.780 kWh
Afd. 53 Sandkåsvej	22.463 kWh
Afd. 54 Flintehaven	2.963 kWh
Administrationen	30.912 kWh

**I alt 540.177 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 energibevidste beboere.



Afdeling 5: Frydenlands Allé &amp; Musgravevej, 8210 Aarhus V

## 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 listerne over boligområder, som i forskellig grad kategoriseres som udsatte på grund af arbejdsløshed, dømtede beboere mv. På listen for 2023 var ingen af AlmenBo Aarhus' områder på listen. Den nye liste fra december 2024 har dog tre af vores områder på listen: Vorrevangen, Langenæs og Åbenrågade.

Vi er også opmærksomme på, at der fortsat er udfordringer med trygheden og kriminalitet i Herredsvang. Derfor er det vigtigt, at vi og de andre boligforeninger og kommunen i fællesskab fortsat går forrest for at løfte området ud af utrygheden.



## DEN BOLIGSOCIALE INDSATS FOR FRYDENLUND OG MØLLEVANGEN

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 har vi samlet højdepunkter fra deres indsatser i 2024.

### Frydenlund

**Familieforløb for mødre og teenagedøtre:** I starten af året tog en gruppe mødre og deres teenagedøtre til det Kongelige Danske Musikkonservatorie i København. I løbet af efteråret havde de deltaget i et familieforløb – i samarbejde med det klassiske musikensemble Lydenskab – hvor de med tekst og musik satte ord på glæder og bekymringer i en teenager mor/datter relation. Forløbet mundede i januar ud i en stor koncert i forbindelse med Zetland Live, og i efteråret optrådte de på Svalegangen i forbindelse med Aarhus Festuge.

**Barbershop:** I 2024 startede et nyt Barbershop forløb for unge i et samarbejde med klubben Musvågevej og ungdomsskolen med kæmpe tilslutning fra områdets unge. Projektet har været en stor succes og har spredt sig til flere boligområder i Aarhus.

**Småbørnscafé:** Det gode samarbejde om en småbørnscafé med sundhedsplejen og familiemedarbejderen fra Møllevangskirken kører stadig med stor tilslutning fra småbørnsfamilier i Frydenlund.

**Lektiecafeer:** Lektiecafeerne (i samarbejde med Dansk flygtningehjælp) og 16+ studiecafeen (i samarbejde med Ungdomsskolen i Aarhus, Mølle-

vangsskolen og klubben Musvågevej) har i hele 2024 været velbesøgt af områdets børn og unge. De mange unge der i sommers afsluttede deres 9. klasse eller fik studenterhuer blev på behørig vis fejret med taler fra rådmand Anders Winnerskjold, skoleleder på Møllevangsskolen Thomas Trønning og formand for foreningen Leg og Lær lidle Teelow.

**Medborgerkurser:** I samarbejde med foreningen Leg og Lær blev der i 2024 søgt midler fra Aarhus Kommunes pulje *Demokrati og deltagelse* til at afvikle to medborgerskabskursuser. På kurset var der fokus på emner som den almene sektor og beboerdemokrati, medborgerskab og det frivillige engagement. Kurserne blev afsluttet med diplomoverrækkelse og taler ved rådmand Anette Poulsen.

**Samarbejde med Fødevarerbanken:** I 2024 startede et samarbejde med Fødevarerbanken. Madvarerne benyttes flittigt i både det ugentlige madfællesskab og i fælleshusets øvrige fællesskaber og aktiviteter.

- *Brunch og Banko* fortsatte i 2024 med stor succes. Her serverer en gruppe 12-14-årige piger fra Frydenlund lækker brunch og afholder bankospil for områdets folkepensionister. Rollemodels- og lommepegeprojektet
- *Clean Bandit*, hvor en gruppe 12-14-årige drenge er ansat til at samle skrald og rydde op på daginstitutionernes legepladser, kom i gang igen. Projektet laves i tæt samarbejde med Klubben Musvågevej.



Bruntid og banko



Halloween



Koncert, familieforløb



Clean Bandits

**Fællesskab og fester:** Året bød også på en masse fællesskabende og festlige traditionsfester som fastelavnsfest, Halloween hygge, Eid fest og ferieaktiviteter i samarbejde med Forældrenetværket og Forældrerådet i Frydenlund. I juni blev EM-landskampen vist på storskærm på plænen ved klubben Musvågevej. I september var der sensommerfest i samarbejde med KomSammen Aarhus festuge på plænen ved Bogfinkevej. I samarbejde med Møllevangskirkens kulturuge var der i efteråret inviteret til Verdensmad i sognegården med mad fra seks forskellige lande. Og december på bød på et stort udendørs julemarked med julemand og musik, juledekorationer, lys og hygge.

