



9. marts 2026

Referat fra bestyrelsesmøde den 3. marts 2026

Deltagere

| | |
|-------------------|--|
| Formand | Mette Hvid Johannesen |
| Næstformand | Randi Rædkjær |
| Bestyrelsesmedlem | Mette Petersen |
| Bestyrelsesmedlem | Fanny Nygaard |
| Bestyrelsesmedlem | Kristine Flensted Nielsen |
| Bestyrelsesmedlem | Per Ohms |
| Direktør | Morten Homann |
| Sekretær | Katrine Just |
| Afbud til mødet: | Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen |

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og eventuelle stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedrørende:

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 3), *Renovering af altaner, og varmeanlæg*
 - Afdeling 14 Rytterparken (side 7), *Strømpning af faldstammer*
 - Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 8), *Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg*
 - Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 10), *Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder*
 - Afdeling 21 Langenæs I (side 17), *Udskiftning af vinduer og tagrenovering*
 - Afdeling 25 Klostersvænget (side 19), *Helhedsplan*
 - Afdeling 34 Mølleparken (side 42), *Malerbehandling af altaner*
 - Afdeling 40 Veri I (side 46), *Renovering af gavle og omfugning af facader*
 - Afdeling 41 Veri II (side 47), *Elevatore og indretning af aktivitetsrum*
 - Afdeling 54 Grønningen (side 49), *Tagudskiftning*
 - Afdeling 68 Smedens Have (side 52)
 - Afdeling 72 Nygade (side 57), *Facaderenovering, omfugning og kuldebroer*
 - Afdeling 74 Nørreport (side 58), *Tagrenovering*
 - Afdeling 100 Bindsbøll (side 60)
 - Afdeling 35 Trillegården (side 69), *Helhedsplan*
 - Afdeling 48 Brohaven (side 78), *Helhedsplan*
-

3. Budget 2027

Organisationsbestyrelsen skulle behandle budget for boligorganisationen for 2027, herunder fastlægge administrationsbidrag som grundlag for afdelingernes budgetter. Som baggrund redegjorde Morten Homann for administrationsbidragets sammensætning og for de historiske faktorer, der har væsentlig betydning for huslejeudviklingen i afdelingerne.

Bestyrelsen traf på sit møde i november 2025 beslutning om særskilt at skulle drøfte budgettet til beboeraktiviteter i forbindelse med behandlingen af budget 2027.

Der pågår et arbejde med at analysere satser for tillægsydelser som eksempelvis forbrugsregnskaber og råderetssager, som skal opgøres kostægte. Det blev indstillet, at bestyrelsen i forbindelse med sin genbehandling af budget 2027 på mødet i november 2026 træffer beslutning om eventuel justering af disse ydelser, der kun forventes at ville have helt marginal betydning for afdelingernes samlede budget.

Morten Homann uddybede budget for boligorganisationen for 2027.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter budgettet for boligorganisationen for 2027. I forbindelse med, at bestyrelsen alligevel skal drøfte budget for boligorganisationen for 2027 igen på sit møde i november 2026, vil administrationen fremlægge beregninger på forskellige mulige fordelinger mellem grundbidrag og lejemaalbidrag.

Bestyrelsen vil få status på vinterberedskab i de enkelte boligafdelinger på bestyrelsesmødet i april 2026. I den forbindelse undersøges det, i hvilket omfang enkelte afdelinger i aftaleperioden vil kunne få ændret deres model.

4. Evaluering af opsøgende social indsats

Organisationsbestyrelsen besluttede i begyndelsen af 2025 forsøgsvis at opprioritere den opsøgende sociale indsats og besluttede i den forbindelse, at ordningen skulle evalueres på nærværende møde. Til støtte herfor forelå et statusnotat om arbejdet.

Bestyrelsen var enige om, at den opsøgende sociale indsats giver meget stor værdi for de involverede beboere. Derfor besluttede de, at dette arbejde skal prioriteres også fremover og ønskede at fortsætte bevillingen af en halvtidsstilling til den opsøgende sociale indsats, som om muligt på et tidspunkt gerne må udvides til en heltidsstilling.

5. Status på boligsociale udfordringer

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 2. december 2025, at der skulle udarbejdes et notat med status på boligsociale udfordringer som grundlag for en drøftelse af status og eventuelle indsatser.

Bestyrelsen besluttede, at administrationen efter sommerferien skal drøfte behov og udfordringer med afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, der ifølge Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel har væsentlig flere boligsociale udfordringer end den gennemsnitlige almene boligafdeling i kommunen, men som ikke er omfattet af boligsociale helhedsplaner. Emnet dagsordensættes på et bestyrelsesmøde, når dette arbejde er afsluttet.

6. Indkaldelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Indkaldelse og diverse praktiske overvejelser forelå til bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen var enige om, at administrationen skal tilrette dokumentet om arbejdet i organisationsbestyrelsen, hvad angår frekvensen af repræsentantskabsmøder, navne på mødefora, etc.

Bestyrelsen godkendte udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026 og tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen behandler formulering af konkrete forslag til behandling på mødet i april 2026, hvorunder bestyrelsesmedlemmer på valg også orienterer hinanden indbyrdes om genopstilling.

7. Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter

Organisationsbestyrelsen skal efter driftsbekendtgørelsens §13, stk. 6 fastsætte fireårige mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter. Bestyrelsen besluttede endvidere på sit møde den 18. april 2023, at man hellere ville bruge organisationens ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser end på at opstille, vedligeholde og forfølge mål, hvorfor de foreslåede mål i lighed med tidligere år alene er en fremskrivning af budget 2026.

I forlængelse af sidste års beslutning vedtog bestyrelsen på nærværende møde målene for afdelingernes samlede driftsudgifter på konto 139, der tager udgangspunkt i budget 2026 og fremskriver med 3 procent om året.

8. Status på implementering af forslag fra afdelingsmøder 2025

Organisationsbestyrelsen udbad sig i forlængelse af sin evaluering af afdelingsmøderne 2025 en status på implementering af de vedtagne forslag fra afdelingsmøderne 2025, inden møderne for 2026 begynder. Oversigten – der løbende er tilgængelig i organisationsbestyrelsens ledelsesinformationssystem – var vedlagt til orientering. 80 procent af alle forslag er implementeret, mens yderligere 10 procent afventer tilbagemelding fra afdelingsbestyrelsen eller beslutning på et kommende afdelingsmøde.

Beboerne vil fra i år modtage en oversigt over status på implementering af de forslag, der blev vedtaget på sidste års møde. Bestyrelsen vedtog, at kategorien "Afventer tilbagemelding fra afdelingsbestyrelsen" ændres til "Afventer tilbagemelding" i den status, beboerne får sammen med forslagsmappen for 2026.

9. Orientering fra administrationen

Der er udsendt en skriftlig orientering, der blev suppleret mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- A. Overdragelse af Underhuset i Skovgårdsparken
- B. Status arealoverdragelse mellem afdeling 40 og 41 Veriparken
- C. Forlængelse af aftaler om køkkenleverancer
- D. Evaluering af vinterberedskab
- E. Sygefraværstatistik 2025

F. Revision af almenboligloven

G. Revision af støttebekendtgørelsen og regulering af maksimumbeløb for alment nybyggeri

Morten Homann forklarede, at der har været afholdt en workshop om ankomst og åbningstider i Langelandsgade 50. Han forklarede, at vi vil forsøge at opfordre beboerne til at lave en aftale forud for besøg på Langelandsgade 50, og at vi arbejder på at ændre åbningstiderne til kl. 9-15 for besøgende, der har lavet en aftale forud for deres besøg.

Samtidig forventer vi forsøgsvis fortsat at have åbent fire dage i to timer for beboere, der kommer forbi uden en forudgående aftale.

Med det nye set-up håber vi at give mere åbenhed og samtidig sikre, at beboere ikke går forgæves.

10. Mødeplan

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering. Organisationsbestyrelsen blev bedt om at fastlægge emner til årets temamøder.

Bestyrelsen besluttede, at dens møde i maj 2026 skal være et temamøde med AAB's branding og kommunikation som overskriften. Herunder drøftes også beboerkommunikation og sociale medier.

11. Eventuelt

Der var intet til dette punkt.

12. Bestyrelsens kvarter

Der var intet til dette punkt.



Langsigtet omkostningsudvikling

A photograph of a modern building courtyard. In the foreground, a paved path leads towards a brick building. There are several young trees and planters with greenery. A semi-transparent dark grey banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Afdelingerne' in white. In the bottom right corner, there is a red and white logo consisting of a stylized 'B' inside a square.

