

Årsberetning

2025





Indhold

- 3** Et forord fra formanden
- 4** En lille revolution i en gammel organisation
- 5** Velkommen til vores nye beboerweb - uHabi
- 7** Vi finder løsningerne sammen
- 8** Det grønne sniger sig ind i byggeriet
- 9** Nye tiltag i beboerdemokratiet
- 11** AAB Aarhus giver Plads til naturen
- 11** Tag med ud i Mariannes vilde have
- 13** Plads til flere - stærkere fællesskaber i AAB Aarhus
- 14** Når udlejningen bliver svær
- 15** Når AAB Aarhus køber ind
- 17** Ledelsesberetning
- 22** Økonomiske nøgletal

Et forord fra formanden

Intet har stået stille i AAB Aarhus i 2025. Tværtimod. Året har vist, at vi er en solid organisation, der står midt i en rivende udvikling.

Når vi ser tilbage på 2025, er det tydeligt, at året har været præget af et fortsat arbejde med at omsætte vores strategi for 2024 til 2027 til konkrete resultater i hverdagen i vores mange forskellige boligområder.

Strategien er vores fælles pejlemærke for, hvordan vi udvikler organisationen – både når det gælder klima og ressourcer, vores bygninger og udearealer og ikke mindst livet mellem husene. Det er et langsigtet arbejde, hvor de største resultater ofte opstår gennem mange mindre skridt. Derfor er det også positivt at kunne se, at vi i løbet af året har taget flere vigtige skridt i den rigtige retning.

På klima- og ressourceområdet har vi opnået gode resultater. Vores samlede CO₂-udledning fra varme og el er faldet til 114,84 kg CO₂ pr. lejemål i 2025, hvilket er bedre end den fastsatte målsætning. Samtidig er energiforbruget pr. lejemål reduceret til 6.076 kWh. Det viser, at vores løbende indsats for at følge og optimere energiforbruget, blandt andet gennem bedre data og styringsværktøjer, gør en reel forskel.

På andre områder ser vi også en positiv udvikling. Beboernes transportvaner udvikler sig i en mere bæredygtig retning, og transportindekset ligger væsentligt over målsætningen. Samtidig har vi formået at holde udgifterne til affaldshåndtering på niveau med, og lidt under, det generelle affaldsindex, selv om affaldsområdet har været under forandring de senere år.

Et område, der har udviklet sig markant i 2025, er arbejdet med natur og biodiversitet i vores boligområder. Arealet med vild natur er vokset betydeligt og ligger nu langt over den fastsatte målsætning. Det er et godt eksempel på, hvordan lokale initiativer kan skabe både bedre natur og nye oplevelser i hverdagen for beboerne.

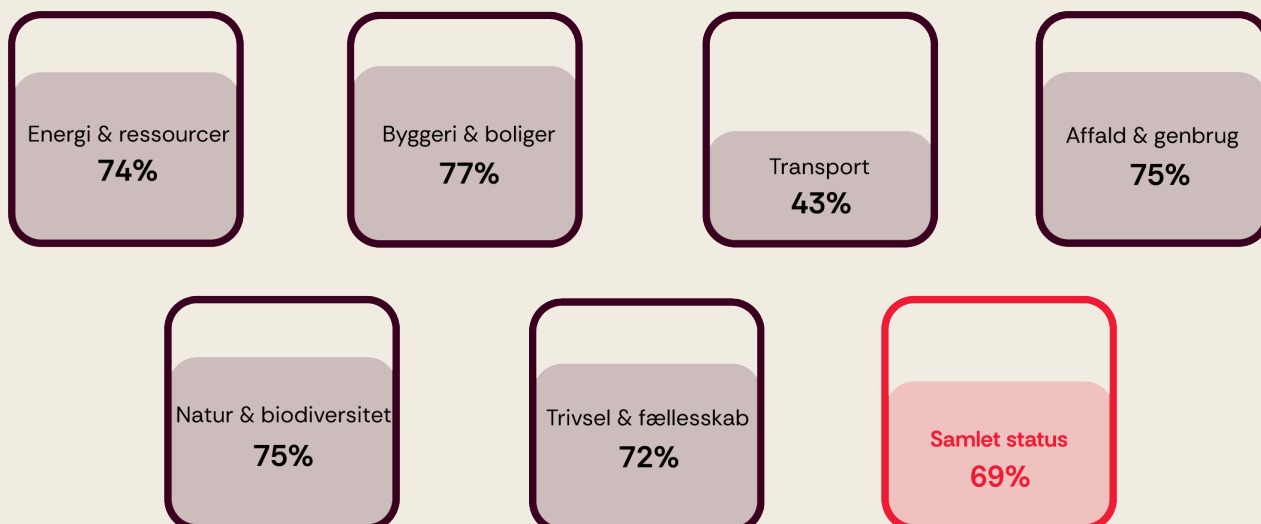
Strategien handler dog ikke kun om miljø og drift. Den handler i høj grad også om mennesker. Trivsel fællesskab og tryghed i vores boligområder er derfor et centralt fokus. Resultaterne fra den seneste beboerundersøgelse viser, at vi fortsat har et arbejde foran os på dette område. Det tager bestyrelsen meget alvorligt, og vi vil sammen med organisationen fortsætte arbejdet med at styrke fællesskaberne i vores afdelinger.

Samlet set er implementeringen af strategiens mange indsatser godt på vej. Ved udgangen af 2025 er næsten 70 procent af de planlagte initiativer gennemført eller godt i gang. Det vidner om en organisation med stort engagement og vilje til at omsætte ambitioner til handling.

Jeg vil gerne rette en stor tak til beboerdemokratiet, medarbejderne og vores samarbejdspartnere for deres indsats i året, der er gået. Resultaterne skabes i fællesskab – og netop fællesskabet er fundamentet for vores fortsatte udvikling.

Her får du vores årsberetning for 2025. God læselyst!

Venlig hilsen
Mette Hvid Johannesen
Formand i Organisationsbestyrelsen i AAB





En lille revolution i en gammel organisation

Du har måske allerede bemærket, at noget er helt anderledes i den årsberetning, du læser lige nu.

Det er ikke tilfældigt. I anden halvdel af 2025 besluttede organisationsbestyrelsen nemlig, at tiden var inde til at give organisationen, det, der på moderne dansk hedder en "ny visuel identitet", et helt nyt udseende og den første opdatering i omkring 40 år.

Vi har fået designet et nyt logo, der er kernen i det nye udseende, og i de kommende år vil det nye udtryk gradvist blive synligt rundt omkring i organisationen. Nye skilte er på vej, nyt arbejdstøj er bestilt, ligesom vi arbejder på en ny hjemmeside.

Det er en forandring, der kan ses. Men ambitionen rækker længere end til farver, skrifttyper og et nyt logo.

Mere end et designprojekt

Beslutningen om at udvikle en ny visuel identitet udspringer af AAB's kommunikationsstrategi, som organisationsbestyrelsen vedtog i 2023. Strategien bygger på tre centrale principper: hjælpsomhed, åbenhed og professionalismisme. Målet er at styrke kommunikationen både internt i organisationen og i mødet med beboere, samarbejdspartnere og omverdenen.

