



Foto: Jørgen Diswal: afd. 50 – Godsbanekollegiet

ÅRSBERETNING 2022



Ledelsesberetning	5
Årsberetning 2022	6
Vores fire mål	22
Regnskab	25





LEDELSESBERETNING 2022

2022 har på mange måder markeret en overgang i AAB. Først og fremmest sagde vi farvel til Anders Rønnebro, der ønskede at takke af efter 19 års tro tjeneste som organisationens direktør. Økonomichef, Tina Lundum Jensen, tog stafetten med at føre organisationen videre, mens organisationsbestyrelsen i ro og mag søgte at finde den helt rigtige til at stå i spidsen for AAB's daglige ledelse.

I skyggen af krigen i Ukraine blev der slået hul på obligationsmarkedet, og mange års optur blev afløst af kolossale tab for boligorganisationerne. Heldigvis betød en lovændring, at effekten blev afbødet for langt de fleste afdelinger.

Endelig ramte skyhøj inflation i 2022 både byggesager, afdelingernes drift, og den daglige økonomi for mange af AAB's beboere hårdt.

Regnskabsresultatet

Ovenstående betød, at resultatet for 2022 blev et meget stort underskud på 19,4 mio. kr. Den altoverskygende årsag var tabene på obligationsmarkederne, hvor boligorganisationen i modsætning til afdelingerne ikke var beskyttet mod tab.

Forrentning af afdelingernes mellemregning

Alle afdelinger på nær én fik dog mindre overskud, bl.a. hjulpet af en stigende rente, der – i modsætning til kurstab – faktisk hjælper i afdelingernes økonomi. Afdelingerne opnåede af den grund en forrentning på 1,88 % af midler i fællesforvaltning.

Egenkapital

I en lang årrække har boligorganisationen anvendt sin dispositionsfond til flere formål – nogle bestemt af lovgivning, andre prioriteret af organisationsbestyrelsen. Det drejer sig fx om:

- Dækning af huslejetab ved tomgang i afdelingerne
- Støtte til boligsociale indsatser
- Tilskud til renoveringsprojekter i udsatte afdelinger og afdelinger med særlige behov
- Underskudsgaranti til forarbejder ved helhedsplaner
- Tilskud til byggeskader og akut opståede problemer i sårbare afdelinger
- Udlån til kollektive råderetsarbejder

Imidlertid betyder ovenstående, at der har været et stort træk på de fælles midler, som gør, at organisati-

onsbestyrelsen er nødt til at overveje nøje, hvordan de prioriteres, så der også er mulighed for som fællesskab at løfte store opgaver i fremtiden.

Den disponible del af dispositionsfonden udgjorde pr. 31. december 2022 30,3 mio. kr. Arbejdskapitalen udgjorde 29,6 mio.

Omkostningsniveau

Administrationsudgiften var i 2022 3.934 kr. pr. lejermål. Til sammenligning var udgiften blandt organisationer i Århus i 2021 4.461 kr. pr. lejermål. Omkostningsniveauet anses for tilfredsstillende.

Målsætning for udvikling i afdelingernes omkostninger

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostnings-effektiviteten i boligorganisationen. Det følger af driftsbekendtgørelsen, at organisationen skal sætte 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger. For at leve op til dette er der for en god ordens skyld sat et mål om, at afdelingernes omkostninger stiger med 3 % årligt over de kommende fire år. Men snarere end mål i et Excel-ark er det væsentligt for organisationen, at vi til stadighed har fokus på at holde afdelingernes omkostninger så lave som muligt. Derfor vil selve målene ikke blive anvendt yderligere, men kræfterne i stedet brugt på den bedst mulige drift og økonomistyring.

Byggeri

Følgende større byggesager er under opførelse eller projektering:

- Ny afdeling Bindsbøll-byen (afd. 100) 18.000 m² Forventet indflytning 2024
- Helhedsplan i Trillegården (afd. 35)
- Renovering af Fjældevangen (afd. 37)
- Ny afdeling Smedens Have (afd. 68) ældrevenlige boliger i Hørning

AARHUSbolig

Opnoteringsamarbejdet AARHUSbolig er fortsat Danmarks billigste og nemmeste vej til en almen lejebolig og samler alle 43.000 almene familieboliger i Århus og omegn. Ultimo 2022 er cirka 130.000 på venteliste. Gebyret vil i løbet af 2023 blive differentieret for at tilgodese dem, der blot passivt vil vedligeholde deres anciennitet.

AAB's andel af indtægterne fra opnoteringsgebyret var i 2022 på 2,5 mio. kr.