Afdelingerne

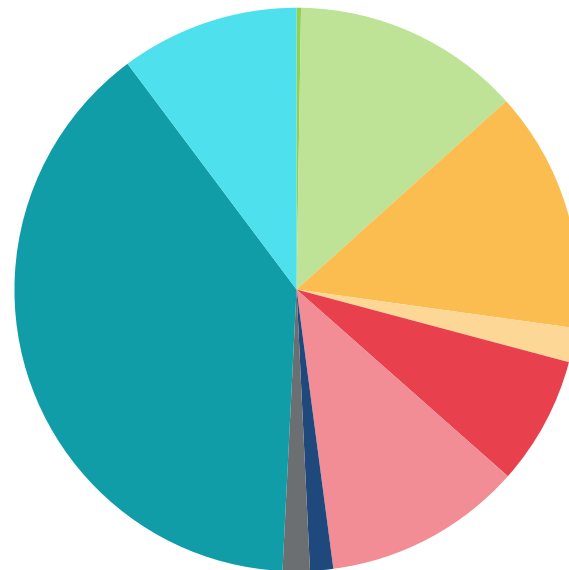


1996



- | | |
|-----------------------|------------------|
| Nettokapitaludgifter | Landsbyggefonden |
| Offentlige udgifter | Forsikring |
| Administrationsbidrag | Ejendomsservice |
| Vedligeholdelse | Øvrige udgifter |
| Henlæggelser | Lån |

