



ÅRSBERETNING 2023





Ledelsesberetning	5
Nedslag i årets begivenheder	8
Regnskab	29



Ledelsesberetning 2023

Ledelsesberetning

Den økonomiske udvikling i 2023 har været præget af særligt pris- og renteutviklingen. Stigende prisniveau har generelt udfordret boligorganisationens og afdelingernes økonomi. Det gælder i et vist omfang på byggematerialer og håndværkerydelser, men generelt betragtet har AAB's licitationer ikke generelt umuliggjort renoveringssager, men har selvfølgelig i flere af de konkrete sager budt på udfordringer. Det er derimod i særlig grad udviklingen i udgifter til forsyning, forsikring, renovation samt den generelle lønudvikling, som har øget presset på omkostningerne. Dertil kommer reformen af ejendomsvurdering og ejendomsbeskatningen, som i 2023 men særligt i årene fremover vil betyde stigende omkostninger for afdelingerne og behov for et vedvarende fokus fra boligorganisationen.

Udviklingen på rentemarkedet med et generelt stigende renteniveau har haft en dobbelt betydning for AAB. Dels har de stigende renter positivt betydet, at der efter flere år med store tab på obligationsbeholdningerne nu igen i 2023 har været mærkbare indtægter – dels i form af renteindtægter i driftsregnskaberne på 2,58 pct. og i form af kursgevinster på 2,68 pct., som genetablerer en del af de midler, som i 2022 takket være en lovændring kunne afholdes af afdelingernes henlæggelser frem for over driften. Der er fortsat lang vej, før de massive tab i 2022 er vundet ind igen, men 2023 markerede dog alligevel et væsentligt skridt fremad.

Den stigende rente betyder dog også en øget omkostning for de afdelinger, der må låne til deres byggesager. Her må der fremover indregnes en noget større omkostning for afdelingerne og dermed på huslejen, når der ikke er henlagt tilstrækkeligt til renoveringsopgaverne. Særligt slemt rammer det de – heldigvis få – afdelinger, der har besluttet og igangsat et projekt, mens renten var lav, men må afsluttet og finansiere dem efter rentestigningerne.

AAB's egenkapital

AAB's egenkapital – dispositionsfond og arbejdskapital – har lidt hårdt under udviklingen på de finansielle markeder i 2021 og 2022, og er samtidig blevet belastet af store udbetalinger af engangstilskud til renteudgifter, tilskud til byggesager og et stort udlån til særligt råderetsarbejder. Ikke mindst arbejdet med omdannelse af det fredede, tidligere psykiatriske hospital i Risskov til – i øvrigt enestående – almene boliger har lagt beslag på store dele af AAB's egenkapital. Som repræsentantskabet blev orienteret om på mødet i november 2023, måtte organisationsbestyrelsen i oktober 2023 øge tilskuddet til byggesagen med 50 mio. kr. oven i

de ca. 72 mio., der allerede var bevilget fra dispositionsfonden. Der er ydermere bevilget 7,5 mio. i foråret 2024, så den samlede udgift for dispositionsfonden nu udgør 130 mio. kr.

Der er ingen vej uden om at afholde de omkostninger – bygningen er erhvervet, den er fredet og kan ikke omdannes på andre måder, og byggesagen er godkendt af Aarhus Kommune. Så det er en bunden opgave og en bunden udgift for AAB. Men det har naturligt ført til en betydelig refleksion i organisationsbestyrelsen over de risici, organisationen skal påtage sig for fremtiden. Boligerne bliver helt enestående. Men set i bakspejlet har opgaven næppe været noget, en almen boligorganisation kan være gearret til. Derfor vil bestyrelsen – som det fremgår af den nybyggeripolitik, der forelægges på repræsentantskabsmødet – fremover udvise væsentlig større forsigtighed og gennemføre noget grundigere risikovurderinger, inden man igangsætter nybyggerier.

Så AAB's egenkapital er udfordret. Det er dog lykkedes gennem låneomlægning og gennem den positive udvikling på markederne i 2023 at sikre, at der ikke skal opkræves tvangsmæssige bidrag hos beboerne i 2024 eller 2025, men der er fortsat brug for konstant fokus og hård prioritering for at sikre, at der både er tilstrækkeligt med midler, og at det meget sparsomme råderum til tilskud, bliver prioriteret målrettet efter de afdelinger og områder, der har det absolut største behov.

Derfor har organisationsbestyrelsen i 2023 besluttet en ny politik for forvaltning af egenkapitalen og for prioritering af tilskud, som gør, at man år for år målrettet vil kunne sikre denne hårfine balance. Dette kombineres med, at der fra årsskiftet 2023/24 er åbnet muligheder for en bredere vifte af investeringsmuligheder for boligorganisationerne, som i 2024 vil danne grundlag for en ny politik for kapitalforvaltning af både boligorganisationens og afdelingernes midler med fokus på at minimere risici men selvfølgelig også på at maksimere afkastet af AAB's trods alt fortsat betragtelige midler.

De positive resultater har betydet, at 2023 endte med et overskud på 2,1 mio. kr. for boligorganisationen, som styrker arbejdskapitalen tilsvarende, ligesom dispositionsfonden grundet markedsudviklingen og omlægning af dispositionsfondslån er styrket med ca. 2,5 mio. kr. i 2023. Med udgangen af 2023 udgjorde den disponible del af dispositionsfonden 92 mio. kr. mod 30 mio. kr. ved udgangen af 2022, og den disponible arbejdskapital er steget til 33 mio. kr. mod knap 30 mio. et år forinden.

Henlæggelsesniveau og fremtidssikring

Selv om AAB sammenlignet med øvrige boligorganisationer ligger klart over gennemsnittet for afdelingernes henlæggelser, er der for de fleste afdelinger stadig lang vej, til afdelingen er langsigtet økonomisk bæredygtig. Skal dette lykkes, kræver det de fleste steder en langsigtet strategi for at opnå et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau, så afdelingen ikke bliver afhængig af dyre eksterne låneoptag, og så man ikke skubber store regninger foran sig til fremtidige beboere.

