



1. april 2025

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 8. april 2025 kl. 14.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Status på implementering af strategi 2024-27 "Sammen om ét grønt AAB" **
4. Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025 **
5. Konference for beboervalgte oktober 2025 **
6. Implementering af egenkontrol samt politik for udbud og indkøb **
7. Afdelingsmøder 2025 **
8. Byggeri **
9. Orientering fra administrationen **
10. Mødeplan
11. Eventuelt
12. Bestyrelsens kvarter

Kl. 17.00 genoptages mødet med deltagelse af Mette Holy Jørgensen fra PwC.

13. Gennemgang af regnskab 2024 for boligorganisationen og afdelingerne **
14. Revisionsprotokol **
15. Underskrift af regnskab og revisionsprotokol

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt eller udsendes inden mødet

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol

*

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen er til bestyrelsens gennemsyn.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Status på implementering af strategi 2024-27 "Sammen om ét grønt AAB"

**

Der er i marts 2025 udarbejdet en ny redegørelse til bestyrelsen med status på de overordnede målepunkter for strategien og de konkrete indsatser under strategien.

Anslået varighed: 30 minutter.

4. Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

**

Punktet indeholder en praktisk status på mødet samt godkendelse af indkaldelse. Derudover skal bestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt der skal stilles to mulige forslag om ændring af vedtægterne samt om, hvorvidt repræsentantskabet skal behandle forslag om afhændelse af afdeling 61 Vintervej.

Anslået varighed: 20 minutter.

5. Konference for beboervalgte oktober 2025

**

Hvert andet år afholder AAB en todages konference for beboervalgte. Der er udarbejdet et forslag til program med temaer for de to dage til bestyrelsens drøftelse.

Anslået varighed: 5 minutter.

6. Implementering af egenkontrol samt politik for udbud og indkøb

**

Punktet indeholder en status på arbejdet med implementering af egenkontrol – herunder bevilling af økonomisk ramme til implementering af anbefalingerne fra den foretagne indkøbsanalyse. Derudover indeholder punktet et oplæg til en ny indkøbspolitik for AAB.

Anslået varighed: 20 minutter.

7. Afdelingsmøder 2025

**

Punktet er en status på årets afdelingsmøder samt en beslutning om iværksættelse af individuelle forretningsordener til næste års afdelingsmøder.

Anslået varighed: 15 minutter.

8. Byggeri

**

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedr.

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 11)
- Afdeling 11 Riisvangen I (side 13)
- Afdeling 13 Riisvangen III (side 15)
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 16)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 17)
- Afdeling 35 Trillegården (side 76)
- Afdeling 37 Herredsvang (side 47)
- Afdeling 38 Sandkåsparken (side 57)
- Afdeling 41 Veri II (side 58)
- Afdeling 74 Nørreport (side 66)
- Afdeling 100 Bindesbøll (side 67)

Anslået varighed: 10 minutter.

9. Orientering fra administrationen

**

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

- A. Implementering af børnereglen
- B. Status på udlejningsforhold
- C. Opdatering af prioriteringsmodellen
- D. Resultater af medarbejdertilfredshedsundersøgelse
- E. Diverse medieomtale

Anslået varighed: 10 minutter.

10. Mødeplan

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

11. Eventuelt

12. Bestyrelsens kvarter

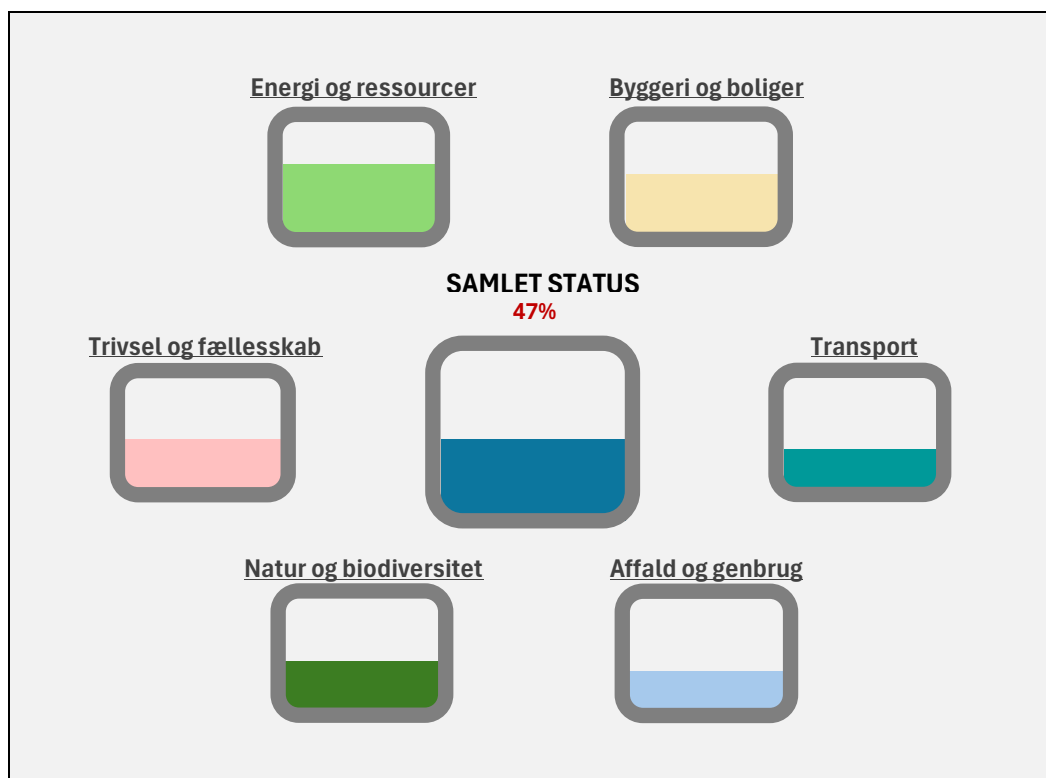
Status på bæredygtighedsstrategi

Sammen om ét grønt AAB

Status på implementering af strategiens 37 indsatsområder fordelt på seks områder



Status på implementering



	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Plan for at energirenovere og energioptimere vores bygninger og anlæg med fokus på energibesparelser og forbedret indeklima		Implementering af ENTO er i gang. Ento anvendes til fejlsøgning/retning, opfølgning på indsats og til beslutningsstøtte i forbindelse med energirenovering og igangsætning af indsats. Der i 2024 opnået en besparelse på 408.000 kr. ved implementering af ENTO. Målsætningen for 2025 er en besparelse på ca. 800.000 kr. ved yderligere implementering af indsats på baggrund af Ento.
Indføre et redskab til bæredygtighedsledelse, fx DGNB drift e.l.		Dialog med DEM, bremsset lidt op pga. implementeringskapaciteten.
Afprøve nye teknologier til besparelser på vandforbruget, genbrug af gråt vand og varmegenvinding af vand og ventilation.		Samtlige vandmålere i AAB bliver omdannet til fjernafmåling. Fremover kan forbruget derfor følges i ENTO. Det forventes, at vi næsten er i mål med omdannelsen inden udgangen 2025.
Teste "Smart Home"- løsninger		Afventer
Udfase fossile brændsler i vores driftsorganisation senest i 2027. Analyse af praksis og om vores energikrævende aktiviteter skal prioriteres anderledes med mindre energiforbrug, fx græssåning, saltning osv.		Der er udarbejdet en udskiftningsplan for maskiner sådan at AAB, hvor det er muligt, skifter til maskiner der er EL-drevne. Udskiftningen er på en nogle områder allerede iværksat. Ift. Vintertjenesten har AAB stillet krav vejrværinger for at entreprenørerne mere effektivt udfører vintertjenester.
Investere i og udbygge vores egenproduktion af vedvarende energi. Vores mål er at være netto-selvforsynende til elforbruget i de fælles faciliteter i 2028.		Der er opført solpaneler i afdeling 24,25,41,50 og 65. Alle solcelleanlæg er etableret med serviceaftale, som har skabt væsentlig bedre ydelse fra anlægene i 2024 i forhold til 2023 med en øget produktion på 21 % (data fra ENTO). Der er udpeget yderligere 10 afdelinger, hvor der kan etableres solceller. Disse afdelinger er alle screenet og beslutning om etablering af solceller indgår i forbindelse med kommende renoveringssager i afdelingerne.
Strategi for grønt indkøb af el		Der er indgået en ny indkøbsaftale med VE-certifikat.

	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Byggematerialer: Lave en strategi, indkøbspolitik og plan for brug, genbrug og genanvendelse af certificerede og bæredygtige byggematerialer med lav CO2-udledning		Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. januar 2025 en renoveringspolitik, som sætter fokus på, at projekter skal belaste miljø og ressourcer så lidt som muligt ved at have fokus på genanvendelse, indtænkning af solceller i projekter og ved at byggepladser indrettes med lavest mulige CO2-aftryk. Derudover arbejdes der med at igangsætte en indsats, hvor der bliver mere fokus på genanvendelse fx i forhold til råderetssager. Det er primært i forhold til renovering af køkken, bad og trægulve. Vi ønsker at sættes fokus på at kunne genanvende andre steder i AAB. Der skal ses på muligheden for at indrette et lager til genbrugsmaterialer.
Certificere nybyggeri til guld efter DGNB-standarden, hver gang.		Alt nybyggeri i AAB bliver DGNB Guld certificeret. Det gør sig gældende for Risskovbrynet afd. 67, Skæringbæk afd. 66 og det nye byggeri i Hørning afd. 68.
Stille krav til vores samarbejdspartnere og leverandører om bæredygtige tiltag, fx bæredygtig indretning af byggepladser. Vi har krav om sorterinf af affald på byggesager samt opfølgning på energiforbrug.		AAB undersøger forskellige tiltag i forhold til bæredygtigt byggeri fx omkring svanemærkede indkøb. Det undersøges, om der fremadrettet kan stilles krav om, at der skal benyttes svanemærket maling til vægge, træværk mv. Derudover vil der fremadrettet være fokus på at leve op til indsatserne i renoveringspolitikken og lovgivningen fx i forhold til indretning af byggepladser, så de belaster miljø og ressourcer så lidt som muligt.
Etablere flere attraktive, mindre boliger, som evt. dækker mange forskellige behov.		AAB undersøger muligheder for at etablere fx Tiny House byggeri med fællesarealer fx køkken, fællesrum, værksted mv. fx i forbindelse med etablering af andre boligtyper. Private udviklere er igang med at etablere små alternative boliger, og der er efterspørgsel efter dem, hvorfor det er relevant at fortsætte med at undersøge muligheden for at etablere den slags boliger i alment regi.
Fremme mobiliteten mellem boliger fx fra store til mindre boliger, når husstanden bliver mindre, ligesom at indføre almenlejelovens regler om fortrinsvis at udleje store boliger til husstande med børn		Organisationsbestyrelsen besluttede den 4. februar 2025, at AAB skal implementere fortrinsret for familier med et eller flere børn til boliger med fire eller flere beboelsesrum, under forudsætning af kommunens godkendelse. Der arbejdes endvidere med at iværksætte en informations- og rådgivningsindsats for flytning til mindre boliger, når boligbehovet ændrer sig.
Øge mulighederne for fælles anvendelse, som understøtter social trivsel, såsom gæsteværelser, værksteder, idræt eller fælles haver og ude-faciliteter.		Afventer

	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Etablere bedre faciliteter til parkering, opladning og reparation af cykler og løbehjul. Vi skal have særlig fokus på også at skabe plads til ladcyklerne.		Afventer
Etablering af værksteder, som kan være drevet/styret af frivillige blandt beboerne		AAB har udarbejdet en liste over, hvad et værksted kan indholde. Vi arbejder med at understøtte de afdelinger, som ønsker et værksted etableret.
Udbygge antallet af ladestandere på vores parkeringspladser.		Der er gennemført en screening af behovet for ladestandere. Der er etableret 38 ladepunkter i 2024. Det er målsætninger for 2025, at der etableres yderligere ca. 26 ladepunkter i AAB.
Skabe yderligere adgang til delebilsordninger og deling af fx cykler (neutral)		Der er indgået overordnet aftale med GreenMobility, og der er indgået aftale i forhold til afdeling 64.
Skabe økonomiske incitamenter for at fravæge benzin- og dieselbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser pr. lejemål.		Afventer
Reducere (fysisk) antallet af parkeringspladser til almindelige benzin- og diesel biler, og anvende arealerne til bedre forhold for cykler eller elbiler, eller bruge det til noget, som beboerne ønsker. fx haver, legepladser eller biodiversitet.		Der har været kontakt til alle relevante afdelingsbestyrelser mhp. at identificere mulige projekter. Ingen positive responser.

	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Vi vil understøtte beboernes egne genbrugs- og byttemarkeder eller etablere eksterne byttemarkeder.		Afventer
Vi vil formulere en politik for at satse i vores egen driftsorganisation på kvalitet og lang holdbarhed i forhold til den rene indkøbspris på vores maskiner, hårde hvidevarer og installationer.		Indgår i det kommende udbud på hvidvarer, hvor der vil være fokus på kvalitet og lang holdbarhed i de krav vi stiller til kommende leverandører af hvidevarer. Indkøbsmanualen bliver opdateret, så den er i tråd med bæredygtighedsstrategien.
Reparation af ting i driften frem for blot at udskifte fx installationer, hårde hvidevarer m.m.		Der er igangsat et initiativ med et fælles vaskeri i Trillegården, hvor der har været fokus på genbrug af maskiner og materiale.
Vi vil understøtte frivillige "repair cafes" og søge samarbejde med eksterne, som kan forøge andelen af beboernes produkter, som bliver repareret i stedet for kasseret.		Der er udarbejdet en liste over værktøjer og redskaber der fx kan være i cykelværksted mv.
Vi vil mindske ressourceforbrug og affaldsproduktion og sikre sortering i boligorganisationens egen drift og administration.		Der er opstartet sortering på alle lokationer i driften.
Vi skal blive bedre til at informere beboerne om affaldssortering, herunder med rådgivning og nudging.		Der er igangsat initiativer i afdeling 35, 52, 53, 56 og 58.
Vi vil etablere frivillige "Meyer-ordninger", som kan hjælpe andre beboere i gang med at sortere bedre i de 10 fraktioner.		Der arbejdes med at igangsætte et pilotprojekt i afdeling 37, hvor erfaringerne efterfølgende kan bredes ud til andre afdelinger.
Vi vil hjælpe vores beboere med at finde de rigtige, praktiske løsninger til deres lejligheder.		Afventer

	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Anvende opsamlet regnvand til at etablere vandhuller eller oversvømmede arealer til glæde for insekter og dyr og som forebyggelse mod oversvømmelser ved skybrud.		Indtænkes i forbindelse med nybyggeri, renoveringsprojekter og ved omlægning af grønne områder i afdelingerne.
Etablere flere områder med vilde planter i forskellige former, herunder i villa- og rækkehus haver.		AAB arbejder med at omlægge flere grønne områder til vild natur. AAB har kortlagt biodiversiteten i afdelingerne ud fra et indeks udviklet af Aarhus Universitet. Medio 2024 var der 13.000 m2 natur i afdelingerne. Det forudsættes, at dette areal kan øges med 500 m2 årligt. Der følges op på udviklingen årligt. En række medarbejdere bliver uddannet i arbejdet med at skabe vild natur. Gennem forskellige indsatsmuligheder skabes løbende mere vild natur. Der er nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, som udarbejder et forslag til noget inspirationsmateriale om, hvordan man kan arbejde med vild natur i villahaver.
Lade de store, gamle træer stå, også når de dør. Der kan stammerne stå som fugle- og insekthoteller. Hvor det er muligt og sikkert, bruge vores grenafklip til kvashegn og etablere kompostbunker med bioaffald, og græsafklip, hvor komposten efterfølgende kan anvendes til dyrkning i køkkenhaver og etablere stenbunker og insekthoteller til skjul for insekter og dyr.		På baggrund af kortlægningen af biodiversiteten og efter dialog med afdelingsbestyrelser iværksættes forskellige indsatser. Der er nedsat en arbejdsgruppe i driften, som understøtter implementeringen.
Informere beboerne om tiltagene og følge op på arterne, så beboerne føler, det nytter noget, fx gennem samarbejde med uddannelsesinstitutioner ifht. optælling af arter og formidling.		Der arbejdes med at kommunikere tiltag og udvikling i bæredygtighedsindeks ud til beboerne gennem fx dialogværksteder, Erfamøder og materiale på AAB hjemmeside.

	Status - 0-100%	Bemærkninger til status
Understøtte etablering af fælleshaver med plads og remedier og understøtte de beboergrupper, som vil passe haverne eller de grønne områder med information og retningslinjer, som gør, at haverne og det frivillige arbejde lykkes.		AAB har iværksat en indsats i nogle afdelinger, hvor vi låner diverse haveredskaber ud til fælleshaver.
Understøtte fælles, sociale aktiviteter med viden, rådgivning og så vidt muligt også fysiske rammer. Vi vil fx lave et digitalt inspirationskatalog med tiltag, som fungerer i AAB eller andre steder, og hvor de gode ideer kan deles og inspirere.		Der er udarbejdet et udkast til inspirationskatalog med baggrund i blandt andet repræsentantskabsdagen den 5. oktober 2025.
Vi skal værne om og påskønne de frivillige, som løfter opgaver for fællesskabet. Det gælder også vores afdelingsbestyrelser, som vier deres tid til at drifte afdelingerne.		Bestyrelsen godkendte den 4. marts 2025 en model for bedre markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater, som skal bidrage til at påskønne og fastholde frivillige beboerdemokrater, som er et fokuspunkt i strategien.
Vi vil undersøge, hvordan vi bedst muligt fastholder frivillige og beboerdemokrater.		Afventer
Lave gode og forståelige retningslinjer for brug af frivillige til internt brug og til gensidig forståelse mellem de frivillige og medarbejdere i AAB.		Arbejdet er påbegyndt baseret på erfaringerne fra Ét AAB



Status på implementering af strategi 2024-27

På bestyrelsens møde den 5. november 2024 blev der givet en status på de seks udpegede målepunkter i strategien, og i forlængelse heraf besluttede bestyrelsen hvilke konkrete mål, der skal arbejdes efter. Der blev desuden givet en status på implementeringen af de enkelte indsatser i strategien. Der er i marts 2025 udarbejdet en ny redegørelse med status på de overordnede målepunkter og de konkrete indsatser under strategien.

Status overordnede målepunkter

Energi og ressourcer

Overordnet målepunkt: CO₂-udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)

Status: Platformen ENTO, som AAB købte medio 2024 gør det relativt enkelt at følge og agere på forbrug af el og varme i de enkelte afdelinger.

I 2023 brugte AAB 41,9 GWh fjernvarme svarende til 3.041 t CO₂-udledning, jf. Kredsløbs fjernvarmedeklaration. Tilsvarende er der forbrugt 7,52 GWh elektricitet, men da AAB køber ren vedvarende energi, opgøres dette efter Energistyrelsens retningslinjer til 0 i CO₂-udledning. AAB's samlede CO₂-udledning fra fjernvarme og el for 2023 svarer således til 337 kg CO₂ pr. lejemål.

I 2024 brugte AAB 58,0 GWh fjernvarme svarende til 1096 t CO₂-udledning, jf. Kredsløbs fjernvarmedeklaration. Tilsvarende er der forbrugt 7,43 GWh elektricitet, men da AAB køber ren vedvarende energi, opgøres dette efter Energistyrelsens retningslinjer til 0 i CO₂-udledning. AAB's samlede CO₂-udledning fra fjernvarme og el for 2024 svarer således til 121 kg CO₂ pr. lejemål.

Målsætningen* for 2024 er justeret fra det oprindelige måltal (status november 2024) på 330 kg pr. lejemål, idet CO₂-ækvivalenten fra Kredsløbs fjernvarmedeklaration er faldet drastisk fra 73,8 i 2023 til 18,9 i 2024.