**Fælleshuset:** Året rundt summede fælleshuset af liv med en masse beboerdrevne aktiviteter med alt fra syning, madlavning for mænd, morgenmadscafe, kvindefitness, KREA, Mænds Mødested, blomsterkurser og meget mere. 2024 blev traditionstro sluttet af med en stor frivillig julefrokost, hvor der deltog 60 frivillige beboerdemokrater. Vi fejrede de mange dybt engagerede beboerdemokrater, som hver eneste dag året rundt bidrager med et kæmpe engagement. Deres indsats er med til at fremme sammenholdet og det gode nabo- og fællesskab til glæde for børn, unge og voksne i Frydenlund.



### Møllevangen: Det nye fælleshus

I 2024 blev der set frem til at indtage det nye fælleshus i Møllevangen i brug, men det gik ikke helt som forventet. Selvom det er et lille byggeri kom der et par benspænd, der forsinkede projektet, og det skabte lidt frustrationer. Derfor var det en stor dag, da huset endelig kunne indvies i slutningen af oktober. Der var et stort fremmøde med både gamle kendinge og nye nysgerrige beboere, som havde holdt øje med opførelsen af det nye hus. Beboerne har de første måneder vist stor interesse og lyst til at være med til at skabe et levende fælleshus, og været med til at starte en bred vifte af aktiviteter op allerede.

#### Ugentlige aktiviteter i fælleshuset

Af faste ugentlige aktiviteter har huset Café Fabers, Træn dig glad, formiddagskaffe, madfællesskab, brætspilscafé, skakklub og eftermiddagskaffe med hjemmebag. Traditionen med fredagsfrokost en gang om måneden er fortsat, og så er fællesspisningen startet igen. December blev også markeret med både julefrokost, julehygge og julemiddag. Alle arrangementer var velbesøgte. Der er også startet et samarbejde med Fødevarebanken, der leverer mad en gang om ugen til de forskellige aktiviteter i fælleshuset, der involverer mad eller en bid brød fx fællesspisningen. Hønselauget fungerer stadig godt og er med til at skabe et dejligt miljø på pladsen.

Flere nye initiativer til fælleshuset er i støbeskeen, og der ses frem til et nyt år med masser af liv og gode aktiviteter, som kan være med at skabe fællesskab i Møllevangen. Der emmer allerede af liv, og mange nye venskaber og fællesskaber er allerede opstået. Tak til de afdelingsbestyrelser fra Møllevangen, som har lagt lokaler til under byggeprocessen, så vi har kunnet samle beboere på trods af byggeriet. Det har vi været meget taknemmelige for.



## DEN BOLIGSOCIALE INDSATS I HERREDSVANG

Den 1. januar 2023 indgik Aarhus Kommune og de fire boligforeninger i Herredsvang en partnerskabsaftale om finansiering af en ny fireårig boligsocial helhedsplan med en mindre bevilling fra Landsbyggefonden.



### Sy for en god sag

I Herredsvang fik en beboer en genial idé. Hamdi er i gang med at læse til sygeplejerske, og havde et ønske om at afhjælpe plejepersonale på det lokale plejehjem og gøre de ældre borgere mere selvhjulpne. Idéen var at omsy de ældre beboeres tøj, så de med smarte velcrolukninger og lynlåse i højere grad kunne klare sig selv i hverdagen. Hamdi ville gerne starte projektet i samarbejde med systuen i Kulturhus Herredsvang, hvor de lokale kvinder kunne hjælpe med sy-arbejdet. Resultatet er et

pilotprojekt, hvor vi har ansat en symedarbejder, der står for undervisning og med at hjælpe kvinderne med at tænke kreative løsninger. Projektet er i sin spæde start, og vi er nu i gang med at få erfaringer. Udover at være et bæredygtigt projekt, så er målsætningen også, at projektet er beskæftigelsesfremmende for de deltagende kvinder som bliver en del af et fællesskab og får styrket deres sykompetencer.