ÅRSBERETNING 2022

Ét AAB

- styrkelse af samarbejde og fællesskab

2022 har budt på et omfattende strategiarbejde, både for repræsentantskabet og for medarbejderne i AAB. Under overskriften *Ét AAB – styrkelse af samarbejde og fællesskab* har der været afholdt workshops for afdelingsformændene og siden repræsentantskabet. Den årlige repræsentantskabsweekend stod derfor også i strategiens tegn, og fokusområderne var:

- Vi vil tale og skrive, så vi forstår hinanden
- Vi vil tage ansvar for debatten og tonen i vores kommunikation
- Vi vil arbejde for mere direkte adgang
- Vi vil styrke beboerdemokratiet

Som noget nyt deltog en række medarbejdere i efterårets repræsentantskabsweekend til stor gavn for både repræsentantskabet og medarbejderne. Den arbejdsform vil vi gerne benytte igen.

Gennem forløbet kom der en lang række input til en række initiativer, som skal styrke fællesskabet og kommunikationen på tværs af hele organisationen, dvs. både afdelingerne imellem og repræsentantskabet og administrationen imellem.

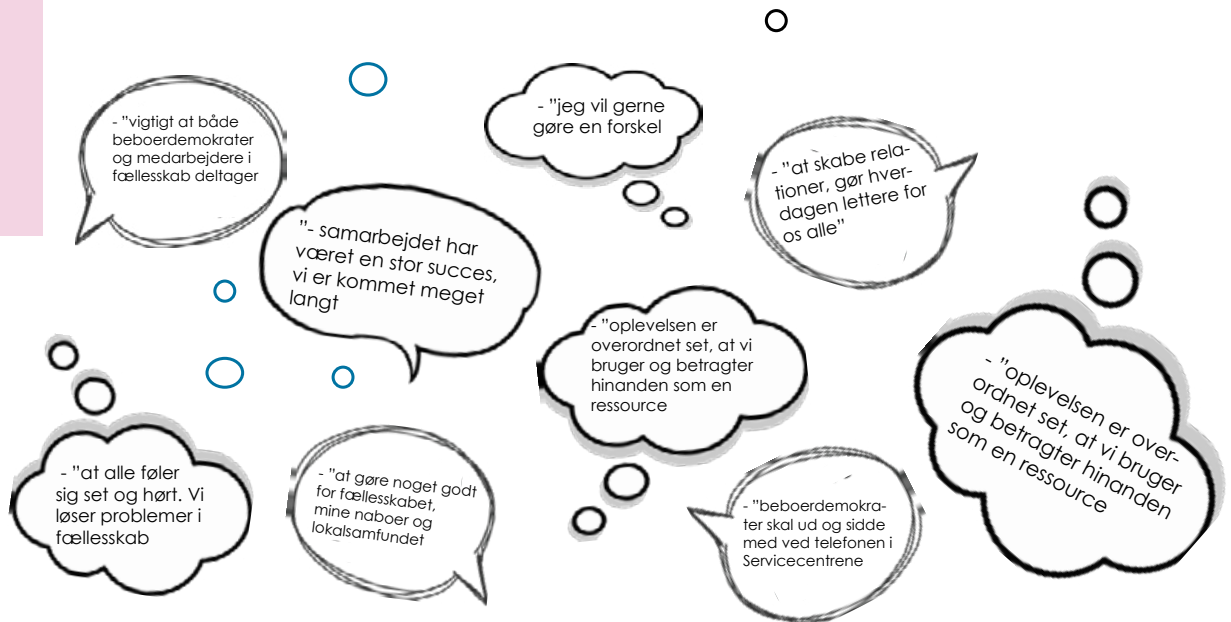
I juni blev der afholdt en strategidag kun for medarbejdere i AAB, hvor deltagerne også bød ind med gode og relevante initiativer og indsatsområder til at styrke fællesskabet og kommunikationen.

En række initiativer er allerede sat i værk, blandt andet et nyt koncept for afholdelse af repræsentantskabsmøder.





Citater om glæden og udfordringen ved at være beboerdemokrat, fra det igangværende strategiarbejde, hvor medlemmer af repræsentantskabet og ansatte har deltaget. Arbejdet er sket på workshops, formandsmøder og på repræsentantskabsweekenden.



Store flyttedag

Godsbanekollegiet stod færdigt og klar til indflytning i efteråret 2022.

I oktober og november måned rykkede en flok unge studerende ind på Godsbanekollegiet. Indflytningen skete etapevis af hensyn til trafikale forhold og belastningen på elevatorerne i bygningerne.

Inden ventelisten blev åbnet, blev der afholdt to åbent-hus-arrangementer, hvor interesserede kunne se boligerne og fællesarealerne.