Den nye identitet skal være med til at skabe en tydeligere og mere sammenhængende profil for AAB Aarhus. Samtidig markerer den et skifte i organisationens måde at tænke kommunikation og kultur på.

Organisationsbestyrelsen har derfor lagt vægt på, at arbejdet ikke kun handler om design. Det er i lige så høj grad et kulturprojekt.

Et fælles udtryk

Den nye identitet bygger videre på strategien Ét AAB, som skal styrke sammenhængen på tværs af organisationen. Målet er at skabe et fælles udtryk og en fælles fortælling om, hvad AAB Aarhus står for både for medarbejdere, beboere og samarbejdspartnere.

Et tydeligt og genkendeligt udtryk kan være med til at styrke stoltheden over organisationen og gøre det lettere at genkende AAB Aarhus i mødet med omverdenen.

Samtidig er der tænkt i bæredygtighed. Imple-

menteringen sker derfor gradvist, så de fleste af eksisterende materialer og udstyr bliver brugt, før de erstattes af nye.

Det gælder eksempelvis vores arbejdstøj i driften, hvor organisationsbestyrelsen har vedtaget, at vi først udskifter alle overdelene: jakker, t-shirts med videre – og først udskifter arbejdsbukserne med logo, når de er slidt og alligevel skal skiftes ud.

En del af en større udvikling

Arbejdet med den visuelle identitet hænger tæt sammen med flere andre udviklingsprojekter i organisationen. Blandt andet er arbejdet med en ny hjemmeside sat i gang, så AAB Aarhus også digitalt får et udtryk, der matcher organisationens værdier og ambitioner.

Derudover arbejder vi med at gennemgå og opdatere organisationens næsten 900 standardskrivelser. Målet er at gøre kommunikationen med beboerne mere klar, mere hjælpsom og lettere at forstå.

Den nye visuelle identitet er derfor ikke kun et nyt udseende. Den er en del af en bredere udvikling, hvor AAB Aarhus arbejder på at modernisere både kommunikation, digitale løsninger og måden, vi møder vores beboere på.



Velkommen til vores nye beboerweb – uHabi

I september 2025 kunne vi trykke på knappen og åbne for vores helt nye beboerweb – uHabi. Det er en platform for både beboere og beboervalgte, og det er et kæmpe løft i forhold til vores tidligere løsning.

Nu får vores beboere som udgangspunkt de samme muligheder for selvbetjening i vores app AAB Aarhus og på beboerweb. Vores beboervalgte får til gengæld en lang række nye værktøjer, eksempelvis et fælles system til fildeling, der ligger i "skyen".

"Vi har længe glædet os til at kunne præsentere vores nye beboerweb – uHabi. Nu er det klar. Det er blevet meget mere moderne, mere brugervenligt og gør hverdagen som beboer i AAB lettere," sagde Kenneth Nielsen, der er udviklings- og IT-chef i AAB, da systemet gik i luften.

Et klart eksempel: Leje af selskabslokaler

En af de ting, der har været løst på mange forskellige måder de seneste år er udlejningen af vores omtrent 30 selskabslokaler i afdelingerne. Nogle steder har man kunnet booke manuelt igennem bestyrelsen, enkelte steder har man skullet booke igennem servicecentret, og andre igen bru-

ger en fælles digital løsning, som AAB Aarhus stiller til rådighed.

I 2025 vedtog organisationsbestyrelsen, at der fremadrettet skulle være to muligheder for booking: Den fælles digitale løsning på uHabi, hvor man også klarer betalingen i samme omgang, og så en håndholdt model, hvor bestyrelserne forsat står for booking og indhentning af betaling. Det er herpå op til de enkelte afdelinger med selskabslokaler at beslutte, hvilken model, man ønsker fremadrettet.

” Vi har længe glædet os til at kunne præsentere vores nye beboerweb - uHabi. Nu er det klar.”

*Kenneth Nielsen
Udviklings- og IT-chef, AAB Aarhus*



På uHabi kan beboerne blandt andet:

- Bestille en reparation eller opgave
- Oprette en vedligeholdelsesrekvisition
- Få besked om, hvornår og hvem der løser din opgave –også hvis der sker ændringer
- Se og følge med i dit forbrug af el, vand og varme i dit lejemål
- Finde dokumenter fra AAB Aarhus
- Bestille vasketid
- Ansøge om hund og kat
- Opsige lejemål
- Se nyheder fra AAB Aarhus og din afdelingsbestyrelse
- Booke lokaler
- Stille forslag til afdelingsmøder
- Se økonomien vedrørende dit lejemål.

På uHabi kan de beboervalgte blandt andet:

- Oprette nyheder og skrive servicemeddelelser til din afdeling
- Tilgå bestyrelsesdrev
- Oprette kontantudlæg
- Se afdelingens økonomi
- Se dokumenter, der vedrører deres arbejde i afdelingsbestyrelsen

Vi finder løsningerne sammen

I AAB Aarhus gør vi os helt oprigtigt umage for at finde fælles løsninger, der inddrager de mennesker, beslutningerne handler om. Og lige præcis det har vi haft skærpet fokus på i 2025.

Vi går op i gode, inddragende processer, der forklarer baggrunden for ændringer, er ærlige omkring udfordringerne i processerne, og hvor vi prøver at tale os frem til fælles løsninger.

Ét servicecenter

Et godt eksempel er omorganiseringen af vores servicecenter. Indtil midten af 2025 fandtes der i alt fire servicecentre. De lå i hver sin bydel, og blev meget lidt benyttet af relativt få beboere, og i øvrigt primært beboere fra den afdeling, de fire servicecentre lå i.

Ud over, at servicecentrene ikke længere blev brugt som de var tiltænkt, viste en medarbejder-tilfredshedsundersøgelse i 2025, at medarbejderne her ikke trivedes godt nok. De savnede blandt andet sparring med hinanden på tværs af driftsområderne og andre afdelinger i AAB Aarhus.

Derfor blev der sat gang i en ganske stor proces, hvor der har været afholdt flere workshops flere gange i løbet af processen både for de særligt berørte medarbejdere og for vores afdelingsbestyrelser.

Resultatet af alt benarbejdet er blevet, at AAB Aarhus' servicecentre i løbet af 2025 er blevet samlet til ét servicecenter dog på to lokationer, og i løbet af 2026 flytter servicecenterets medarbejdere ind til resten af administrationen i Lange-landsgade. På den måde sikrer vi størst muligt samarbejde blandt medarbejdere i AAB Aarhus – så de bedst muligt kan hjælpe beboerne.

Det kan man jo ikke "bare" gøre, uden at det samtidig føles som en nedgang i service for de beboere, der nu engang brugte de gamle servicecentre.

Derfor blev det eksempelvis samtidig indført, at vi i stedet for at man skulle ned til nærmeste servicecenter for at hente nye nøgler og vaskebrækker, nu bringer nøgler og vaskebrækker ud til beboerne med cykelbud.