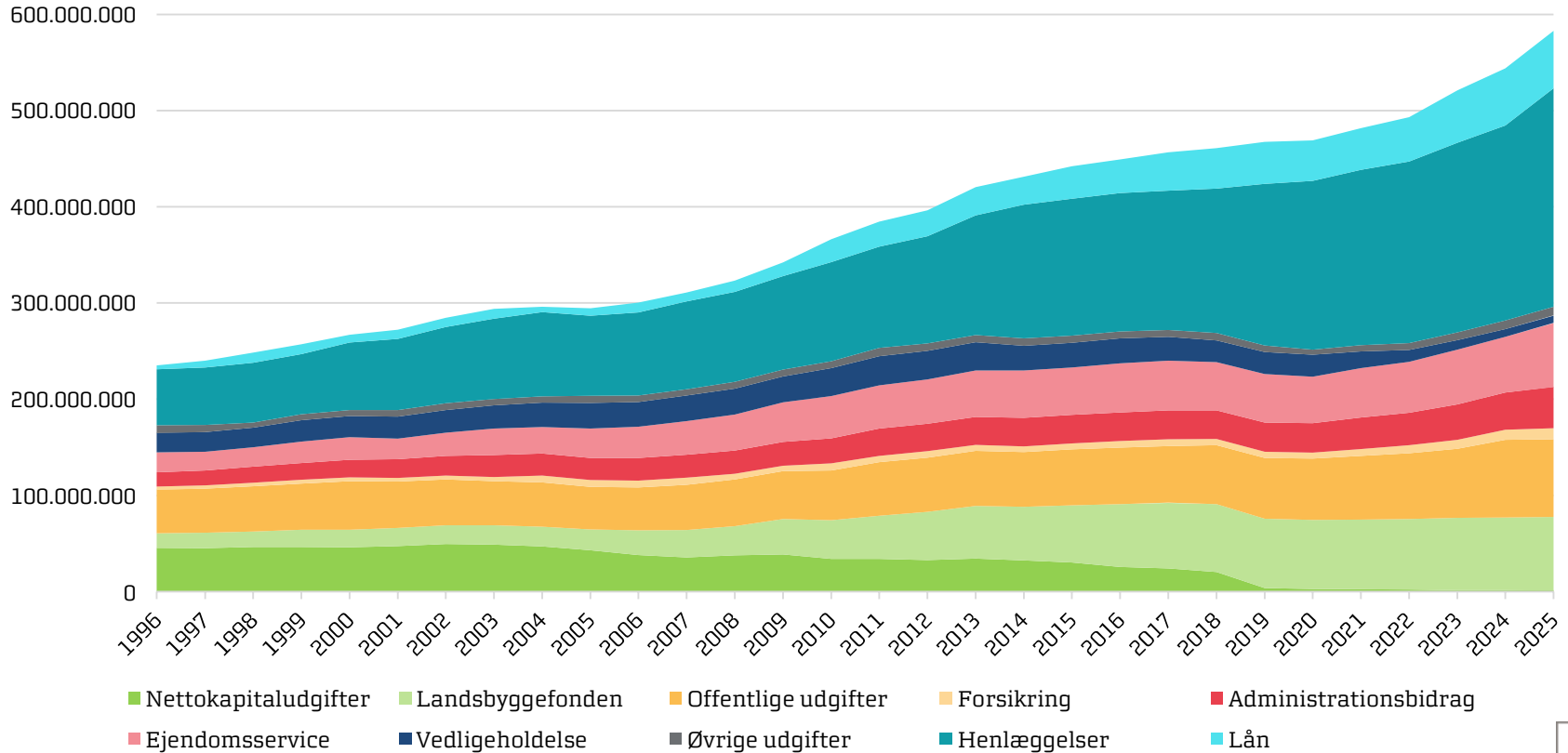
2025



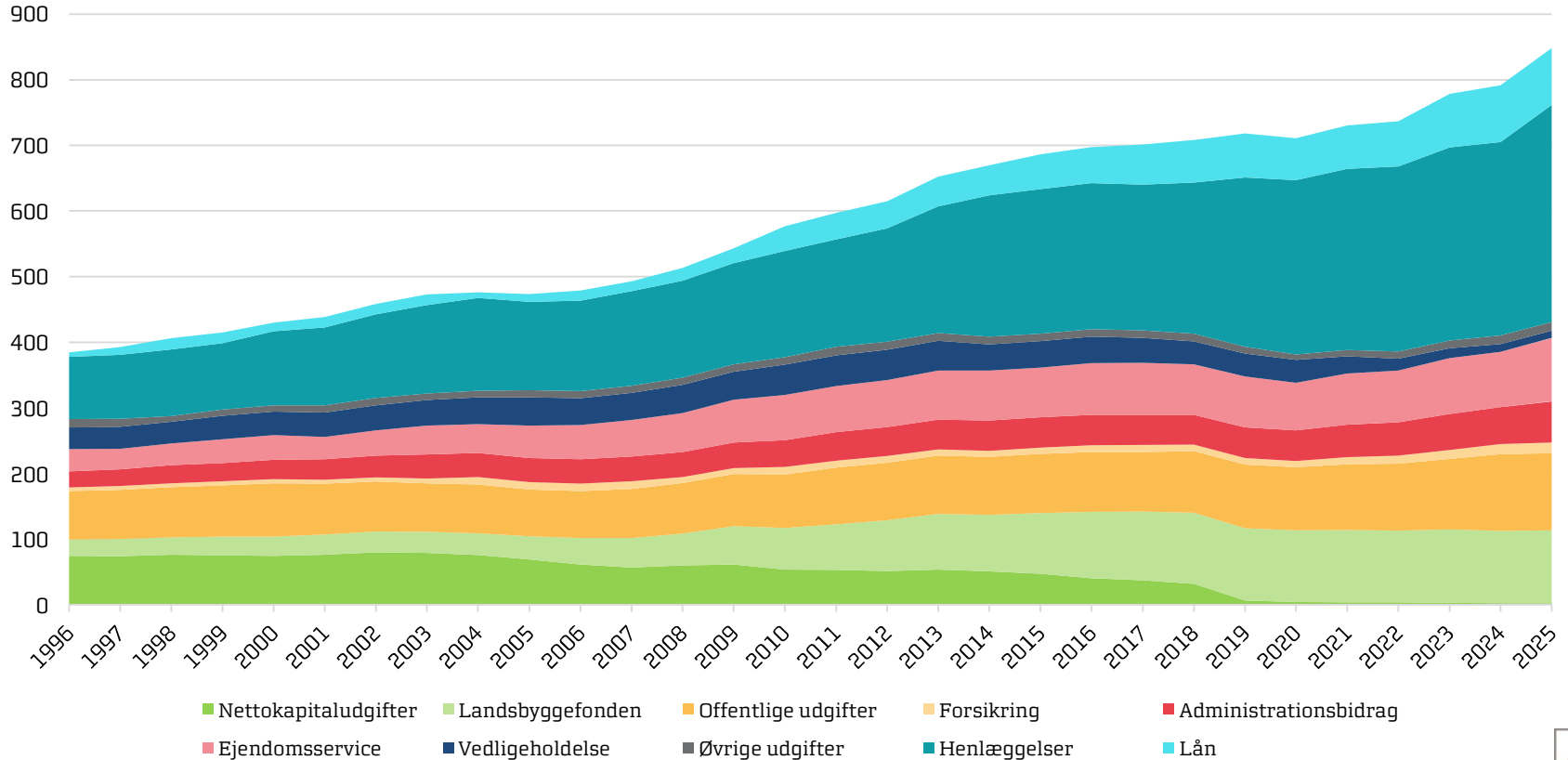
- | | |
|-----------------------|------------------|
| Nettokapitaludgifter | Landsbyggefonden |
| Offentlige udgifter | Forsikring |
| Administrationsbidrag | Ejendomsservice |
| Vedligeholdelse | Øvrige udgifter |
| Henlæggelser | Lån |