Alle boliger blev hurtigt lejet ud, og i dag emmer området af liv og aktivitet. Og ret hurtigt blev der etableret en afdelingsbestyrelse, et festudvalg, studiegrupper og andre aktiviteter for unge under uddannelse.

Godsbanekollegiet er opført i samarbejde med Kollegiekontoret, og AAB råder således over 228 boliger – Karréen, mens Kollegiekontoret råder over de resterende 132 boliger – Tårnet.

I Karréen har alle boliger eget køkken og bad og er forsynet med store panoramavinduer med brede karme, som kan bruges til siddepladser. Der er mange

fællesarealer både udenfor og indenfor, som eksempelvis fitnessrum, studie-/læserum, vaskeri, tagterrasser, udendørs bordtennis og grillområde.

Kollegiet ligger på et markant hjørne på godsbanearialet, hvor det udgør en vigtig brik i det nye byområde. Byggeriet er kendetegnet ved høj arkitektonisk og bygningsmæssig kvalitet.

Efter indflytningen har vi været på besøg hos en række af beboerne i Karréen, interviewet dem og fotograferet deres boliger. Disse portrætter kan ses på Studieliv på Godsbanekollegiet (aabnet.dk)

Godsbanekollegiet stod klar til indflytning i efteråret 2022.









Nyt byggeri i Hørning – afd. 68 – Smedens Have

I 2022 blev AAB inviteret af Skanderborg Kommune til en konkurrence om at bygge en ny afdeling i Hørning. Tre boligorganisationer deltog i konkurrencen om at lave de bedste og mest bæredygtige seniorvenlige boliger på en central grund i byen.

AAB vandt konkurrencen og skal i løbet af de næste år realisere projektet, der består af 37 boliger og et fælleshus. Boligerne opføres i henholdsvis en og tre etager og varierer i størrelse fra 65 m² til 110 m². Borgerne udtrykte netop ønske om boliger i forskellige størrelser på et tidligere afholdt dialogmøde.

På grunden skal der være plads til et stort regnvandsbassin, udformet som en sø og omgivet af grønne,

rekreative opholdsarealer. Projektet hedder Smedens Have, fordi der tidligere har ligget en gammel smedje på grunden. Det ældre gule hus, som allerede ligger på grunden, bliver istandsat og skal anvendes til fælleshus for afdelingens beboere. Bevaring af en stor del af den oprindelige træbeplantning og dele af den eksisterende bebyggelse giver lige fra starten den nye bebyggelse en samhørighed med byen. Og de nye boliger og regnvandssøen vil tilføre stedet yderligere arkitektonisk og rekreativ kvalitet.

Lokalplanprocessen er sat i gang sammen med rådgivere og Skanderborg Kommune. Det forventes, at de nye boliger er klar til indflytning i første halvår af 2026. Licitationen finder sted i efteråret 2024.









Digital booking af selskabslokaler

Mange boligafdelinger råder over et selskabslokale, som kan lejes af afdelingens beboere til forskellige arrangementer. I 2022 blev der åbnet mulighed for at booke selskabslokaler via et online modul. Foreløbig blev ordningen rullet ud i tre afdelinger.

Det er et selvbetjeningsværktøj, og fordelene ved at booke online er, at man kan sidde derhjemme i ro og mag og finde den dato og det lokale, der passer til ens behov.

På modulet kan man læse om selskabslokalets faciliteter og se billeder af det og betale for lejen med det samme.

Indtil videre kan afdeling 9 – Viborggården, 14 – Rytterparken og 52 – Skådeparken benytte onlinebookingen.

Alle afdelinger har været inviteret til at få implementeret løsningen, og AAB's Udvikling og IT-afdeling implementerer afdelingerne løbende. Man kan både booke via hjemmesiden www.aabnet.dk og via beboerappen.



Den kollektive råderet er sat på pause

Via den kollektive råderet har det været muligt at få moderniseret køkken, badeværelse og i visse afdelinger bryggers.

På baggrund af renteutviklingen i 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at sætte den service på pause frem til 31. december 2023.

Grundet krisen med skyhøj inflation og rentestigninger var det ikke længere muligt for AAB fortsat at låne penge ud til boligmoderniseringer.

Det er dog stadig muligt at lave moderniseringer af boligen ved at benytte egenfinansieret råderet. Det betyder, at beboeren selv lægger pengene ud eller selv finder en anden finansieringsmulighed. Forbedringer efter denne ordning godtgøres inden for moderniseringens levetid.



