

## ØKONOMI

### **Regnskab 2022**

Afslutningsplanen bliver lagt på intranettet ultimo november.

Det er vigtigt at få alle fakturer frem til bogføring så hurtigt som muligt, ligesom udlæg skal afregnes, så det kan komme med i regnskabet 2022.

Det er også vigtigt, at I gennemgår jeres driftskonti under konto 119 (119200 afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, 119300 Beboeraktiviteter, 119500 Møder og fester). I har også mulighed for at se alle andre driftskonti i jeres afdeling.

Driftskonti finder I under beboerweb – se vejledning på intranettet, eller se en video ved at trykke på linket <https://www.youtube.com/watch?v=wGVfrGqMIAs&feature=youtu.be>

### **Budget 2024**

Planen bliver offentliggjort på intranettet efter repræsentantskabsmødet den 17. november 2022. Der vil blive afholdt budgetmøder fire tirsdage i marts og april, hvilket fremgår af planen for budget 2024. Budgetmødet kan anvendes til få spørgsmål og mindre rettelser i budgettet. Er der mange spørgsmål og rettelser til budgettet, skal afdelingsbestyrelsen kontakte økonomimedarbejderen eller servicekoordinatoren for at aftale tid til et særskilt møde.

Fristen for afholdelse af afdelingsmøder er 30. juni 2023.

Budgetterne vil i lighed med sidste år skulle underskrives af afdelingsformanden i Penneo.

### **Elpriser / puljeaftale Energi Danmark**

AAB indkøber strøm på en såkaldt puljeaftale med Energi Danmark. I praksis betyder det, at Energi Danmark køber strøm ind til AAB over en årrække, altså inden vi faktisk skal benytte den. F.eks. er den strøm, som vi bruger i 2022, købt i 2018-2021. Det betyder i praksis, at vi er langt mindre udsatte for pludselige udsving i prisen.

Der er varslet en stigning på beboernes acontobeløb til el på 50%.

Vi følger selvfølgelig udviklingen og skrider til handling, hvis det viser sig, at vi opkræver helt skævt.

### **Revisor**

PwC er startet på forberedelserne til revision af årsregnskaberne i foråret 2024.

## DRIFT

### **Spartips el, vand & varme**

I november/december måned bliver der husstandsomdelt en folder med forslag til, hvordan beboere let kan spare på el, vand og varme, samt hvordan de kan undgå at få skimmelproblemer i sin bolig.

## **Ladestandere**

Bolig- og Planstyrelsen har haft en økonomiske pulje til den almene sektor, hvor man kunne ansøge om 25% af etableringsomkostningerne. AAB Aarhus har ansøgt om midler til 18 afdelinger, som opfylder de kriterier, som kræves for at opnå støtten. Ni afdelinger fik tilsagn om midler til etablering af ladestandere. Fem af afdelingsmøderne godkendte etableringen af ladestandere i deres afdeling. Driftsafdelingen og afdelingsbestyrelserne arbejder derfor i fællesskab på etablering af ladestandere i de fem afdelinger. Der forventes en periode på fire til seks måneder før ladestandere er opsat og driftsklare. Årsagen til den lange tidshorisont er, at flere afdelinger skal indkøbe flere ampere til afdelingen. Forsyningsselskaberne har typisk en sagsbehandling på op til fire måneder på indkøb af ampere.

## **Indflytning afd. 50 – Godsbanekollegiet**

Godsbanekollegiet er sat i drift, og AAB har 228 nye boliger, hvor indflytningen er i gang. Der samarbejdes med Kollegiekontoret, som også har en del af kollegiet.

## **Ny affalds sortering**

Fra august 2023 skal alle beboere i Aarhus Kommune sortere affald i 10 nye fraktioner. Der vil i den forbindelse blive inviteret til fællesmøde for afdelingsbestyrelser før sommerferien 2023, hvor Kredsløb (affald/varme) vil fortælle mere om de nye sorteringsmodeller.