CO ₂ kg pr. lejemål	2024	2025	2026	2027
Målsætning	121*	119	117	115
Status	121			

Idet værdien for CO₂-ækvivalentet kan have store udsving fra år til år samt at denne ligger uden for AAB's indflydelsessfære, suppleres det overordnede målepunkt med et måltal for forbrug pr. lejemål i KWh pr. lejemål.

KWh pr. lejemål	2024	2025	2026	2027
Målsætning	6.539	6.395	6.254	6.116
Status	6.406			

Byggeri og boliger

Overordnet målepunkt: CO₂-udledning pr. m² nybyggeri

Status: Der er ikke ibrugtaget nybyggeri før 1. oktober 2024, og afdeling 100 Bindedbøll-byen er teknisk set heller ikke et nybyggeri. Ydermere foreligger der ikke en såkaldt LCA-beregning på projektet, som kunne opgøre CO₂-udledning pr. m² byggeri. Derfor giver det næppe mening at opgøre målepunktet her før ibrugtagningen af afdeling 68 Smedens Have i 2026.

Transport

Overordnet målepunkt: Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et bæredygtighedsindeks for transportvaner på 58. Det afspejler de adspurgte beboeres oplysninger om, hvilke transportmidler, de bruger hvor hyppigt til og fra afdelingen.

Målsætninger er, at bæredygtighedsindekset skal stige med 2 point om året.

Bæredygtighedsindeks	2024	2025	2026	2027
Målsætning	58	60	62	64
Status	58			

Der kommer nye data efterår 2025.

Affald og genbrug

Overordnet målepunkt: Udviklingen i AABs udgifter til renovation holdt op imod det årlige boligbidrag, som kredsløb offentliggør på sin hjemmeside (omregnet til indeks - 2024 er sat til indeks 100). Målsætninger er, at AAB's udgifter til renovation skal holder sig på niveau med affald- og genbrugsindekset eller derunder.

Affald- og genbrugsindeks	2024	2025	2026	2027
Målsætning	100	101		
Status	100			

Status: I 2024 har AAB omlagt det meste af affaldshåndteringen, og det er her strategien tager sin begyndelse, hvorfor 2024 er sat til indeks 100. Når Kredsløn offentliggør boligbidraget for

2026 fastsættes målsætninger for 2026.

Natur og biodiversitet

Overordnet målepunkt: Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn

Vild natur	2024	2025	2026	2027
Målsætning	13.000 m ²	13.500 m ²	14.000 m ²	14.500 m ²
Status	13.000 m ²			

Status: Det følges løbende, hvor meget vild natur der findes i afdelingerne, og medio 2024 var der 13.000 m² natur i afdelingerne. Det forudsættes, at dette areal kan øges med 500 m² om året fremover.

Der kommer nye data ultimo 2025

Trivsel og fællesskab

Overordnet målepunkt: Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse fire parametre) i årlig beboerundersøgelse

Status: Den årlige beboerundersøgelse har opgjort et fællesskabsindeks på 68. Det afspejler de adspurgte beboeres besvarelser af flg. fire spørgsmål:

- Vi har et godt fællesskab i mit boligområde
- Jeg har tillid til mine naboer
- Jeg føler mig ofte ensom
- Jeg føler mig tryk i mit boligområde

Der sættes en del initiativer i værk på området, men det må også formodes at været et område, der er sværere at påvirke direkte for at opnå resultater, så et mål kunne være, at fællesskabsindekset skulle stige med 1 point om året, således at det udvikler sig således:

Fællesskabsindeks	2024	2025	2026	2027
Målsætning	68	69	70	71
Status	68			

Der kommer nye data ultimo 2025.

Status på implementering af strategiens indsatser

Strategien indeholder udover de seks overordnede målepunkter 37 indsatser fordelt på de seks områder.

Den konkrete status på de enkelte indsatsområder er vedlagt som bilag. Graden af implementering under de enkelte indsatser er vurderet ud fra en skala 1-5. Den samlede status viser, at indsatserne samlet set er 47% implementeret.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen får en ny status på implementeringen i efteråret 2025.



Repræsentantskabsmøde torsdag den 12. juni 2025

Det praktiske

Lokation

Vi har fået mange positive tilbagemeldinger på Centralværkstedet som værtssted og har derfor booket det til repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025.

Dirigentrollen

Repræsentantskabsmødet i juni 2024 blev med stor succes ledet af en ekstern, professionel dirigent. Vi har derfor til dette møde igen hyret en ekstern dirigent, Søren Madsen fra BL.

Afvikling

Til de sidste to repræsentantskabsmøder byttede vi om på rækkefølgen i programmet i forhold til tidligere repræsentantskabsmøder, således at deltagerne tjekkede ind inden spising. Det gav bedre tid til indtjekning, og vi opfordrer derfor til, at vi anvender den praksis igen.

Efter gentagne opfordringer fra Centralværkstedet foreslår vi, at der afsættes 45 minutter til spising mod tidligere 30 minutter.

På opfordring af Søren Madsen, BL, og på baggrund af erfaringerne fra repræsentantskabsmødet i juni 2024 foreslår vi, at der til dette møde laves dedikerede stemmesedler.

Opstilling til organisationsbestyrelsen

Fra repræsentantskabsmødet i juni 2024 har vi gode erfaringer med at give kandidater, der ønsker at stille op eller genopstille som suppleant eller medlem af organisationsbestyrelsen, mulighed for at melde deres kandidatur inden mødet. Derfor har vi igen indsat et link i indkaldelsen til dette.

Vedtægtsændringer

I forbindelse med ændringen af vedtægterne på mødet i juni 2024 blev det besluttet at fjerne punktet "Godkendelse af repræsentantskabsprotokol" på repræsentantskabsmødet i juni (§ 6), men pga. en fejl ikke på mødet i november (§ 7).

Baggrunden var, at normalvedtægten jf. vedtægternes § 11, stk. 3, beskriver at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3.

Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter: 1. Valg af dirigent. 2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol. 3. Orientering ved formanden. 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. 5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal). 6. Eventuelt.	§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter: 1. Valg af dirigent. 2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol. 2. Orientering ved formanden. 3. Behandling af eventuelt indkomne forslag. 4. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal). 5. Eventuelt.	Normalvedtægten beskriver jf. vedtægternes § 11, stk. 3, at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3. Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.

Vedtægtsændringer skal vedtages med $\frac{2}{3}$ flertal og $\frac{2}{3}$ fremmøde, hvilket erfaringsmæssigt er meget usandsynligt. Derfor indkaldes, som bestyrelsen besluttede på sit møde i august 2024, til en fortsættelse af repræsentantskabsmødet umiddelbart efter mødets afslutning.

Repræsentantskabsmødet i november

AAB har i modsætning til de fleste andre boligorganisationer og til forskel fra normalvedtægten to årlige repræsentantskabsmøder. Hvor indholdet på juni-mødet er veldefineret – beretning, regnskab, budgetforelæggelse, valg – er der intet på forhånd givet indhold på novembermødet.

Bestyrelsen har tidligere drøftet for og imod afskaffelse af novembermødet for at kunne frigøre tid og økonomi til at lave andre, mere givtige arrangementer for beboervalgte i stedet. Træffer bestyrelsen denne beslutning, kræver det en ændring af vedtægterne til behandling på repræsentantskabsmødet.

Afhændelse afdeling 61 Vintervej

Bestyrelsen har senest den 5. november 2024 truffet beslutning om at indsende en ansøgning om afhændelse af afdeling 61 Vintervej grundet de vedvarende udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Afhændelse skal efter almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2 godkendes af både kommunen og af social- og boligministeren. Efter vedtægternes § 5 er det repræsentantskabet, der træffer beslutning om afhændelse af boligorganisationens ejendomme, og der vil næppe kunne forventes en realitetsbehandling af ansøgningen uden, at der først er truffet en beslutning på repræsentantskabsmødet.

Derfor indstilles det, at der udarbejdes et beslutningsgrundlag herfor.

Årsberetning 2024

Tekstudkast til årsberetning omhandlende kalenderåret 2024 er udsendt til bestyrelsen og bedes godkendt pr. mail senest den 16. april kl. 12.00.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager orienteringen til efterretning
- Godkender vedlagte indkaldelse til repræsentantskabsmøde den 12. juni inkl. indkaldelse til fortsættelse af mødet til behandling af vedtægtsændringer.
- Træffer beslutning om, hvorvidt der skal stilles forslag om ændring af § 7 i vedtægterne om protokol fra november-mødet
- Træffer beslutning om, hvorvidt der skal stilles forslag til vedtægterne om afskaffelse af repræsentantskabsmødet i november
- Træffer beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet skal behandle forslag om afhændelse af afdeling 61 Vintervej
- Godkender årsberetning for 2024 senest den 16. april.



Invitation til fortsættelse af repræsentantskabsmøde

Torsdag den 12. juni 2025



Sted

Centralværkstedet
Værkmestergade 9
8000 Aarhus C

Tid

Torsdag den 12. juni 2025
Umiddelbart efter det ordinære repræsentantskabsmøde

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af AAB's vedtægter

I forbindelse med ændringer af foreningens vedtægter kræves det jf. foreningens vedtægter § 11 følgende:

”Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt op, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.”

Venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen
Formand



Invitation til repræsentantskabsmøde

Torsdag den 12. juni 2025



Sted

Centralværkstedet
Værkmestergade 9
8000 Aarhus C

Program

Kl. 18.00 Indtjekning
Kl. 18.30 Spisning
Kl. 19.15 Møde

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Organisationsbestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen:
Mette Hvid Johannesen, Randi Rædkjær, Fanny Nygaard og Per Ohms er på valg.
Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen:
Stella Thorvaldsen er på valg.
6. Valg af revisor
Organisationsbestyrelsen indstiller PwC
7. Eventuelt

Tilmelding

Tilmeld dig [her](#) senest 4. juni 2025.

Stemmeret

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har møde- og taleret på mødet. Din afdelingsformand skal tilkendegive, hvem der har stemmeret og kan ændre dette ved indtjekningen senest 30 minutter inden mødestart.

Forslag

Forslag eller emner, du ønsker behandlet på mødet, skal du sende til beboerdemokrati@aabnet.dk eller via AAB's app senest 29. maj 2025.

Kandidatur til organisationsbestyrelsen

Ønsker du at opstille som medlem eller suppleant i organisationsbestyrelsen, kan du [læse mere om bestyrelsens arbejde](#) og melde dit kandidatur [her](#).

Venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen
Formand



1. april 2025
LWE/MOH
Versionsnummer 14

Konference for beboervalgte oktober 2025

Hvert andet år afholder AAB en todages konference for beboervalgte. I år afholdes konferencen den 4. og 5. oktober. Konferencer er for medlemmer af repræsentantskabet og afholdes i år på Hotel Scandic i Silkeborg. Der arrangeres buskørsel fra Langelandsgade 50 til Scandic i Silkeborg.

Det foreslås, at det overordnede tema for konferencen i 2025 er udviklingen i nærdemokratiet - kommunikation og fællesskab i beboerdemokratiet. Vi sætter fokus på afdelingsbestyrelsens kommunikation med udgangspunkt i AAB's kommunikationsstrategi: Hjælpesom, åben og professionel.

Der er udarbejdet et forslag til program med temaer for de to dage.

Lørdag den 4. oktober	
Tid	Aktivitet/tema
Kl. 9.30	Ankomst Silkeborg og morgenmad
Kl. 10	Velkommen ved formand for bestyrelsen
Kl. 10.30	<p>Udviklingen i nærdemokratiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deltagelse i det demokratiske fællesskab og civilsamfundet • Teknologiens og mediernes udvikling og den demokratiske samtale <p>(Med inspiration fra arbejdet med magtudredningen og/eller Center for civilsamfundsstudier)</p> <p>Oplægsholder: Afklares</p>
11.45	Pause
Kl. 12.00	Frokost
Kl. 13	<p>Hvad kendetegner det gode afdelingsmøde?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gode processer og beslutninger • Få fortalt de gode historier og mobiliser frivillige. <p>Oplæg og dialog/workshop, hvor de enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer får mulighed for at dele deres egne gode historier og</p>

	erfaringer. Input samles i et katalog/oplæg med eksempler/anbefalinger fra dagen. Oplægsholder: BL
Kl. 14.15	Pause – kaffe og gåtur
Kl. 14.45	Kommunikation for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. <ul style="list-style-type: none"> • Hvilke værktøjer stiller vi til rådighed • AAB's kommunikationsplatforme – hvordan bruger vi dem • Hvordan kan får vi budskaberne bedst ud – rollebevidsthed og sprog. Oplæg, dialog og workshop Oplægsholder: Kommunikationskonsulent Mette Kjær Nielsen, AAB
Kl. 17.00	Pause
Kl. 18.00	Middag mv.

Søndag den 5. oktober	
Tid	Aktivitet/tema
Kl. 8.00	Morgenmad
Kl. 9.30	Foredrag ved Abdel Aziz Mahmoud Tal ordentligt - foredrag om den polariserede debat og hadbeskeder, shitstorms på sociale medier og digital dannelse
Kl. 11	Opsamling og status
Kl. 12.00	To-go frokost

Som ved konferencen i 2022 foreslås det også denne gang, at drikkevarer og andet, der ikke er omfattet af programmet, skal afregnes af den enkelte deltager.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslag til indhold/teamer i programmet samt politik for forplejning på konferencen.



Implementering af egenkontrol samt politik for udbud og indkøb

Dette notat gennemgår dels arbejdet med egenkontrol og indkøbsoptimering - herunder behandling af en bevilling til gennemførelse af dette arbejde – dels et oplæg til en fremadrettet indkøbspolitik for AAB

Egenkontrol og indkøbsanalyse

Organisationsbestyrelsen udpegede på sit møde i oktober 2024 flg. områder som indsatsområder i 2025:

- a. Udbud af istandsættelse ved flytning i B-ordning (maler, gulvbehandling og rengøring)
- b. Markedsundersøgelse vedr. skadedyrsbekæmpelse
- c. Markedsundersøgelse vedr. skadesservice
- d. Markedsundersøgelse vedr. hårde hvidevarer
- e. Markedsundersøgelse vedr. murerarbejde
- f. Markeds- og behovsundersøgelse vedr. kopi og print
- g. Markeds- og behovsundersøgelse vedr. kontorartikler
- h. Udbud af elevatorservice
- i. Behovsundersøgelse vedr. tidsskrifter og abonnemeter
- j. Behovsundersøgelse vedr. kørselsgodtgørelse og transportudgifter
- k. Markedsundersøgelse vedr. udbudsrådgivning
- l. Analyse af fremmed assistance
- m. Analyse af teknisk rådgivning

Ekstern indkøbsanalyse

Sideløbende er der som bekendt indgået aftale med Capsis, som har foretaget en analyse af AAB's indkøb på en bred vifte af områder og har identificeret et ikke ubetydeligt besparelspotentiale på et årligt beløb anslået i størrelsesordenen 5-7 mio. kr.

Der er aftalt en implementeringsplan for dette arbejde, som indledes i 2. kvartal og forventes at løbe over de kommende 12 måneder.

Iflg. aftalegrundlaget, skal Capsis honoreres med en andel af de faktisk realiserede besparelser efter 12 måneder. Det forventes, at arbejdet vil kunne afholdes inden for en samlet ramme på 1,5 mio. kr.

Alle besparelser tilfalder afdelingerne (og i få tilfælde boligorganisationen), men for at undgå et stort arbejde med fordeling af omkostningen på afdelingerne efter forskellige fordelingsnøgler pr. område, indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger en samlet ramme på 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til honorering af ekstern bistand. Den fulde besparelse opnås således både i 2025 og i de følgende år på de relevante konti i de respektive afdelinger.

Organisationsbestyrelsen vil selvfølgelig få en oversigt over de faktisk opnåede besparelser, når denne foreligger, og Capsis' honorar reguleres herefter.

Øvrige indsatser under egenkontrollen

Capsis' arbejde dækker en stor del af punkterne nævnt ovenfor – plus en god del mere – men der udestår fortsat arbejde med følgende punkter, som vil skulle håndteres internt i årets løb:

- a. Udbud af istandsættelse ved flytning i B-ordning (maler, gulvbehandling og rengøring)
- f. Markeds- og behovsundersøgelse vedr. kopi og print
- i. Behovsundersøgelse vedr. tidsskrifter og abonnementer
- j. Behovsundersøgelse vedr. kørselsgodtgørelse og transportudgifter
- k. Markedsundersøgelse vedr. udbudsrådgivning
- l. Analyse af fremmed assistance

Det videre arbejde med egenkontrol

Når Capsis' arbejde er afsluttet, ligger opgaven fortsat hos AAB både med at følge op på de indgåede aftaler, kontrollere fakturering, håndhæve og evt. opsigte aftaler m.m., og med at udbyde og indgå nye aftaler baseret på de bagvedliggende analyser og koncepter.

Denne opgave vil skulle forankres i AAB, men vil afvente, at Capsis' arbejde er kommet godt i gang.

Indkøbspolitik for AAB

Organisationsbestyrelsen bør formulere en overordnet indkøbspolitik for AAB, som udstikker de principper og politiske prioriteringer, organisationens indkøb bør foregå efter, mens en administrativ forretningsgang efterfølgende bør udmønte den praktiske udførelse heraf, samt af de nødvendige indbyggede kontroller.

Forretningsgangen vil således omfatte et sæt standardsamhandelsbetingelser, som alle leverandører, for hvem AAB kan betragtes som en væsentlig kunde, forudsættes at tiltræde. Disse vil – udover de relevante punkter fra indkøbspolitikken – omhandle forhold som:

- Vilkår for fakturering af kørsel og evt. andre følgeomkostninger, herunder hjælpematerialer etc.
- Standardbetalingsbetingelser og vilkår for prisregulering
- Vilkår for materialeleverance, herunder dokumentation og avance
- Procedure for valg af leverandører og opsigelse af samarbejdet med disse

Organisationsbestyrelsen vedtog i december 2021 en indkøbspolitik, der er vedlagt som bilag til bestyrelsens orientering.

En ny indkøbspolitik kunne formuleres efter disse principper:

Hovedsigtet med AAB's indkøbspolitik er at sikre, at organisationen lever op til alle lov- og myndighedskrav for indkøb og at opnå den bedst mulige sammenhæng mellem kvalitet og pris i indkøbet. Dette gælder for alle indkøb af varer og serviceydelser, såvel som i bygge- og anlægsopgaver.

Derfor ønsker bestyrelsen, at AAB's indkøb tilgodeser:

- at der gennem effektive indkøb skabes et økonomisk råderum, der kan anvendes at styrke fremtidssikringen af afdelingerne og mindske stigningstakten i huslejeniveauet
- at AAB indkøber efter princippet om "rette kvalitet til formålet til bedst mulige pris".
- at AAB foruden pris og kvalitet også inddrager servicevilkår, kort- og langsigtede driftsomkostninger, garantisikkerhed, leveringssikkerhed og leveringsbetingelser i indkøbsbeslutningen.
- at AAB koordinerer sine indkøb og fremtræder som én kunde for at opnå bedst mulige indkøbsvilkår.
- at AAB anvender et passende antal leverandører inden for hvert indkøbsområde, hvortil antallet vurderes ud fra optimering af indkøbsvolumen, udbuddet af varen mm.
- at AAB afhængig af den konkrete opgaver anvender eksisterende rammeaftaler (fx SKI eller Almen Indkøb) eller gennemfører egne udbud eller indkøbsaftaler
- at AAB så vidt muligt standardiserer sine indkøb for at opnå besparelser og sikre indkøb af den bedste mulige kvalitet til den forhåndenværende økonomi
- at AAB gennem sine indkøb medvirker til at minimere sit eget og sine leverandørers ressourceforbrug og miljøbelastning.
- at AAB udvælger sine leverandører ud fra et hensyn om det højest mulige complianceniiveau ift. bl.a. overholdelse af arbejdsmarkedslovgivning og overenskomster på de relevante områder, overholdelse af miljøstandarder, skattemæssige forhold, etiske standarder osv. for både leverandørerne og disse underleverandører.
- at AAB for indkøb af serviceydelser, der forudsætter direkte kontakt med beboere evt. i disses eget hjem, stiller krav om god kommunikation og respektfuld adfærd

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager status på indkøb og egenkontrol til efterretning
- Bevilger en ramme på 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til implementering af indkøbsprojektet
- Træffer beslutning om en ny indkøbspolitik for AAB

Bilag: Indkøbspolitik vedtaget i december 2021

Denne indkøbspolitik har til formål at fastlægge Arbejdernes Andels Boligforenings indkøbsprincipper.