Derfor har der i 2023 været fokus – både på et dialogmøde og i pilotprojekt i to konkrete afdelinger – på at etablere en model for fremtidssikringsstrategier, hvor boligorganisationen, afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere indgår en fælles, langsigtet strategi for udviklingen i afdelingens henlæggelser. Det er forhåbningen, at denne model i løbet af andet halvår af 2024 kan udbredes til betydelig flere afdelinger. Afdelingernes henlæggelser voksede med knap 5 pct. fra 2022 til 2023 og vil i 2024 stige med yderligere godt 5 pct. I alt var der med udgangen af 2023 henlagt knap 600 mio. kr. i afdelingerne.

Egenkontrol

AAB's egenkontrol består overordnet af en systemmæssig kontrol, som udgøres af et kompleks af forretningsgange, som hvor det er muligt er indlejret i AAB's økonomisystemer, som skal sikre, at der foregår den fornødne kontrol med bl.a. indkøb, kvalitetssikring, fakturagodkendelse og betalinger. Denne kontrol er søgt underbygget med den organisationsjustering, der trådte i kraft sidst i 2023, som fører til et større ansvar for økonomi og opfølgning decentralt i de enkelte afdelinger og teams, hvor der er den største indsigt i både behov og de faktisk leverede ydelser i afdelingerne.

Der har tillige været et fokus på at sikre fuldstændigheden af AAB's skriftlige forretningsgange, og der er iværksat et arbejde, der hen over 2024 skal sikre, at alle væsentlige forretningsgange er udarbejdede og opdaterede. I den forbindelse har AAB's revisor i 2023 påpeget, at der har manglet en skriftlig forretningsgang vedr. beregning af byggesagshonorarer – en forretningsgang, der er etableret i januar 2024. Dette har ligget i fin forlængelse af organisationsbestyrelsens arbejde med at implementere principperne for god almen ledelse, som de er formuleret af BL – Danmarks Almene Boliger.

Dernæst består egenkontrollen af en systematisk brug af udbud og indkøbsaftaler, som i 2023 bl.a. har givet

anledning til iværksættelse af udbud og nye aftaler vedr. håndværkerydelser, køkkenmontage og service af vaskerier, mens en række områder står for tur i 2024.

Organisationsbestyrelsen har i 2023 besluttet et koncept for egenkontrol, der i løbet af 2024 skal sikre, at der cyklisk over en årrække sker en systematisk gennemgang af AAB's indkøb og aktiviteter på alle væsentlige driftsområder for at sikre, at der i alle henseender tages de fornødne hensyn til kvalitet, sparsommelighed og effektivitet.

Arbejdet med egenkontrol har også ført til, at der er afsluttet to sager, der har betydet meromkostninger for boligorganisationen grundet sager i to afdelinger. Dels har boligorganisationen ifaldet et ansvar pga. et forældet krav mod en leverandør i afdeling 22 Langenæs II, og der har måttet ydes et tilskud til dækning af afdelingens bagudrettede forpligtelser i forbindelse med en forsinket men lovmæssig påkrævet omberegning af huslejefordelingen i afdeling 72 Nygade. Begge sager har givet anledning til iværksættelse af nye interne kontroller og opfølgninger i boligorganisationen for at mindske risikoen for tilsvarende sager i fremtiden.

Økonomistyring og ledelsesinformation

AAB's økonomistyring har på den baggrund fokuseret på at sikre omkostningsniveauet via initiativerne nævnt under egenkontrol, samt på at øge forudsigeligheden og styrbarheden på det område, der udgør den umiddelbart største økonomiske risiko for afdelinger og boligorganisation, nemlig de verserende byggesager. Her er der i årets løb etableret et nyt opfølgningssystem, hvor der månedligt udarbejdes nye forecasts for alle igangværende sager, og at chefgruppen løbende følger op på disse og tager stilling til evt. økonomiske og byggetekniske udfordringer. Dette overblik forelægges også løbende for organisationsbestyrelsen til orientering.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Driftsbekendtgørelsen forpligter organisationsbestyrelsen til at udarbejder 4-årige måltal for udviklingen i afdelingernes driftsudgifter. Bestyrelsen har vedtaget disse, som er optrykt som bilag til årsberetningen. Men det er samtidig bestyrelsens opfattelse, at det er mere væsentligt at have fokus på egenkontrol, opfølgning, udbud, indkøb og sparsommelighed end på at formulere meget præcise mål for udviklingen i fremtiden i omkostninger, som i stort omfang ligger uden for boligorganisationens kontrol.

Afdeling	Etageareal	Budget konto 139 pr. m² 2024	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028
1	10.788	746	769	792	816	840
2	3.119	898	925	953	981	1.011
3	2.795	1.002	1.032	1.063	1.095	1.128
4	3.305	1.125	1.159	1.194	1.230	1.267
5	19.740	788	812	836	861	887
6	12.929	825	849	875	901	928
7	7.409	897	924	952	981	1.010
8	14.678	773	796	820	845	870
9	28.370	775	798	822	846	872
10	2.644	921	949	978	1.007	1.037
11	13.892	830	855	881	907	934
12	10.935	790	813	838	863	889
13	2.711	788	812	836	861	887
14	34.080	796	819	844	869	895
15	8.846	896	923	951	979	1.009
16	2.294	842	867	893	920	947
17	7.835	879	905	932	960	989
18	1.630	1.071	1.103	1.136	1.170	1.205
19	13.207	905	932	960	989	1.018
20	9.826	851	876	903	930	958
21	19.857	800	824	849	874	901
22	15.826	931	959	987	1.017	1.048
23	25.626	765	788	811	836	861
24	16.158	993	1.023	1.054	1.086	1.118
25	32.041	890	917	944	973	1.002
26	3.184	753	776	799	823	848
28	10.237	949	978	1.007	1.037	1.068
29	9.420	882	909	936	964	993
30	15.993	798	822	847	872	898
31	3.758	959	988	1.018	1.048	1.080
32	1.881	1.006	1.037	1.068	1.100	1.133
33	804	1.280	1.318	1.358	1.399	1.441
34	26.814	798	821	846	872	898
35	42.459	954	983	1.012	1.043	1.074
36	1.140	1.466	1.510	1.556	1.602	1.650
37	15.935	927	955	983	1.013	1.043
38	7.119	990	1.020	1.050	1.082	1.114
39	2.340	1.531	1.577	1.624	1.673	1.723
40	29.162	731	753	776	799	823
41	14.165	694	715	737	759	782
47	3.234	740	762	785	809	833
48	8.716	944	972	1.001	1.031	1.062
52	19.018	1.054	1.086	1.118	1.152	1.187
50	9.570	1.064	1.096	1.129	1.163	1.198
53	7.801	1.083	1.115	1.149	1.183	1.219
54	3.860	1.183	1.219	1.255	1.293	1.332
56	15.813	1.109	1.143	1.177	1.212	1.249
58	8.061	1.126	1.160	1.195	1.230	1.267
59	1.710	1.025	1.056	1.088	1.120	1.154
60	37.041	816	841	866	892	919
61	4.989	1.060	1.092	1.125	1.159	1.194
62	2.558	953	981	1.011	1.041	1.072
64	3.999	981	1.011	1.041	1.072	1.104
65	8.756	1.020	1.050	1.082	1.114	1.148
66	8.770	1.402	1.444	1.488	1.532	1.578
67	6.733	1.596	1.644	1.693	1.744	1.796
71	912	776	800	824	848	874
72	6.357	1.093	1.126	1.160	1.195	1.231
73	836	1.169	1.204	1.241	1.278	1.316
74	7.090	1.115	1.149	1.183	1.219	1.255
75	5.049	1.134	1.168	1.203	1.239	1.276