## **Strafavgift på returvarmen**

Der er kommet nye krav fra Kredsløb ifm. returtemperatur i vores varmeanlæg. Strafavgiften er ændret fra en minimumsafkøling af fjernvarmen på 30 grader og til straf ved en returtemperatur på over 40 grader. Indtil år 2021 betalte AABs afdelinger en strafavgift på 1.400.000 kr. Dette beløb vil blive væsentlig højere med de nye krav fra Kredsløb, hvis der ikke gøres tiltag i afdelingerne. AAB har derfor nedsat en gruppe medarbejdere, som arbejder med problemet. Gruppen har allerede skabt store fremskridt.

## **PROJEKT**

Aktiviteten i projektafdelingen er lavere end for bare et halvt år siden.

Det skyldes dels, at nogle af de store projekter – opførelse af Godsbanekollegiet og renoveringen af Afd. 25 Klostervangen – efterhånden er tæt på afslutning, og dels at det af økonomiske årsager har vist sig hensigtsmæssigt at udskyde igangsættelsen af nogle planlagte renoveringsopgaver.

Samtidig har der været et par opsigelser i afdelingen. Den lavere aktivitet har betydet, at der ikke er behov for at erstatte dem, der er rejst, med nye medarbejdere.

I det følgende gives en kort status på igangværende og nyligt afsluttede projekter.

### **Byggeprojekter – nye boliger**

- **Godsbanekollegiet (afd. 50) i samarbejde med Kollegiekontoret**  
Projektet omfatter 228 ungdomsboliger på Godsbanearealet i Aarhus. Projektet opføres som en del af et fælles projekt med Kollegiekontoret, der opfører 132 kollegieboliger. Projektet indeholder derudover en række fællesfaciliteter som

vaskeri, motionsrum, opholdslokaler, tagterrasser og cykelkælder.

Byggeriet er afsluttet og ibrugtaget i oktober 2022, og alle boliger er udlejet.

- **Bindesbøll (afd. 100)**

Ombygning af de oprindelige bygninger på Psykiatrisk Hospital i Risskov til 231 nye familieboliger.

AAB overtog bygningerne fra Region Midt den 1. februar 2019.

Da den meste af byggeriet er fredet, har vi måttet indhente godkendelse til projektet fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det har været svært at forene med den kommunale byggesagsbehandling.

Projektet har derfor været længe undervejs, og licitationen på selve ombygningen/renoveringen har først kunnet gennemføres i foråret 2022.

Byggeriet er i fuld gang og skal efter planen stå klar til indflytning i sommeren 2024.

### **Igangværende større renoveringer**

- **Klostervangen (afd. 25)**

Nye facader, gavle og elevatorer, ombygning af 26 lejligheder til tilgængelighedsboliger, etablering af nyt ventilationssystem og faldstammer mv. i alle lejligheder samt renovering af beboerhuset.

De sidste entreprisarbejder blev afleveret d. 26. oktober 2022. Der er dog fortsat mangler, der skal udbedres, og enkelte udskudte arbejder, der skal udføres.

Af beretningen på repræsentantskabsmødet i juni 2022 fremgår det, at der forventedes et retligt efterspil. Det er heldigvis lykkedes at forlige tvisten uden rettens mellemkomst med det resultat, at entreprenøren betaler en anseelig godtgørelse, som indgår i det endelige byggeresultat.

- **Skovkanten (afd. 4)**

Etablering af tilbygninger med nye badeværelser og mindre udvidelse af køkkenerne.

Projektet gennemføres i 3 etaper med 3 opgange i hver etape.

Den første etape er færdiggjort og ibrugtaget.

De to første opgange i etape 2 og også færdiggjort og ibrugtaget, mens den tredje bliver færdig i slutningen af november.

Den tredje etape har vist sig at være byggeteknisk mere udfordrende end de to

første og vil derfor først være færdig i løbet af september 2023.

- **Herredsvang (afd. 37)**

Der skal skiftes vinduer og døre, renoveres facader og installationerne skal fornys. Derudover er der ønske om at etablere lukkede altaner og forbedre indeklimaet med et nyt ventilationsanlæg.