Indkøbspolitikken gælder indkøb af varer, tjenesteydelser, samt bygge- og anlægsarbejder.

Formålet med indkøbspolitikken er at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøb udgør en stor del af de løbende driftsomkostninger, og effektivt indkøb er derfor med til at holde huslejen nede.

Vores indkøbspolitik har tre grundprincipper:

1. Vi skal udnytte vores stordriftsfordele til at sikre gode priser og god kvalitet
2. Vores indkøb skal være fleksibelt, let og hurtigt
3. Vi skal overholde reglerne om indkøb og udbud

Ansvar

Det er administrationens ansvar at indkøb koordineres og håndteres lovligt. Ved indkøb er boligorganisationen en juridisk enhed og den politisk ansvarlige er boligorganisationens bestyrelse.

Administrationen udvikler arbejdsgange og redskaber som letter indkøb og gør det mere professionelt.

Arbejdernes Andels Boligforening er omfattet af udbudsreglerne og tilbudsloven ved indkøb af varer, tjenesteydelser og bygge- og anlægsopgaver.

Indkøb

Indkøb forestås af medarbejdere der er bemyndiget hertil. Administrationen har ansvaret for, at deres viden og kompetencer er til stede.

Indkøb der kræver specialistkompetencer organiseres i særlige enheder.

Prioriteter

Der købes ind efter følgende prioriteter:

1. Kvalitet
2. Pris
3. Leveringstid
4. Service
5. Kommunikation



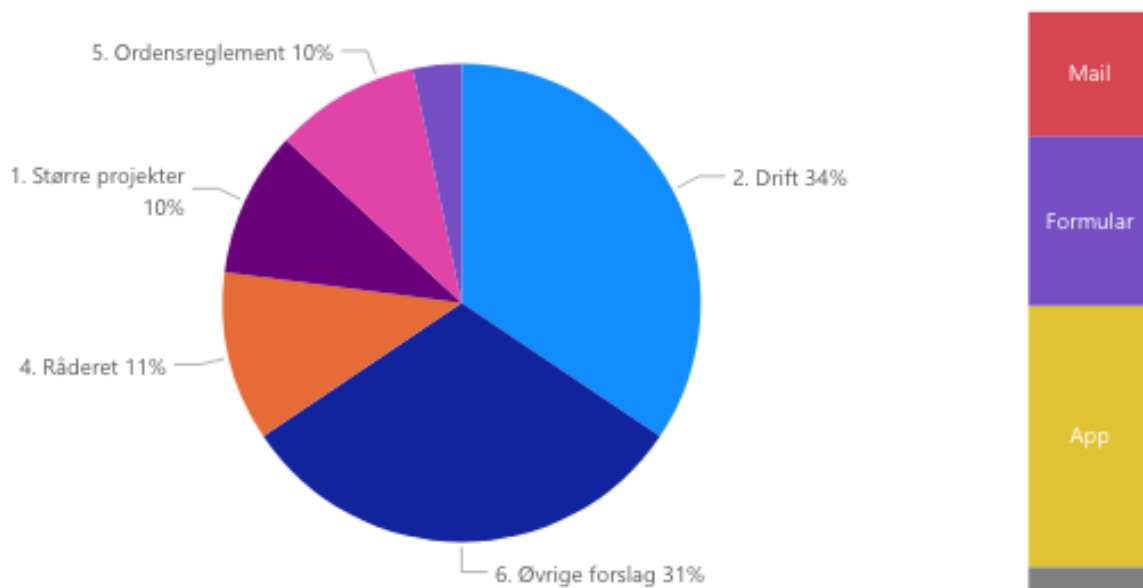
30. marts 2025
KJU/LWE/MOH
Versionsnummer 66

Afdelingsmøder 2025

Der er pt. planlagt ordinære afdelingsmøder i alle afdelinger på nær afdeling 33 Præstehaven og 61 Vintervej, der først planlægges i sensommeren. Afdeling 17 Vorrevangen I og 74 Nørreport holder først møde i august – de øvrige i april-juni. Én afdeling – 74 Nørreport – holder derudover regnskabsmøde i 2. kvartal.

Alle afdelinger har repræsentation fra organisationsbestyrelse og/eller AAB's medarbejdere. Tolv afdelinger har en dirigent fra AAB's dirigentkorps og én afdeling stiller med et afdelingsbestyrelsesmedlem som dirigent.

Der er pt. indkommet 177 forslag fordelt på flg. kategorier. Af disse er 16 trukket igen af forslagsstiller efter dialog med administrationen på baggrund af ønsket om at undgå flere identiske forslag på samme møde og kun at fremsætte forslag, der reelt kan behandles på afdelingsmødet:



Dirigentmapper

Som tidligere drøftet, forefindes dirigentmappen nu kun digitalt, og kan dermed distribueres enkelt til dirigenter og afdelingsbestyrelser. Dette skal ses i sammenhæng med, at alle kommentarer nu også er tilgængelige for beboerne som en del af den sædvanlige forslagsmappe.

Det eneste fysiske element er uddeling af stemmesedler og lejemaalister, hvor det på forhånd er lykkedes at uddele til i skrivende stund ca. halvdelen af afdelingsbestyrelserne.

Forretningsorden for afdelingsmødet

Som drøftet i forbindelse med, at organisationsbestyrelsen pr. mail godkendte justering af forretningsordenen for afdelingsmøder, ligger kompetencen til at vedtage forretningsordenen egentlig på det enkelte afdelingsmøde.

Derfor indstilles det, at afdelingsbestyrelserne i efteråret 2025 orienteres om dette sammen med det nedenstående forslag til forretningsorden for både ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder, som sættes til behandling på alle ordinære afdelingsmøder i 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning og træffer beslutning om udarbejdelse af forretningsordener for afdelingsmøderne som beskrevet.

Forslag til AAB's skabelon for forretningsorden for afdelingsmøder

Afdelingsmødets opgaver

1. På det årlige, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet) godkender afdelingsmødet afdelingens driftsbudget, idet det samtidig besluttet, hvor detaljeret godkendelsen skal være.
2. Afdelingsmødet beslutter, om afdelingens årsregnskab fremover skal godkendes af afdelingsmødet. I så fald skal der holdes to årlige ordinære afdelingsmøder – et budgetmøde og et regnskabsmøde. Afdelingsmødet beslutter desuden, hvilket af de to ordinære møder der skal være valgmøde med valg af repræsentanter til afdelingsbestyrelse og eventuelt til repræsentantskab. Afdeling XX holder ikke regnskabsmøde.
3. Har afdelingsmødet besluttet, at der afholdes to årlige ordinære afdelingsmøder, fremlægger afdelingsbestyrelsen sin beretning på regnskabsmødet.
4. Afdelingsmødet træffer beslutning om indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning (A- eller B-ordning).
5. Afdelingsmødet træffer beslutning om:
 - Arbejder og aktiviteter (fx forbedringer, renoveringer og iværksættelse af forebyggende socialt arbejde)
 - Individuel måling af vand
 - Ændringer af husorden (herunder regler om husdyr)
 - Udvidet råderet for beboerne (udvendige råderetsarbejder og kollektiv råderet)
 - Sammenlægning af afdelinger
6. Afdelingsmødet tager afdelingsbestyrelsens årsberetning til efterretning.
7. Afdelingsmødet godkender forslag fra beboerne i afdelingen, afdelingsbestyrelsen, boligorganisationens bestyrelse og øverste myndighed om øvrige aktiviteter og arbejder i afdelingen.
8. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens kompetence på konkrete områder til beboergrupper, opgange, udvalg el.lign.

Afdelingsmødets afholdelse

9. Adgang til afdelingsmødet har alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Adgang har tillige - men uden stemmeret – boligorganisationens bestyrelse og deres repræsentanter fra administrationen. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens bestyrelse kan også beslutte, at andre deltager i mødet med taleret og uden stemmeret.
10. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder mødet og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.
11. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg. Antallet af medlemmer til stemmeudvalget fastsættes af dirigenten.
12. Afdelingsmødet vælger en referent, der laver et referat af de truffe beslutninger og af resultatet af de eventuelle afstemninger. Referatet underskrives af dirigenten og

afdelingsformanden. Referatet skal gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

13. Dirigenten styrer rækken af talere. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet beslutter at fastsætte en begrænsning. Indlæg til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

Valg og afstemninger

14. Afdelingsmødet beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse (mindst 3 og et ulige antal) og vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen. I afdeling XX består bestyrelsen af XX medlemmer.
15. Afdelingsmødet beslutter, om formanden for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv. I afdeling XX konstituerer afdelingsbestyrelsen sig selv.
16. Afdelingsmødet beslutter, om der vælges repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for disse på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen udpeger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer. I begge tilfælde er afdelingens lejere og dissers myndige husstandsmedlemmer valgbare. I afdeling XX udpeger afdelingsbestyrelsen medlemmer af repræsentantskabet.
17. Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.
18. Bortset fra valg og de spørgsmål, der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed (almindeligt flertal) blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
19. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved simpel stemmeflerhed (almindeligt flertal). Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
20. Ved valg af formand på afdelingsmødet gælder, at hvis der kun er foreslået én kandidat, så betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.

Hvis der er foreslået 2 kandidater til formandsvalget, så vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der er foreslået flere end 2 kandidater til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, så foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.

21. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.
22. Antallet af suppleanter kan bestemmes efter følgende retningslinjer:
 - Er afdelingsbestyrelsen på 3 medlemmer, vælges der normalt minimum 2 suppleanter.

- Er afdelingsbestyrelsen på 5 medlemmer eller derover, vælges der normalt minimum 3 suppleanter.

Den suppleant, der får flest stemmer, indgår som 1. suppleant og 2. suppleant næstflest stemmer osv.

Såfremt der ved valg kun foreslås det antal suppleanter, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning. Da fastsætter afdelingsmødet om 1) suppleanterne selv kan afgøre, hvem der er hhv. 1. og 2. osv. suppleant, og 2) hvis suppleanterne ikke indbyrdes kan nå til enighed, at afgørelsen om rækkefølgen sker ved lodtrækning.

Suppleanter vælges kun for 1 år ad gangen. Hvis en suppleant indtræder, overtager vedkommende det udtrædende afdelingsbestyrelsesmedlems funktionsperiode.

Bevillinger fra bestyrelsen:							
		Budget - ansøgt		Udgifter afholdt pr. 31/12 24	Afholdes i 2025	Overskud	
Tilvejebringelse af drift- og vedligeholdelsesgrundlag samt programmering	17.03.2015	1.000.000		1.024.436		-24.436	Selvstændig sag
Tilskud til infrastrukturprojekt	09.04.2019	4.000.000		4.000.000	-	-	Selvstændig sag
Tilskud til midlertidig bygningsdrift	09.04.2019	7.670.600		7.670.600	-	-	Selvstændig sag
Stående lån til afholdelse af køb og projektudgiftet frem til godkendt skema B	09.04.2019	-		-	-	-	Selvstændig sag
Tilskud til midlertidig bygningsdrift	07.12.2021	13.000.000		13.000.000	-	-	Selvstændig sag
Miljøsanering	07.12.2021	18.000.000		13.185.536		4.814.464	Selvstændig sag
Tilskud til midlertidig bygningsdrift incl. vinduer	09.04.2019	8.000.000		7.763.604		236.396	Selvstændig sag
Tilskud til pilotprojekt	09.04.2019	2.800.000	-	2.741.705		58.295	Selvstændig sag
Tilskud til fjernelse af rampe - fratrukket 150.000 kr. nævnt i ansøgning 7/12 21	05.11.2019	850.000	-	169.874		680.126	Selvstændig sag
Tilskud til vedligehold af tag	05.11.2019	16.500.000	-	16.087.169		412.831	Selvstændig sag
Uforudsete udgifter	05.09.2023	50.000.000	-	46.000.000	4.000.000	-	Del af sag 746100002
Forhøjelse af uforudsete udgifter (kloak, flydespartel, elmåler mv.)	06.03.2024	8.720.000	-	-	1.654.634	7.065.366	Del af sag 746100002
I alt		130.540.600	-	111.642.924	5.654.634	13.243.042	
Byggesagshonorar afholdt af boligorganisationen i 2024				5.478.217		5.478.217	
Udgifter afholdt i alt af dispositionsfonden og boligorganisationen				122.775.775			
Overskud i forhold til ansøgningerne				7.764.825		7.764.825	

Samtlige udgifter afd. 100 i hele perioden:	Faktiske udgifter
Skema C	416.616.111
Dækket af dispositionsfonden ansøgning 5/9 23+6/3 24	51.654.634
Tidligere ansøgninger dækket af dispositionsfonden	65.642.924
Byggesum i alt	533.913.669
Tilskud i alt dispositionsfonden	117.297.558
Byggesagshonorar dækket af boligorganisationen via regnskabet 2024	5.478.217
Tilskud i alt	122.775.775



Orientering fra administrationen

- A. Siden bestyrelsen i januar besluttede at indføre fortrin for husstande med børn i familieboliger med fire eller flere rum, er der modtaget godkendelse fra såvel Aarhus som Skanderborg Kommune, og børnereglen kan således sættes i kraft pr. 1. april i år. Der informeres på diverse kanaler herom.
- B. Organisationsbestyrelsen besluttede i forbindelse med konceptet for ledelsesinformation, at den i april måned skulle have præsenteret diverse data på udlejning i afdelingerne.

Afdeling navn	Botid (måne- de- ri)	Gendle- jningsti- d (dage)	Tomgan- g (dage)	Anvisni- ngsande	Intern andel	Fraflytni- ngsande
01 Villabyen Skovbakken	169	41	0,0	6%	41%	5%
02 Nordre Bydel I	94	37	0,0	17%	18%	15%
03 Nordre Bydel II	83	25	0,0	11%	45%	11%
04 Skovkanten	128	52	0,0	9%	43%	8%
05 Teglgården	78	43	0,0	16%	17%	12%
06 Ingerslevsgaard	126	32	0,0	14%	27%	8%
07 Ringkøbingvej	98	24	0,0	22%	23%	13%
08 Marselisgården	100	32	0,0	20%	18%	11%
09 Viborggården	102	31	0,0	14%	26%	10%
10 Skovfaldet	124	42	0,0	12%	24%	12%
11 Riisvangen I	338	37	0,0	6%	34%	5%
12 Riisvangen II	297	33	0,0	6%	27%	5%
13 Riisvangen III	334	40	0,0	4%	33%	3%
14 Rytterparken	111	28	0,0	21%	18%	11%
15 Skovvangsparken	130	26	0,0	12%	19%	12%
16 Charlottenhøj	176	57	0,0	13%	50%	7%
17 Vorrevangen I	310	37	0,0	5%	44%	4%
18 Vorrevangen II	106	36	0,0	14%	17%	4%
19 Vorrevangsparken	85	29	1,0	21%	8%	16%
20 Niels Ebbesens Gård	73	33	0,0	14%	6%	18%
21 Langenæs I	171	32	0,0	17%	24%	10%
22 Langenæs II	109	37	0,0	15%	13%	11%
23 Kridthøjparken	131	28	0,0	16%	11%	11%
24 Skovgårdsparken	203	35	0,0	2%	1%	8%

25 Klostervangen	108	36	0,0	7%	14%	11%
26 Egå I	351	53	0,0	6%	0%	1%
28 Rundhøj	78	28	1,2	3%	5%	14%
29 Højhus Langenæs	90	39	0,0	15%	8%	16%
30 Frydenlund	89	28	0,0	6%	4%	11%
31 Postgården	81	31	0,0	7%	0%	26%
32 Abildhaven	85	26	0,0	13%	10%	18%
33 Præstehaven	37	36	0,0	83%	0%	43%
34 Mølleparken	97	25	0,0	7%	3%	13%
35 Trillegården	82	44	0,2	2%	5%	15%
36 Abildgade	93	40	0,0	16%	33%	13%
37 Herredsvang	66	54	5,6	2%	1%	22%
38 Sandkåsparken	58	56	0,0	0%	1%	15%
39 Sandkåsparken II	107	61	0,0	21%	15%	12%
40 Veri I	187	29	0,3	13%	21%	9%
41 Veri II	106	34	2,9	17%	15%	11%
47 Egå II	341	71	0,0	4%	150%	1%
48 Brohaven	115	40	0,0	2%	39%	10%
50 Godsbanekollegiet	19	28	0,0	3%	0%	14%
52 Skådeparken	89	37	0,0	11%	7%	20%
53 Bushøjen	74	35	0,0	11%	6%	22%
54 Grønningen	110	46	0,0	16%	19%	19%
56 Nøddeskrænten	73	38	0,0	7%	13%	20%
58 Roukær	77	33	0,0	4%	7%	14%
59 Spongparken	121	25	0,0	5%	11%	8%
60 Frederiksbjerg-Bo	107	34	0,0	15%	12%	11%
61 Skovkollegiet	20	150	2,1	37%	0%	48%
62 Hasle Bo	239	70	0,0	9%	27%	6%
64 Ved Skoven	55	60	3,3	0%	2%	20%
65 Æblelunden	72	35	0,0	0%	27%	12%
66 Skæring Bæk	20	37	1,8	1%	4%	17%
67 Risskov Brynet	24	35	0,0	14%	3%	22%
71 Nykersvej	174	61	0,0	13%	25%	10%
72 Nygade	81	29	0,0	7%	22%	14%
73 Volden	62	25	0,0	8%	40%	17%
74 Nørreport	85	36	0,0	8%	18%	10%
75 Havnen	72	27	0,0	6%	34%	10%
100 Bindsbøll-byen	2	60	1,3	0%	3%	2%

C. Ligeledes programsatte bestyrelsen opdatering af prioriteringsmodellen for afdelingerne til april mødet.

Afdelingsnavn	Henlæggelses- manko	Genudlejningstid	Lånebehov	Lejetab	Huslejeniveau	INDEKS/ÆRDI	Rang
01 Villabyen Skovbakken	10	13	17	20	10	60	29
02 Nordre Bydel I	2	16	20	20	10	65	43
03 Nordre Bydel II	0	17	0	18	4	39	4
04 Skovkanten	7	6	0	20	5	31	2
05 Teglgården	2	16	20	20	9	64	38
06 Ingerslevsgaard	7	16	7	20	8	52	24
07 Ringkøbingvej	11	17	20	20	7	64	39
08 Marselisgården	13	15	0	19	12	47	14
09 Viborggården	13	16	20	20	11	67	48
10 Skovfaldet	6	12	20	20	10	62	32
11 Riisvangen I	10	15	20	20	11	66	45
12 Riisvangen II	12	16	13	20	11	60	30
13 Riisvangen III	0	11	20	20	12	63	34
14 Rytterparken	6	17	20	20	11	69	53
15 Skovvangsparken	6	18	20	20	10	68	52
16 Charlottenhøj	10	12	0	19	10	41	7
17 Vorrevangen I	0	14	20	20	10	64	37
18 Vorrevangen II	7	18	20	20	7	64	41
19 Vorrevangsparken	3	16	19	11	11	57	26
20 Niels Ebbesens Gård	8	14	0	20	10	43	10
21 Langenæs I	9	16	20	20	11	67	50
22 Langenæs II	15	15	0	20	11	46	12
23 Kridthøjparken	8	17	16	20	13	66	44
24 Skovgårdsparken	11	15	15	20	10	60	27
25 Klostervangen	19	16	0	20	8	44	11
26 Egå I	10	20	20	20	16	75	61
28 Rundhøj	0	15	19	20	12	66	47
29 Højhus Langenæs	11	13	10	17	11	51	20
30 Frydenlund	8	15	0	20	14	49	18
31 Postgården	14	18	0	20	10	48	17
32 Abildhaven	0	18	1	20	9	48	15
33 Præstehaven	7	18	20	19	4	61	31
34 Mølleparken	8	18	20	20	14	72	60
35 Trillegården	12	14	20	19	11	64	40
36 Abildgade	3	17	0	20	1	38	3
37 Herredsvang	18	4	20	15	12	51	21
38 Sandkåsparken	6	11	9	18	9	48	16