Nedslag i årets begivenheder

Ét AAB (strategi for 2022-23)

Ét AAB – fællesskab og samarbejde – har været et gennemgående tema i 2023 og har udmøntet sig i mange nye initiativer og tiltag målrettet både medarbejderne og beboervalgte. Ønsket har været i fællesskab at finde frem til indsatser, der både kan styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i AAB. Det har været ambitionen at skabe mere gennemsigtighed, åbenhed

og gentænke måder at samarbejde og medinddrage på. Et eksempel på denne ambition er en ændring af mødeformen ved fx repræsentantskabsmøderne. Her blev der gjort tiltag til at sætte medarbejdere og beboervalgte sammen både før, under og efter møderne ved bevidst at blande deltagerne ved mindre, runde borde i salen.





Udskiftning på to nøgleposter

1. januar tiltrådte Morten Homann som direktør i AAB. Han kom fra en tilsvarende stilling i Boligkontoret Århus. Ved repræsentantskabsmødet i juni valgte den daværende formand Dan Christensen ikke at genopstille,

og næstformand Mette Hvid Johannesen blev valgt til formand for AAB. Det var første gang i mange år, at der skete udskiftninger på begge poster.



Bestyrelsesuddannelse

2023 blev året hvor der blev iværksat en "bestyrelsesuddannelse" for AABs organisationsbestyrelsesmedlemmer. Uddannelsen er opdelt i moduler, med eksterne undervisere fra BL- Danmarks Almene Boliger, Holst Advokater, PwC m.fl. har forestået undervisningen. Modulerne har bestået af: God almen ledelse, En bestyrelses juridiske rolle og ansvar, Regnskabsforståelse, Bestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri og renovering, Strategisk bestyrelsesarbejde. Forløbet afsluttedes i 2024. Derudover har bestyrelsen – bistået af virksomheden HumanAct – haft et forløb om sin interne samarbejdsform, som har mundet ud i formuleringen af et samarbejdskodeks for bestyrelsesarbejdet.

Afdelingsmøder på en ny måde

I foråret 2023 løb en ny måde at afvikle afdelingsmøder af stablen. Indkaldelserne og materiale til afdelingsmøderne blev digitale og udsendt til alle beboere via e-Boks. Personer fritaget for digital post, fik naturligvis indkaldelsen som almindelig brevpost.

Ca. 85% af beboerne modtog materialet digitalt, og det gav en stor arbejdsbesparelse for administrationen og en endnu større ressourcebesparelse i form af print og papir.

Samtidig blev det lettere for beboerne at stille forslag til afdelingsmøderne, da det for første gang kunne ske via beboerapp'en.



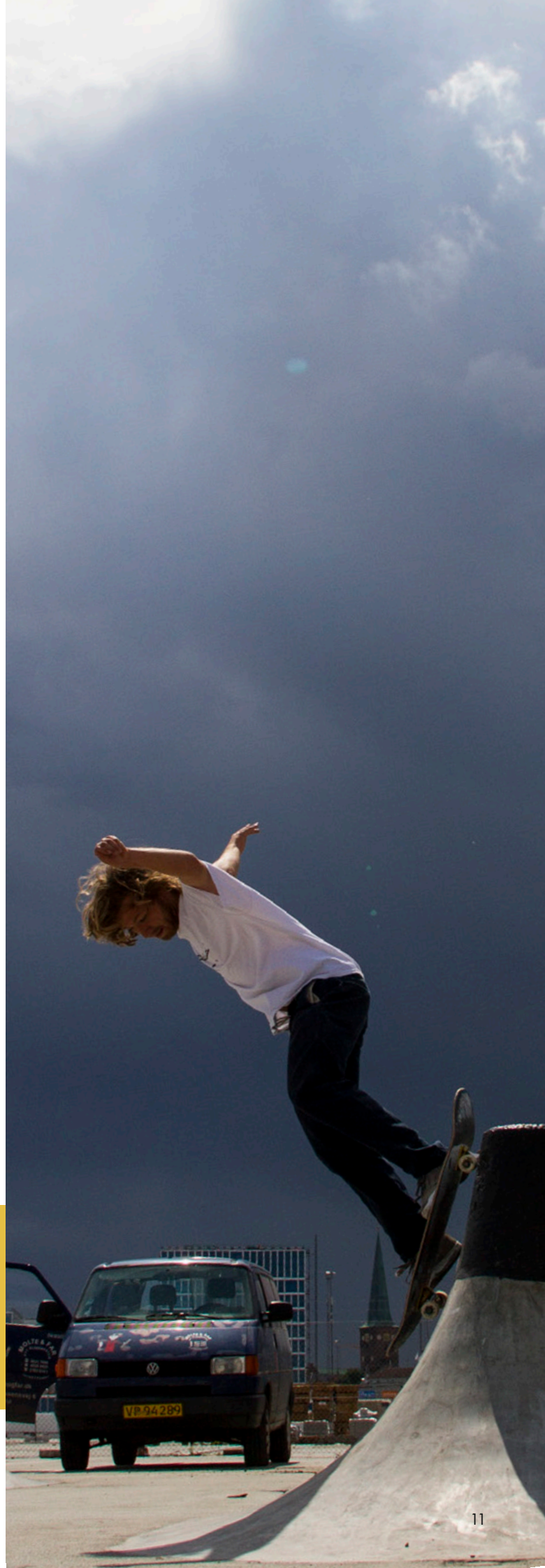
Beboerundersøgelse – drift og kommunikation