Flere nye tiltag

Vi har også i 2025 haft særligt nedsatte udvalg på tværs af organisationen med deltagere fra afdelingsbestyrelserne. Udvalgene har blandt andet sat gang i at få udarbejdet nyt velkomstmateriale til nye beboere.

Vi har fået udarbejdet beredskabsplaner. Lavet en ERFA-gruppe for vores villaafdelinger. Nedsat et udvalg, en såkaldt "supersyns-gruppe", der har stillet skarpt på vores ind- og fraflytningssyn for at få en mere strømlinet proces.

Vi har sat gang i muligheden for at lave deludskiftninger i køkkener – og åbnet for køb af brugte hvidevarer.

Vi har fået indført nye spørgeskemaundersøgelser til både indflyttere, fraflyttere, beboere, der har været igennem en renovering med mere.

Og vi har styrket driften på tværs ved at oprette et flyverkorps med dygtige medarbejdere, der kan give en ekstra hånd, hvor der er brug for det.

Alt sammen på baggrund af samarbejde på tværs af afdelinger og organisationen.

AAB Aarhus ruster sig til krisen

Der bliver udarbejdet beredskabsplaner på kryds og tværs af samfundet i disse år. Vi forbereder os på krig og kriser, på ekstremt vejr og svigtende forsyning. Også i AAB Aarhus er vi i fuld gang med at lave beredskabsplaner for organisationen generelt og for hver enkelt afdeling.

En arbejdsgruppe af afdelingsbestyrelsesmedlemmer gav input i efteråret, og der blev holdt et dialogmøde i november med et overvæld af

gode ideer og betragtninger. Og sidst på foråret i 2026 vil der ligge en plan klar til afdelingsbestyrelser og beboere i hver enkelt afdeling. Den giver både råd om, hvordan man som beboer agerer i tilfælde af eksempelvis brand, oversvømmelse eller evakuering. Og den stiller spørgsmål og giver værktøjer til afdelingsbestyrelsens forberedelse – og understreger, at en krise aldrig bliver afdelingsbestyrelsens ansvar, men at det altid er godt at have tænkt sig om på forhånd.

Det grønne sniger sig ind i byggeriet

Undertagene i vores afdeling 54 Grønningen i Hørning var udslidte og skulle skiftes i 2025. Derfor var det oplagt at udskifte hele taget. Men et nærmere blik på opgaven viste, at tagstenene på taget fortsat var i god stand og havde en forventet restlevetid på 30–70 år. Det gav anledning til at gentænke den traditionel løsning.

I forbindelse med udbuddet af opgaven blev der derfor arbejdet med to alternativer: En klassisk fuld tagudskiftning – og så en løsning, hvor de eksisterende tagsten blev rensset og genbrugt.

De to løsninger viste sig at være økonomisk næsten ens, og valget faldt derfor på genbrug.

Projektet har givet både en klimamæssig og økonomisk gevinst. For hver tagsten, der er genbrugt, er klimaaftrykket reduceret med cirka 1,2 kg CO₂ ifølge interne beregninger.

Tagrenoveringen i Grønningen er dermed et konkret eksempel på, hvordan genbrug af byggematerialer kan indgå som en naturlig del af større renoveringsarbejder, når forholdene er til det.

Smedens Have på vej

I 2025 har vi gennemført et udbud af opgaven med at etablere vores nye afdeling 68 Smedens Have i Hørning.

Det har været en længere proces, men endelig faldt valget på en leverandør og byggeriet er blevet tilpasset til opførelse i 2026 og 2027.

Det har været nødvendigt at ændre lidt på byggeriet, så økonomien og det faktiske projekt kommer til at passe bedre sammen. Der er i slutningen af 2025 blevet fundet en rigtig god og solid løsning.

Forebyggelse af legionella

Vi arbejder for at sikre både holdbare og sunde boliger til vores beboere. Derfor er vores strategi til forebyggelse af infektioner med legionellabakterier en anden ting, der har fyldt en del i vores arbejde sidste år.

Strategien indeholder blandt andet tærskler for temperaturer, og hvilken type kontrol der er nødvendig, alt efter om der er tale om cirkon-ventiler, dynamiske ventiler eller el-trace.

Som forebyggelse har de bygningsansvarlige

medarbejdere indarbejdet kontroller fire gange årligt på fremløbs- og returtemperaturerne i de relevante afdelinger.

Renoverings- og byggeprojekter i 2025

Afdeling 6 Ingerslevsgaard:

Renovering af altaner. Opstart 2024, udførelse og afslutning i 2025, udskiftning af radiatorsystem med opstart maj 2025 og udførelse i 2025 og 2026.

Afdeling 11 Riisvangen:

Udskiftning af tage på tre huse. Opstart og udførelse i 2025.

Afdeling 14 Rytterparken:

Strømpeføring af faldstammer med opstart oktober 2025, udførelse i 2025, 2026 og 2027.

Afdeling 19 Vorrevangsparken:

Nye brugsvandsinstallationer. Opstart januar 2025, udførelse i 2025 og 2026.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård:

Tag og vinduer, boligventilation, nyt varmeanlæg. Opstart i august 2025 og udførelse i 2025 og 2026.

Afdeling 34 Mølleparken:

Malerbehandling af altaner. Udførelse i 2025 og 2026.

Afdeling 35 Trillegården:

Forundersøgelser til ny helhedsplan med fokus på grund- og overfladevand.

Afdeling 38 Sandkåsparken:

Vinduesudskiftning med opstart maj 2025 og udførelse i 2025

Afdeling 48 Brohaven:

Forundersøgelser til helhedsplan.

Afdeling 67 Risskov Brynet:

Udbedring af vådrumsmembran med opstart februar 2025 og udførelse i 2025 og 2026.

Afdeling 72 Nygade:

Facaderenovering med opstart maj 2025 og udførelse i 2025 og 2026.

AAB Aarhus giver Plads til naturen

De seneste mange år er der blevet mindre og mindre natur i Danmark. Det er en stor udfordring for biodiversiteten. Både insekter, små pattedyr, padder og fugle er under pres.

Det vil vi gerne være med til at lave om på, og i vores haver og grønne områder kan vi rent faktisk gøre en forskel i AAB Aarhus.

I vores mange afdelinger har der de seneste år været stigende interesse for og efterspørgsel på flere tiltag for naturen. Vi er heldigvis allerede godt i gang.

I 2025 har vi blandt andet sat fuldt stop for gasafbrænding af ukrudt og i stedet iværksat forsøg i udvalgte boligafdelinger med en såkaldt HED-vands-løsning, hvor man skolder ukrudtet med næsten kogende vand.

Det sker i forlængelse af, at repræsentantskabet tilbage i 2019 besluttede, at der ikke længere må bruges sprøjtegifte i AAB.

Vil gerne inspirere

Det er også i 2025 begyndt at myldre frem i vores grønne områder med vandhuller, sten i solen, gamle træer og kvashegn. Lidt sjældnere græsslåning og lidt mindre lugning. Det er alt sammen guld værd, når vi ønsker at skabe gode levesteder og

fødekilder for smådyrene.