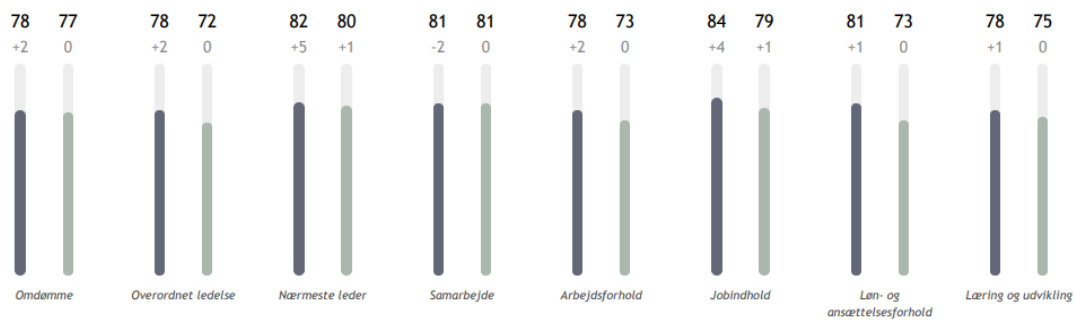
Afdelingsnavn	Henlæggelses- manko	Genudlejningstid	Lånebehov	Lejetab	Huslejeniveau	INDEKSVERDI	Rang
39 Sandkåsparken II	6	12	20	19	0	51	22
40 Veri I	7	17	20	20	14	70	58
41 Veri II	8	18	18	20	14	70	57
47 Egå II	4	5	20	20	16	60	28
48 Brohaven	16	16	0	20	10	46	13
50 Godsbanekollegiet	18	20	20	20	10	70	56
52 Skådeparken	10	15	0	20	8	43	8
53 Bushøjen	18	16	20	20	9	65	42
54 Grønningen	12	13	20	18	6	57	25
56 Nøddeskrænten	10	16	0	19	9	43	9
58 Roukær	16	17	20	20	9	66	46
59 Spongparken	13	19	20	20	10	69	54
60 Frederiksberg-Bo	9	17	0	19	15	52	23
61 Skovkollegiet	11	0	20	0	10	30	1
62 Hasle Bo	11	9	0	20	12	41	6
64 Ved Skoven	11	14	20	17	12	63	35
65 Æblelunden	20	17	15	20	12	63	33
66 Skæring Bæk	11	16	20	19	11	67	51
67 Risskov Brynet	14	17	20	20	10	67	49
71 Nykersvej	0	15	20	20	17	71	59
72 Nygade	11	17	0	20	12	49	19
73 Volden	11	17	20	20	7	63	36
74 Nørreport	13	13	0	20	8	41	5
75 Havnen	18	19	20	20	10	69	55

- D. De to sidste uger af februar gennemførte Ennova medarbejdertilfredshedsundersøgelse for virksomhedsnævnet. Svarprocenten blev 86, som – selv om den ligger lidt under sidste års meget imponerende andel – stadig ligger højt blandt danske virksomheder.

De overordnede resultater måler på primært arbejdsglæde og loyalitet, og her ligger AAB på niveauet fra sidste år med et svagt fald og en smule over landsgennemsnittet (grøn søjle):



Bag de to parametre identificerer Ennova otte variable, som i forskellig grad driver medarbejdertilfredsheden:



Her noterer Ennova og virksomhedsnævnet en pæn stigning i tilfredsheden med nærmeste leder og i oplevelsen af jobindhold. Det gælder ikke mindst set i forhold til den organisationsændring, der blev gennemført fra udgangen af 2023. Til gengæld har der været i lille fald i oplevelsen af det interne samarbejde, hvilket muligvis kan skyldes de mange forandringer og det ekstra arbejdspress, de har ført med sig. Resultaterne dækker naturligvis over en del lokale udsving i enkelte afdelinger og teams, lige som nogle tendenser er mere udtalt i driften end i administrationen eller omvendt.

Virksomhedsnævnet identificerede på sit møde den 25. marts fem indsatsområder på baggrund af undersøgelsen:

- Sammenhæng og trivsel i ledergruppen
- Samarbejde i driftsorganisationen
- Arbejdspress – og værktøjer til håndtering af det
- AAB's omdømme
- Lønstruktur i driftsorganisationen

E. AAB har været omtalt et par gange i Aarhus Stiftstidende i de seneste uger:

ÅRHUS STIFTSTIDENDE
SØNDAG 16. MARTS 2025

6

Nyt forstadsprojekt med skovtårn, skole og hundredvis af ejerboliger på vej

Der er store planer om en ny blandet bydel med ny skole og et skovtårn i Skødstrup på vej. Af de omkring 350 planlagte boliger vil en stor del kunne købes for under 3 millioner kroner, lover udvikleren.

Kristoffer Krogh Kiesbye
kro@stiftstid.dk

BYUDVIKLING: En ny og blandet bydel med omkring 350 boliger, en skole, seniorfællesskab og et 25 meter højt skovtårn med udsigt ud over Aarhus Bugt.

Som du kan høre, er det ikke småting, en gruppe udviklere planlægger ved den vestlige bygrænse af Skødstrup ved Sortemosevej og Skødstrupvej.

Her, hvor der i dag ligger enkelte landejendomme og flere hektar bar mark, ønsker to pengesterke forretningsmænd at skabe et område, hvor unge som gamle, ejere og lejere kan komme hinanden ved og knappe en dåse-bajer op, mens snakken går over hækken.

Det fortæller byudvikler Martin Novak, der udvikler projektet sammen med erhvervsmandene Jens Søgaard Jørgensen og Ib Dyrh Nørmark.

Ib og Jens fik ideen, da de som naboer faldt i snak over hækken. Sidenhen overvejede vi en masse kloge navne til projektet, men 'Over Hækken' lå på mange måder lige for. Her skal være nærvær og fællesskab, så man kommer hinanden ved. Her skal være alt det, der nogle gange går tabt, når pensionskasser bygger kaninbure for folk at bo i, siger Martin Novak.

En blandet by med masser ejerboliger

Så i stedet for lejlighedskasser, er der lagt op til tæt-lav bebyggelse i form af omkring 150 rækkehuse, 100 gårdhuse og et sted mellem 20-50 parcelhuse. Ikke storparceller, men mere kompakte grunde. Langt hovedparten skal ifølge Martin Novak være ejerboliger, og prisen skal



Her kan du se, hvordan Over Hækken-området kan komme til at tage sig ud i fremtiden. Foto: Sieth



Tårnet, der gerne skulle ende med at ligge i den tilstødende skov, er designet af Emma Novak. Visualisering: Sieth

ligge på et leje, som den nystiftede familie med en middelindkomst også kan være med på.

- Vi har lovet Aarhus Kom-

mune, at vi er klar til at lave omkring 150 ejerboliger, som kommer til at koste under tre millioner kroner i 2025-priser. Det skal være et sted, man

“ Vi har mange boliger med seniorer herude, hvor ungerne er fløjet fra reden. Med seniorfællesskabet kommer der et tilbud til dem, og tankerne om at etablere en ny bydel med fællesskabet i hovedsædet er fin.

INGER THRANHOLM, FORMAND, SKØDSTRUP FÆLLESRÅD

kan flytte til som nystiftet familie eller som par, der drømmer om at sætte børn i verden, siger byudvikleren.

En af tankerne i projektet er blandt andet at etablere adskillige små rækkehus-karréer med otte enheder i hver og et arbejds-kur i midten, så tilflytterne ikke behøver at have otte græsslåmaskiner eller otte hækkeklippere, men i stedet kan deles om én enkelt.

Derudover er kongstanken, at almene boliger bliver integreret i rækkehus-karréerne. Til at udfylde dem, har projektudviklingsgruppen indgået et samarbejde med Aarhus' største almene boligforening AAB.

- Det er et enestående projekt. For første gang ser vi en reel integration af ejerboliger og almen bebyggelse. Alt for ofte bliver den almene del af projekterne groft sagt smidt over i et hjørne og er ofte og

så af lavere kvalitet end ejerboligerne. I AAB vil vi meget gerne være med til at bakke op om en blandet by - både hvad angår generationer og beboersammensætning, siger Morten Homann, direktør i AAB.

Ny skole i Skødstrup

Ejere og lejere i en almen boligforening skal altså bo side og side. Men her skal også være plads til både det yngre såvel som det mere 'modne' segment. I planerne er nemlig indtænkt et seniorfællesskab på omkring 80 boliger, og så har projektudviklerne allieret sig med det, Martin Novak betegner som 'lokale og fagligt kompetente kræfter', om at etablere en friskole med plads til op mod 400 elever.

Skolen, der skal finansieres af private midler, skal efter planen have fokus på idræt, bevægelse, udeliv og sund

mad - og så skal den være analog og skærmfri. I stedet vil man udnytte nærheden til Aarhus Bugt og have en 'blå' ideologi, hvor sejlsads bliver et centralt punkt.

Planerne om en ny skole bliver budt velkommen af det lokale fællesråd.

- Skødstrup Skole er med sine omkring 1.500 elever blandt landets største skoler på én matrikel, og der er mangel på både klasse- og faglokaler. Vi synes, ideen om en friskole er god, for et alternativ er altid godt i en by, der som Skødstrup har omkring 10.000 borgere, siger Inger Thranholt, formand for Skødstrup Fællesråd, der også er positivt stemt over for planerne for Over Hækken-projektet.

- Vi har mange boliger med seniorer herude, hvor ungerne er fløjet fra reden. Med seniorfællesskabet kommer der et tilbud til dem, og tankerne





om at etablere en ny bydel med fællesskabet i hovedsædet er fin. Vi tror, at dette projekt kan sætte gang i noget godt i Skødstrup, som ligger et dejligt sted, siger hun.

Et skovtårn med plads til fester

Netop lokalområdet, og meget mere til, skal man efter planen selv kunne få udsyn til fra det 25 meter høje skovtårn, som udviklerne ønsker at opføre i den nye bydel. Et tårn, der gerne måtte blive et udflugtssted for hele byen, men som også skal være omdrejningspunktet for fællesskabet i 'Over Hækken'-projektet.

- Her skal være toiletter og bålplads, så det måtte gerne være et sted, hvor borgerne i lokalområdet eller resten af Aarhus drager til via letbanen, men det skal også være et tårn, hvor beboerne skal kunne holde sommerfester



En friskole med fokus på idræt, sejlskole og nul skærme er en del af planerne for det nye område ved Skødstrup, hvor Skødstrup Skole i en årrække har været under pres på grund af stigende elevtal. Foto: Sleth

og vejfester, eller hvor den kommende friskole kan holde sine afslutninger, siger Martin Novak, som håber på, at Aarhus Kommune på sigt vil give lov til, at det nye udligstårn kan blive placeret i den tilstødende skov.

For der er stadig adskillige ting, som mangler at falde på plads, før ambitionerne for byggeprojektet kan realiseres. I første omgang skal arealerne inkluderes i den kommende kommuneplan, som byrådet i Aarhus Kommune



Tårnet ønskes indrettet på en måde, hvorpå offentligheden kan bruge det, mens beboerne i Over Hækken kan arrangere fællesarrangementer og fester i det. Foto: Sleth

tager stilling til i år.

Hidtil har man ifølge Martin Novak kun fået positive tilkendegivelser fra flere partier, så såfremt projektet bliver muliggjort, kan først arbejdet med en ny lokalplan begynde, inden man kan gå i

jorden. Realistisk set forventer Martin Novak, at bydelens ejer-, almene- eller seniorboliger kan stå klar til indflytning i 2028 eller 2029.

Der er mange meget tiltalende elementer i jeres projekt, men ting kan jo ændre sig over

En stor del af boligerne i Over Hækken bliver ejerboliger, og projektudviklerne er klar til at love Aarhus Kommune, at omkring 150 af dem vil være til et købe for under 3 millioner i 2025-priser. Foto: Sleth

tid. Kunne man forestille sig, at grundtanken om en ny bydel med fællesskabet i højsædet og overvejende ejerboliger kan ændre sig fra nu til afslutningen?

- Nej, så bliver det i den mindre skala, hvor en rækkehus-karré måske kommer til at bestå af 10 huse i stedet for otte. Vi har hjertet med i det her, og jeg vil ikke være en del af det, hvis vi begynder at rulle ideerne tilbage. Vi vil gerne være noget, der rækker frem i tiden i stedet for at prøve at bygge så højt et hus som muligt, og selvom vi selvfølgelig gerne ser et afkast på det, så er det ikke afkastet, som projektet er båret af, siger Martin Novak.

Hæder til en afsindigt bøvlet renovering

Omdannelsen af det tidligere 'psyk' i Risskov til den nye bydel, Bindsbøll-byen, er med i kapløbet om at blive årets bedste renoveringsprojekt i Danmark.

Jesper Bech Pedersen
jbp@stiften.dk

BYUDVIKLING: Transformationen fra psykiatrisk hospital til det nye Bindsbøll-byen er så vellykket, at projektet i Risskov er blevet nomineret til Renoverprisen, som er en årligt tilbagevendende prisuddeling.

Både store projekter som Bindsbøll i Risskov, hvor der er tale om 231 nye almene boliger, men også helt almindelige villaombygninger kan blive nomineret.

Valget begrundes blandt andet med, at Bindsbøll-projektet er et eksempel på, hvordan man kan transformere og fremtidssikre vores fælles kulturarv ved at om-

danne gamle bygninger til nye formål.

Det er Arbejdernes Andels Boligforening (AAB), der har stået for ombygningen, som er sket i et tæt samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen, da store dele af bygningen er helt fredet, mens resten er bevaringsværdigt.

Det har stillet strenge krav til blandt andet valget af materialer og måden at lave tingene på, har direktør i AAB, Morten Homann, tidligere udtalt til Stiften:

- Det har været meget kompliceret, og vi har været mellem to sæt lovgivninger. På den ene side har bygningen skullet bevares, og vi har skullet lave så lidt som muligt, men samtidig er der regler for almene boliger, som blandt



Det tidligere psykiatriske hospital imiterer hollandsk renaissancestil og er bygget i 1852. Det hele er fredet på nær en mindre del som har højeste bevaringsværdi. Alligevel er det lykkedes at omdanne bygningerne til boliger, og det arbejde er nu nomineret til Renoverprisen. Foto: Jens Thaysen

andet siger, at en bolig ikke må være mere end 115 kvadratmeter

- Vi havde nogle få med 116,5 kvadratmeter, så vi måtte ændre på, hvordan lejlighederne blev sat sammen,

og hvilke rum der hørte til hvad. Det har været en kæmpe kabale.

Netop samarbejdet mellem flere forskellige myndighedsgrene er også noget af det, der får lovprisende ord i

indstillingen.

I skrivende stund er der 18 projekter med i feltet om at vinde hovedprisen i Renoverprisen ud af et startfelt på over 130 projekter.

I de kommende måneder

vil feltet blive barberet yderligere ned, indtil der til sidst er fem til syv nominerede projekter til Renoverprisen 2025. Vinderen kåres ved en prisfest 4. september 2025.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



5. marts 2025
KJU/MOH
Versionsnummer 18

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
6. maj 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 1. kvartal 2025 • Status beboerkommunikation og sociale medier • Kommunikationsstrategi • Ansvarsfordeling og principper for aftaler om tv og internet i afdelingerne
4. juni 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Program for konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Henlæggelsespolitik • Forberedelse af repræsentantskabsmøde 12. juni • IT- og digitaliseringsstrategi • Kommunikation om markedsføring og beboersammensætning
12. juni 2025	Repræsentantskabsmøde	
12. august 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere politik for kapitalforvaltning • Lejeniveau pr. afdeling • Fremtidssikring af afdelingerne • Strategi for kapitalforvaltning • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 12. juni • Opfølgning på afdelingsmøder 2025
27. august 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Arbejdet i afdelingsbestyrelsen
4. september 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Digitale værktøjer
9. september 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 2. kvartal 2025 • Proces budget 2027 • Indkaldelse til repræsentantskabsmøde 6. november • Forsikringspolitik
18. september 2025	Dialogmøde for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur og bygningskvaliteter i AAB's afdelinger
24. september 2025	ERFA-møde villaafdelinger	<ul style="list-style-type: none"> • Henlæggelsesbehov og kommunikation med beboere
4.-5. oktober 2025	Konference for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunikation

		<ul style="list-style-type: none"> • Beboerdemokrati og magtudredningen • Gode afdelingsmøder
7. oktober 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Beboerundersøgelse • Evaluering af konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne • Tilskudspolitik • Nybyggeripolitik • Strategi for kapitalforvaltning
20. oktober 2025	Kursus for organisationsbestyrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • God almen ledelse og lovgrundlaget for boligorganisationer
28. oktober 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Klagesager og husorden
4. november 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluering af annoncering på stilladser • Kapitalforvaltning • Ajourføring budget 2026
6. november 2025	Repræsentantskabsmøde	
11. november 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Konflikt håndtering
25. november 2025	Dialogmøde for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Hvordan arbejder driften?
31. oktober/1. november 2025	Bestyrelsesseminar	<ul style="list-style-type: none"> • Sammen med chefgruppen
2. december 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 3. kvartal 2025 • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 6. november • Strategier og politikker – årlig gennemgang • Organisationsbestyrelsens principper for ledelse • Renoveringspolitik
3. december 2025	Kursus for beboervalgte	<ul style="list-style-type: none"> • Økonomi og budget i afdelingen
6. december 2025	Julefrokost	

Boligselskab	Evt. forretningsførserskab	Tilsynsførende kommune		
Boligselskabsnr. 0197	Evt. Selskabsnr.	Kommunenr. 751		
Navn	Navn	Navn		
Arbejdernes Andels Boligforening		Aarhus Kommune		
Adresse	Adresse	Adresse		
Langelandsgade 50, Aarhus C		Rådhuspladsen 2, Aarhus		
Telefon 89 31 31 31	Telefon	Telefon 89 40 20 00		
Hjemmeside www.aabnet.dk	Hjemmeside			
Boligselskabet omfatter i alt:				
Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m2	å lejemåsenhed	Antal lejemåls- enheder
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	8.855	687.016	1,0	8.855
2) Enkeltværelser	2	48	1,0	2
3) Erhvervslejemål	56	6.587	1 pr. påbeg. 60 m2	119
4) Institutioner	16	8.265	1 pr. påbeg. 60 m2	138
5) Garager/carporte	774	0	1/5	162
6) Lejemåsenheder i alt				9.276

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr./lejemåsenhed:

Renteberegningsmetode: dag til dag

Rentesatser (gennemsnit): Udlån 1% - 5%

Afdelingsmidler i forvaltning:

1. henlagte midler - renteaftast	2,94%
2. henlagte midler - kursregulering	1,59%
Dispositionsfond	4,53%