### Udsmykning af tunnel i Herredsvang: Fra utryghed til farverigt havunivers

I starten af 2024 tog Hanne Rasmussen, formand for AAB's afdeling i Trillegården, initiativ til at gøre noget ved de grå og utrygsskabende tunneller under Herredsvej. Tunnellerne, der forbinder boligområdet, blev opfattet som mørke og kedelige, men Hanne så muligheder:

*"Jeg så nogle muligheder for at gøre Herredsvang smukkere. Tunnellerne var kedelige, grå og med for lidt lys. Det var utrygsskabende, og jeg så for mig, at vi kunne inddrage beboerne i området. Jeg sendte et tip i Borgertip til kommunen,"* fortæller hun.

Teknik og miljø – afdelingen for medborgerskab og det Boligsociale team tog hurtigt fat i idéen, og sammen søgte de fondsmidler til projektet. Resultatet blev en bevilling på 30.000 kr. fra Børnekulturhuset og 180.000 kr. fra Nordea-fonden, hvilket gjorde projektet muligt. Projektet blev præsenteret i det lokale Netværk Herredsvang for at sikre opbakning fra lokale aktører. Alle var enige om, at det var et

spændende projekt og opbakningen var stor.



### Et kreativt samarbejde med unge fra lokalområdet

Projektet blev bl.a. gennemført i tæt samarbejde med den lokale klub, som deltog med en gruppe unge piger. Pigerne deltog i en workshop ledet af kunstneren DATO1, som havde ansvaret for udsmykningen. De var inspireret af et undervandstemma med fisk, planter og et stærkt klimabudskab om at beskytte havmiljøet og reducere forurening.



Efter workshoppen gik pigerne i gang med at male, og i løbet af to dage blev den grå tunnel forvandlet til et levende, magisk havunivers. For pigerne var det både en lærerig og inspirerende proces. En af deltagerne udtrykte sin stolthed over projektet:

*"Jeg er stolt af, at jeg har været med til at dekorere tunnelen. Jeg synes, at den er blevet rigtig flot, og jeg håber, at folk vil passe godt på den."*

### Åbningsreception skaber fællesskab og glæde

Da tunnelen stod færdig, blev det fejret med en åbningsreception, hvor både de unge kunstnere, deres familier og områdets beboere deltog. Begejstringen var stor, og mange beboere udtrykte glæde over forvandlingen, som nu skaber et positivt blikfang i gadebilledet.

Hanne Rasmussen deltog også i ferniseringen og så muligheder for en udvidelse af projektet: Kunne kunstværket fortsætte udenfor tunnelen og dermed blive mere synligt fra gaden? Kommunen var

med på idéen, og DATO1 gik i gang med at male tunnelens yderside. Som en del af det endelige design blev overskriften "HERREDSVANG" tilføjet, så kunstværket nu også fungerer som en markant indgang til området.

### Kunst der forandrer og forbinder

Projektet har gjort en stor forskel i Herredsvang. Fra at være et sted, der kunne føles utrygt og anonymt, er tunnelen nu et farverigt symbol på fællesskab og kreativitet. Initiativet viser, hvordan lokale kræfter og samarbejde kan forvandle et praktisk infrastrukturprojekt til en flot og meningsfuld oplevelse for hele området. I foråret 2025 går vi i gang med den anden tunnel, der går under Herredsvej, og her er tanken at det er voksne beboere der skal inddrages i processen. Måske kan projektet være til inspiration for andre områder.









# God Almen Ledelse

AlmenBo Aarhus har fortsat fokus på God Almen Ledelse (GOAL), som er anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde – både for organisationsbestyrelsen og for den administrative ledelse. GOAL handler om ordentlighed og transparens i organisationens praksis, og hvordan vi løser vores opgaver i praksis. Det er derudover også retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet.

## Året der gik med fokus på GOAL

Den 26. marts afholdte organisationsbestyrelsen en arbejdsdag, hvor det overordnede tema var bestyrelsens funktion og arbejdsdag internt og i forhold til administrationen. På mødet gennemgik de bl.a. mødestrukturen for bestyrelsesmøder, udvalg, diskussionskultur, informationsniveau mv.

Overordnet var der bred enighed om, at der er et godt samarbejde mellem bestyrelsen og administrationen. Der blev også lagt vægt på, at der er en god tone og åbenhed for debatter og et højt informationsniveau.