Der er engageret tekniske rådgivere, og projekteringsarbejdet er i fuld gang. Der udarbejdes 2-3 forskellige projektsценарier, som der indhentes priser på. Derefter forventes der afholdt et afdelingsmøde, hvor det besluttes, hvilket projekt der skal realiseres.

Byggearbejderne forventes igangsat efter sommerferien 2023 og afsluttet i løbet af 2. halvår 2024.

### **Projekter under forberedelse**

Ud over de byggerier, der er startet op og startes op inden for det næste års tid, har vi flere interessante projekter i støbeskeen. Her skal nævnes et par stykker:

- **Skæring Bæk (afd. 66) – etape 2**

Ca. 90 familieboliger som tæt/lavt byggeri i umiddelbar tilknytning til den eksisterende afd. 66.

Lokalplanen er under udarbejdelse, men processen går meget langsomt. Byggeriet forventes tidligst at kunne realiseres om 3-5 år.

- **Skæring Bæk (afd. 66) – etape 3**

Ca. 35 familieboliger som tæt/lavt byggeri ved Egå Møllevej i Skæring.

Lokalplanen er under udarbejdelse, men processen går meget langsomt. Byggeriet forventes tidligst at kunne realiseres, når etape to er ibrugtaget og har stabil udlejning.

- **Trillegården (afd. 35) – helhedsplan**

De indledende arbejder til en helhedsplan er i gang, og der forventes fremsendt forhåndsansøgning til Landsbyggefonden inden årets udgang.

Der er etableret en styregruppe med deltagelse af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen, Aarhus Kommune og AABs administrative ledelse.

Hvis Landsbyggefonden imødekommer forhåndsansøgningen, igangsættes en proces sammen med beboerne i afdelingen som forberedelse til den endelige

ansøgning.

Selv med en hurtig og positiv behandling i Landsbyggefonden forventes et renoveringsprojekt tidligst at kunne igangsættes i starten af 2027.

- **Niels Ebbesens Gaard (afd. 20) – renovering**

I afdeling 20 er der planlagt en del større renoveringsarbejder over de næste 6-7 år. Derfor har Projektafdelingen set på mulighederne for at samle disse i ét større projekt omfattende bl.a. nye døre og vinduer, nye tage, renovering af varmeanlæg, renovering af trappeopgange samt etablering af nyt boligventilationssystem.

Der er arbejdet med 2-3 forskellige projektscenarier, som planlægges sat til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Arbejderne forventes tidligst at kunne igangsættes i første halvår 2024.

- **Frydenlund (afd. 30)– vinduesudskiftning og facaderenovering**

Nye vinduer og indgangspartier og ny facadebeklædning.

På grund af de nuværende høje priser og en vurdering af, at der fortsat er levetid tilbage på vinduerne, er projektet stillet i bero.

### **DV-projekter m.v.**

Foruden nybyggeri og renoveringsprojekter forestår Projektafdelingen også gennemførelsen af de større vedligeholdelsesprojekter og andre større projekter, der er vedtaget af afdelingerne.

Af igangværende og forestående projekter kan nævnes:

- Nøddeskrænten (afd. 56) – udskiftning af tag- og facadebeklædning  
Arbejdet er i fuld gang og forventes afsluttet omkring nytår.
- Skådeparken (afd. 52) – nye døre og vinduer samt udskiftning af brugsvandsanlæg  
Arbejderne er under projektering. Der afholdes licitation på udskiftning af døre og vinduer og efterfølgende licitation på udskiftning af brugsvandsanlæg.  
Arbejdet forventes igangsat i løbet af første halvår 2023.
- Teglgården (afd. 5) – etablering af badeværelser  
I afdelingen er der enkelte boliger uden eget bad, og det er besluttet, at det skal etableres, i takt med at disse boliger fraflyttes.  
Der er udarbejdet et projekt, og der afholdes licitation på de lejligheder, der står tomme, og hvor arbejdet skal udføres nu.  
Badeværelserne etableres i løbet af første halvår 2023.

## Øvrigt

- **AAB har givet tilbud på nye seniorboliger i Hørning**

Skanderborg Kommune har inviteret AAB som én blandt tre boligforeninger til at give tilbud på opførelse nye seniorvenlige boliger på en attraktiv grund i Hørning.