Udbygning af ladestandere

I takt med det stigende salg af elbiler er der naturligt opstået et behov for opladningsmuligheder i nær tilknytning til boligerne – også i AAB. I den forbindelse blev der i 2022 ansøgt Bolig- og Planstyrelsen på vegne af afdelingsbestyrelserne om et tilskud til ladestandere. Her fik AAB tilsagn om, at 18 afdelinger kunne få tilskud til etablering af ladestandere. Tilskuddet svarer til 25% af etableringsomkostningerne.

Det blev præsenteret som et forslag på afdelingsmøderne i 2022, og fem afdelinger stemte forslaget igennem. De fem afdelinger var 14 – Rytterparken, 25 – Klostersvungen, 35 – Trillegården, 53 – Skådeparken og 66 – Skæring Bæk.

Disse afdelingsbestyrelser var i november måned til et fælles møde med oplæg om at have ladestandere, og hvordan processen til at få det etableret forløber. Etableringen er fortsat i fuld gang, og de resterende sættes i drift løbende.



En nedjusteret renovering i afd. 37 – Herredsvang og et reddet bibliotek

Den oprindelige renoveringsplan for afdeling 37 – Herredsvang indebar facaderenovering, lukkede altaner, ny ventilation og udskiftning af vinduer. Men som andre steder blev den plan også ramt af inflationen, og derfor måtte bl.a. de lukkede altaner og ny ventilation udgå. Samtidig gjorde en ekstra udgift til udskiftning af vand- og varmerørerne i kælder og terræn det ikke muligt at gennemføre den oprindelige renovering.



Beboerne i afdelingen kan til gengæld se frem til udskiftning af vinduer og et stort løft på badeværelserne ved udskiftning af brugsvandrør, nyt toilet og håndvask. Det udvendige arbejde er planlagt til at gå i gang inden sommerferien 2023, og det indvendige arbejde påbegyndes efter sommerferien. Hele renoveringen forventes færdig ultimo 2024.

Der er afsat penge til i 2026 at udføre en gårdrenovering af udenomsarealerne i afdelingen.

Områdets bibliotek – Hasle Bibliotek – stod til at lukke ifølge sparekataloget fra Aarhus Kommune. Det afstedkom en stor demonstration ved Kulturhus Herredsvang og biblioteket, hvor flere hundrede mennesker fra lokalområdet deltog. En underskriftsindsamling iværksat af Kulturhus Herredsvang førte til, at 1383 håndskrevne underskrifter til overrakt til byrådsmedlem Metin Aydin.

Efterfølgende blev sparekataloget justeret, og biblioteket blev reddet.





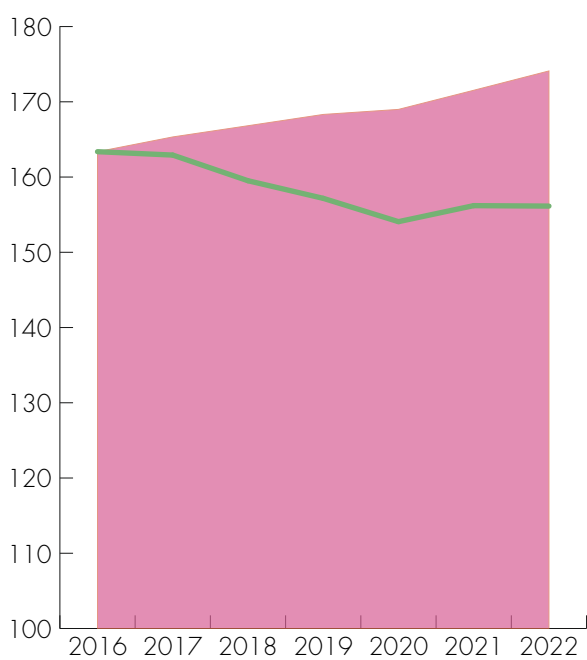
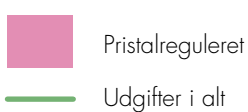
Sparekataloget blev justeret, og biblioteket blev reddet.