Bestyrelsen blev bl.a. enige om følgende tiltag:

- Bestyrelsens kvarter (efter hvert bestyrelsesmøde)
- Mere deltagelse i afdelingsmøder for at styrke synlighed i afdelinger.
- Udvalg kommer kun på, hvis formanden for udvalget har meldt retur 10 dage inden kommende bestyrelsesmøde
- Alle har læst BL informerer og LBF orienterer inden mødet. Disse vil derfor ikke længere blive gennemgået på bestyrelsesmøderne med mindre, der er ønske herom

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.

## 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. Det er bl.a. 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.

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



# **Bilag**

**Ledelsesberetning 2024**

**Bilag 1 Samlede driftsudgifter i 2024 samt 5 års budgetterede måltal**

Afdeling	Antal enheder	Regnskab 2024	Budget 2025					Henlæggelser	
				2026	2027	2028	2029	Niveau 2023/24	
1 Vestre Ringgade	92	5.154.744	4.964.238	5.063.523	5.164.793	5.268.089	5.373.451	Gul	2,0%
2 Vestre Ringgade	68	5.007.265	4.558.064	4.649.225	4.742.210	4.837.054	4.933.795	Gul	2,0%
3 Paludan M.	58	3.695.072	3.599.020	3.671.000	3.744.420	3.819.309	3.895.695	Gul	2,0%
4 Nordborggade	26	1.559.495	1.468.508	1.505.221	1.542.851	1.581.422	1.620.958	Orange	2,5%
5 Jævnødgnsvej	32	2.305.910	2.527.576	2.578.128	2.629.690	2.682.284	2.735.930	Gul	2,0%
6 Silkeborgvej	35	1.822.553	1.780.824	1.807.536	1.834.649	1.862.169	1.890.102	Lys grøn	1,5%
7 Illerupvej	180	13.231.913	14.301.064	14.658.591	15.025.055	15.400.682	15.785.699	Orange	3,0%
8 Holme Møllevej	58	3.801.813	3.636.586	3.691.135	3.746.502	3.802.699	3.859.740	Lys grøn	1,5%
9 Kirkedammen	147	8.256.678	8.143.063	8.305.924	8.472.043	8.641.484	8.814.313	Gul	2,0%
10 Åbenrågade	86	6.056.469	5.827.649	5.915.064	6.003.790	6.093.847	6.185.254	Lys grøn	1,5%
11 Neptunvej	111	7.427.745	7.090.797	7.161.705	7.233.322	7.305.655	7.378.712	Lys grøn	1,5%
12 Neptunvej	97	6.475.898	6.150.175	6.242.428	6.336.064	6.431.105	6.527.572	Lys grøn	1,5%
13 Neptunvej	98	6.788.783	7.043.194	7.148.842	7.256.075	7.364.916	7.475.389	Lys grøn	1,5%
14 Musvågevej	253	17.223.578	16.889.203	17.226.987	17.571.527	17.922.957	18.281.416	Gul	2,0%
15 Frydenlunds Allé	289	22.322.971	21.745.708	22.180.622	22.624.235	23.076.719	23.538.254	Gul	2,0%
16 Græsvangen	92	11.642.154	11.477.416	13.772.899	16.527.479	19.832.975	23.799.570	Grøn	1,0%
17 Klørvængen	69	7.413.754	7.413.375	7.561.643	7.712.875	7.867.133	8.024.476	Gul	2,0%
18 Græsvangen inst.	12	281.521	27.847	27.847	27.847	27.847	27.847	inst.	
19 Rydevænget	200	16.379.246	16.311.487	16.556.159	16.804.502	17.056.569	17.312.418	Lys Grøn	1,5%
20 Vestergade	22	1.959.710	1.919.473	1.948.265	1.977.489	2.007.151	2.037.259	Lys grøn	1,5%
21 Rydevænget inst.	8	325.850	311.966	311.966	311.966	311.966	311.966	inst.	
22 Fjældevangen	257	20.573.722	19.564.240	19.955.525	20.354.635	20.761.728	21.176.963	Gul	2,0%