Samtidig har vi udarbejdet en kampagne med navnet Plads til naturen og omdelt inspirationsmateriale til alle de lejere, der har egen have. Selv hvis man "kun" har en altan, kan man være med.

Der er også blevet lavet et særligt inspirationskatalog til vores eget personale, der også bruger tid på at dele gode ideer og grønne løsninger med hinanden på tværs af afdelingerne.

De grønne medarbejdere deler også flittigt deres mange forskellige tiltag med hinanden på vores intranet, så ideerne spredes. Her blev det også fejret, da man i Afdeling 65 Æblehaven i 2025 fandt en vandsalamander i et vandhul.





Tag med ud i Mariannes vilde have

Det kan måske godt se lidt utæmmet ud med det utrænede øje. Men der er mening med det hele. Hver en krog af Marianne Mikkelsens have i det nordlige Aarhus har et formål.

AAB har mere end 9000 lejeboliger i Aarhus, og af dem har mere end 1000 egen have i et eller andet omfang. Marianne Mikkelsen bor i den ene del af et dobbelthus med en større have. En have, hvor der er fyldt med blomstrende urter, vandhuller og plads til både frøer og insekter.

I Mariannes have er græsset højt nogle steder. Blomsterne står tæt og i forskellige højder. I hjørnerne ligger grene og gammelt træ, som ikke er blevet kørt væk. Det kan se lidt vildt ud ved første øjekast. Men intet er tilfældigt.

For Marianne handler haven ikke om at holde naturen i ave, men om at give den plads.

“Når jeg er så privilegeret at få lov at bestemme over en stump jord for en stund, så er det mindste, jeg kan gøre at give plads til mest muligt liv,” siger hun.

Haven er indrettet med tanke på dem, man sjældent ser. Insekter, padder og smådyr, som har brug for blomster, vand og skjulesteder. Små vandhuller giver liv. Blomstrende urter giver føde. Dødt træ får

lov at blive liggende og gøre gavn.

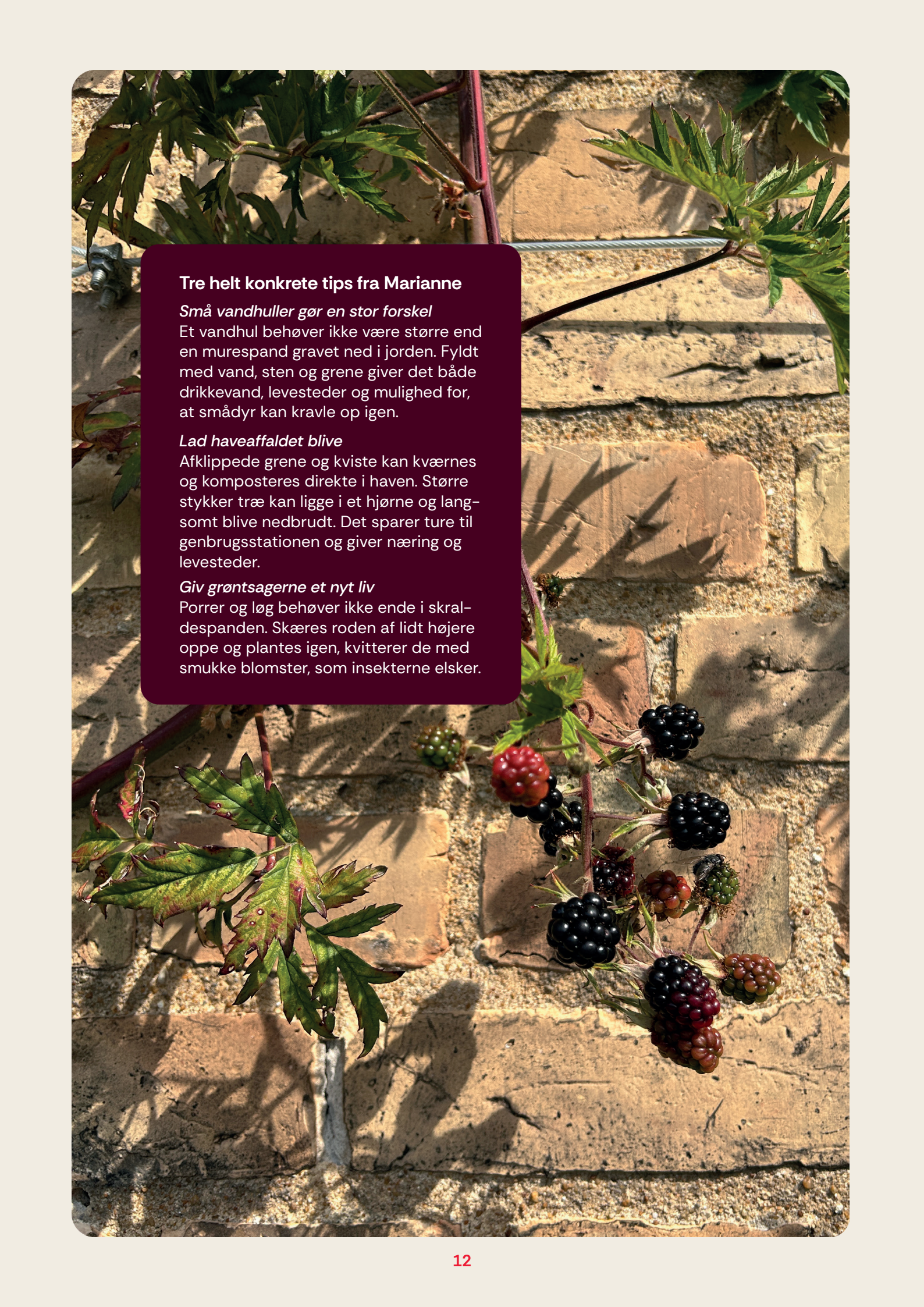
Drømmen er både enkel og ambitiøs: at haven en dag bliver så rig på liv, at selv sjældne arter kan finde vej. Indtil da summer haven allerede af aktivitet – og det er i sig selv et tegn på, at de små valg virker. Allerhelst håber hun, at en næsehorns-bille en dag vil flytte ind.

Marianne Mikkelsen er én af mange beboere i AAB Aarhus, der viser, hvordan biodiversitet også kan vokse nedefra. I villa- og rækkehus haver, på fællesarealer og i de daglige beslutninger om, hvad der skal klippes væk, og hvad der får lov at blive.

Det er netop den tanke, der ligger bag AAB's indsats Plads til Naturen: at naturen ikke kun har brug for store projekter, men også for plads i hverdagen.

” Det mindste jeg kan gøre, er at give plads til mest muligt liv.”

*Marianne Mikkelsen
Beboer, AAB Aarhus*



Tre helt konkrete tips fra Marianne

Små vandhuller gør en stor forskel

Et vandhul behøver ikke være større end en murespand gravet ned i jorden. Fyldt med vand, sten og grene giver det både drikkevand, levesteder og mulighed for, at smådyr kan kravle op igen.