Regnskab for boligorganisation

Resultatopgørelse for perioden: 1.1.-31.12.2024

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2024 indeværende år (1.000 kr.)	Budget 2025 kommende år (1.000 kr.)
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	510.572	516	526
		2. Nybyggeri mv.	0	0	0
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	2.361.091	2.859	2.162
511	*	Personaleudgifter	30.834.999	30.145	32.236
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. Edb-drift)	7.617.859	7.256	7.873
514	*	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)	2.822.116	2.866	3.577
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	3.697.182	4.294	4.223
521		Revision	526.344	468	540
530		Bruttoadministrationsudgifter	48.370.162	48.404	51.137
531	*	Tilskud til afdelinger	0	0	0
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	52.302.162	26.422	26.924
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden	75.579.202	74.000	74.000
540		Samlede ordinære udgifter	176.251.526	148.826	152.061
541	*	Ekstraordinære udgifter	81.523.324	0	4
550		Udgifter i alt	257.774.850	148.826	152.065
551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.659.638	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	260.434.487	148.826	152.065

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2024 indeværende år (1.000 kr.)	Budget 2025 kommende år (1.000 kr.)
Ordinære indtægter					
601	*	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	39.269.481	40.129	43.823
		3. Sideaktivitets-afdelinger	934.812	804	673
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.525.357	4.335	4.646
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	54.947.747	26.422	26.923
604	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden	75.579.202	74.000	74.000
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	1.278.217	1.634	500
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	874.056	1.500	1.500
607		Diverse	12.837	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	177.421.708	148.824	152.065
611	*	Ekstraordinære indtægter	83.012.779	2	0
620		Indtægter i alt	260.434.487	148.826	152.065
621		Årets underskud overført til konto 805	0	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	260.434.487	148.826	152.065

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1000 kr.)
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	*	Administrationsbygning Kontantværdi pr. 1/10-2012 kr. 9.250.000 Grundværdi 1/1 2024 kr. 26.751.000	24.125.461	24.125
702	*	Inventar	4.347.900	3.535
704	*	Edb-anlæg	7.698.103	9.758
		Finansielle anlægsaktiver		
714	*	Dispositionsfond/lån til afdelinger	165.134.851	182.848
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	379.716	430
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	106.053.496	113.524
720		Anlægsaktiver i alt	307.739.526	334.220
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
721.1	*	Afdelinger i drift	31.290.746	60.482
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	120.028.335	87.994
725		Debitorer	3.460.881	1.787
726		Andre tilgodehavender	3.694.156	2.769
727		Forudbetalte udgifter	31.766.551	32.729
730		Tilgodehavende renter m.v.	6.691.057	7.031
731	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	854.697.424	812.812
732		Likvide beholdninger		
	*	2. Bankbeholdning	30.896.390	372
740		Omsætningsaktiver i alt	1.082.525.540	1.005.977
750		Aktiver i alt	1.390.265.066	1.340.197

Passiver

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
		Egenkapital		
801	*	Boligorganisationsandele	0	7.705
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	332.513.055	388.282
804	*	Opskrivningshenlæggelser	12.188.621	11.482
805	*	Arbejdskapital	58.680.825	56.021
810		Egenkapital i alt	403.382.501	463.490
		Kortfristet gæld		
821.1	*	Afdelinger i drift	942.547.576	837.839
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	17.091.002	9.207
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse kr. 0,00)	3.191.220	4.271
825		Leverandører	2.736.456	1.738
826		Omkostninger	16.498.507	16.547
829		Feriepengeforpligtelse	2.332.219	2.398
830	*	Anden kortfristet gæld	2.485.584	4.706
840		Kortfristet gæld i alt	986.882.565	876.707
850		Passiver i alt	1.390.265.066	1.340.197

Eventualforpligtelser:

Der er givet tilsagn om lån og tilskud fra dispositionsfonden, jf. omtale i note til konto 803.

Regnskab for boligorganisation

Noter til resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2024 indeværende år (1.000 kr.)	Budget 2025 kommende år (1.000 kr.)
502		Mødeudgifter og kontingenter			
		1. Repr. møder, 5. kreds m.m.	1.216.181	1.812	857
		2. Best. rejser og repræsentation	243.124	200	200
		3. Kursusudgifter, administrationen	628.461	500	670
		4. Personalekonference	50.703	70	170
		5. Administrationens mødeudgifter mv.	21.790	17	25
		6. Gaver, tilskud	200.833	260	240
		Mødeudgifter og kontingenter i alt	2.361.091	2.859	2.162
511		Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	29.247.616	28.831	31.035
		2. Pension/pensionsbidrag	4.164.972	4.041	4.459
		3. Indtægt vedr. projektmedarbejdere	-3.963.235	-4.500	-5.000
		4. Andre udgifter til social sikring	514.759	513	492
		5. Fremmed assistance	1.745.879	1.500	1.500
		6. Forskydning i feriepengetilsvar, funktionærer	-48.067	60	50
		7. - Refusion af syge- og dagpenge	-826.925	-300	-300
		Personaleudgifter i alt	30.834.999	30.145	32.236
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	47		
		Ledelsesudgifter:			
		Løn	1.511.331		
		Pension	226.700		
		Skattepligtige personalegoder	4.688		
		Ledelsesudgift i alt	1.742.718		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	1.722.458		
513		Kontorholdsudg. inkl. Edb-drift			
		1. Kontorrekvisitter	88.929	117	128
		2. Gebyrer	1.134.865	1.138	1.210
		3. Blade, aviser, bøger og kontingenter	205.174	333	321
		4. Edb-drift og telefon	4.025.341	3.905	4.371
		5. Annoncer, reklamer og forsikring	358.266	419	428
		6. Foto og kopiering	151.901	110	110
		7. Porto	1.171.972	850	890
		8. Diverse	481.410	385	415
		Kontorholdsudg. inkl. Edb-drift i alt	7.617.859	7.256	7.873
514		Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm. ejd.)			
		1. Ejendomsskatter	210.037	120	260
		2. El	310.472	240	280
		3. Vand, varme	243.466	155	155
		4. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	1.049.786	1.342	1.306
		5. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats 1,25 %	301.568	302	869
		6. Afskrivning, administrationsejendom	706.787	707	707
		Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm. ejd.) i alt	2.822.116	2.866	3.577
515		Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	625.780	605	589
		2. EDB	3.071.402	3.689	3.633
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	3.697.182	4.294	4.222

Regnskab for boligorganisation

Noter til resultatopgørelse

Kontonr.	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
541	Ekstraordinære udgifter			
	1. Diverse udgifter	683.255	0	0
	2. Diverse	54.728	0	4
	3. Tilbageført byggesagshonorar	5.478.217	0	0
	4. Tilskud fra dispositionsfonden:		0	0
	a. Afdeling 4	286.524	0	0
	b. Afdeling 22	3.458.346	0	0
	c. Afdeling 23	660.000	0	0
	d. Afdeling 24	449.000	0	0
	e. Afdeling 25	9.752.581	0	0
	f. Afdeling 29	64.000	0	0
	g. Afdeling 39	419.889	0	0
	h. Afdeling 52	2.498.895	0	0
	i. Afdeling 72	416.129	0	0
	j. Afdeling 74	21.167	0	0
	k. Afdeling 100	49.354.921	0	0
	l. Screening af nye ejendomsvurderinger	280.000	0	0
	m. Udarbejdelse af grundmateriale	31.630	0	0
	n. Tab ved fraflytning og huslejetab	6.053.968	0	0
	o. Byudvalgsmidler	1.560.073	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	81.523.324	0	4

Regnskab for boligorganisation

Noter til resultatopgørelse

Kontonr.	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	1. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kt 803.4			
	Afd. 01	27.338		
	Afd. 02	5.536		
	Afd. 03	6.846		
	Afd. 04	7.213		
	Afd. 05	41.276		
	Afd. 06	28.616		
	Afd. 07	20.088		
	Afd. 08	121.636		
	Afd. 09	234.918		
	Afd. 10	25.778		
	Afd. 11	155.974		
	Afd. 12	133.688		
	Afd. 13	62.035		
	Afd. 14	724.631		
	Afd. 15	236.178		
	Afd. 16	28.561		
	Afd. 17	126.144		
	Afd. 18	30.913		
	Afd. 19	288.159		
	Afd. 20	285.790		
	Afd. 21	581.310		
	Afd. 22	555.587		
	Afd. 23	786.723		
	Afd. 24	659.854		
	Afd. 25	1.151.764		
	Afd. 26	182.133		
	Afd. 28	634.751		
	Afd. 29	961.957		
	Afd. 30	884.135		
	Afd. 31	120.000		
	Afd. 32	131.008		
	Afd. 34	4.389.597		
	Afd. 35	9.224.636		
	Afd. 36	551.530		
	Afd. 37	2.928.038		
	Afd. 38	1.954.489		
	Afd. 39	1.176.162		
	Afd. 40	868.793		
	Afd. 41	697.721		
	Afd. 47	258.574		
	Afd. 48	1.030.325		
	Afd. 52	6.209.763		
	Afd. 53	2.998.690		
	Afd. 54	818.867		
	Afd. 56	3.378.293		
	Afd. 60	64.598		
	Afd. 62	71.798		
	Afd. 71	53.608		
	Afd. 72	1.089.135		
	Afd. 73	280.054		
	Afd. 74	2.649.867		
	Pligtmæssig bidrag til LBF	25.644.124		
	I alt		75.579.202	74.000
				74.000

Regnskab for boligorganisation

Noter til resultatopgørelse

Kontonr.	Specifikation	Resultatopgørelse indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	48.370.162	48.404	51.137
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2 og 601.3)	-934.812	-804	-674
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-4.525.357	-4.335	-4.645
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)	-2.152.273	-3.134	-2.000
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	40.757.721	40.131	43.818
	I alt pr. lejemål	4.394		
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	33.716.586	34.318	37.818
	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	2.427.750	2.457	2.457
	1.5 Tillægsydelse	3.125.145	3.354	3.548
	Administrationsbidrag i alt	39.269.481	40.129	43.823
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	1. Restancegebyr (påkravgebyr)	698.381	600	700
	2. Ventelistegebyr	3.791.452	3.500	3.700
	3. Råderetsgebyr	35.524	235	246
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	4.525.357	4.335	4.646
603	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift (anvendt renteberegningsmetode: dag til dag)			
	Renteindtægter			
	Anvendte rentesatser:			
	1. Afdelinger	6.582.827	8.500	8.500
	2. Bankbeholdning	655.192	100	300
	3. Obligationer (inkl. realiserede og urealiserede kursgevinster)	44.260.226	17.520	17.255
	4. Beregnet rente af bunden egenkapital	301.568	302	868
	5. Andet	1.044.325	0	0
	6. Renter trækningsret	2.103.609	0	0
	Renteindtægter i alt	54.947.747	26.422	26.923
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond/Arbejdskap. (532.11) 4,54%	10.743.635	8.930	9.511
	2. Afdelinger (henlagte midler 532.21) 4,54%	34.988.011	16.389	16.410
	3. Bankgæld	58.816	300	200
	4. Kreditorer	3.364	3	3
	5. Kurtstab, obligationer m.v.	3.571.729	0	0
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	830.292	800	800
	7. Andet	2.706	0	0
	8. Renter trækningsret	2.103.609	0	0
	Renteudgifter i alt	52.302.162	26.422	26.924
	Nettorenteindtægt/-udgift	2.645.586		
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)	285		
611	Ekstraordinære indtægter			
	1. Tilskud fra dispositionsfonden	75.307.124	0	0
	2. Indtægtsført boligorganisationsandele	7.705.155	0	0
	3. Diverse	500	2	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	83.012.779	2	0

Regnskab for boligorganisation

Noter til balancen

Kontonr.	Specifikation			
701/702/ 704	Anlægsaktiver	Ejendom	Inventar	Edb-anlæg
	Anskaffelsesværdi primo	24.125.461	13.789.570	26.792.411
	Anskaffelse i året	0	1.438.616	1.011.614
	Afgang i året	0	0	0
	Anskaffelsesværdi ultimo	24.125.461	15.228.186	27.804.025
	Akkumulerede afskrivninger primo	11.481.834	10.254.507	17.034.519
	Årets afskrivninger	706.787	625.779	3.071.403
	Afgang i året	0	0	0
	Akkumulerede afskrivninger ultimo	12.188.621	10.880.286	20.105.922
	Opskrivning primo	11.481.834	0	0
	Opskrivning året	706.787	0	0
	Opskrivning ultimo	12.188.621	0	0
	I alt	24.125.461	4.347.900	7.698.103
			Balance	Balance
			Indeværende år	Sidste år
				(1.000 kr.)
716	Indskud i Landsbyggefonden			
	Indskud i Landsbyggefonden, A- og G-indskud		30.424.046	30.424
	Indskud i Landsbyggefonden, C-indskud		164.973	165
	Trækningsretten mv.		75.464.477	82.935
	I alt		106.053.496	113.524
721.1	Afdelinger i drift			
	Afdeling 04		0	5.187
	Afdeling 23		0	1.119
	Afdeling 25		0	54.177
	Afdeling 37		31.290.746	0
			31.290.746	60.482
722	Afdelinger under opførsel			
	Grundkøb		81.377.196	74.804
	Føreløbige etableringsomkostninger		346.746.027	281.227
	Skyldig husleje samt uafsluttet forbrugsregnskab		175.795	0
	- Beboerindskud mv.		-2.482.463	0
	- Hjemtagelse af lån samt grundkapital		-41.112.700	-41.113
	- Skyldige omkostninger		-5.439.241	-17.528
	- Byggecredit		-259.236.280	-209.396
	I alt		120.028.335	87.994
732/824 732	Bankbeholdning/gæld			
	Bankbeholdning			
	1 Giro/bank		68.863	28
	2 Danske Bank		30.827.527	59
	3 Jyske Bank		0	285
	I alt		30.896.390	372
824	Bankgæld			
	1 Danske Bank		0	1.625
	2 Nykredit Bank		415.625	987
	4 Jyske Bank		2.775.595	1.659
	I alt		3.191.220	4.271

Regnskab for boligorganisation

Noter til balancen

OBLIGATIONSBEHOLDNING

Depoter		NOMINEL BEHOLDNING	KURSVÆRDI PR. 31.12.24
731	Åben depot Danske Bank	122.127.166	122.117.974
	Jyske Bank	195.380.575	185.593.451
	Danske Bank	188.926.753	178.782.086
	Lind Capital	198.750.809	185.005.477
	Nykredit	195.960.287	183.198.435
		901.145.591	854.697.424
		Balance	Balance
		indeværende år	sidste år
			(1000 kr.)
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	7.705.155	7.705
	1 Overført resultatopgørelse	-7.705.155	0
	Boligforeningsandele i alt	0	7.705
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	1. Saldo primo	388.281.591	385.758
	Tilgang:		
	3. Rentetilskrivning	10.743.635	12.614
	4. Ydelser, udamortiserede lån	49.935.078	50.300
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	25.644.124	25.492
	12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	2.103.609	873
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	-9.540.118	-2.753
	21. Tilskud Byudvalg	-1.560.073	-1.461
	22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytning jf. spec.	-6.033.808	-5.197
	23. Tilskud byggesager	-58.173.124	-4.078
	24a. Indbetaling til Landsbyggefonden (udamortiserede lån)	-33.669.501	-33.529
	24b. Indbetalinger til Landsbyggefonden (Fælles moderniseringsfond)	-10.257.650	-10.197
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	-24.960.708	-29.541
	50 Saldo ultimo	332.513.055	388.282
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	31. Udlån	165.134.851	182.848
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	106.053.496	113.524
	40. Disponibel del:	61.324.709	91.910
	50. Saldo ultimo	332.513.055	388.282
	Bestyrelsen har bevillet tilskud fra dispositionsfonden på kr. 28.366.440, som endnu ikke er udbetalt og fragået dispositionsfonden.		
804	Opskrivningshenlæggelser		
	2. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom	12.188.621	11.482
	Opskrivningshenlæggelser i alt	12.188.621	11.482

Regnskab for boligorganisation

Noter til balancen		Balance indeværende år	Balance sidste år (1000 kr.)
805	Arbejds kapital		
	1. Saldo primo	56.021.187	53.891
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	2.659.638	2.130
	Afgang:		
	3. Årets underskud	0	
	5. Saldo ultimo	58.680.825	56.021
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	6.326	6
	Saldo ultimo opdelt		
	Bunden del:		
	7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	379.716	430
	8. Administrationsorganisations administrationsejendom	11.936.840	12.644
	9. Diverse	7.698.103	9.758
	10. Disponibel del:	38.666.165	33.190
	Saldo ultimo	58.680.825	56.021
821.2	Afdelinger, sideaktiviteter		
	Mellemregning AARHUSbolig	17.091.002	9.207
	Afdelinger, sideaktiviteter i alt	17.091.002	9.207
830	Anden kortfristet gæld		
	Udgående moms	343.946	316
	Byudvalg	178.984	509
	Gamle Andelsfondsbeviser	387.000	430
	Skyldig A-skat, ATP, pension, feriekonto mv.	705.896	2.914
	Øvrige	869.758	536
	Anden kortfristet gæld i alt	2.485.583	4.706

Regnskab for boligorganisation

Noter til balancen

Afdeling	Mellemregning med	Afdelingernes		Dispositions-	Konto 714 i alt
	afdelinger i drift	Konto 821.1	Konto 714	fondslån til afd.	
1		15.907.340	3.113.338		3.113.338
2		9.425.613	1.092.100	22.676	1.114.776
3		9.117.679	45.253	342.305	387.557
4		3.124.105	797.186		797.186
5		20.567.690	3.780.476	166.090	3.946.566
6		21.561.397	3.333.746	12.623	3.346.370
7		9.834.911	873.464	4.829.050	5.702.514
8		14.992.515	3.345.010	236.188	3.581.198
9		38.066.188	5.398.769	893.488	6.292.257
10		7.218.197	1.097.678	6.707	1.104.385
11		12.394.312	4.459.583	370.613	4.830.196
12		12.072.906	3.256.589	473.620	3.730.209
13		7.425.060	438.952		438.952
14		39.309.430	11.338.635	847.803	12.186.438
15		20.361.673	2.152.232	542.163	2.694.395
16		2.360.353	949.685		949.685
17		14.490.815	2.625.588		2.625.588
18		2.375.282	952.042		952.042
19		28.313.228	1.165.813		1.165.813
20		26.131.229	2.551.206		2.551.206
21		28.661.780	3.299.023		3.299.023
22		17.467.071	10.827.006		10.827.006
23		20.425.140	5.804.239		5.804.239
24		10.425.872	6.200.462	2.099.004	8.299.466
25		30.827.369	5.999.457		5.999.457
26		2.148.518	1.976.675		1.976.675
28		22.154.011	2.351.074		2.351.074
29		9.039.632	1.282.709	2.775.058	4.057.767
30		31.185.141	2.073.064		2.073.064
31		6.900.894	250.856		250.856
32		3.919.016	402.600	1.284	403.884
33		3.070.445			0
34		41.026.304	4.481.256		4.481.256
35		51.446.167	6.867.099	2.456.797	9.323.896
36		4.599.335	202.694		202.694
37		0	608.032		608.032
38		11.923.051	641.347		641.347
39		8.616.334	9.473		9.473
40		37.374.059	3.040.712		3.040.712
41		20.618.419	1.086.728	631.289	1.718.016
42		10.418.467			0
47		10.394.610	249.288	133.240	382.527
48		13.425.511	2.109.666		2.109.666
50		6.767.018			0
52		19.106.782	2.343.962		2.343.962
53		8.694.775	1.075.802		1.075.802
54		7.021.456	368.610	381.782	750.393
56		14.181.283	2.526.301		2.526.301
58		11.088.064	494.490	1.871.082	2.365.572
59		4.277.938	22.619		22.619
60		91.319.182	4.594.629	121.903	4.716.532
61		6.267.620			0
62		3.596.694	979.167	48.113	1.027.280
64		5.157.741			0
65		6.890.359			0
66		8.350.597			0
67		5.850.005		16.653.288	16.653.288
71		2.565.972	392.158	368.164	760.322
72		12.134.181	1.532.592	199.294	1.731.886
73		2.137.187	161.027		161.027
74		10.566.754	1.273.388		1.273.388
75		5.456.901	354.990		354.990
Diff		0	691		691
		942.547.576	128.651.225	36.483.626	165.134.851