23 Fjældevangen inst	13	445.325	423.425	423.425	423.425	423.425	423.425	inst.	
24 Bødker Balles Gårde	20	1.388.615	1.406.261	1.427.355	1.448.765	1.470.497	1.492.554	Lys grøn	1,5%
25 Skelagervej	94	6.645.145	6.681.446	6.815.075	6.951.376	7.090.404	7.232.212	Gul	2,0%
26 Skelagervej	94	7.479.466	7.562.643	7.653.395	7.745.235	7.838.178	7.932.236	Grøn	1,0%
27 Skelagervej	36	1.220.655	1.263.329	1.288.596	1.314.367	1.340.655	1.367.468	Gul	2,0%
28 Rydevænget	8	502.748	452.321	452.321	452.321	452.321	452.321	Fælleshus	
29 Sabro Vænge	33	2.347.262	2.521.108	2.584.136	2.648.739	2.714.958	2.782.832	Orange	2,5%
30 Rundhøj Allé	12	677.415	688.875	702.653	716.706	731.040	745.660	Gul	2,0%
31 Hjelmagerparken	67	4.944.888	5.020.100	5.120.502	5.222.912	5.327.370	5.433.918	Gul	2,0%
32 Engskovbakken	155	11.770.117	12.176.563	12.480.977	12.793.002	13.112.827	13.440.647	Orange	2,5%
33 Vistoftparken	70	5.878.232	6.007.918	6.128.076	6.250.638	6.375.651	6.503.164	Gul	2,0%
34 Holme Møllevej	7	676.430	652.191	661.974	671.903	681.982	692.212	Lys grøn	1,5%
35 Skejbytoften	30	2.618.260	2.519.186	2.569.570	2.620.961	2.673.380	2.726.848	Gul	2,0%
36 Ladefogedvej	40	3.740.993	3.775.778	3.832.415	3.889.901	3.948.249	4.007.473	Lys grøn	1,5%
37 Ladefogedvej	40	299.198	304.534	310.625	316.837	323.174	329.637	Gul	2,0%
38 Tousvej	24	1.022.713	986.106	1.005.828	1.025.945	1.046.464	1.067.393	Gul	2,0%
39 Ranunkelvej	50	4.111.303	4.239.644	4.324.437	4.410.926	4.499.144	4.589.127	Gul	2,0%
40 Kløvermarksvej	27	1.163.492	1.132.707	1.155.361	1.178.468	1.202.038	1.226.078	Gul	2,0%
41 Torpevænget	36	1.570.333	1.604.927	1.629.001	1.653.436	1.678.237	1.703.411	Lys grøn	1,5%
42 Højagerparken	35	3.016.343	2.974.782	3.019.404	3.064.695	3.110.665	3.157.325	Lys grøn	1,5%
43 Ladefogedvej	46	3.889.728	3.973.934	4.033.543	4.094.046	4.155.457	4.217.789	Lys grøn	1,5%
44 Ranunkelvej	26	2.294.177	2.238.002	2.264.858	2.292.036	2.319.541	2.347.375	Grøn	1,2%
45 Langørvej	31	2.458.025	2.476.889	2.526.427	2.576.955	2.628.494	2.681.064	Gul	2,0%
46 Herredsvej	42	2.378.205	2.396.781	2.425.542	2.454.649	2.484.105	2.513.914	Grøn	1,2%
47 Oldjordsvej	60	3.173.860	3.057.454	3.118.603	3.180.975	3.244.595	3.309.487	Gul	2,0%
48 Stationsvængen	35	3.046.604	3.064.821	3.110.793	3.157.455	3.204.817	3.252.889	Lys grøn	1,5%
49 Engskovvænget	34	3.175.161	3.100.056	3.146.557	3.193.755	3.241.662	3.290.286	Lys grøn	1,5%
50 Lauritshøj	72	7.242.034	7.361.944	7.472.373	7.584.459	7.698.226	7.813.699	Lys grøn	1,5%
51 Åbenrågade	17	1.716.225	1.743.359	1.778.226	1.813.791	1.850.067	1.887.068	Gul	2,0%
52 Skødstrupbakken	33	3.255.808	3.329.346	3.369.298	3.409.730	3.450.646	3.492.054	Grøn	1,2%
53 Sandkåsvej	112	4.996.274	5.117.379	5.219.727	5.324.121	5.430.604	5.539.216	Gul	2,0%





**AlmenBo Aarhus**

Frydenlunds Allé 8  
8210 Aarhus V

T: 8938 2000

E: [post@almenbo-aarhus.dk](mailto:post@almenbo-aarhus.dk)  
[www.almenbo-aarhus.dk](http://www.almenbo-aarhus.dk)