I maj 2023 blev der foretaget en beboerundersøgelse i 28 vilkårlige boligafdelinger. Formålet med undersøgelsen var at tage temperaturen på beboernes tilfredshed med kommunikationen med AAB generelt; hvilke kanaler til kommunikation der oftest blev anvendt, hvad henvendelserne drejede sig om og endelig beboernes tilfredshed med svartid og løsning af opgaverne. Overordnet betragtet var langt hovedparten af de adspurgte tilfredse med kommunikationen med AAB. Der blev givet udtryk for, at det er nemt at komme i kontakt med medarbejderne, og at kontakten bærer præg af professionalisme og faglighed. Dog kan vi blive bedre til at følge op på ting, der er sat i gang og være mere på forkant med ting som skal igangsættes.

Dialogmøder

Organisationsbestyrelsen søsatte et nyt initiativ for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Dialogmøder er et tilbud med oplæg og debat om forskellige relevante og aktuelle emner. Et initiativ i forlængelse af Æt AAB – som skal skabe mere åbenhed, mere dialog og tovejskommunikation. Oplæggene kan enten være af interne eller eksterne oplægsholdere. Emnerne i det forgangne år har været kollektiv råderet, ny affaldssortering, vild med vilje, henlæggelser og fremtidssikring. Initiativet har været en succes, og der har været en overvældende opbakning og deltagelse fra afdelingsbestyrelserne.

Oplæggene kan enten
være af interne eller eksterne
oplægsholdere.



Ændring af driftsstrukturen

Driftsorganisationen har været under et 10.000 km eftersyn. På baggrund af spørgeundersøgelser og interviews blev der lavet en omorganisering, der skal få tingene til at fungere endnu bedre.

De bygningsansvarlige fik nye opgaver og blev ansvarlig for opgaver, økonomi og personale i det enkelte team, og samtidig blev teamlederrollen afskaffet.

Telefoniske henvendelser om reparationsopgaver blev flyttet fra servicecentrene til kundeservice samtidig med at telefontræffetiderne blev ændret. Dette med effektivering 1. april 2024.

Justeringerne skal give mere lokalt ejerskab, klarere ledelse, bedre arbejdsmiljø og klarere kommunikation med afdelingsbestyrelserne.

Nye regler for brug af vedligeholdelseskontoen

Til beboernes fordel blev reglerne for brug af vedligeholdelseskontoen ændret, så beboere nu har mulighed for at reservere et beløb til arbejde, der skal udføres i boligen efter opsigelsesdatoen. For at benytte sig af den mulighed skal beboeren indhente tilbud på arbejdet og få reserveret beløbet på vedligeholdelseskontoen. Arbejdet skal dog være udført og færdiggjort inden fraflytningssynet finder sted.



Ny model for kollektiv råderet

Afdelingsmødet skal beslutte at benytte den kollektive råderet til moderniseringer i køkken, badeværelse og eventuelt bryggers. Afdelingens vedligeholdelsesplan skal bidrage med 40% af moderniseringsudgifterne, mens de resterende 60% dækkes af beboeren selv gennem en merhusleje. Servicecenteret vurderer, hvilke køkkener og badeværelser der kan udskiftes inden for puljen, med fokus på at imødekomme de mest trængende først. Der kan ansøges om råderetsmoderniseringer én gang årligt.

Servicecenteret vurderer, hvilke køkkener og badeværelser der kan udskiftes inden for puljen, med fokus på at imødekomme de mest trængende først.



Øget tilskud til renoveringen af afd. 100 – Bindesbøll

Selvom der i budgettet har været taget højde for uforudsete udgifter, har det vist sig ikke at være tilstrækkeligt. Undervejs i renoveringen er man stødt på en række uforudsete forhold i de gamle bygninger, som har krævet ekstra udgifter. Fx har der gennem tiden været foretaget utallige ombygninger med forældede metoder og materiale, og der har været særlig store

ekstra udgifter til jord- og kloakarbejder. Derudover har projektet været ramt af stigende priser på markedet samt øgede renteudgifter. Organisationsbestyrelsen bevilgede derfor en yderligere tilskudsramme på 50 mio kr. for at realisere projektet færdig til indflytning oktober 2024. Der forventes yderligere et tilskud på 7,5 mio kr. i 2024.





En hård vinter

Vintervejret med store snefald gav problemer for vinterberedskabet at følge med. De fire leverandører som havde opgaven at rydde sne og sørge for glatførebekæmpelse var voldsomt udfordret med at løfte opgaven tilfredsstillende. Alle leverandøraftalerne er udløbet i foråret 2024, og der findes en ny model for udbud inden næste vintersæson for at undgå lignende situationer.

Gebyrændring i AARHUSbolig

AARHUSbolig ændrede for første gang siden 2011 størrelsen på gebyret for at være på ventelisten med tre nye modeller. For et hvilende medlemskab "I bero" dvs. Tilmeldt ventelisten, men ikke aktivt søgende, er gebyret uændret – 100 kr. årligt. For aktivt boligsøgende, hvor man modtager E-tilbud er gebyret sat op til 300 kr. årligt. Og endelig for tilmelding til ventelisten med E-tilbud og mulighed for ekstra hjælp er gebyret sat op til 400 kr. årligt.