Afdeling for sideaktiviteter vedrørende kapitalindskud i anden virksomhed

Resultatopgørelse for perioden 1.1. - 31.12.2024

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
		Administrationsomkostninger			
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisation	135.495	2	0
1139		Samlede ordinære udgifter i alt	135.495	2	0
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	135.495	2	0

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219	*	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	135.495	2	0
1220		Andre driftsindtægter m.v.	135.495	2	0
1239		Samlede ordinære indtægter	135.495	2	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	135.495	2	0

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år (1.000 kr.)
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
1311	*	Værdipapirer	7.000	57
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	372.716	373
1320		Finansielle anlægsaktiver i alt	379.716	430
1330		Anlægsaktiver i alt	379.716	430
		Likvide beholdninger m.v.		
1354		Tilgodehavende boligorganisation	17.091.002	9.207
1360		Likvide beholdninger m.v. i alt	17.091.002	9.207
1370		Omsætningsaktiver i alt	17.091.002	9.207
1380		Aktiver i alt	17.470.718	9.636

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år (1.000 kr.)
		Egenkapital		
4401	*	Driftskapital	379.716	430
4410		Egenkapital i alt	379.716	430
4430		Langfristet gæld i alt	379.716	430
		Kortfristet gæld		
1437		Anden gæld	17.091.002	9.207
4440		Kortfristet gæld i alt	17.091.002	9.207
4450		Passiver i alt	17.470.718	9.636

Noter

1113		Administrationsbidrag boligorganisation	135.495
1219		Afkast fra aktier i Bolind	135.495
1311		Jorton A/S pålydende: kr. 6.000	6.000
		Pantebrev Annexhallen pålydende: kr. 75.000	1.000
		I alt	7.000
1313		AARHUSbolig	372.716
		I alt	372.716

Afdeling for sideaktiviteter ekstern administration**Resultatopgørelse for perioden 1.1. - 31.12.2024****Udgifter**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
		Administrationsomkostninger			
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisation	799.317	802	674
1139		Samlede ordinære udgifter i alt	799.317	802	674
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	799.317	802	674

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1211	*	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	799.317	802	674
1220		Andre driftsindtægter m.v.	799.317	802	674
1239		Samlede ordinære indtægter	799.317	802	674
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	799.317	802	674

Noter

		Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
1113	Administration aarhusbolig	676.934	672	544
	Administration boligsociale helhedsplan Herredsvang	75.000	75	75
	Administration ejerlejligheder mv.	34.176	42	42
	Administration servicelejligheder	13.207	13	13
	I alt	799.317	802	674
1211	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	799.317	802	674
	I alt	799.317	802	674

Byggebalance afdeling 100 Bindsbøll Byen

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver				i 1.000 kr.
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år
		Anlægsaktiver		
303		Igangværende byggeri	417.921.176	356.031
304.9		Anlægsaktiver i alt	417.921.176	356.031
		Omsætningsaktiver		
		Leje incl. varme	19.929	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber	155.865	
309.9		Omsætningsaktiver i alt	175.795	0
310		Aktiver i alt	418.096.971	356.031
		Passiver		
		Langfristet gæld		
408		Oprindelig prioritetsgæld:	0	0
408		Landsbyggefonden	41.112.700	41.113
409		Indskud	2.482.463	0
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	43.595.163	41.113
417		Langfristet gæld i alt	43.595.163	41.113
		Kortfristet gæld		
418		Gæld til boligorganisationen	110.134.485	87.994
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.034.158	
421		Skyldige omkostninger	4.096.885	17.528
424		Bygge kredit	259.236.280	209.396
426		Kortfristet gæld i alt	374.501.809	314.919
430		Passiver i alt	418.096.971	356.031

Eventualforpligtelse:

Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet TDKK 361.792.000

Byggebalance afdeling 68 Smedenshave

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver				i 1.000 kr.
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år
		Anlægsaktiver		
303		Igangværende byggeri	10.202.047	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	10.202.047	0
		Omsætningsaktiver		
309.9		Omsætningsaktiver i alt	0	0
310		Aktiver i alt	10.202.047	0
Passiver				
		Kortfristet gæld		
418		Gæld til boligorganisationen	9.893.849	0
421		Skyldige omkostninger	308.197	0
426		Kortfristet gæld i alt	10.202.047	0
430		Passiver i alt	10.202.047	0

ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024 for Arbejdernes Andels Boligforening omfattende boligorganisationen, sideaktivitetsafdelinger, afdelingerne, sammendrag af afdelingerne samt spørgeskema.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik for almene boligorganisationer jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. af 7. december 2023.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er interne kontroller, der understøtter at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2025

Direktion:

Morten Homann

Bestyrelsen:

Mette Hvid Johannesen
formand

Randi Rædkjær
næstformand

Per Ohms

Thomas Kruse-Andersen

Kristine Flensted Nielsen

Mette Petersen

Fanny Nygaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Arbejdernes Andels Boligforening

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens samt afdelingernes aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsafreggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arbejdernes Andels Boligforening og afdelingerne for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor
Mne45868

Repræsentantskabets påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, til godkendelse.

Aarhus, den 12. juni 2025

Mette Hvid Johannesen
formand f. repræsentantskabet

Boligselskab	Evt. forretningsførerskab	Tilsynsførende kommune
Navn	Navn	Navn
Arbejdernes Andels Boligforening		Aarhus Kommune
Adresse	Adresse	Adresse
Langelandsgade 50, Aarhus C		Rådhuspladsen 2, Aarhus
Telefon 89 31 31 31	Telefon	Telefon 89 40 20 00

Vejledning

Besvarelser med "Ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sætte kryds i kolonnen "Irrelevant".

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		Irrelevant
		Ja	Nej	
	Selskabet			
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
	2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?	X		
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af			
	a. investeringer (herunder projekteringsudgifter)		X	
	b. udestående fordringer, herunder udlån til afd.		X	
	c. løbende retssager		X	
	d. pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afd. forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser		X	
	e. andre forhold?		X	
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed og fraflytning?	X		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
	7. Giver bedømmelsen af selskabets soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
	9a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?	X		
	9b. Med underskudssaldi og /eller underfinansiering?	X		
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	11b. Løbende retssager?		X	
	11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	11d. Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
	11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	11f. Andre forhold?		X	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	12a. Planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelse?	X		
	12b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
	12c. Tab ved fraflytning?		X	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgsmål nr. Note:

- 3 Administrationsejendommen opskrives årligt svarende til de årlige afskrivninger
- 5 Følgende afdelinger har fået dækket lejeledighed og tab ved fraflytning. Afdeling 1, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 47, 48, 50, 52, 53, 54, 56, 58, 60, 61, 62, 64, 66, 67, 72, 74.
- 9a De sidste 4 år har der været overskud i afdelingerne på grund af besparelser på driften. I 2023 havde vi store overskud på grund af vi havde budgetteret med 0% i rente, men efter vi havde lavet budgetterne blev lovgivningen lavet om, så vi skulle indtægtsføre den faktiske rente på vores obligationer. I 2024 har vi budgetteret med 2%, men den faktisk opnået renteindtægt er på 2,91%.
- 9b
- | Underskudssaldi | Beløb |
|-----------------|-------------------|
| Afdeling 61 | 215.335,61 |
| <u>I alt</u> | <u>215.335,61</u> |
- 10 Afdeling 37 Herredsvang og Afdeling 61 Skovkollegiet. Afd. 100 Bindelsbøll mangler der pr. 31/12 24 at blive udlejet en del.
- 12a Der er næsten lånebehov i alle vores afdelinger, da vi har indarbejdet udskiftning af køkken og bad i alle DV budgetter.

Uafhængige revisors erklæring om spørgeskema

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for den almene boligorganisation Arbejdernes Andels Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 ("spørgeskemaet") er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1642 af 7. december 2023 (bekendtgørelsen) og boligorganisationens registreringer.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Spørgeskemaet er udarbejdet for at give tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden mulighed for at vurdere, om der er særlige regnskabsmæssige forhold for Arbejdernes Andels Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at spørgeskemaet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt det af ledelsen udarbejdede spørgeskema er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har tilrettelagt vores undersøgelser på grundlag af vores kendskab til boligorganisationens forhold, herunder boligorganisationens interne kontrol. Vores undersøgelser har omfattet forespørgsler til boligorganisationens ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger. Ved vores undersøgelser har vi vurderet, om besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med de revisionsbeviser, vi har indhentet i forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for 2024. Årsregnskaberne har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modificeret konklusion. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen af spørgeskemaet.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelsen og boligorganisationens registreringer.

Aarhus, den 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor
mne45868

Sammendrag af afdelingernes regnskaber (Ej revideret)

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2024-31.12.2024

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	96.880.439	95.622	109.112
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	48.076.831	48.162	49.823
107		Vandafgift	9.612.197	9.146	9.538
109	*	Renovation	22.941.959	18.518	24.561
110		Forsikringer	10.515.125	10.760	12.244
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.086.035	9.693	8.155
		2. El og varme til ungdomsboliger	48.556	48	53
		3. Målerpasning m.v.	1.212.149	1.093	1.311
112		Bidrag til foreningen:			
		1. Administrationsbidrag	38.464.793	38.416	43.034
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-inds kud	2.253.760	2.254	2.254
		2. G-inds kud	23.390.364	23.497	24.320
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	165.601.768	161.587	175.291
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	65.175.382	66.637	71.545
115		Almindelig vedligeholdelse	8.901.548	12.835	10.503
116		Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	140.321.607	149.827	325.546
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-140.321.607	0	-325.546
117		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.:			
		Afholdte udgifter A-ordning	238.756		
		Afholdte udgifter B-ordning	13.719.675		
		Afholdte udgifter B-ordning, fælleskonto	533.441		
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-14.491.872	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	6.727.477	7.022	6.584
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	169.909	234	196
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	980.330	7.877.716	1.272
119	*	Diverse udgifter	7.781.511	9.413	9.699
119.9		Variable udgifter i alt	89.736.156	97.414	99.821
Henlæggelser					
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	184.932.889	184.933	218.273
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	1.441.159	787	1.266
122		Istandsættelse ved fraflytning B-ordning:			
		1. Fælleskonto (konto 403)	907.014	1.561	1.068
		2. Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	18.256.016	19.163.030	18.216
123		Tab ved lejeledighed og frafl. (konto 405)	1.713.350	1.713	2.004
124		Andre henlæggelser (konto 406)	9.298.954		
124.8		Henlæggelser i alt	216.549.381	207.210	240.678
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	568.767.744	561.832	624.902
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	40.486.596	41.136	43.453
		2. Renter m.v.	22.403.873	12.676	20.869
	÷	3. Heraf dækket ved løb. Off. tilskud	-32.402	-23	-31
		4. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-333.052	-379	-329
		5. Reservefondsudlodning	0	62.525.014	0
126		Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedr.			
		1. Afskr. Lejeres godtgj. orbedr. (kt 303.1)	56.377	56.377	20
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:			
		1. Afdrag (konto 303.2)	15.526.221	31.082	19.871
		2. Renter m.v.	5.574.061	1.889	5.356
		3. Afdragsbidrag staten	1.057.734	663	1.040
		4. Ydelsesstøtte	-3.808.159	18.349.858	-1.895

Sammendrag af afdelingernes regnskaber

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
129		Tab ved lejeledighed m.v.			
		1. Årets udgift	2.723.692	0	0
	÷	2. Dækket af dispositionsfonden	-2.723.692	0	0
130		Tab ved fraflytninger			
		1. Årets udgift	5.460.085		
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-2.149.969		
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden	-3.310.116	0	0
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	848.262	0	0
		3. Diverse renter	14.902.064	15.750.326	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	9	159
134		Korrektion vedr. tidligere år	7.372.817	103	117
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	62.747		
		2. Heraf overf. T. afvikling ved lejef.	-62.747		
136		Beboerrådgivere m.v.	2.198.142	1.833	2.074
137		Ekstraordinære udgifter i alt	106.252.534	87.115	89.185
139		Udgifter i alt	675.020.279	648.947	714.087
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	17.129.789	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	692.150.068	648.947	714.087

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og lejef:			
		1. Almene familieboliger	532.972.605	532.920	586.488
		2. Almene ungdomsboliger	26.712.945	26.176	27.146
		2. Almene værelser	64.058	84	87
		3. Almene ældreboliger	10.031.256	9.915	10.222
		4. Erhverv	7.163.356	6.796	7.373
		5. Institutioner	2.573.966	3.018	2.853
		6. Kælderrum m.v.	994.393	1.011	1.075
		7. Garager	2.503.602	2.537	2.649
		8. Særlig lejef. I lejeforb. Lejemål	0	0	0
	÷	9. Merleje	-162.744	-163	-163
		10. Individuel modernisering	21.721.878	604.575.315	21.261
202		Renter	42.646.221	14.446	14.483
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	1.127.174	1.109	1.054
		2. Drift af fællesvaskeri	3.646.337	3.320	3.696
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	1.154.021	1.066	1.114
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	566.428	414	417
		5. Indeksverskud	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	17.114.444	23.608.404	16.514
203.9		Ordinære indtægter i alt	670.829.939	640.425	706.003
		Ekstraordinære indtægter			
204	*	Driftsikring og anden løb. særlig driftstøtte	19.315.880	8.336	7.825
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.630.726	187	260
		Ekstraordinære indtægter i alt	20.946.606	8.522	8.084
		Indtægter i alt	691.776.545	648.947	714.087
210		Årets underskud overført (konto 407)	373.523	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	692.150.068	648.947	714.087

Sammendrag af afdelingernes regnskaber (EJ revideret)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år (1000 kr.)
Anlægsaktiver				
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	2.437.367.602	2.429.600
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	206.823.322	206.405
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	2.644.190.924	2.636.004
303		Forbedringsarbejder:		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	605.583.593	626.551
	*	2. Bygningskaderenovering m.v.	584.875.522	617.866
		4. Godtgjorte forbedr. af enkelte lejemål	368.249	349
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Drifttabslån	35.860.632	8.150
304.9		Anlægsaktiver i alt	3.870.878.920	3.888.921
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Leje inkl. varme	6.132.809	5.586
		2. Beboerindskud	56.117	132
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	31.505.259	29.339
		4. Fraflytninger, heraf til incasso kr.	12.843.534	7.339
		6. Andre debitorer	4.448.965	12.545
		7. Forudbetalte udgifter	1.309.000	1.332
		8. Prioritetsydelse	0	
			56.295.683	
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	942.547.576	851.608
309.9		Omsætningsaktiver i alt	998.843.259	907.881
310		Aktiver i alt	4.869.722.179	4.796.802

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Regnskab Sidste år (1000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401		Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser	657.909.371	598.952
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	2.193.367	991
403		Fælleskonto (B-ordning)	18.862.865	18.487
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	162.097.893	157.562
405	*	Tab ved lejeledighed og flytninger	11.323.355	11.760
406		Andre henlæggelser	20.900.766	2.344
406.9		Henlæggelser i alt	873.287.617	790.095
407	*	Opsamlet resultat	58.509.676	59.264
407.9		Henlæggelser ÷ underskud	931.797.292	849.359
Langfristet gæld				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	327.527.078	344.679
		2. Nykredit	469.792.453	492.654
		3. BRF	31.010.559	33.027
		5. Diverse lån	816.005	816
		5. Andels-/Landsbyggefond	207.508.772	207.509
409		Beboerindskud	72.479.126	72.479
410		Kapitalindskud til lejl. for mindstbemidlede	3.517.347	3.517
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.532.565.714	1.490.117
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.645.217.054	2.644.799

Sammendrag af afdelingernes regnskaber

			Regnskab 2024	Regnskab Sidste år (1000 kr.)
413	Andre realkreditlån			
	1. Forbedringsarbejder m.v.	927.572.327		909.220
	2. Bygningskader m.v.	174.814.217		185.681
	3. Ombygning	0	1.102.386.544	
414	Andre beboerindskud:			
	1. Forhøjet indskud ved ombygning	0		
	2. Forhøjet indskud ved genudlejning	16.611.597		16.733
	4. Forh. Indskud for bolig. retabl.pligt	0	16.611.597	
	5. Depositum ungdomsboliger			
415	Driftsstøttelån:			
	1. Driftstabslån		35.860.632	8.150
416	Anden langfristet gæld:		14.239.452	14.239
417	Langfristet gæld i alt		3.814.315.279	3.778.823
	Kortfristet gæld			
418	Gæld til boligorganisationen		31.290.746	60.482
419	* Uafsluttede forbrugsregnskaber		45.368.852	42.269
421	* Skyldige omkostninger		36.473.566	55.900
422	Mellemregning med fraflyttere		1.345.498	459
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.		5.222.930	5.862
424	Banklån		0	
425	Anden kortfristet gæld:			
	2. Reguleringskonto		1.267.406	1.267
	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		2.640.610	2.381
426	Kortfristet gæld i alt		123.609.608	168.620
430	Passiver i alt		4.869.722.179	4.796.802

Sammendrag af afdelingernes regnskaber (EJ revideret)

Faste noter

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominallån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411 eller 412)	1.443.637	1.444	1.391
101.2	Prioritetsrenter (incl. Reservefondsbidrag men ÷ morarenter)	166.425	166	138
101.3	Administrationsbidrag	27.340	27	23
102.1	÷ Rentesikring fra staten	0		
102.2	÷ Ydelsessikring fra staten	190.998	151	151
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	1.593.954	1.125	1.243
103	÷ Kredit. overskud anvendt til nedskr. Af prioritetsgæld (incl. i kt 101)	-72.368	-72	-73
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering (Disp.f.)	6.658.000	6.658	6.658
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter (Indbetales til LBF.)	12.589.000	12.589	12.589
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	22.596.986	22.087	22.118
	Prioritering ved indekslån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411 eller 412)	41.613.576	41.684	54.170
101.2	Prioritetsrenter (incl. Reservefondsbidrag men ÷ morarenter)	6.738.008	6.778	6.556
101.3	Administrationsbidrag	3.065.522	3.050	3.061
104.1	÷ Afdragsbidrag	-1.830.823	-3.665	-1.705
104.2	÷ Rentebidrag	-2.612.671	-1.070	-2.252
104.3	÷ Ydelsesstøtte	-24.970	-25	-26
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag	-3.353.265	-3.868	-3.981
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering (Disp.f.)	9.607.585	9.605	9.765
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter (Indbetales til LBF.)	21.080.493	21.045	21.406
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	74.283.453	73.535	86.993
	Nettokapitaludgifter i alt	96.880.439	95.622	109.112
109	Renovation:			
	Containertømning	349.010	559	408
	Renovation i øvrigt	22.592.949	17.959	24.153
	Renovation i alt	22.941.959	18.518	24.561
112	1. Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	33.502.680	33.462	37.829
	3. Grundbidrag pr. afdeling, i alt	2.418.000	2.418	2.457
	4. Tillægsgydelser, i alt	2.544.113	2.536	2.748
	Administrationsbidrag i alt	38.464.793	38.416	43.034
114	Renholdelse			
	1. Løn ejendomsfunktionærer	50.268.254	52.281	55.165
	2. Trappevask m.v	7.124.646	7.409	8.185
	3. Skorstensfejning	27.892	28	29
	4. Kontorhold ejendomsfunktionærer	2.815.721	2.682	2.845
	5. Øvrige udgifter til renholdelse	4.938.869	4.238	5.321
	Renholdelse i alt	65.175.382	66.637	71.545
119	Diverse udgifter			
	1. Kontingent til BL	1.428.245	1.481	1.521
	2. Afdelingsbestyrelsen	590.628	1.279	811
	3. Beboeraktiviteter	1.672.047	2.789	2.854
	4. Telefonudgifter	1.116.062	749	835
	5. Afdelingsmøder og fester m.v	973.803	1.462	1.375
	6. Køb og salg af EDB udstyr	45.899	283	298
	7. Andre udgifter	1.954.826	1.371	2.005
	Diverse udgifter i alt	7.781.511	9.413	9.699
131	Renter mellemregning - sats i procent	2,94%		