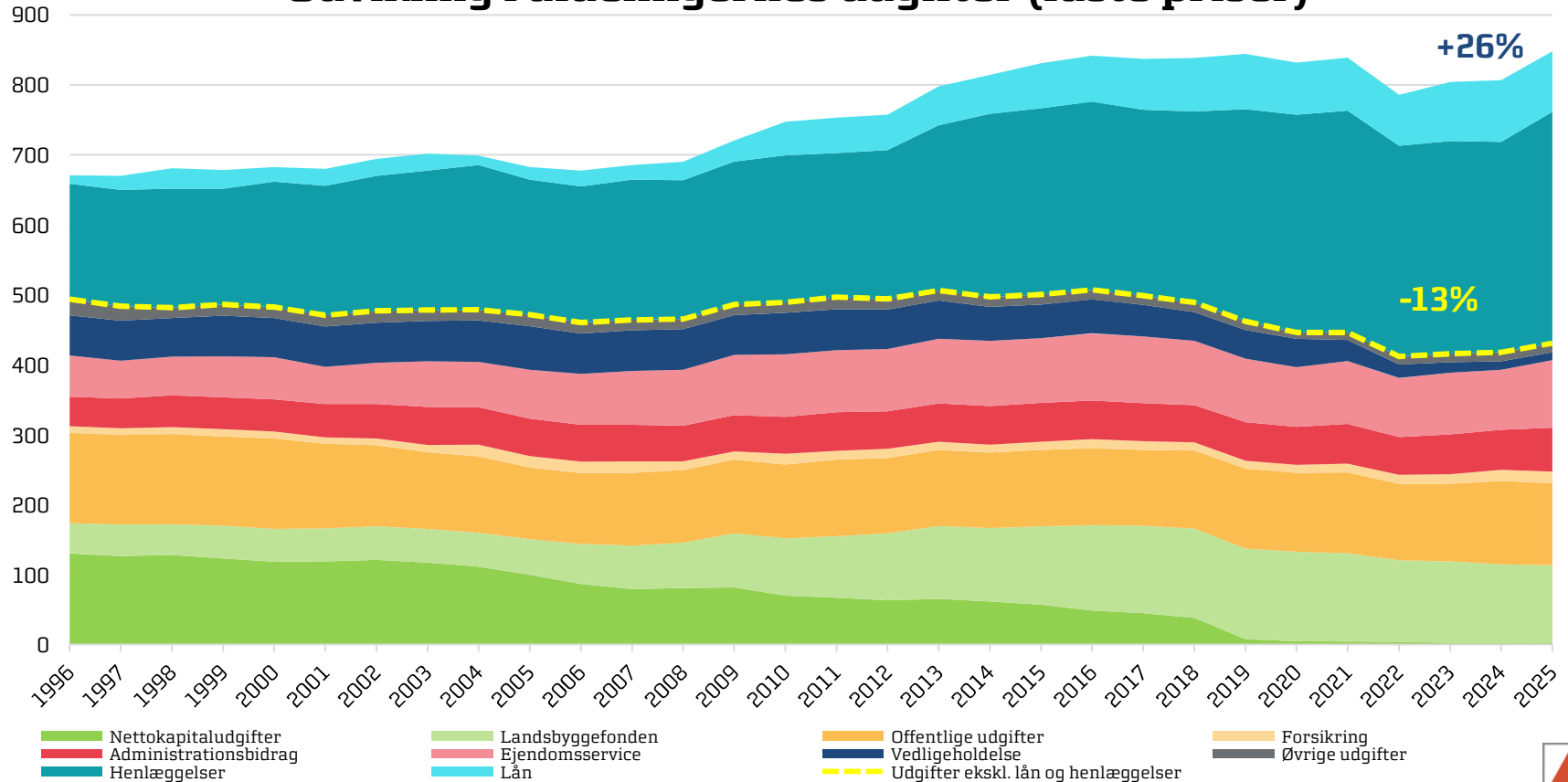
Udvikling i afdelingernes udgifter



Udvikling i afdelingernes udgifter



Udvikling i afdelingernes udgifter (faste priser)