VORES FIRE MÅL

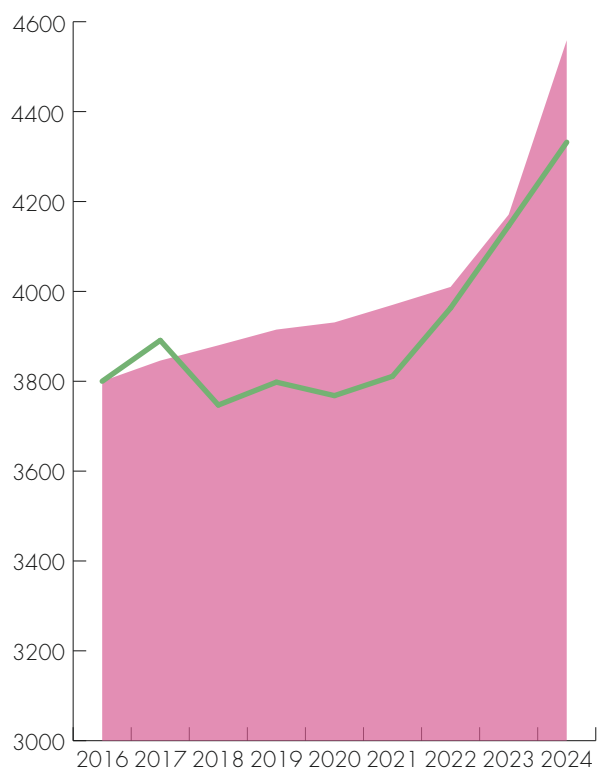
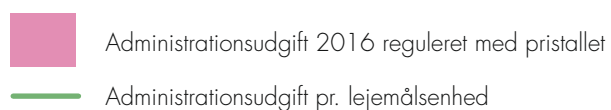
Mål 1

Udgifterne, på de konti der anvendes i ministeriets benchmarking, skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i en afdeling).



Mål 2

Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejermålsenhed skal holdes under pris/løntallet.



Mål 3

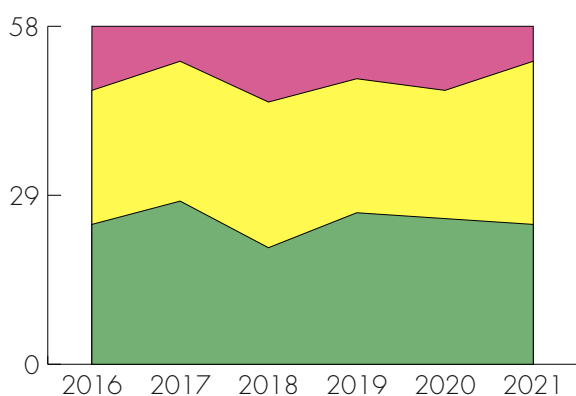
AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nr. på listen	22	14	31	15	14	16

Afdelingernes effektivitet

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antal grønne afdelinger	24	28	20	29	25	24
Antal gule afdelinger	23	24	25	22	22	28
Antal røde afdelinger	11	6	13	7	11	6
I alt	58	58	58	58	58	58

Tabellen viser afdelingerne rangeret efter effektivitet; hvor grøn er meget effektive afdelinger, og rød er ikke effektive afdelinger.