Sammendrag af afdelingernes regnskaber (Ej revideret)

Faste noter

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
204	Driftsikring og anden løbende særl. Driftsstøtte			
	1. Tilskud til beboerrådgiver	2.198.142	1.833	2.019
	2. Driftslån samt huslejesikring	17.117.738	6.503	5.806
	Driftsikring og anden løbende særl. Driftsstøtte i alt	19.315.880	8.336	7.825
206	Ekstraordinære indtægter			
	1. Ekstraordinære indtægter	1.326.136	187	260
	2. Indgået på tidligere afskrevet fordringer	304.589	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	1.630.726	187	260

Noter til status:

Balance 31/12 2024

301	Ejendommens anskaffelsessum			
	Saldo primo	2.437.224.076		
	+ tilgang i året	143.526		
	÷ afgang i året	0		
	Ejendommens anskaffelsessum saldo ultimo	2.437.367.602		
303.1	Forbedringsarbejder m.v.			
	Saldo primo	626.551.159		
	+ Forbedringsarbejder i året	19.615.079		
	÷ Tilskud i året	0		
	+ Indeksregulering i året	20.446		
	÷ Afdrag	-40.603.091		
	÷ Afskrivning	0		
	Forbedringsarbejder m.v. saldo ultimo	605.583.593		
303.2	Forbedringsarbejder - bygningskader			
	Saldo primo	617.866.307		
	+ Renoveringsarbejder i året	0		
	÷ Tilskud i året	0		
	+ Indeksregulering i året	506.570		
	÷ Afdrag	-33.497.354		
	÷ Afskrivning	0		
	Forbedringsarbejder - bygningskader saldo ultimo	584.875.522		
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber			
	Varme	16.533.898		
	El	5.157.692		
	Vand	9.813.668		
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	31.505.259		
405	Tab ved lejeledighed og flytninger			
	Saldo primo	11.759.975		
	+ Regulering vedr. tidligere år	0		
	÷ Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.149.969		
	+ Årets henlæggelse (kt. 123)	1.713.350		
	Tab ved lejeledighed og flytninger saldo ultimo	11.323.355		

	Noter til status:	Balance 31/12 2024
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	58.867.853
	+ Årets underskud (konto 210)	-373.523
	+ Årets overskud (konto 140.1)	17.129.789
	+ Budgetmæssig afvikl. af underskud (kt. 133.1)	0
	+ Budgetmæssig afvikl. af resultatkonto (kt. 203.5)	-17.114.444
	Underskud saldo ultimo	58.509.676
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varme	29.635.801
	EI	5.657.643
	Vand	10.075.409
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	45.368.852
421	Skyldige omkostninger	
	1. Skyldige prioritetsydelse	15.053
	3. Feriepengeforpligtigelse	1.519.541
	4. Kreditorer	20.031.487
	5. Diverse skyldige omkostninger	14.907.485
	Skyldige omkostninger i alt	36.473.566

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne

Afdelingsoversigt

Afd.	Beliggenhed	Matr. nr.
1	VILLABYEN SKOVBAKKEN Dr. Margrethes Vej 87-117, Skovvangsvej 213-239, Marienlunds Alle 3-25, 4-22, Rugbakkevej 3-9, 4-22, Ndr. Ringgade 116-136, 119-129, Skovfaldet 1-15.	55z, 63b, 105n, 63v Aarhus markjorder.
2	NORDRE BYDEL I Tordenskjoldsgade 22-30.	1504v, Aarhus bygrunde.
3	NORDRE BYDEL II Tordenskjoldsgade 108-112, Skovvangsvej 216-222 P. Skrums Gade 42	2084a Aarhus bygrunde.
4	SKOVKANTEN Skovvangsvej 224-236, C. Adellers Gade 21-23.	2099a, Aarhus bygrunde.
5	TEGLGÅRDEN Teglværksgade 1-19, Langelandsgade 4-18, Sejrgade 1-19	1260r, Aarhus bygrunde.
6	INGERSLEVSGAARDEN Ingerslevs Boulevard 7-11, Stadion Alle 1-11, Ålborggade 4-8, F. Vestergårds Gade 2-12.	741cv Marselisborg, Aarhus grunde.
7	RINGKØBINGVEJ Ringkøbingvej 5-35, Viborgvej 33-35.	12av, Aarhus markjorder.
8	MARSELISGÅRDEN Skanderborgvej 4-14, Gråstengade 2 - 8, Sdr. Ringgade 39-45, Langenæs Alle 1-15.	673, Marselisborg, Aarhus jorder.
9	VIBORGGÅRDEN Vestre Ringgade 92-128, Martin Vahls Vej 1-31, 20A 2-32, Viborgvej 24-36, Eugen Warmings Vej 35-43.	117gk Aarhus markjorder.
10	SKOVFALDET Skovfaldet 6-12, Jens Munks Vej 3-17, Roald Amundsens Vej 4-14	54an, Aarhus markjorder.
11	RIISVANGEN I Otto Sverdrups Vej 16-18, Fr. Nansens Vej 36-46, 52-62, 57-75, Roald Amundsens Vej 35-45, Nordvestpassagen 2-30, 34-36, 42-44, 9-15, Risvang Alle 11-59, Hans Egedes Vej 84-102, 25-47, Godfred Hansens Vej 2-24, 1-27, Bethesdavej 30-56 Porsgrunnsvej 65-69, Mandalsvej 4-6	54aø, 54bf, 54ba, 54bd, 54bf, 54be, 54fz, 69cæ m.fl., Aarhus markjorder.
12	RIISVANGEN II Grenåvej 17-27, Otto Sverdrups Vej 4-6, Jens Munks Vej 28-42, 31-41 Roald Amundsens Vej 28-34, Risvang alle 3-9, 22-24, 28-34, 38-40 Nordvestpassagen 3a-7b, Fr. Nansens Vej 79-95, Hans Egedes Vej 106- 120, 53-71, Godfred Hansens Vej 30-48, 31-53, Bethesdavej 60-78 Gustav Holms Vej 21-45.	54cl, 54cm, 54cp, 54cn, 54co, Aarhus markjorder.
13	RIISVANGEN III Ivigutvej 1-21, Rydersvej 1-23, Gustav Holms Vej 17.	54ei, 54ev, Aarhus markjorder.
14	RYTTERPARKEN Herambsgade 3-25, 4-6, Aldersrovej 33-39, C. F. Jessens Vej 1-13, L. Hammerichs Vej 3-13, 17-27, Finsensgade 46-62	70as, 70b, 70aæ, 70av, 149 Aarhus markjorder.
15	SKOVVANGSPARKEN Skovvangsvej 173-199, Provst Balles Vej 2-10	108, Aarhus markjor- der.
16	CHARLOTTEHØJ Blykobbvej 1-17, 2-14, Hammershusvej 51-65.	74fq, 74fv, 74fe, 74fb, 74fy, År- hus markjorder.

Afdelingsoversigt

Afd.	Beliggenhed	Matr. nr.
17	VORREVANGEN I Vorregårds Alle 100-108, Vårvej 1-9, 2-10, Midsommervej 1-11, 2-10 Høstvej 1-11, 2-10, Midvintervej 1-9, 4-8, Solhvervsvej 17-19 Grydhøjvej 1-13, 19-29, 2-40.	79ab, 79g, 73b, 73p, 73x, 73v, 79r, 79an, 79ay, Aarhus markjorder.
18	VORREVANGEN II Bethesdavej 27, Kornbakke alle 65, 68, 73, 81, 84 Vejlby Ringvej 6,12,16,24, Risvang Alle 73,75,79, Hvedevangen 11,32. Havrebakken 14-15, 17, 20, 23, 34	71ø, 71bc, 71bh, 71bø, 71co, 71cp, 71c, 71fn, 71hi, 71hl, 71hp, 71hr, 71h, 71hæ, 71hø, 71ii, 71it, 71ø, 82ag Aarhus markjorder.
19	VORREVANGSPARKEN Vorregårds Alle 96, Solhvervsvej 4-26.	79 bb, Aarhus markjorder.
20	NIELS EBBESENS GÅRD Vorregårdsalle 95-107, Skrydstrupvej 1-9, Fyrkatvej 1-13, 15, 18-28	79 bg, Aarhus mark- jorder.
21	LANGENÆS I Langenæs Alle 22-54	727 p, q, x, y, Marselisborg, Aarhus jorder.
22	LANGENÆS II Langenæs Alle 56-78.	727, be, bk, bl, cm, Marselisborg, Aarhus jorder.
23	KRIDTHØJPARKEN Kridthøjvej 9-13, 17-19, 23-25, Kridthøjvænge 52-74, 69-79, Olaf Rudes vej 28-42, Saralyst Alle 61-67.	17be, 17bv, 6sd, 17cm, 6or, 17bæ Holme by, Holme
24	SKOVGÅRDSPARKEN Sigridsvej 5-17, 25-29, 37-41, 49-53, Astridsvej 1-5, Røgelvej 17-31, Bjerringvsvej 1-61.	1bl, Gellerup by, Brabrand 11ca, bø Brabrand by, Brabrand.
25	KLOSTERVANGEN Grønnegade 105-123, Langelandsgade 52-60.	1835a, Aarhus bygrunde
26	EGÅ I Brovænget 1-45, 2-18.	11bc, Egå by, Egå
28	RUNDHØJ Rundhøj Alle 38-74.	15at, Holme by, Holme.
29	HØJHUS LANGENÆS Langenæs Alle 21, 21D, 21E.	727bx, Marselis- borg, Aarhus jorder.
30	FRYDENLUND Fuglebakkevej 96-134	50v, 50i, 50t, 50u, Aarhus markjorder.
31	POSTGÅRDEN Rosenvangsalle 198 A-D, Kridthøjvej 10 A-D.	6v, Holme by Holme.
32	ABILDHAVEN Bethesdavej 9-11, Abildgade 36.	82a, ar Aarhus mark- jorder.
33	PRÆSTEHAVEN Toftgårdsvej 12 A-F, 16 A-F	8 I Ejerlejlighed nr. 3 Hørning by Hørning
34	MØLLEPARKEN Højgårdsvej 29-31, 45-75, Møllevænget 51-61, Vester Alle 12A-12H, Toftevej 46-48	15m, Hørning by, Hørning
35	TRILLEGÅRDEN Snogebæksvej 14-36, 44-140, Trillegårdsvej 1-187, 2-212	11 fs-fx, Hasle, Aarhus jorder
36	ABILDGADE Abildgade 38-76.	82ae, Aarhus markjorder.

Afdelingsoversigt

Afd.	Beliggenhed	Matr. nr.
37	HERREDSVANG Fjældevænget 2-46.	8vv Hasle, Aarhus jorder.
38	SANDKÅSPARKEN Sandkåsvej 2-44.	13k, Hasle, Aarhus jorder.
39	SANDKÅSPARKEN II Sandkåsvej 46-124.	13m, Hasle, Aarhus jorder.
40	VERI I Tjelevej 1-23. 2 - 22	9ææ, 9fd, 10ee, 10es, 9gc, 9gd, 10et, 9fc Vejlby by, Vejlby.
41	VERI II Tjelevej 24-33.	9fe, 9ge, Vejlby by, Vejlby.
42	BØRNEINSTITUTIONER Frijsenborgvej 9-17. Risvang Alle 27 A. Egå Strandvej 2. Langenæs Alle 27-29 Snogebæksvej 12. Stennehøj Alle 202 A. Langelandsgade 62 Saralyst Alle 56 Brohaven 1 A Langenæs Alle 54 C. F. Jessensvej 7 Langenæsstien 21	9 ff, Vejlby by, Vejlby. 54 fh, Aarhus markjorder. 11 cp, Egå by, Egå. 727 by, Marselisborg, Aarhus Jorder. 11 fy, Hasle, Aarhus Jorder 8 at, Skåde by, Skåde 1835 m, Aarhus Bygrunde 6 pk Holme By, Holme 11 fi, Egå By, Egå 727 Y Marselisborg, Aarhus Jorder 70be, Aarhus Markjorder 727 cm, Marselisborg, Aarhus Jorder
47	EGÅ II Brovænget 20-36, 47-77, Brobjergvej 1A, 1B.	11 cl, m.fl., Egå by, Egå.
48	BROHAVEN Brohaven 3 A-43 B, 2A-28C	11 ag, Egå by, Egå.
50	GODSBANEKOLLEGIET Dan Turrels Gade 18-34, Søren Frichs Vej 3B	845r, Marselisborg, Århus Grunde
52	SKÅDEPARKEN Stennehøj Alle 41-239, 40-244.	6 du Skåde by, Skåde.
53	BUSHØJEN Lerhus Alle 1-55, 2-68, Stennehøj alle 4-38.	6 dk, dv Skåde by, Skåde.
54	GRØNNINGEN Grønningen 2-16, 1-39, Højgårdsvej 34 A-C, 36 A-E, 38-76.	2 bg, bf, bi, bh, æ Hørning by, Hørning.
56	NØDDESKRÆNTEN Nødkær Alle 2-14, 1-7, 52-222, 51-169.	6 dg, Skåde by, Skåde. 6 dm, Skåde by, Skåde. 6 dn, Skåde by, Skåde.
58	ROUKÆR Roukær Allé 2-80 Roukær Allé - 1, 5-35	27g, d, Holme by, Holme.
59	SPONGPARKEN Spongparken 1-39	14av, Hørning By, Hørning
60	FREDERIKSBJERG-BO Ankersgade 2-10, Chr. Kiers Plads 2-6, de Mezasvej 12-14, Gerlachsgade 1-13, 2-14, Læssøesgade 67-69, 75-77, 83-85, Max Müllers- gade 2c-18, 9-23, Sdr. Ringgade 36-50, Stein- mannsgade 13-15, Trepkasgade 5-15, 14-18, 22-26.	Karre A (802 ED) Karre B (802 DA) Karre C (802 BN) Karre D (802 CL) Karre E (802 DY) Marselisborg, Aarhus grunde.

Afdelingsoversigt

Afd.	Beliggenhed	Matr. nr.
61	SKOVKOLLEGIET Vintervej 15 - 23	18B, Hasle By, Hasle
62	HASLE-BO Nedergårdsvej 21-27, St. Blichers vej 67A, Staghøjvej 3A-B, 5A-B, 7A-D, 14 Haslevangsvej 64, Bakkefaldet 26, 31, 36, Solhøjvej 2, Humlehusvænget 7-13, Solstien 4, 8	15 æ m.fl., 6k, Skejby, Aarhus jorder 4 bg m.fl., 11 cs m.fl., 11 ei, Hasle by, Hasle.
64	VED SKOVEN Vintervej 56 - 72	7db, Hasle By, Hasle
65	ÆBLELUNDEN Virup Skovvej 10 - 176	3fk, Hjortshøj By, Hjortshøj 3po, Hjortshøj By, Hjortshøj
66	Skæring Bæk Skippertoften 4-59, Tømmerhaven 1-59	2k SKÆRING BY, EGÅ
67	Risskov Brynet Kongevellen 20, Lorrisloftet 12-30	10, DY Vejlbj By, Vejlbj
71	NYKERSVEJ Randkløvevej 1-7,2-4, Nykersvej 14-16	74 hg Aarhus markjorder.
72	NYGADE Nygade 2-24, 3-9	542c, 542e, Aarhus bygrunde.
73	VOLDEN Volden 32, Graven 29, Fænøgade 3	724 ejl. 4, 997 f, Aarhus bygrunde.
74	NØRREPORT Nørreport 21-95, Nørregade 1-15	979a Aarhus bygrunde.
75	HAVNEN Helga Pedersens Gade 29 - 33	2148ea Aarhus bygrunde
100	Bindesebøll Bindesebølls Allé 14-58, J. R. Hübertz Gade 6-8	0325 Vejlbj By, Risskov

Afdelingsoversigt

Afd.	Heraf												
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	lejl. i alt	ungdoms- boliger	værel- ser	butik- ker	institutio- ner	gara- ger	selskabs- lokaler	i alt
1	-	15	37	35	14	101	-	-	-	-	-	-	101
2	-	23	10	1	1	35	-	-	4	-	-	-	39
3	-	18	13	5	-	36	-	-	3	-	-	-	39
4	-	23	24	-	-	47	-	-	-	-	-	1	48
5	3	195	46	22	10	276	-	-	6	-	1	1	284
6		131	29	20	-	180	-	-	-	-	-	-	180
7	-	98	18	-	-	116	-	-	2	-	4	-	122
8	15	164	26	-	-	205	-	-	6	-	-	1	212
9	4	183	161	34	1	383	-	-	7	-	-	2	392
10	1	17	9	3	3	33	-	-	-	-	-	-	33
11	-	13	67	53	12	145	-	-	-	-	-	-	145
12	-	-	15	91	10	116	-	-	-	-	-	-	116
13	-	-	3	7	14	24	-	-	-	-	10	-	34
14	13	184	212	49	3	461	-	-	5	-	46	2	514
15	-	54	44	14	-	112	-	-	2	-	10	1	125
16	-	-	24	-	-	24	-	-	.	-	-	-	24
17	-	-	28	49	3	80	-	-	-	-	-	-	80
18	-	-	18	3	-	21	-	-	-	-	-	-	21
19	18	34	100	18	-	170	-	-	1	-	28	1	200
20	18	38	67	6	-	129	-	-	4	-	-	1	134
21	41	85	72	67	1	266	-	-	-	-	46	1	313
22	30	69	62	35	14	210	-	-	-	-	23	1	234
23	25	123	158	48	-	354	-	-	1	-	69	1	425
24	-	-	28	163	-	191	-	-	-	-	21	1	213
25	10	104	162	104	-	380	-	-	1	-	150	1	532
26	-	-	-	29	3	32	-	-	-	-	-	-	32
28	-	27	57	27	3	114	-	-	-	-	47	1	162
29	15	47	17	16	-	95	-	-	7	-	39	1	142
30	3	47	113	30	-	193	-	-	-	-	-	1	194
31	31	10	16	4	-	61	33	-	1	-	29	-	91
32	-	6	12	6	-	24	-	-	-	-	7	-	31
33	12	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	12
34	12	114	66	66	24	282	-	-	-	-	-	1	283
35	72	191	38	-	181	482	26	-	-	-	16	1	499
36	-	19	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	19
37	6	50	83	54	-	193	-	-	1	1	-	1	196
38	9	48	38	-	-	95	-	-	1	-	-	-	96
39	-	39	-	-	-	39	-	-	-	-	-	1	40
40	7	98	118	117	7	347	-	-	1	-	66	-	414
41	2	59	33	77	-	171	-	-	-	1	26	-	198
42	-	-	-	-	-	0	-	-	-	14	-	-	14
47	-	-	-	26	1	27	-	-	-	-	-	-	27
48	-	19	17	5	41	82	-	2	-	-	2	-	86
50	199	29	-	-	-	228	228	-	-	-	-	-	228
52	46	130	112	13	-	301	50	-	-	-	4	1	306