Lad haveaffaldet blive

Afklippede grene og kviste kan kværnes og komposteres direkte i haven. Større stykker træ kan ligge i et hjørne og langsomt blive nedbrudt. Det sparer ture til genbrugsstationen og giver næring og levesteder.

Giv grøntsagerne et nyt liv

Porrer og løg behøver ikke ende i skraldespanden. Skæres roden af lidt højere oppe og plantes igen, kvitterer de med smukke blomster, som insekterne elsker.

Nye tiltag i beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er kernen i den almene tradition. Men selv kernen kan udvikles og styrkes.

Organisationsbestyrelsen vedtog i oktober 2024 en samlet strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne i AAB Aarhus. Strategien har haft til formål at:

- sikre, at nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer hurtigt oplever sig i stand til at forstå deres opgaver og agere som bestyrelse
- give mulighed for løbende kompetenceudvikling for beboervalgte med både kort og lang anciennitet
- understøtte dialog, idéudveksling og fælles forståelse på tværs af afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration.

Nyt til de erfarne

Derfor har vi i 2025 lavet en overbygningsuddannelse for beboervalgte med stor erfaring. Til dem, der vil blive endnu bedre til at varetage deres bestyrelsesarbejde. Indtil videre har vi afholdt to moduler med fokus på henholdsvis "Almenboligloven og det strategiske arbejde" og "Langsigtet afdelingsøkonomi".

På begge moduler deltog cirka 20 bestyrelsesmedlemmer, og tiltaget er blevet taget rigtig pænt imod.

Øget åbenhed

Vi har også sat ind for at styrke åbenheden omkring vores afdelingsmøder. Nu kan alle se kom-

mentarerne til de indkomne forslag, og afdelingsbestyrelsen for løbende adviseringer om forslag om implementering af beslutninger med videre.

Derudover kan beboerne også se i materialet til afdelingsmødet, hvordan det er gået med at føre sidste års vedtagne forslag ud i livet.

Konference for beboervalgte

I 2025 afholdt vi vores todages konference for beboervalgte i Silkeborg, hvor der i år var fokus på udviklingen i nærdemokratiet, kommunikation og fællesskab.

Her var oplæg fra blandt andet samfundsforsker og forfatter Johannes Andersen fra Aalborg Universitet.

BL leverede også et indspark om gode beslutningsprocesser, storytelling og mobilisering af frivillige.

Samtidig var der også interne oplæg og god debat om eksempelvis dialogen mellem afdelingsbestyrelser og beboere på sociale medier.

En mindst lige så vigtig del af konferencen er dog at have god tid til at tale med hinanden på tværs af afdelingsbestyrelserne og drøfte både fælles udfordringer og gode ideer.

Selv om det først løb af stablen i marts 2026, fik vi også sat form på afløseren for november-repræsentantskabsmødet med det nye Forum for afdelingsbestyrelser med både indlæg fra den politiske scene og masser af inspiration og netværk på vores interne AAB-markedsplads.

Nye maskiner på el

Driften i AAB Aarhus har i august 2025 taget fire nye minilæssere i brug.

Maskinerne har været længe ventet, da det har krævet et grundigt forarbejdet at finde frem til de helt rigtige maskiner, når man som stor boligorganisation skal stille om fra fossile brændstoffer.

De fire minilæssere er allerede taget i brug og skal især bruges til at klare tunge løft.

"I denne ombæring har vi også skilt os af med seks større udtjente maskiner, som var drevet af

fossile brændstoffer," forklarer Lars Dinesen, der er serviceleder i driftsområde syd.

Udskiftningen af maskinerne er en del af AAB's strategi om at styrke bæredygtigheden i vores boligorganisation.

Det har dog også en anden fordel:

"Det handler også om arbejdsmiljøforhold for medarbejderne, da de nye maskiner kan aflaste medarbejderne for mange tunge løft," siger Lars Dinesen.

Plads til flere – stærkere fællesskaber i AAB Aarhus

Hvordan bruger vi bedst de boliger, vi allerede har, og hvordan sikrer vi stærke fællesskaber i vores afdelinger?

Det spørgsmål er blevet stadig vigtigere i AAB Aarhus. Ikke fordi det er blevet sværere at leje boliger ud, men fordi både samfundsudviklingen og vores egne erfaringer kalder på nye måder at tænke beboersammensætning og fællesskab på.

Et centralt fokus er at udnytte boligarealet bedst muligt. I dag bor nogle enlige i store boliger, mens børnefamilier kan have svært ved at finde plads, når familien vokser. Samtidig oplever vi, at nogle børnefamilier flytter fra os, når de får brug for flere værelser. Det har betydning for, hvor mange børnefamilier der bor alment.

Derfor indførte AAB Aarhus i 2025 familiefortrin. Ordningen indebærer, at familier med børn får forrang til de større boliger med fire og fem værelser.

Det er et bevidst valg, og det har selvfølgelig også konsekvenser. I åbenhedens navn betyder det, at nogle ansøgere er rykket længere tilbage i køen. Men netop det var en del af hensigten: at sikre, at de større boliger i højere grad bliver brugt af dem, der har mest brug for pladsen.

De dyre streger i sandet

Indimellem bliver enkeltbeboere en så stor udfordring for fællesskabet, at AAB er nødt til at føre en retssag for at sige lejemålet op, forhindre misrøgt af lejemålet eller på anden måde varetage afdelingens interesser overfor en beboer. Det er nødvendigt, men kan godt være en bekostelig affære.

For at undgå, at den slags sager – som jo rammer afdelingerne helt vilkårligt – slår bunden ud af ikke mindst de små, sårbare afdelingers økonomi, har organisationsbestyrelsen besluttet, at boligorganisationens fælles kasse dækker afdelingens omkostninger til advokat, retssag og lignende i den slags sager.

De boligsociale indsatser

Samtidig arbejder AAB Aarhus bredt med boligsociale indsatser for at styrke trivsel, tryghed og fællesskab.

I Herredsvang har der i 2025 været fokus på at gøre kulturhuset til et endnu stærkere samlings-

punkt. Ankomstområdet er blevet indrettet på ny, og der er ansat en studentermedhjælper til at synliggøre de mange aktiviteter i og omkring huset. Fremover vil information også blive formidlet via en digital informationstavle på torvet.

Indsatsen i området sker i tæt samarbejde med Aarhus Kommune, som prioriterer Herredsvang højt. Der er blandt andet bevilget midler til etablering af et sundhedshus i kulturhuset, og der arbejdes med en langsigtet plan for den fysiske udvikling af området. Det omfatter blandt andet forbedringer af tryghed, inventar i området samt perspektiver for nye stier, sikrere krydsninger og skoleveje og reovering af tunneller.

Flere steder er indsatserne under udvikling. I Skovgårdsparken blev en ny boligsocial indsats igangsat i midten af 2024, mens indsatsen i Rundhøj nu drives af afdelingen selv. Samtidig arbejdes der frem mod en ny fælles indsats fra 2027 i Frydenlund og Herredsvang i samarbejde med Aarhus Kommune, Landsbyggefonden og de øvrige boligorganisationer.