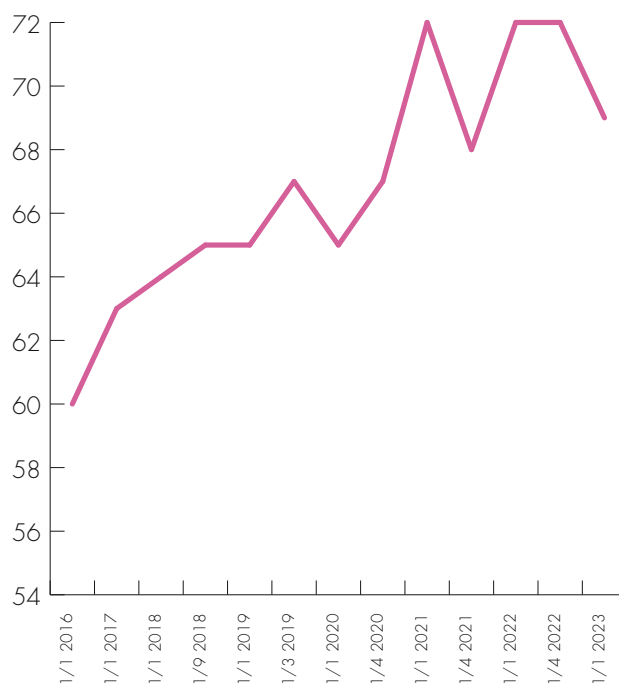


- Antal røde afdelinger
- Antal guleafdelinger
- Antal grønne afdelinger

Mål 4

Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

Antal lejemål pr. medarbejdere i administrationen og driften





REGNSKAB

UDVALGTE NØGLETAL



HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 – 31/12 2022

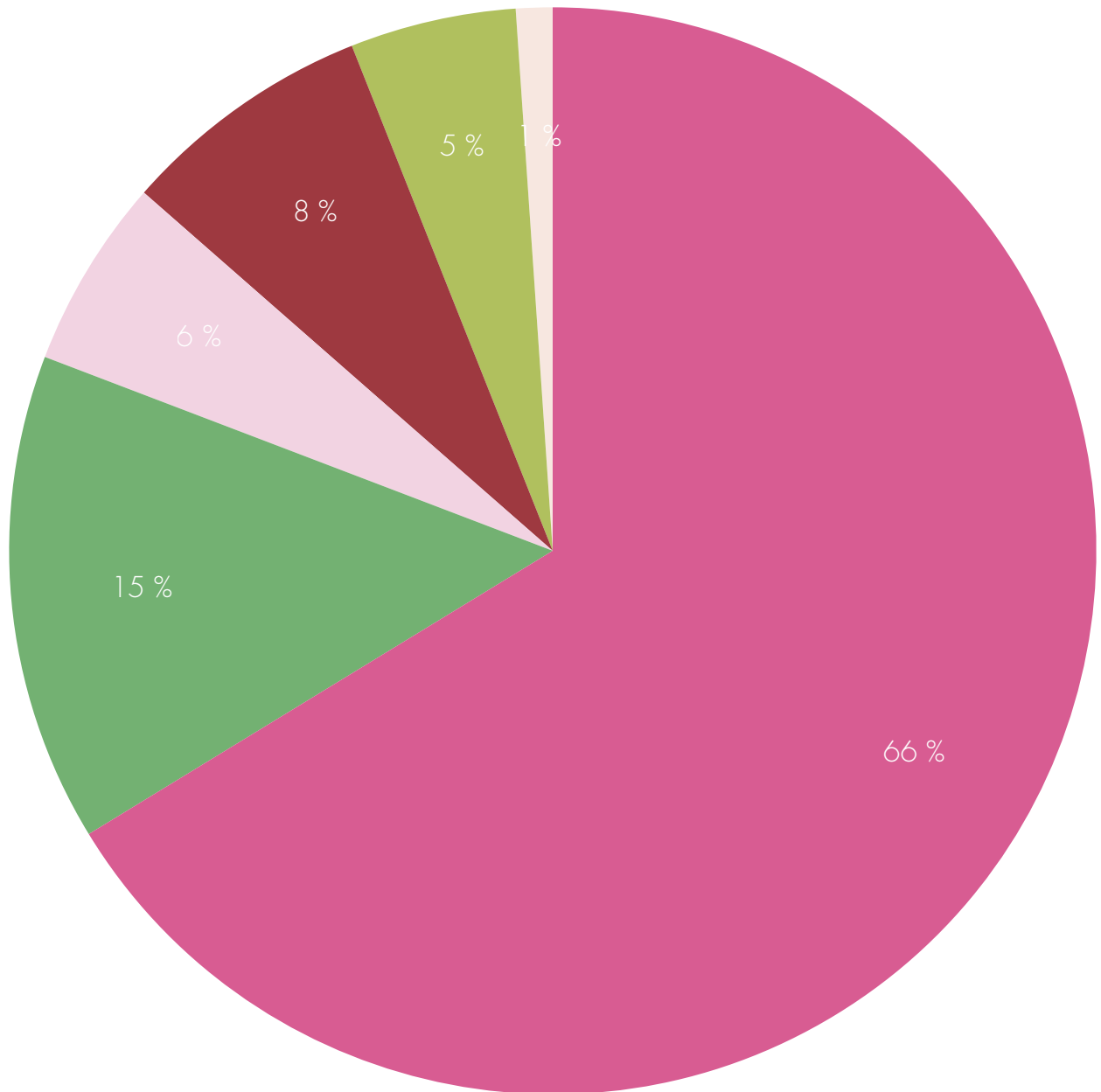
Udgifter

	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2022 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2023 Kommende år (1.000 kr.)
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.436.879	2.447	2.837
Personaleudgifter	28.588.226	27.698	28.170
Kontorholdsudgifter	6.268.081	6.797	6.871
Kontorlokaleudgifter	2.130.587	2.239	2.241
Afskrivninger	3.244.295	3.650	4.195
Revision	468.750	606	531
Bruttoadministrationsudgifter i alt	43.136.818	43.437	44.845

HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 – 31/12 2022

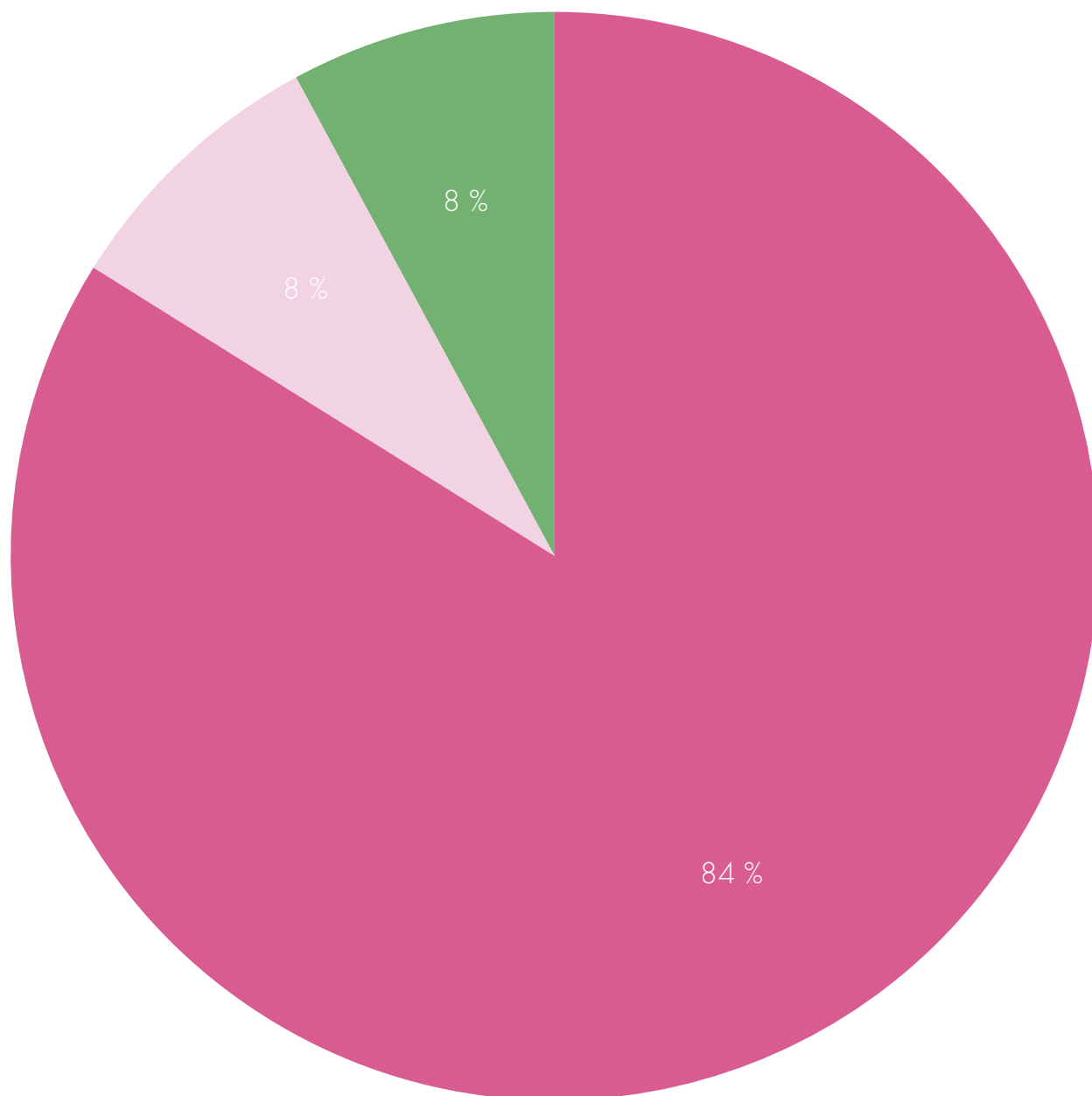
Indtægter			
	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2022 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2023 Kommende år (1.000 kr.)
Administrationsbidrag	35.305.826	36.767	38.309
Lovmæssige gebyrer m.v.	3.319.887	3.210	3.540
Byggesagshonorar	3.460.164	3.456	3.000

UDGIFTER 2022



- Personaleudgifter
- Afskrivninger
- Kontorholdsudgifter
- Kontorlokaleudgifter
- Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.
- Revision

INDTÆGTER 2022



● Administrationsbidrag

● Byggesagshonorar

● Lovmæssige gebyrer m.v.

BALANCE PR. 31.12.2022

Aktiver		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver	38.817.758	40.355
*Finansielle anlægsaktiver	355.888.798	357.187
Anlægsaktiver i alt	394.706.556	397.542
Tilgodehavende:		
Afdelinger i drift	51.890.813	11.157
Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	11.487.381	115.338
Debitorer/tilgodehavende/forudbetalte udgifter	34.979.064	36.518
Tilgodehavende renter m.v.	6.450.217	4.359
Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	771.889.321	814.699
Likvide beholdninger	3.089.603	103
Omsætningsaktiver i alt	879.786.399	982.174
Aktiver i alt	1.274.492.955	1.379.716