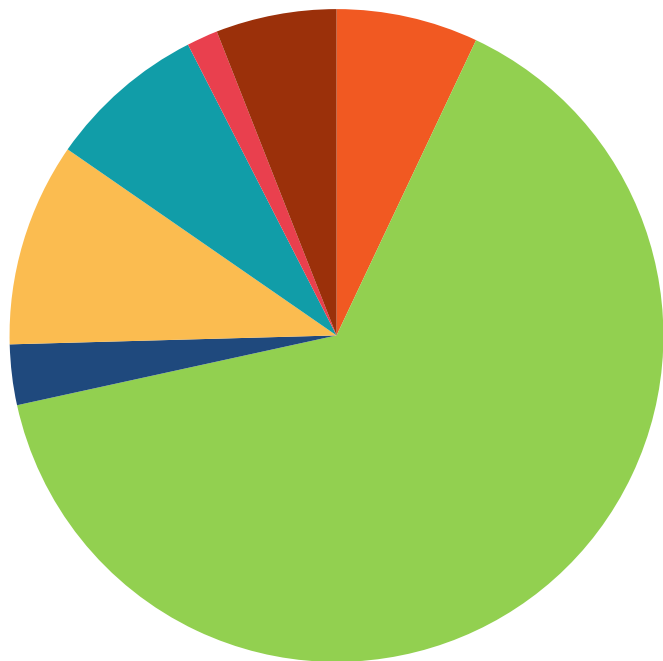


ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING

Boligorganisationen

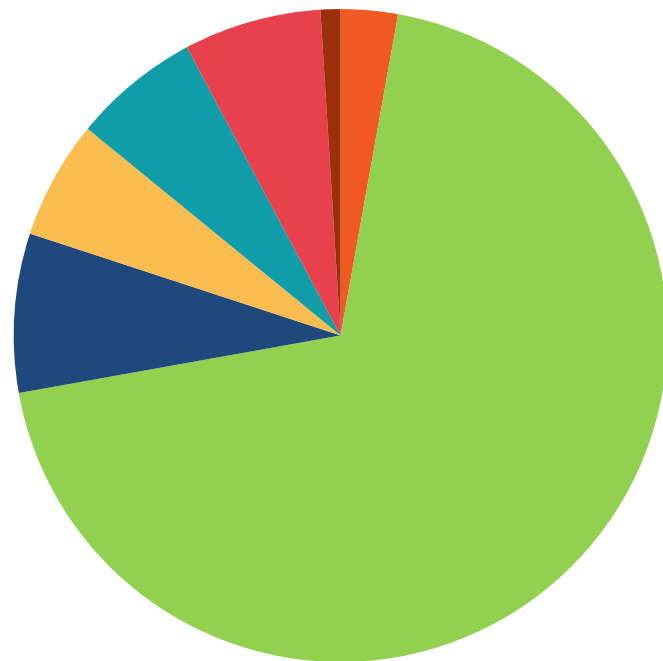


1996



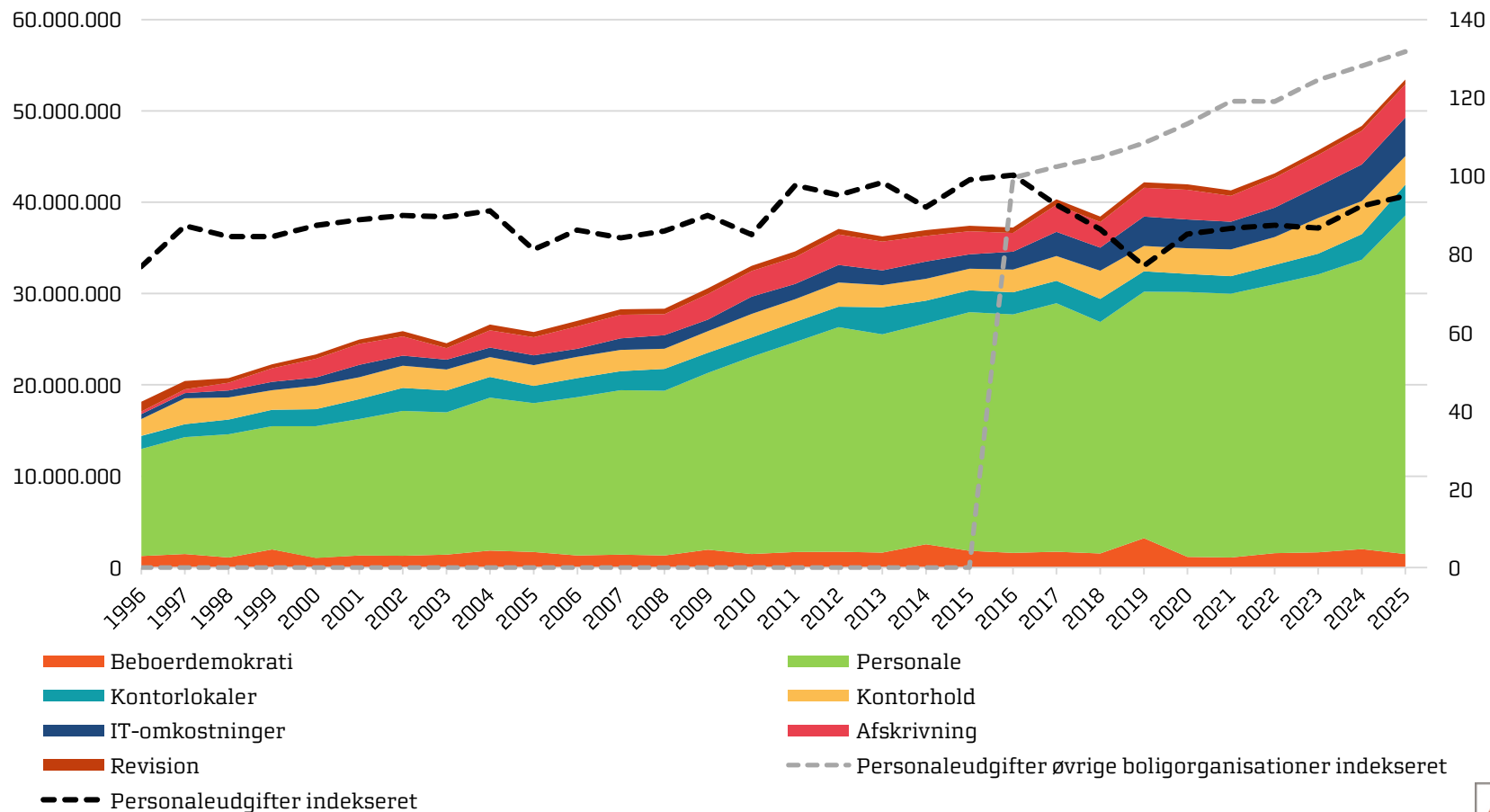
- Beboerdemokrati
- Personale
- IT-omkostninger
- Kontorhold
- Kontorlokaler
- Afskrivning
- Revision

2025



- Beboerdemokrati
- Personale
- IT-omkostninger
- Kontorhold
- Kontorlokaler
- Afskrivning
- Revision





Omsætning 2025

AAB total: 795 mio.

Boligorganisationen: 67 mio.

Administrationsbidrag: 45 mio.