I begyndelsen af 2025 blev der desuden afholdt informationsmøder i Vorrevangen og Langenæs, efter at områderne er kommet på listen over forebyggelsesområder. Det har blandt andet ført til indførelse af fleksibel udlejning med fortrinsret til ansøgere i job eller uddannelse. Samtidig arbejdes der – i samarbejde med de øvrige boligorganisationer – på at etablere en ny boligsocial indsats i hele Vorrevangsområdet.

En fælles stafet

Fællesskaber opstår også i det mere uformelle møde mellem mennesker. Derfor blev der i 2025 taget initiativ til et nyt fælles arrangement, hvor medarbejdere og beboere deltog sammen i DHL-Stafetten i Aarhus.

125 deltog, fordelt på syv løbehold og 18 gåhold. Mens løberne skiftedes til at give depechen videre, gik gåholdene ruten sammen. Aftenen sluttede med fællesspisning ved grillen og tid til samvær i teltet.

Arrangementet var gratis for deltagerne og gentages i 2026, naturligvis med en ambition om at samle endnu flere på tværs.



Når udlejningen bliver svær

I Aarhus er vi begunstiget af, at der er stor efterspørgsel – endda mangel – på boliger, og at det derfor generelt er relativt let at leje boliger ud. Der er dog enkelte steder, hvor det kniber lidt. På repræsentantskabsmødet i 2025 drøftede vi blandt andet ungdomsboligerne i afdeling 61 på Vintervej, som kun opretholder en rimelig udlejning takket være en aftale med Aarhus Kommune om at udleje midlertidige boliger til flygtninge fra krigen i Ukraine.

Repræsentantskabet besluttede at søge at afhænde ejendommen, men afsendelse af ansøgningen afventer lige nu en ændring af lovgivningen, så det fremover bliver kommunerne og ikke staten, der skal godkende dette.

Flere tiltag i Bindsbøll

Vi kan heller ikke komme uden om, at der fortsat er lejetab i de både helt specielle og relativt dyre boliger i afdeling 100 Bindsbøll. Vi kan dog begynde at se en ende på første omgang af udlejningen.

Vi har i årets løb lavet forskellige tiltag for at fremme udlejningen. Eksempelvis har vi indrettet en prøvebolig primært med genbrugsmøbler i en af de meget store to-værelses lejligheder. Det blev taget så pænt imod, at lejligheden blev lejet ud relativt hurtigt, og prøveboligen måtte flyttes.

Siden har vi dertil fået hjælp af en ejendomsmægler til at finde nye lejere.

Sidst men bestemt ikke mindst, har vi igangsat opsætning af skillevægge i nogle af de meget store boliger med meget store rum, så en to-værelses på 100 kvadratmeter i stedet kan blive til en fire-værelses lejlighed på 100 kvadratmeter. Det sidste har krævet endnu en godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Tomme erhvervslejemål

Endelig drøftede sidste års repræsentantskabsmøde også, at omkring en tredjedel af al AAB's tomgang skyldes tomme erhvervslejemål.

Derfor har organisationsbestyrelsen i tråd med repræsentantskabets bemyndigelse i 2025 solgt to tomme daginstitutioner, dels på Langelandsgade, og på Spættevej (ejet i fællesskab med de tre øvrige almene boligorganisationer i Frydenlund) for at begrænse de fremtidige lejetab.

Når AAB Aarhus køber ind

AAB køber ind til afdelingerne for flere hundrede millioner kroner hvert år. Vi gennemgår struktureret alle vores indkøb over en årrække, den såkaldte egenkontrol, og systematiserer og professionaliserer vores indkøb.

Det giver flere fordele.

Både fordi vi sikrer, at vi lever op til lovgivning om indkøb på det enkelte område, men også fordi vi får den bedst mulige pris, fordi vi får anledning til at finde de rigtige leverandører, og fordi vi kan stille nogle klare krav og forventninger til, hvordan opgaverne skal løses.

Størrelse forpligter

Ikke mindst håndværkere fylder helt naturligt meget i en stor boligorganisation.

Nogle vil måske sige, om ikke det er at gøre for meget ud af det. Vi ved vel godt, hvem der er gode håndværkere eller andre leverandører? Og kan vi ikke bare bruge dem, vi godt kan lide?

Men AAB er i kraft af sin størrelse forpligtet gennem både dansk og europæisk lovgivning til at udbyde eller indhente systematiske tilbud på sine opgaver. Og det er faktisk også en kærkommen lejlighed til at tage livtag med en kultur, der har fyldt i den almene boligsektor, hvor man blot har brugt de leverandører, man var vant til, uden at forholde sig tilstrækkelig kritisk til hverken pris eller kvalitet.

Men at gennemgå og udbyde de mange hundrede aftaler er et stort arbejde, som tager en rum tid at komme igennem. Så selv om man godt kan blive utålmodig og spørge: "Hvorfor er der ikke en aftale på plads om XX?", så er vi godt på vej og er faktisk allerede over halvvejs gennem vores mange forskellige typer indkøb.

Principper for samarbejde

Som sagt giver den nye, strukturerede måde at købe ind på, også mulighed for at stille mere systematiske krav.

Derfor har AAB på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutninger udarbejdet et sæt samhandelsprincipper for virksomheder, der vil handle med AAB. Vi stiller krav om blandt andet overholdelse af overenskomster, arbejdsmiljø- og miljøregler.

Og vi har udarbejdet en liste over forventninger til håndværkere i AAB, som beskriver, hvordan vi beder om god kommunikation og venlig og høflig adfærd, når man som leverandør kommer til at være gæst i beboerens hjem.

Det hjælper selvsagt ikke så meget at stille større krav til vores leverandører, hvis ikke vi også følger op på, om de bliver opfyldt. Derfor har vi også strammet op på vores opfølgning.

Lever en leverandør ikke op til kravene, bliver der fulgt venligt og bestemt op. Og løser problemerne sig ikke, skal vi ikke være bange for at opsige aftalerne. Det har vi gjort med virkning fra begyndelsen af 2025 med Færch & Co., der har haft tømreropgaver i alle AAB's fire driftsområder, og igen i efteråret 2025, hvor elektrikerfirmaet Andersen & Heegaard blev opsagt i områderne Vest og Syd.

Det skal aldrig være en gratis omgang at være leverandør til AAB. Det er en stor mulighed og en stor forpligtelse for vores leverandører.



Ledelsesberetning

I 2025 har AAB fortsat arbejdet med at styrke den økonomiske robusthed i boligorganisationen og dens afdelinger. Året har været præget af en stabil drift, et højt aktivitetsniveau inden for indkøb og udbud, en markant styrkelse af kapitalforvaltningen samt en fortsat indsats for at fremtidssikre afdelingerne gennem højere henlæggelsesniveauer.

Særlige økonomiske problemer og iværksatte foranstaltninger

Den væsentligste økonomiske udfordring for AAB er, at flertallet af afdelingerne fortsat henlægger for lave beløb til at kunne finansiere fremtidige renoveringsopgaver uden at skulle optage dyre lån. Men i tråd med den politik for henlæggelser og fremtidssikring, som bestyrelsen vedtog i 2024, har stadig flere afdelinger i 2025 vedtaget fremtidssikringsstrategier, der over en årrække øger henlæggelserne til et niveau, hvor afdelingen bliver økonomisk bæredygtig. Det er et centralt element i at reducere risikoen for store låneoptag og dermed store, pludselige huslejestigninger i fremtiden.