Mulighed for ferieboligudlejning

Organisationsbestyrelsen besluttede at åbne for at beboere kan udleje deres bolig gennem fx. Airbnb. Er beboere interesserede i at gøre brug af den mulighed, skal beboeren formelt tilmelde sig muligheden og forpligter sig samtidig til at overholde visse kriterier. Disse kriterier er, at der max. må være 30 udlejningsdage om året, kun udlejes så det svarer til én person pr. beboelsesrum, lejeprisen må ikke overstige huslejen og endelig at beboeren er ansvarlig for huslejebetaling og feriegæsters adfærd.

Whistleblowerordning

AAB etablerede en whistleblowerordning, som kan benyttes af alle medarbejdere, ledelsesmedlemmer, beboere og beboervalgte eller andre med tilknytning til boligorganisationen. Den kan med andre ord benyttes af enhver, som ønsker at anmelde en begrundet mistanke eller bekymring om ulovligheder eller alvorlige uregelmæssigheder i AAB. Ordningen tilgås fra www.aabnet.dk og indberetninger er anonyme og bliver screenet og håndteret af Kromann Reumert. Siden ordningen blev etableret i april 2023 og året ud har der i alt været fem indberetninger, hvoraf tre er faldet inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde. Disse er blevet undersøgt af særligt betroede medarbejdere i samarbejde med Kromann Reumert, og der er men at der i ingen af sagerne konstateret nogen kritisable forhold overhovedet.

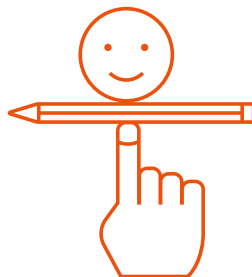
Klagesager og beboerklagenævn

Opgørelsen over klagesager viste en svagt faldende tendens fra 2022 i antallet af sager. Særligt er der sket et fald i antal af sager vedrørende overtrædelse af vedligeholdelsesreglementet samt et mindre fald vedrørende overtrædelse af afdelingens ordensreglement, dog er antallet af klager over priser i forbindelse med fraflytning steget. Til gengæld er der færre sager vedrørende fraflytningssyn som er indbragt for beboerklagenævnet.



Ny kommunikationsstrategi

En ny kommunikationsstrategi blev hen over efteråret sendt ud på et roadshow og var forbi alle servicecentre, mange frokoststuer i driften og alle afdelinger i administrationen. Formålet var at skabe fokus på, hvordan medarbejderne kommunikerer med hinanden, med beboerne og afdelingsbestyrelserne. Gør vi det godt nok og kan vi gøre det bedre var nogle af de spørgsmål, som blev belyst. Medarbejderne bidrog aktivt til debatterne ved at byde ind med forslag til, hvordan de ville håndtere en given situation i hverdagen. HÅP er overskriften for strategien og dækker over begreberne Hjælpesom, Åben og Professionel.







Digitale nyhedsbreve til beboerne og afdelingsbestyrelserne

I marts 2023 blev det første digitale nyhedsbrev sendt ud til beboerne. Nyhedsbrevet erstattede det trykte beboerblad og har gjort det smidigere, hurtigere og mere bæredygtigt at udsende nyt til beboerne. I august gik et nyhedsbrev målrettet afdelingsbestyrelserne i luften. Nyhedsbrevene indeholder fx informationer om igangværende byggeprojekter, nyhedsstof fra administrationen, beboerarrangementer, kursustilbud til afdelingsbestyrelsesmedlemmer og meget andet. Det kan også være historier og reportager fra boligafdelingerne, "På-besøg-hos" som er portrætter af beboere vi har besøgt, fotoreportager af forskellige lejlighedstyper og meget andet spændende. Nyhedsbrevene er blevet taget godt i mod både af beboerne og afdelingsbestyrelserne.

I marts 2023 blev det første digitale nyhedsbrev sendt ud til beboerne.

Nye selvbetjeningsfunktioner på beboerapp'en

Der kommer løbende nye selvbetjeningsfunktioner på beboerapp'en, og her skal nævnes at det nu er blevet muligt at oprette en vedligeholdelsesrekvisition direkte fra app'en og foretage lokalebooking.

Der kommer løbende nye selvbetjeningsfunktioner på beboerapp'en.

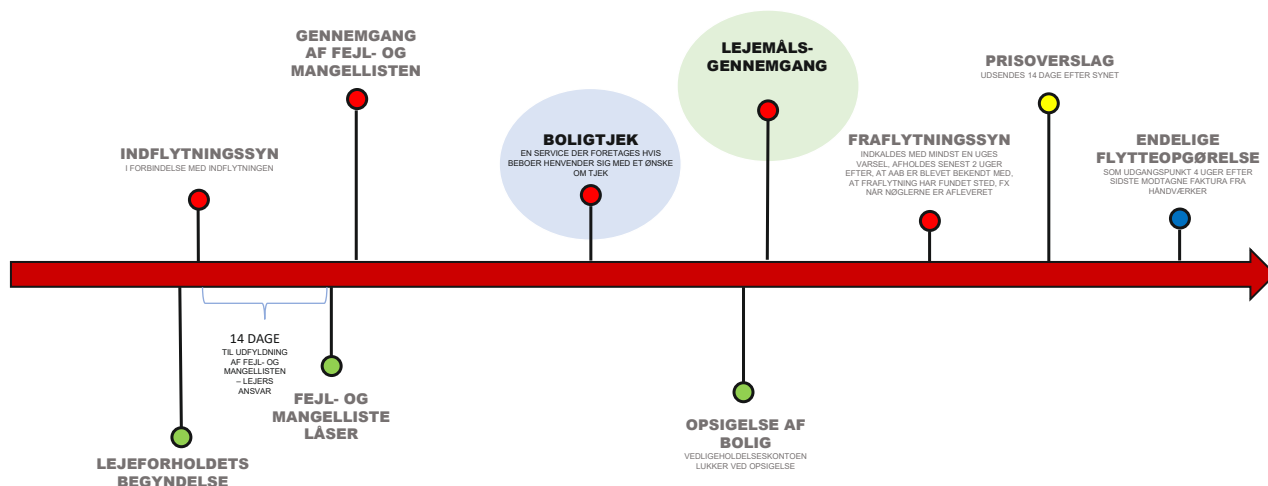


Vejledning til byggeudvalg

Et byggeudvalg består af beboere og/eller beboervalgte nedsat i afdelinger, hvor større byggesager, renoveringer eller helhedsplaner foregår. Vejledningen er et værktøj til byggeudvalgets medlemmer som belyser og tydeliggør roller og ansvarsområder de forskellige implicerede personer i en byggesag har. Fx hvilke roller og ansvar projektlederen har og hvilke roller og

ansvar byggeudvalget har i forhold til hinanden. Byggeudvalgets opgave er at medvirke til, at byggeriet kan planlægges og gennemføres, så det bedst muligt lever op til afdelingens og beboernes langsigtede ønsker og behov. Vejledningen til byggeudvalget vil også være at finde på AABs kommende nye beboerweb.