Indtægter

Administrations-
bidrag

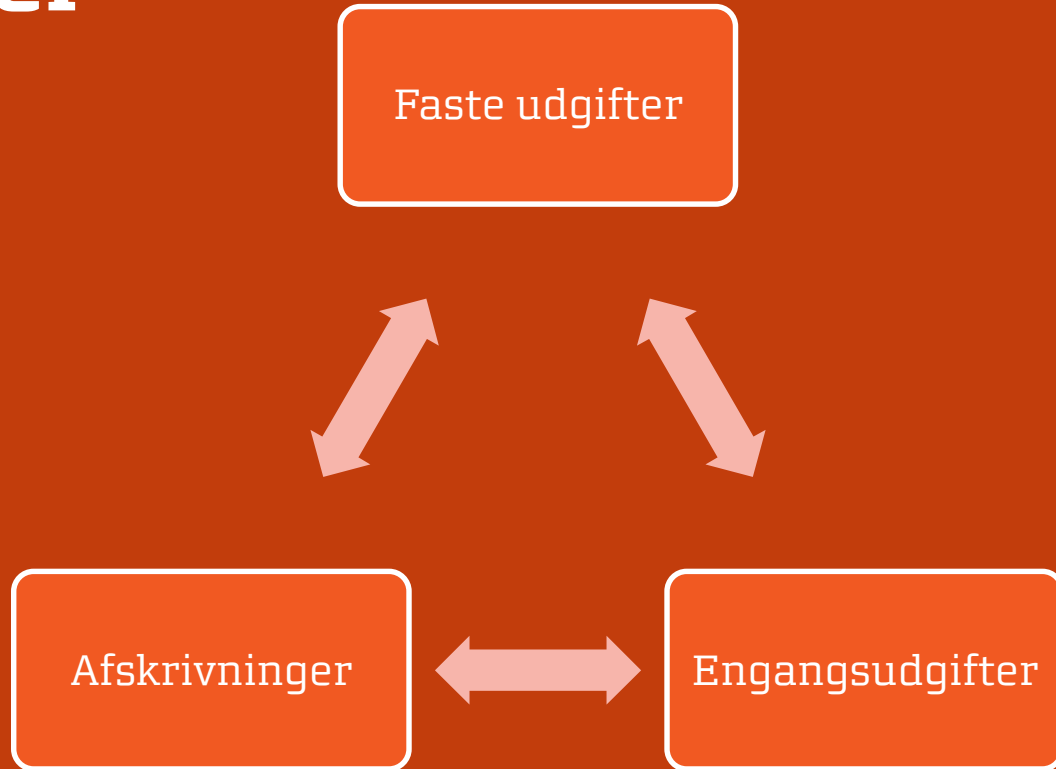
Gebyrer

Byggesags-
honorar

Renter



Udgifter



Aktivering og afskrivning



Lønudvikling

| Når lønnen stiger... | ...koster det... | ...og administrationsbidraget stiger... | ...svarende til husleje på... |
|----------------------|------------------|---|-------------------------------|
| 1% | 370.000 | 0,8% | 3,50 kr./måned |
| 2% | 740.000 | 1,7% | 7,01 kr./måned |
| 3% | 1.110.000 | 2,5% | 10,51 kr./måned |
| 4% | 1.480.000 | 3,3% | 14,02 kr./måned |



Hvad ville der ske, hvis vi...

- | | | |
|--|------|-----------------|
| • ...ansatte to medarbejdere mere? | 2,7% | 11,36 kr./måned |
| • ...brugte 200.000 om året mere på beboeraktiviteter? | 0,4% | 1,89 kr./måned |
| • ...købte for 1 mio. kr. skilte? | 0,2% | 0,95 kr./måned |
| • ...byggede om for 5 mio. kr.? | 0,4% | 1,58 kr./måned |





Budget 2027

Udgifter 2027

| | Regnskab 2025 | Budget 2026 | Budget 2027 | Forventet 2026 |
|--------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Bestyrelsesvederlag m.v. | 535.094 | 551.796 | 568.072 | 549.468 |
| Mødeudgifter m.v. | 1.955.483 | 2.154.000 | 2.510.000 | 2.004.700 |
| Personaleudgifter | 36.082.248 | 38.783.568 | 40.611.079 | 38.537.853 |
| Kontorholdsudgifter | 7.336.263 | 8.170.530 | 8.898.150 | 7.935.048 |
| Kontorlokaleudgifter | 3.366.073 | 3.222.000 | 2.963.794 | 3.042.787 |
| Afskrivninger | 3.633.917 | 4.108.955 | 3.682.929 | 4.318.012 |
| Revision | 527.095 | 558.844 | 550.000 | 540.272 |
| Renteudgifter | 47.528.940 | 32.417.000 | 28.886.007 | 32.417.000 |



Indtægter 2027

| | Regnskab 2025 | Budget 2026 | Budget 2027 | Forventet 2026 |
|--|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Administrationsbidrag egne afdelinger | 43.770.934 | 45.201.182 | 45.723.730 | 45.201.182 |
| Administration eksterne | 869.647 | 800.000 | 892.000 | 870.000 |
| Lovmæssige gebyrer m.v. | 4.759.522 | 4.865.000 | 6.766.454 | 4.993.000 |
| Renteindtægter | 49.387.912 | 32.417.000 | 28.886.007 | 32.417.000 |
| Byggesagshonorar, nybyggeri | 132.201 | 1.760.000 | 1.100.000 | 1.765.799 |
| Byggesagshonorar forbedringsarbejder | 5.665.371 | 4.923.000 | 5.300.000 | 5.300.000 |
| Diverse indtægter | 15.038 | 0 | 0 | 0 |



Alternativt administrationsbidrag

| Opgørelse pr. lejemålsenhed | 2026 | 2027 (1) | 2027 (2) |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Boligorganisationen | 4.873 | 4.899 | 6.391 |
| Servicecenter | 1.573 | 1.492 | - |
| I alt | 6.446 | 6.391 | 6.391 |



Administrationsbidrag

| | | | |
|--------------------|--------|--------|-----------|
| Grundbidrag | 41.000 | 43.000 | 2,8 mio. |
| Pr. lejemaalsheden | 4.218 | 4.213 | 39,2 mio. |
| Tillægsydeler | | | 2,9 mio. |

0,78%