Afdeling 100 Bindsbøll har som ventet oplevet væsentlig tomgang i løbet af 2025, men udviklingen går i den rette retning, og afdelingen forventes fuldt udlejet midt i 2026. Det er blandt andet resultatet af målrettet markedsføring, tæt samarbejde med en ejendomsmægler og muligheden for med godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen at opdele nogle af de store boliger i flere rum for at øge anvendeligheden for beboerne.

AAB har fortsat en forhøjet risiko for lejetab i erhvervslejemål og daginstitutioner. For at imødegå disse udfordringer har bestyrelsen igangsat en række initiativer, herunder styrket samarbejde med erhvervsmæglere, analyse af alternative anvendelsesmuligheder og tættere opfølgning på kontraktstyring. Det forventes på den baggrund, at lejetabet på erhverv og daginstitutioner kan reduceres over de kommende år.

Afdelingerne kan under et se frem til en væsentligt stigende omkostning til ét ejendomsskat i de næste mange år. Selvom der fortsat er betydelig usikkerhed om landets ejendomsvurderinger, er det i 2025 lykkedes AAB – gennem et tæt samarbejde med den specialiserede advokat, som organisationen gennem mange år har benyttet til ejendomsskattespørgsmål – at opnå væsentlige besparelser på både nuværende og fremtidige

ejendomsskatter for en række afdelinger. Disse besparelser bidrager direkte til en lavere huslejestigningstakt og til styrket økonomisk robusthed i afdelingerne.

Økonomistyring og ledelsesinformation

Der er ingen ændringer i ledelsesinformationen i 2025. Økonomistyringen følger fortsat de principper og processer, som blev opdateret og styrket i 2024.

Fokus er fortsat på:

- omkostningsstyring gennem udbud og effektivisering
- gennemsigtighed i boligorganisationens og afdelingernes økonomi
- ensartede principper for drift og økonomistyring på tværs af afdelingerne

Organisationsbestyrelsen har en særskilt forpligtelse til at følge op på alle forhold, revisor påpeger, som kan være af potentielt væsentlig betydning for boligorganisationens økonomi og administration. Revisor har ikke påtalt nogen forhold i forbindelse med revisionen for 2024 eller 2025.

Egenkapital og kapitalforvaltning

I forlængelse af bestyrelsens politik fra 2024 og det store udbud af kapitalforvaltningen gennemført samme år, er der i 2025 iværksat en ny kapitalforvaltningsmodel, hvor AAB – inden for rammerne af bestyrelsens etiske og bæredygtige retningslinjer – nu investerer op til 30 pct. af afdelingernes midler i aktier. Det er muligt, efter skattemyndighederne i første halvår 2025 trak sin prinsipsag om beskatning af boligorganisationers aktieudbytte tilbage.

Investeringspolitikken har som mål om at sikre:

- en mere robust og langsigtet kapitalplacering
- højere afkast inden for acceptable risikorammer

Denne ændring blev mulig som følge af udbuddet gennemført i 2024 og bestyrelsens beslutning om at udnytte de nye investeringsmuligheder, og AAB er blandt de første boligorganisationer i landet, der drager fordel af disse.

Organisationsbestyrelsen har – set i lyset af den kraftigt reducerede størrelse af den disponible del

af AAB's dispositionsfond – formuleret en politik, hvor dispositionsfondens midler ikke skal akkumuleres, men anvendes på at bistå afdelinger med særlige behov, men uden at dispositionsfonden bliver så lille, at organisationen er tvunget til at opkræve ekstra bidrag fra afdelingerne for at styrke den.

De fælles midler skal derfor prioriteres langsigtet til de mest sårbare afdelinger, baseret på en prioriteringsmodel, der bygger på fire nøgletal om afdelingerne. Bestyrelsen har i år supplerende understreget, at tilskud og lån fra de fælles midler forudsætter, at afdelingen fortsat prioriterer at styrke sine henlæggelser.

Med udgangen af 2025 udgjorde den disponible del af dispositionsfonden 96 mio. kr. mod 61 mio. kr. ved udgangen af 2023. Stigningen i den disponible beløb skyldes tilbagebetaling af driftsstøtte fra Landsbyggefonden, forrentning samt flytning af et lån til parkeringskælderens i afdeling 67 Risskov Brynet, som forventes udgiftsført i 2026.

Egenkontrol og indkøb

Bestyrelsen har i 2025 gennemført egenkontrol efter AAB's etablerede model, hvor der én gang årligt foretages prioritering og afrapportering af indsatsen med at sikre, at ressourcerne bruges effektivt og omkostningsbevidst på tværs af organisationen.

AAB har i 2025 gennemført en fuldstændig gennemgang af organisationens væsentligste indkøb i samarbejde med rådgivningsvirksomheden Capsis. Resultatet er en strategi for realisering af besparelser, bedre styring og mere standardiserede indkøb.

I 2025 er der blandt andet gennemført udbud og indkøbsaftaler for elevatorservice, hårde hvidevarer, maskiner og driftsmateriel samt afdækket organisationens behov for kopi og print. Dette skal bidrage til lavere omkostninger og bedre kvalitet for beboere og afdelinger, ligesom der i de kommende år løbende vil gennemføres nye udbud og indgås nye indkøbsaftaler.

Organisationsbestyrelsen har derudover truffet beslutning om en ny indkøbspolitik for AAB, der gennem effektive, standardiserede indkøb med fokus på pris og kvalitet skal skabe et økonomisk råderum, der kan anvendes til at styrke fremtidssikringen af afdelingerne og mindske stigningstakten i huslejeniveauet. Politikken inddrager udover pris og kvalitet også servicevilkår, kort- og langsigtede driftsomkostninger,

garantisikkerhed, leveringssikkerhed og leveringsbetingelser i indkøbsbeslutningen.

Derudover kræver politikken, at AAB gennem sine indkøb medvirker til at minimere sit eget og sine leverandørers ressourceforbrug og miljøbelastning og at leverandørerne og deres underleverandører skal overholde arbejdsmarkedslovgivning, overenskomster, miljøstandarder med videre. Og at beboerne selvfølgelig behandles med omtanke og respekt.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Driftsbekendtgørelsen forpligter organisationsbestyrelsen til at udarbejder fire-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.