Flytteguide

Når beboere enten flytter ind eller ud af boligen indebærer det en række formelle handlinger, som det kan være svært at gennemskue og have et overblik over. Derfor blev der udarbejdet en guide. Flytteguiden forklarer de forskellige handlinger en flytning afstedkommer, og giver svar på hvad et boligtek er, hvad

betyder mangelliste, hvad indebærer en lejermåls gennemgang og hvem deltager? Samtidig visualiserer flytteguiden en tidslinje for, hvornår de forskellige trin finder sted. Flytteguiden er tilgængelig på www.aabnet.dk.



Medarbejderarrangementer

For medarbejdernes vedkommende bød 2023 også på tre nye initiativer som led i strategiarbejdet Et AAB; Cafearrangementer, fælles personalemøder og nyheds-videoer.

Cirka hver anden måned har der været afholdt medarbejdercaféarrangementer. Det er et tilbud til alle medarbejdere, som på tværs af afdelinger og fagområder, mødes til uformelt samvær over en kop kaffe og et stykke kage. Arrangementerne har været afholdt

på forskellige lokationer, selskabslokaler, beboerhuse og lignende rundt omkring i AAB-landskabet, som har givet medarbejderne god mulighed for at besøge andre lokationer end de normalt færdes i. Hver anden måned afholdes fælles personalemøde, som også kan tilgås via Teams, og to gange om måneden udsender Morten Homann en nyhedsvideo til alle medarbejdere om stort og småt der sker i organisationen.



Nyt intranet på vej til medarbejderne

Gennem mange måneder har en projektgruppe gjort forarbejdet til et nyt intranet for medarbejderne i AAB. Et vigtigt formål med det nye intranet har været at gøre det mere tilgængeligt for alle medarbejdere end det har været tidligere. Det er ambitionen at alle medarbejdere skal være med til at give det liv ved fx at lægge billeder og aktuelle nyheder op fra egen arbejds hverdag. Begge dele er nemlig med det nye intranet blevet muligt at gøre fra mobiltelefonen, som alle medarbejdere er udstyret med.

Sideløbende med denne proces, begyndte forarbejdet til et nyt beboer- og bestyrelsesweb.

Målet er, at beboervalgte får et helt nyt bestyrelsesweb med masser af nye funktionaliteter samlet ét sted, til brug i deres arbejde som beboervalgte. Beboerne får et samtidig et nyt beboerweb, med nyt og mere intuitivt design, som indeholder relevante informationer og dokumenter om boligafdelingen, lejemål og lejeforhold i øvrigt.

Et vigtigt formål med det nye intranet har været at gøre det mere tilgængeligt for alle medarbejdere end det har været tidligere.



Næste strategi (2024-27)

Arbejdet med AAB's nye strategi indledtes i efteråret 2023, og både beboervalgte og medarbejdere involveres i processen gennem forskellige inddragende workshops. Rådgivningsvirksomheden WorldPerfect har faciliteret gennem hele forløbet.

Bæredygtighed er hovedoverskriften på den nye strategi og de områder, der er valgt ud til at arbejde med de kommende fire år, er:

- Energi og ressourcer
- Byggeri og boliger
- Transport
- Affald og genbrug
- Natur og biodiversitet
- Trivsel og fællesskab







REGNSKAB

UDVALGTE NØGLETAL



HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE

FOR PERIODEN 1/1 – 31/12 2023

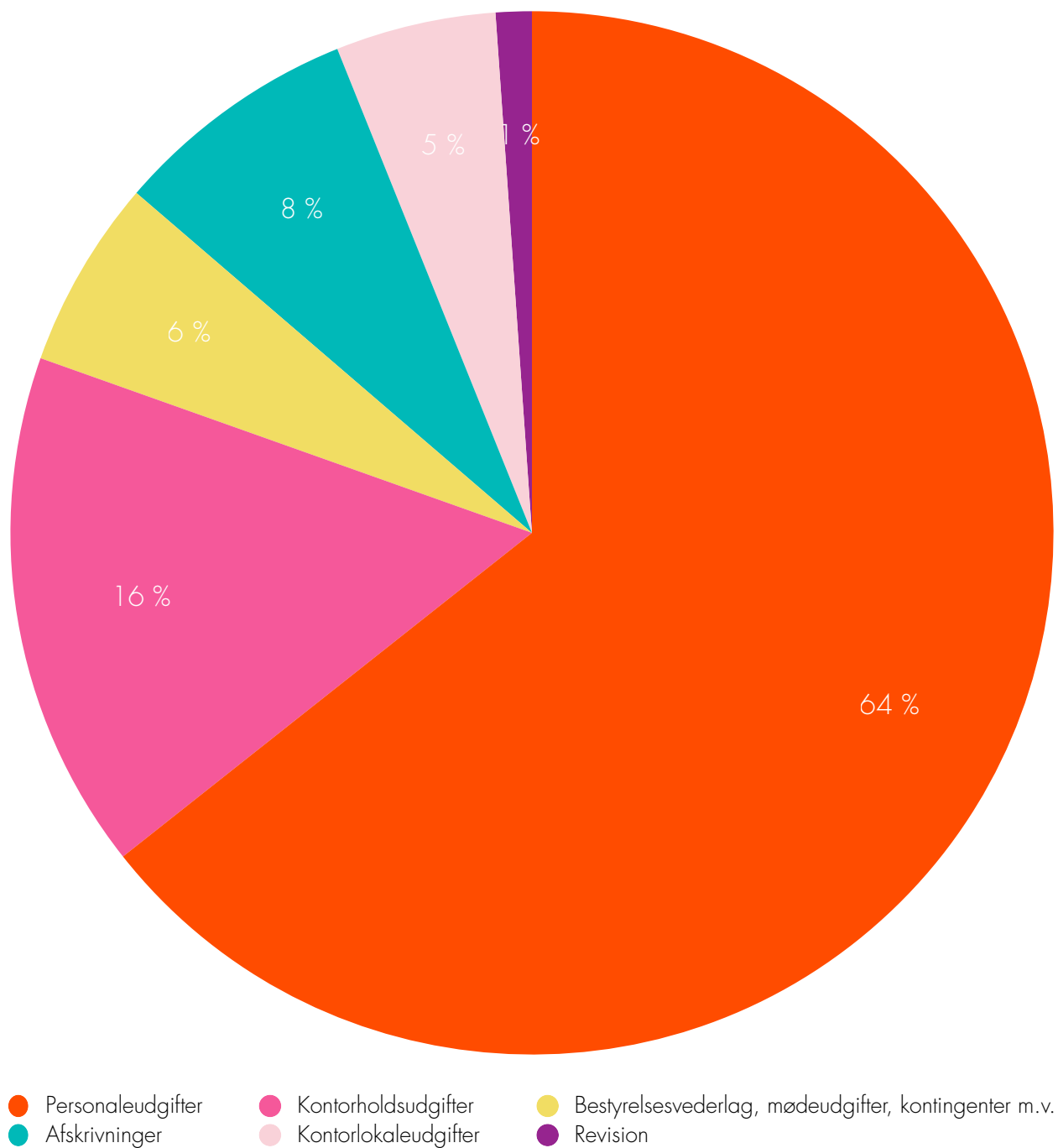
Udgifter			
	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2023 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2024 Kommende år (1.000 kr.)
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.680.234	2.837	3.375
Personaleudgifter	29.414.017	28.170	30.145
Kontorholdsudgifter	7.354.196	6.871	7.256
Kontorlokaleudgifter	2.273.555	2.241	2.866
Afskrivninger	3.480.453	4.195	4.294
Revision	510.000	531	468
Bruttoadministrationsudgifter i alt	45.712.455	44.845	48.404

HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE

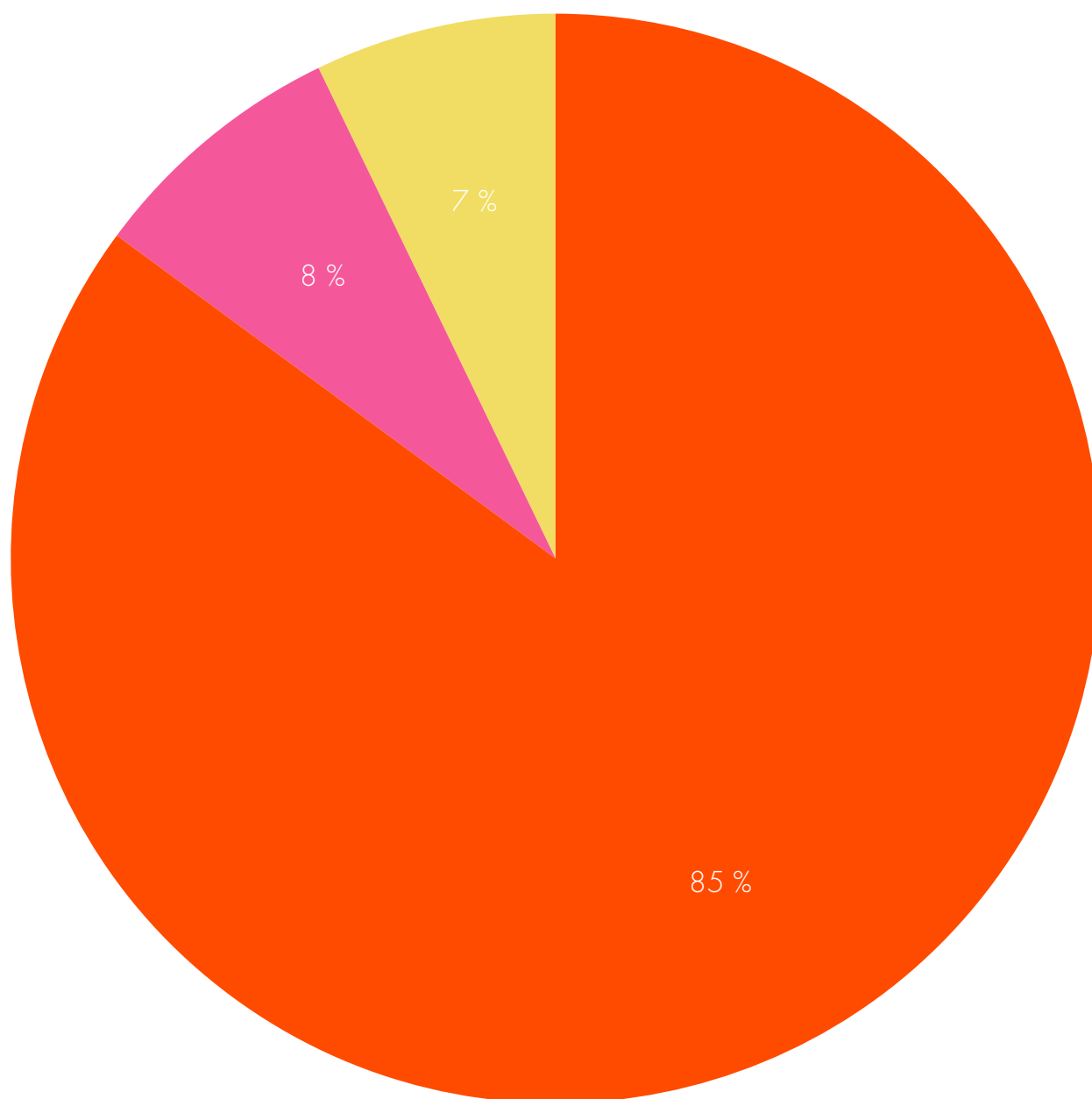
FOR PERIODEN 1/1 – 31/12 2023

Indtægter			
	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2023 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2024 Kommende år (1.000 kr.)
Administrationsbidrag	38.165.535	38.309	40.933
Lovmæssige gebyrer m.v.	3.213.639	3.540	4.335
Byggesagshonorar	3.468.914	3.000	3.134

UDGIFTER 2023



INDTÆGTER 2023



● Administrationsbidrag

● Byggesagshonorar

● Lovmæssige gebyrer m.v.