AAB har i samarbejde med et arkitektfirma udarbejdet et tilbud, som er indleveret til Skanderborg Kommune.

Det vindende tilbud forventes udpeget på et byrådsmøde i Skanderborg d. 30. november 2022.

## SEKRETARIATET

### Personale

Anders Rønnebro, direktør i AAB gennem 19 år, opsagde i foråret 2022 sin stilling og fratrådte op til sommerferien 2022. I forbindelse hermed tiltrådte Økonomichef Tina Lundum Jensen som konstitueret direktør. Ultimo september blev det offentliggjort, at AABs nye direktør er Morten Homann, som pt. er ansat i Boligkontoret Aarhus som direktør. Han tiltræder stillingen i AAB d. 2. januar 2023.

Sekretariatet har fået en ny sekretær, Katrine Just, som blev ansat d. 1. september. Den tidligere sekretær, Maja Tvede Nielsen, opsagde sin stilling, da hun søgte nye udfordringer.

Der er i øjeblikket ansat to stud.jur.er, som hjælper med klagesagsbehandlingen ca. 10-15 timer ugentligt.

### [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Nyhedsblokken på hjemmesiden er udvidet med kategorierne "Fortællinger" og "Aktuelt". Her er der mulighed for at følge med i, hvad der sker i AAB. Alle opfordres til at følge med på hjemmesiden. Der er knyttet frivillige beboere til redaktionen. De bidrager også med artikler og billeder til siden.

Et digitalt nyhedsbrev, som blandt andet genererer artikler fra den nye nyhedsblok, er under udvikling og vil snarest være i drift. Nyhedsbrevet udsendes til alle beboere, AAB har mailadresse på – det svarer til ca. 75%. Ønsker man ikke at modtage nyhedsbrevet, kan det til enhver tid afmeldes.

### IT/GDPR

Sekretariatet og Udvikling & It er gået sammen om at iværksætte et digitalt undervisningsforløb i IT-sikkerhed og GDPR, for alle ansatte i AAB. Målet med den digitale undervisning i emnerne er, at løfte medarbejdernes awareness fra et allerede højt niveau, til et endnu højere niveau. Ligeledes har IT-sikkerhed også været et emne på et IT-kursus for beboerdemokrater, der blev afviklet i oktober 2022.

Vedrørende GDPR, vil der være fokus på sikker og korrekt behandling af personoplysninger blandt AABs medarbejdere, både hvad angår digital og fysisk behandling af persondata.

Undervisningen og opkvalificeringen i IT-sikkerhed afvikles ultimo 2022, mens emnet GDPR afvikles primo 2023.

## **Afdelingsmøder**

Sekretariatet har endvidere afsluttet opfølgningen på afdelingsmøderne i 2022, herunder de 472 forslag. Vi har ydermere hjulpet til med afviklingen af en række ekstraordinære afdelingsmøder. Samtlige afdelinger i AAB med undtagelse af en enkelt har nu valgt en afdelingsbestyrelse. Vi påbegynder snart planlægningen af møderne i 2023.

## **Øvrige opgaver**

Sekretariatet arbejder herudover bl.a. med faciliteringen og udmøntningen af AABs strategi, juridiske henvendelser og klagesager, og indleder her i efteråret 2022 råderets- og vedligeholdelsesforløb med 19 boligafdelinger.

## **KUNDESERVICE**

I september 2022 stod –Godsbanekollegiet (afd. 50) færdigt og i uge 39 kunne de første studerende flytte ind i det flotte nye kollegie. Vi har i september og oktober arbejdet på højtryk for få sendt 228 lejekontrakter afsted til de nye lejere. Kollegiet er pr. 1. november 2022 fuldt udlejet, og lejerne er flyttet ind.

Vi oplever travlhed i afdelingen, hvor vi årligt modtager mere end 28.000 mails og 30.000 telefonopkald.

## **Personale**

Der har ikke været udskiftning i medarbejderstaben siden sidste repræsentantskabsmøde, dog er Astrid på barsel. Astrid vender tilbage i august 2023.