Økonomiske nøgletal

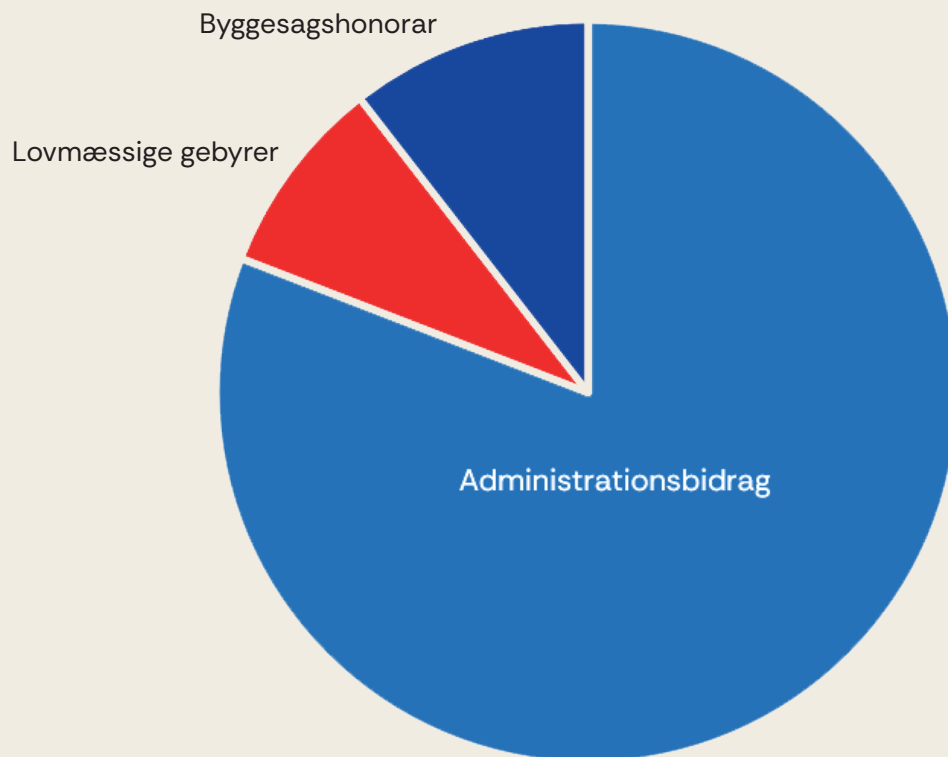
4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Afdeling	Areal	Budgetkonto 139 pr. m ² 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029	Mål 2030
001 - Villabyen Skovbakken	10.790	864	889	916	944	972
002 - Nordre Bydel I	2.498	1.293	1.332	1.372	1.413	1.456
003 - Nordre Bydel II	2.621	1.238	1.275	1.313	1.352	1.393
004 - Skovkanten	3.524	1.114	1.148	1.182	1.218	1.254
005 - Teglgården	19.405	942	971	1.000	1.030	1.061
006 - Ingerslevsgaard	12.929	999	1.029	1.060	1.091	1.124
007 - Ringkøbingvej	7.246	1.072	1.104	1.137	1.171	1.206
008 - Marselisgården	14.232	909	936	964	993	1.023
009 - Viborggården	27.770	905	932	960	989	1.019
010 - Skovfaldet	2.647	1.060	1.092	1.125	1.158	1.193
011 - Riisvangen I	13.893	935	963	991	1.021	1.052
012 - Riisvangen II	10.935	906	933	961	990	1.020
013 - Riisvangen III	2.691	974	1.004	1.034	1.065	1.097
014 - Rytterparken	33.198	972	1.001	1.031	1.062	1.094
015 - Skovvangsparken	8.438	1.094	1.126	1.160	1.195	1.231
016 - Charlottenhøj	2.294	1.055	1.086	1.119	1.153	1.187
017 - Vorrevangen I	7.835	1.029	1.060	1.092	1.125	1.158
018 - Vorrevangen II	1.630	1.244	1.281	1.319	1.359	1.400
019 - Vorrevangsparken	12.729	1.041	1.072	1.105	1.138	1.172
020 - Niels Ebbesens Gård	9.315	1.094	1.126	1.160	1.195	1.231
021 - Langenæs I	19.857	972	1.002	1.032	1.063	1.094
022 - Langenæs II	15.826	1.065	1.097	1.130	1.163	1.198
023 - Kridthøjparken	25.619	905	932	960	989	1.019
024 - Skovgårdsparken	16.161	1.123	1.157	1.191	1.227	1.264
025 - Kloostervangen	31.893	1.291	1.329	1.369	1.410	1.452
026 - Egå I	3.184	844	869	895	922	949
028 - Rundhøj	10.239	1.036	1.067	1.099	1.132	1.166
029 - Højhus Langenæs	8.353	1.137	1.171	1.206	1.242	1.279

030 - Frydenlund	16.195	943	972	1.001	1.031	1.062
031 - Postgården	3.605	1.196	1.232	1.269	1.307	1.346
032 - Abildhaven	1.881	1.167	1.202	1.238	1.275	1.314
033 - Præstehaven	804	1.511	1.556	1.603	1.651	1.701
034 - Mølleparken	26.814	894	921	948	977	1.006
035 - Trillegården	42.459	1.050	1.081	1.114	1.147	1.181
036 - Abildgade	1.140	1.673	1.724	1.775	1.829	1.884
037 - Herredsvang	15.856	1.042	1.073	1.105	1.138	1.172
038 - Sandkåsparken	7.010	1.210	1.246	1.284	1.322	1.362
039 - Sandkåsparken II	2.340	1.717	1.769	1.822	1.877	1.933
040 - Veri I	28.898	829	854	880	906	933
041 - Veri II	14.163	841	866	892	919	947
047 - Egå II	3.234	860	886	912	940	968
048 - Brohaven	8.764	1.092	1.125	1.159	1.194	1.230
050 - Godsbanekollegiet	9.570	1.349	1.389	1.431	1.474	1.518
052 - Skådeparken	19.026	1.259	1.297	1.336	1.376	1.417
053 - Bushøjen	7.806	1.204	1.240	1.277	1.315	1.355
054 - Grønningen	3.860	1.348	1.389	1.431	1.473	1.518
056 - Nøddeskrænten	15.821	1.255	1.293	1.332	1.372	1.413
058 - Roukær	8.096	1.266	1.304	1.343	1.384	1.425
059 - Spongparken	1.704	1.217	1.253	1.291	1.330	1.369
060 - Frederiksbjerg-Bo	36.888	947	975	1.004	1.034	1.065
061 - Skovkollegiet	4.976	1.244	1.282	1.320	1.360	1.401
062 - Hasle Bo	2.559	1.129	1.163	1.198	1.234	1.271
064 - Ved Skoven	3.960	1.114	1.148	1.182	1.218	1.254
065 - Æblelunden	8.756	1.149	1.184	1.219	1.256	1.293
066 - Skæring Bæk	8.770	1.219	1.256	1.293	1.332	1.372
067 - Risskov Brynet	6.733	1.273	1.311	1.351	1.391	1.433
071 - Nykersvej	912	908	935	963	992	1.022
072 - Nygade	6.130	1.329	1.369	1.410	1.452	1.496

073 - Volden	836	1.358	1.399	1.441	1.484	1.528
074 - Nørreport	7.090	1.268	1.306	1.345	1.386	1.427
075 - Havnen	5.125	1.231	1.268	1.306	1.345	1.386
100 - Bindsbøll	17.665	1.622	1.671	1.721	1.772	1.825

Indtægter



Udgifter