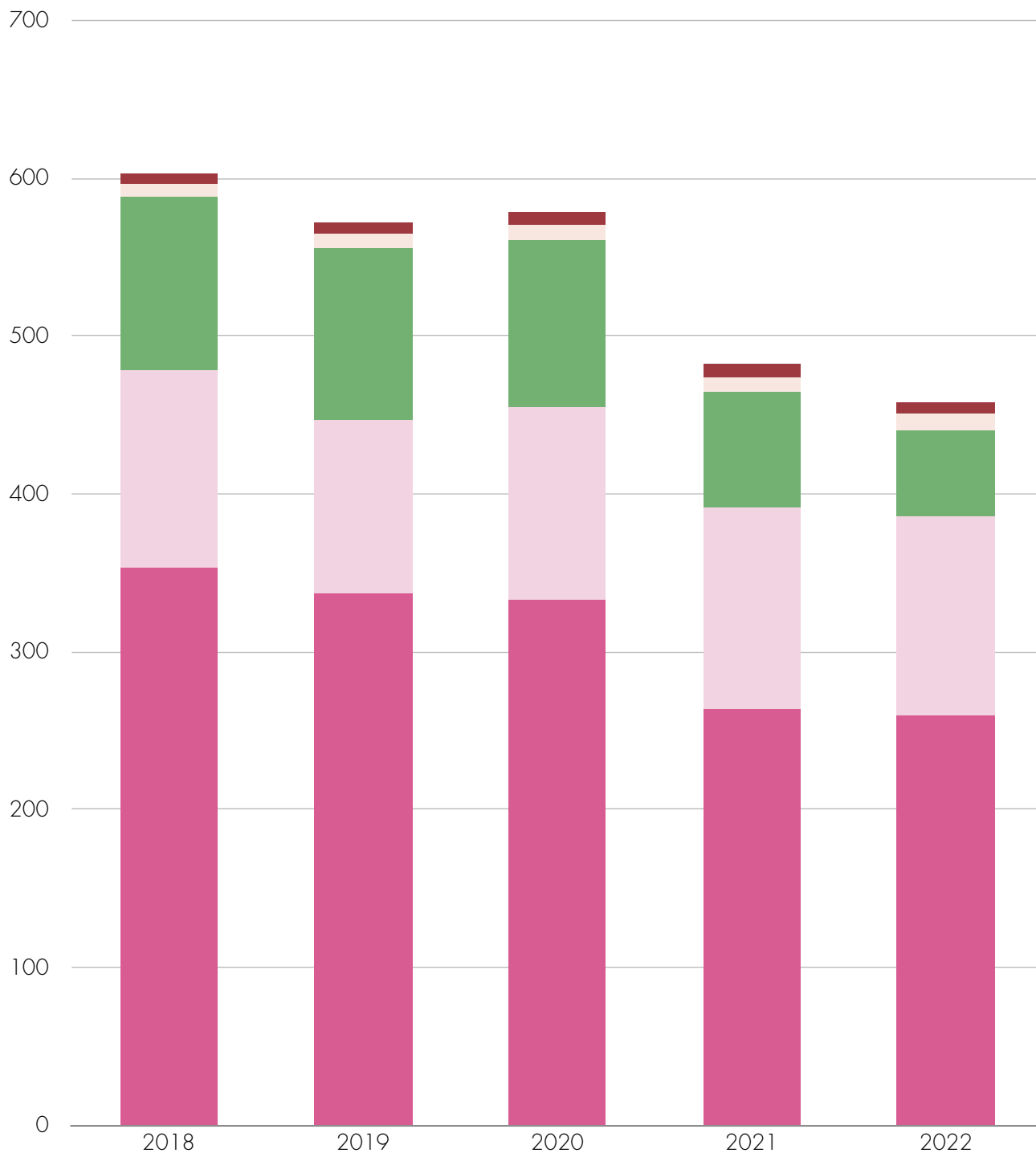
BALANCE PR. 31.12.2022

Passiver		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Egenkapital:		
Boligorganisationsandele	7.705.155	7.705
Dispositionsfonden	385.758.194	390.633
Opskrivningshenlæggelser	10.775.047	10.068
Arbejds kapital	53.890.732	73.250
Egenkapital i alt	458.129.128	481.656
Kortfristet gæld:		
Afdelinger i drift	781.712.403	810.673
Afdelinger, sideaktiviteter	9.103.928	8.733
Bankgæld	4.343.231	56.757
Levenrandør/omkostninger/feriepengeforpligtelser	18.529.137	19.138
Anden kortfristet gæld	2.675.128	2.759
Kortfristet gæld i alt	816.363.827	898.060
Passiver i alt	1.274.492.955	1.379.716

EGENKAPITALEN



Mio.



■ Dispositionsfond ■ Trækingsret ■ Arbejdskapital ■ Opskrivningshenlæggelser ■ Boligorganisationsandele



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