## **AARHUSbolig**

Vi har i november 2022 registreret 45.230 aktive brugere og 81.918 brugere, som står i bero.

I AARHUSbolig-regi er vi begyndt at kigge på en ny hjemmeside. Der er i den forbindelse nedsat en styregruppe og en arbejdsgruppe. I begge grupper er medarbejdere fra AAB repræsenteret. Det er en lang proces, men vi håber, at vi om cirka 2 år har et langt stærkere og mere brugervenligt produkt, end vi har i dag.

## **UDVIKLING & IT**

### **Lokaleudlejning**

Der er allerede lavet en række onlinebookninger af selskabslokaler og gæsteværelser på den nye hjemmeside for lokalebookning. Bookningerne laves online af beboerne direkte på hjemmesiden. De betaler med betalingskort eller MobilePay. Rytterparken (afd. 14) og Skådeparken (afd. 52) har som de første afdelinger taget hjemmesiden i brug og er i gang med at teste den. Når testfasen er overstået, og "børnesygdommene" er rettet, vil de resterende afdelinger løbende blive koblet på løsningen.

### **Office 365 online til afdelingsbestyrelsen**

I juni 2022 introducerede vi Office 365 online til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer. I

forbindelse hermed blev der afholdt et informationsmøde, hvor interesserede afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev undervist i Office 365 online. De fremmødte var begejstrede for det nye program, som kan anvendes på både pc, tablet og mobil, og bedst af alt kan det anvendes uden først at logge ind i Citrix. Mange har taget OneDrive i brug. Det er der, man skal gemme sine AAB-dokumenter. Det skyldes, at de kan se fordelene ved at kunne tilgå dokumenterne på farten, og ved at de kan dele dem med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

I oktober 2022 blev der afholdt endnu et informationsmøde for interesserede afdelingsbestyrelsesmedlemmer. På mødet blev der undervist i de programmer, man bør kende som afdelingsbestyrelsesmedlem, og de blev præsenteret for de programmer, vi arbejder på, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne skal anvende i fremtiden. Afslutningsvis på mødet havde deltagerne mulighed for at få teknisk support, herunder opsætning af AAB-mailen på deres mobiltelefon, ligesom loginproblemer til Citrix eller Office 365 online også blev løst. Mødet foregik i en uformel og munter stemning, og Udvikling og IT har kun modtaget positive tilbagemeldinger fra mødet.

### **Nyt telefonsystem**

AABs nuværende telefonsystem er et udgået system, som der ikke længere udvikles på. Primo december 2022 tager AAB derfor et nyt telefonsystem i brug. Det nye telefonsystem er valgt, fordi det er meget brugervenligt, samtidig med at det kan opfylde AABs krav til et telefonsystem.

### **IT-udvalget**

IT-udvalget har mødtes med Udvikling og It fire gange indenfor de seneste 12 måneder. På møderne er drøftet de IT-udfordringer, samt retning og status på IT-udviklingsprojekterne.. IT-udvalget består af Randi Rædkjær, Anders Nielsen og Thomas Kalmar Poulsen.

## **KULTURHUS HERREDSVANG**

Den nuværende boligsociale Helhedsplan i Herredsvang udløber med udgangen af 2022. Tilskuddet fra Landsbyggefonden ville som udgangspunkt bortfalde herefter. Derfor har der været en proces i gang i.f.t. finde løsninger, som kan fortsætte den boligsociale indsats inklusive drift og koordinering af Kulturhus Herredsvang.

Processen har resulteret i en fælles indsats finansieret af Aarhus Kommune og de fire boligorganisationer i Herredsvang samt en lille bevilling fra LBF til en fireårig indsats. Der vil derfor fortsat være en koordinerings- og brobygningsfunktion samt drift af Kulturhus Herredsvang. Desuden er der bevilliget midler til at ansætte en tryghedsmedarbejder, en familiemedarbejder, virksomhedskonsulenter og en lang række andre medarbejdere, som betyder, at der fortsat vil være en betydelig boligsocial indsats i Herredsvang de næste fire år.