BALANCE PR. 31.12.2023

Aktiver		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver	37.418.416	38.818
*Finansielle anlægsaktiver	296.801.473	355.889
Anlægsaktiver i alt	334.219.889	394.707
Tilgodehavende:		
Afdelinger i drift	60.482.274	51.891
Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	87.994.100	11.487
Debitorer/tilgodehavende/forudbetalte udgifter	37.285.713	34.979
Tilgodehavende renter m.v.	7.030.834	6.450
Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	812.811.870	771.889
Likvide beholdninger	372.090	3.090
Omsætningsaktiver i alt	1.005.976.881	879.786
Aktiver i alt	1.340.196.770	1.274.493

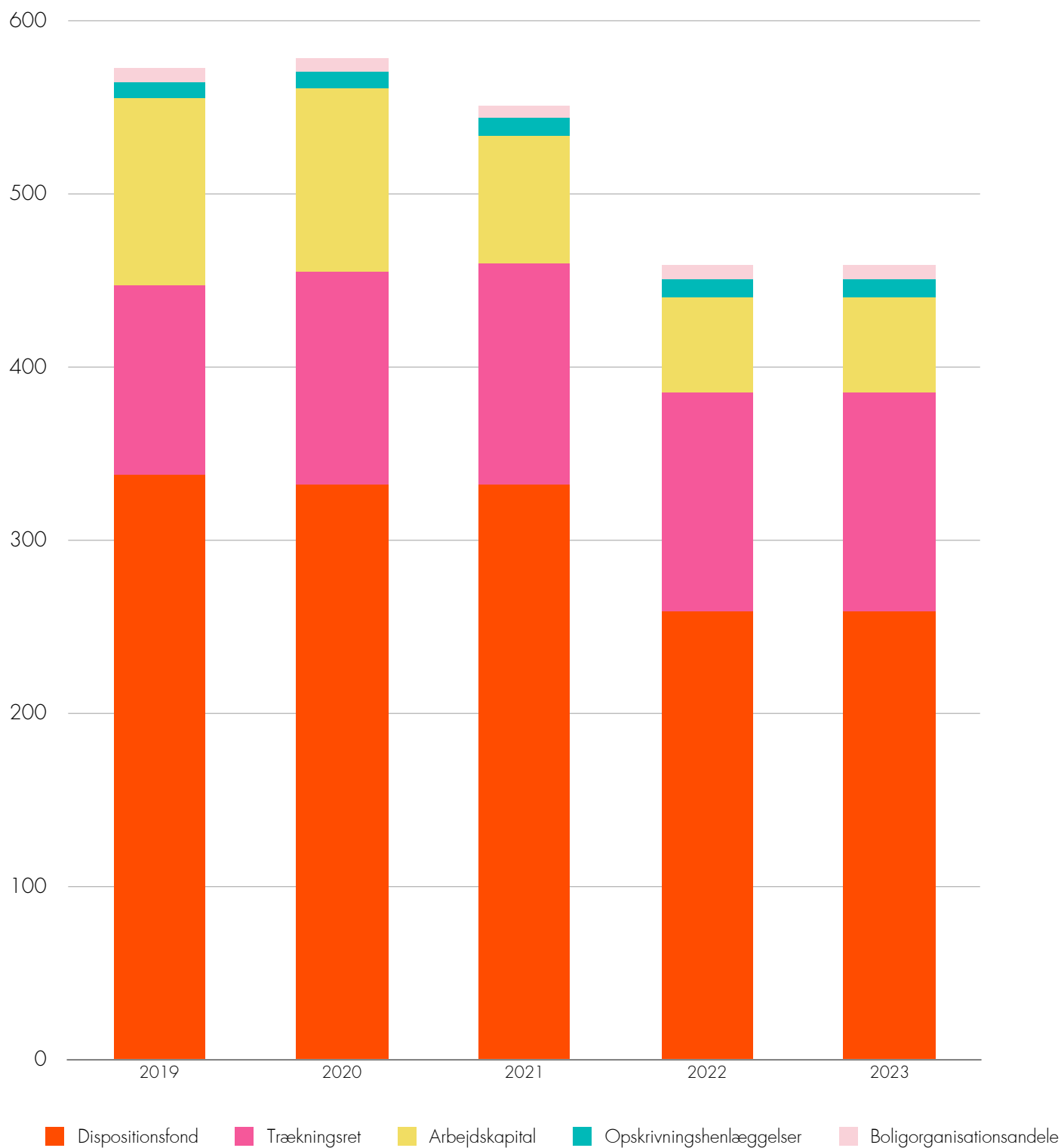
BALANCE PR. 31.12.2023

Passiver		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Egenkapital:		
Boligorganisationsandele	7.705.155	7.705
Dispositionsfonden	388.281.591	385.758
Opskrivningshenlæggelser	11.481.834	10.775
Arbejdskapital	56.021.188	53.891
Egenkapital i alt	463.489.768	458.129
Kortfristet gæld:		
Afdelinger i drift	837.839.177	781.712
Afdelinger, sideaktiviteter	8.206.641	9.104
Bankgæld	4.271.340	4.343
Levenrandør/omkostninger/feriepengeforpligtelser	20.684.186	18.529
Anden kortfristet gæld	4.705.658	2.675
Kortfristet gæld i alt	875.707.002	816.363
Passiver i alt	1.339.196.770	1.274.492

EGENKAPITALEN

Egenkapitalens
udvikling

Mio.





Artiklerne i denne årsberetning er udarbejdet af ansatte i AAB.
Se regnskab for boligorganisation og afdelinger på www.aabnet.dk

Udgives digitalt på www.aabnet.dk

Grafisk design: www.freelancegrafiker.dk

Arbejdernes Andels Boligforening
Langelandsgade 50
8000 Aarhus C
tlf. 89 31 31 31
bolig@aabnet.dk
www.aabnet.dk