Afdelingsoversigt

Afd.	Heraf												i alt
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	lejl. i alt	ungdoms- boliger	værel- ser	butik- ker	institutio- ner	gara- ger	selskabs- lokaler	
53	30	67	32	-	-	129	30	-	-	-	-	1	130
54	12	13	31	-	-	56	8	-	-	-	-	1	57
56	20	80	83	39	-	222	40	-	-	-	1	1	224
58	9	51	44	4	-	108	12	-	-	-	-	1	109
59	-	10	10	-	-	20	-	-	-	-	-	1	21
60	-	247	174	43	15	479	-	-	2	-	-	-	481
61	53	43	-	4	-	100	100	-	-	-	-	1	101
62	-	1	15	16	-	32	-	-	-	-	-	-	32
64	-	37	13	-	-	50	-	-	-	-	-	-	50
65	-	-	38	24	22	84	-	-	-	-	-	-	84
66	-	24	50	20	-	94	-	-	-	-	-	1	95
67	29	63	11	14	-	117	70	-	-	-	45	-	162
71	-	-	-	-	8	8	-	-	-	-	-	-	8
72	2	32	25	2	8	69	-	-	1	-	83	1	154
73	2	6	2	2	-	12	-	-	-	-	-	-	12
74	2	55	38	3	-	98	-	-	-	-	1	1	100
75	-	-	48	6	-	54	-	-	-	-	-	-	54
100	69	94	52	16	-	231	-	-	-	-	-	-	231
	820	3.327	2.819	1.490	399	8.855	597	2	56	16	774	32	9.735

Afdelingsoversigt

Afd.	Opførelses- år	Antal opgange	Lejl. etage- areal m ²	Etageareal i alt incl. erhverv og institutioner m ²	Grund- areal m ²	Oversigt over boligafgift pr. m ² pr. år:	
						Oprin- delig	Nuvæ- rende Pr. 31/12-24
1	1919-27	-	10.788	10.788	67.238	8	743
2	1919-25	5	2.498	3.119	1.752	10	779
3	1920-22	8	2.621	2.795	2.670	9	1.005
4	1921	9	3.524	3.524	3.042	8	963
5	1921-28	28	19.407	19.740	10.568	10	796
6	1928-31	18	12.929	12.929	5.515	11	826
7	1933-34	18	7.243	7.409	5.523	11	890
8	1937-39,48-49	21	14.232	14.678	6.574	15	693
9	1940-47	61	27.784	28.370	21.871	13	767
10	1942	-	2.645	2.645	8.735	11	905
11	1939-43	-	13.892	13.892	75.537	10	852
12	1944-45	-	10.935	10.935	60.690	10	802
13	1948-50	-	2.711	2.711	8.156	15	781
14	1949-52	45	33.198	34.180	27.963	22	817
15	1951-52	19	8.438	8.610	12.842	23	879
16	1949-50	-	2.294	2.294	11.935	10	887
17	1951-52	-	7.835	7.835	46.481	14	913
18	1953-59	-	1.630	1.630	12.753	17	1.102
19	1954-56	14	12.719	13.207	15.243	28	832
20	1955-56	19	9.561	9.826	15.846	29	850
21	1958-60	16	19.857	19.857	26.887	36	806
22	1961-63	12	15.826	15.826	20.203	51	941
23	1958-64	37	25.624	25.626	39.717	40	752
24	1963-67	19	16.158	16.158	60.759	70	925
25	1964-71	15	32.031	32.058	34.918	88	995
26	1965-66	-	3.184	3.184	27.152	85	765
28	1966-68	19	10.237	10.237	4.800	100	866
29	1967-71	1	8.354	9.370	4.073	132	877
30	1966-70	20	15.993	15.993	4.033	100	774
31	1968-69	8	3.609	3.758	5.961	111	937
32	1969-70	3	1.881	1.881	5.710	117	980
33	1996	-	804	804	14.467	687	1.312
34	1972-74	34	26.814	26.814	61.411	141	776
35	1972-76-90	16	42.459	42.459	143.078	141	916
36	1986-87	-	1.140	1.140	4.132	767	1.418
37	1980-82	22	15.771	15.935	14.005	296	878
38	1981-82	8	7.009	7.119	19.163	316	985
39	1981-82	-	2.340	2.340	11.509	565	1.467
40	1957-62	23	28.898	29.162	45.381	37	718
41	1966-69	10	14.071	14.165	19.080	100	678
42	1949-79	-	-	8.086	35.115	110	336
47	1969-75	-	3.234	3.234	22.511	108	714
48	1972-73	-	8.716	8.764	62.574	156	957
50	2022	5	9.570	9.570	9.570	1064	1.115
52	1985-86	-	19.018	19.018	67.560	476	1.072
53	1988-89	-	7.801	7.801	32.635	688	1.073
54	1988-92	-	3.860	3.860	18.684	569	1.202
56	1990-95	-	15.813	15.813	47.176	611	1.111
58	2000-02	-	8.061	8.061	37.819	681	1.117
59	2001	-	1.710	1.710	6.747	-	1.045

Afdelingsoversigt

Afd.	Opførelses- år	Antal opgange	Lejl. etage- areal m ²	Etageareal i alt incl. erhverv og institutioner m ²	Grund- areal m ²	Oversigt over boligafgift pr. m ² pr. år:	
						Oprin- delig	Nuvæ- rende Pr. 31/12-24
60	1917-27	69	36.879	37.041	21.130	433	807
61	2008	-	4.989	4.989	8.528	906	1.169
62	1954-60	-	2.558	2.558	16.851	-	959
64	2010	9	3.999	3.999	9.928	-	981
65	2014	-	8.756	8.756	36.294	-	1.034
66	2019-20	-	8.770	8.770	32.672	-	1.091
67	2019-20	-	6.733	6.733	65.125	-	1.125
71	1966	-	912	912	4.757	-	772
72	1970	16	6.052	6.357	4.987	-	934
73	1986-87	3	836	836	745	-	1.192
74	1987	11	7.090	7.090	9.133	-	1.109
75	2012	3	5.049	5.049	935	-	1.138
100	2025		17.666			1579	1.579
			<u>687.016</u>	<u>684.010</u>	<u>1.538.849</u>		

Arbejdernes Andels Boligforening

*Revisionsprotokollat til
årsregnskab for 2024*

(siderne 62 – 86)



pwc

Indhold

	<i>Side</i>
Resultat af den udførte revision	62
Rapportering om betydelige forhold....	63
Forretningsgange og interne kontroller	63
Generelle it-kontroller	Error! Bookmark not defined.
Andre forhold.....	65
Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser	65
Den udførte revision	66
Afdelinger.....	66
Organisation	71
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	76
Juridisk-kritisk revision.....	77
Forvaltningsrevision.....	78
Andre ydelser.....	83
Afslutning	84
Underskrifter	85
Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år.....	86

Resultat af den udførte revision

Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2024.

Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores revisionsprotokol vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering af 24. november 2022. Revisionen er udført i overensstemmelse med de deri beskrevne principper.

Regnskab for organisation

Årsregnskabet for organisationen udviser følgende resultat og egenkapital:

TDKK	2024	2023
Resultat	2.660	2.130
Egenkapital	403.383	463.490

Resultat af den udførte revision

Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskaberne.

Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende fremhævelse:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen

"Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Afdelingerne

"Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Ligeledes vil vi i tilknytning til vores revisionspåtegning afgive en "blank" udtalelse om den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision, hvis der ikke under bestyrelsens behandling fremkommer yderligere væsentlige oplysninger.

Endelig har vi afgivet erklæring på spørgeskemaet.

Rapportering om betydelige forhold

Forretningsgange og interne kontroller

Forretningsgange og interne kontroller

Vi har foretaget en overordnet gennemgang af organisationens væsentlige forretningsgange med det formål at afdække særligt risikofyldte områder.

Vi har foretaget en gennemgang af nedenstående forretningsgange:



Indbetalinger



Udbetalinger, herunder kreditorer



Opkrævning og rykning af husleje



Personaleomkostninger



Almindelig og planlagt vedligeholdelse, forbedringer, nybyggeri og helhedsplaner herunder godkendelsesprocedure



Budgettering herunder budgetopfølgning på igangværende byggesager



Adgangsrettigheder og IT



Byggesagshonorar

Observation

Som vi rapporterede i vores revisionsprotokol af 15. december 2024 har vi i forbindelse med vores gennemgang af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsafleggelsen for AAB.

Vores statusrevision har ligeledes ikke afdækket svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsafleggelsen.

Vi har foretaget en gennemgang af forretningsgangsbeskrivelserne for de nævnte forretningsgange uden bemærkninger.

Rapportering om betydelige forhold

Generelle it-kontroller

Generelle it-kontroller

Revision af anvendelsen af it-systemer er en integreret del af vores revision af årsregnskabet og omfatter en revision af de systemkontroller og generelle it-kontroller, som er betydende i forhold til boligorganisationens evne til at kunne aflægge retvisende årsregnskaber for 2024.

Hovedformålet med gennemgangen af de generelle it-kontroller er at understøtte valget af revisionsstrategi samt påtegningen af årsregnskaberne. Omfanget af dette arbejde har været begrænset til de systemer, processer og kontroller, der har relation til og er relevante for udarbejdelsen af regnskaberne, og har således ikke omfattet andre systemer, processer og kontroller fx i relation til drift, byggerier og personaleledelse mv.

Gennemgangen er ikke foretaget med henblik på at identificere og evaluere effektiviteten af alle generelle it-kontroller eller potentielle forbedringer i etablerede processer og kontroller, men alene de kontroller som har betydning for regnskabsaflæggelsen.

ISAE 3402-erklæring

Vi anser boligorganisationens it-anvendelse for væsentlig. Det er derfor afgørende, at det anvendte it-system indeholder programmerede kontroller, som sikrer mod besvigelser og utilsigtede fejl. Boligorganisationen indhenter 3000-erklæringer vedrørende generelle it-kontroller i den opdaterede version af UNIK.

Adgangsrettigheder

Vi har foretaget en gennemgang af boligorganisationens forretningsgang for oprettelse, opdatering og sletning af adgangsrettigheder samt en gennemgang af brugernes adgangsrettigheder i UNIK.

Cyber sikkerhed

Vores revision har ikke omfattet evaluering af cyber sikkerheden.

Observation

Vi har på baggrund af vores gennemgang ikke identificeret betydelige mangler i de generelle it-kontroller. Vi henviser desuden til vores Management Letter af 15. december 2024.

Som følge af boligorganisationens afhængighed af et robust it-kontrolmiljø anbefaler vi, at ledelsen kontinuerligt har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at selskabet kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet samt imødekomme de øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre interessenter.

Vi har fået oplyst, at ledelsen har stor fokus på cybersikkerhed. Der foreligger ligeledes en IT-beredskabsplan, som dog endnu ikke er testet. Vi anbefaler, at der foretages test af beredskabsplanen.

Udover ovenstående foretages der løbende awareness træning af medarbejdere i forhold til cybersikkerhed, phishing og GDPR samt løbende sårbarhedsscanninger og hvor boligorganisationens modtager en månedlig rapport fra eksternt netværkssikkerhedsfirma.

Der er i januar 2025 foretaget penetrationstest, som jf. ledelsen er bestået med få forbedringspunkter.

Andre forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

Vi skal desuden forespørge bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

Observation

Vi har som led heri med ledelsen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have en væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Den udførte revision

Afdelinger

Om revisionen af regnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Område	Observation
<i>Afvikling af opsamlet resultat</i>	
Årets over-/underskud skal som udgangspunkt budgetteres afviklet over 3 år fra og med 2026. Jf. driftsbekendtgørelsen kan underskud afvikles over højst 10 år, såfremt det skønnes påkrævet for boligernes videreførelse.	Over-/underskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt efter reglerne herom i alle afdelinger. Der er i flere afdelinger registreret overskud gennem de sidste 4 regnskabsår. Vi anbefaler, at ledelsen er opmærksom herpå ved den kommende budgetlægning.
<i>Finansiering af ejendommen</i>	
Anskaffessummen i afdeling 50 er pr. 31. december 2024 overfinansieret med i alt TDKK 1.026. Afdelingen er taget i brug i december 2022.	Ledelsen har oplyst, at finansieringen bliver bragt endeligt på plads i 2025.
<i>Forbedrings- og renoveringssager</i>	
Vores gennemgang af forbedrings- og renoveringssagerne har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores gennemgang af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeegniskaberne for forbedrings- og renoveringsarbejderne.	Underfinansierede forbedringsarbejder vedrører uafsluttet arbejder som finansieres ved afslutning af sagerne samt individuelle sager, som afvikles i takt med indbetalinger fra lejerne.
<i>Tingbogsoplysninger</i>	
Som en del af vores revision har vi foretaget udtræk af afdelingernes tinglyste adkomst- og hæftelsesforhold.	Vores kontrol har i 2024 omfattet afdelingerne 4, 17, 24, 36 og 59. I forbindelse med vores revision af afdelingernes adkomst- og hæftelsesforhold har vi ikke konstateret forhold, der har givet anledning til bemærkninger.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</i>	
<p>Vedligeholdelsesplaner skal omfatte mindst 30 år. Vedligeholdelsesplanerne skal hvert 5. år granskес af en uvildig bygningssagkyndig for at vurdere om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige arbejder.</p> <p>Vi har ved vurderingen af, hvorvidt der er henlagt tilstrækkelige midler, set på de kommende 30 år. Vi har ikke vurderet den vedligeholdelsesmæssige stand af afdelingernes ejendomme.</p>	<p>Vi har påset, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne omfatter minimum 30 år i overensstemmelse med reglerne herom. Ydermere har vi sikret os overensstemmelse mellem de anvendte drifts- og vedligeholdelsesplaner og de påregnede årsregnskaber.</p> <p>Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser vurderes i alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 1, 4, 19, 20, 22, 23, 32, 36 og 62, at være utilstrækkelige indenfor en 30-årig periode til at kunne dække forbruget på konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.</p> <p>Alle afdelinger har budgetteret med fremmed kapitalanskaffelse, med undtagelse af afdeling 42, for at kunne finansiere de planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelser.</p> <p>Ledelsen har oplyst, at der i de nuværende vedligeholdelsesplanerne er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Det er aftalt med Aarhus Kommune, at vedligeholdelsesplanerne fremadrettet kun skal omfatte 40 % af omkostningerne til køkken og bad. Behovet for henlæggelser er således mindre end de nuværende planer tilsiger.</p> <p>Vi anbefaler, at ledelse og bestyrelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at de budgetterede henlæggelser øges, såfremt der er behov herfor.</p>

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning</i>	
<p>Afdeling 20, 29 og 33 er i 2024 overgået til A-ordning. Henlæggelser på konto 403 er derfor overført til konto 402.</p> <p>Bortset fra 6 afdelinger anvendes B-ordningen i alle afdelinger, hvor lejerne indbetaler til en vedligeholdelseskonto, hvorfra udgifter til indvendig vedligeholdelse og istandsættelse godtgøres efter regning. Herudover budgetteres der i afdelingerne med henlæggelse til en fælleskonto, der kan anvendes til særlige istandsættelsesarbejder ved fraflytning.</p> <p>Nye afdelinger oprettes med A-ordningen, hvorefter lejerne ved fraflytning skal betale den faktiske normalistandsættelsesudgift. Afdelingerne overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejerens udgift idet normalistandsættelsesudgiften reduceres med 1 % pr. måned.</p>	<p>Det er vores opfattelse, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i alle afdelinger.</p>
<i>Henlæggelser til tab ved fraflytninger</i>	
<p>I henhold til lovgivningen skal dispositionsfonden dække den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over DKK 380 pr. lejemålsenhed for regnskabsåret 2024.</p> <p>For regnskabsåret 2025 er satsen uændret DKK 380 pr. lejemålsenhed.</p>	<p>Dispositionsfonden har i overensstemmelse med reglerne dækket afdelingernes tab ved fraflytninger, der ligger over DKK 380 pr. lejemålsenhed, i alt TDKK 3.310.</p> <p>Henlæggelserne på konto 405 Tab ved fraflytninger pr. 31. december 2024 tillagt kommende års budgetterede henlæggelse, vurderes i alle afdelinger at være tilstrækkelige til at kunne dække de forventede tab i 2025, med undtagelse af afdeling 42, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige hvis et eventuelt maksimalt tab realiseres. Der er tale om en afdeling med institutioner.</p>

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Afdelinger med udlejningsvanskeligheder</i>	
Boligorganisationen har i spørgeskemaet oplyst, at der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 37, 61 og 100. I afdeling 37 og 61 er der tab ved lejeledighed på henholdsvis TDKK 512 og TDKK 672. Afdeling 100 er i 2024 en byggebalance.	<p>Lejeledigheden i afdeling 37 skyldes ifølge ledelsen, at ventelisten over de sidste år er blevet kortere, og der ses en generel tendens til, at det er udfordrende at leje ud til folk på ventelisten. Derudover skal boligerne i afdelingen fortrinsvis lejes ud til personer i arbejde eller studerende, hvilket også gør målgruppen mere snæver.</p> <p>Det er ledelsens vurdering, at grundet tilgange af mange ungdomsboliger i Aarhus er ungdomsboligerne i afdeling 61 ikke længere attraktive på grund af standen og huslejeniveauet.</p> <p>Lejeledigheden i afdeling 100 skyldes at afdelingen først er taget i drift 1. januar 2025, men ifølge ledelsen er der en del boliger, som endnu ikke er lejet ud. Vi anbefaler, at der udarbejdes en plan for, hvordan lejeledigheden nedbringes.</p>
<i>Afdelinger under opførelse</i>	
Boligorganisationen har på balancetidspunktet igangværende nybyggeri i afdeling 68 og 100.	<p>Vi har i forbindelse med årsafslutningen revideret byggebalancer pr. 31. december 2024. Gennemgangen har omfattet kontrol af de afholdte byggeudgifter. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p> <p>Vi gør opmærksom på, at vores revision af de samlede byggeudgifter først kan anses for afsluttet, når det endelige reviderede byggeregnskab foreligger.</p> <p>Afdeling 100 er taget i drift 1. januar 2025.</p>
<i>Ejendomsskat</i>	
Boligorganisationen har i 2023 hensat samlet TDKK 3.258 til forventet ekstraopkrævning af grundskyld for 2022, 2023 og 2024 i forbindelse med at der er offentliggjort nye foreløbige ejendomsvurderinger for afdelingerne.	Vi har i forbindelse med årsafslutningen revideret de beregnede hensatte beløb til eventuel ekstraopkrævning af grundskylden for 2022 til og med 2024. Revisionen heraf har ikke givet anledning til bemærkninger.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Afdeling 60</i> En del af vores revision medfører at vi tester lejerlister til bogføringen og regnskaberne. I forbindelse hermed har vi konstateret differencer mellem lejerlisterne og finansbogføringen i afdeling 60. Differencerne er ikke væsentlige for regnskabet som helhed.	Ledelsen har oplyst, at differencerne skyldes konverteringsfejl fra gammelt it-system til UNIK. Boligorganisationen er opmærksom på differencerne. Vi anbefaler, at differencerne løses og bogføres på plads i 2025.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Forrentning</i>	
Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med 4,54 %. Udlån til afdelingerne er forrentet med diskontoen tillagt 1,0 %. Dispositionsfonden er forrentet med en rentesats på 4,53 %.	<p>Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.</p> <p>Boligorganisationen har realiseret en kursgevinst på 1,59%. Der er indregnet en gevinst på TDKK 44.260 i resultatet for 2024 for boligorganisationen. Kursgevinsten indgår i renteberegningen for afdelingerne.</p> <p>Der er i budgettet for afdelingerne forventet 2% i forrentning af mellemregningskonti, og alle afdelinger med positivt indestående i hovedforeningen har derfor i 2024 realiseret en positiv afvigelse på denne post.</p>
<i>Personaleomkostninger</i>	
<p>Vi har gennemgået forretningsgangen vedrørende personaleomkostninger.</p> <p>De bogførte lønninger er afstemt til lønsystemets registreringer og indberetninger til SKAT.</p> <p>Vi har gennemgået hensættelsen til feriepenge.</p> <p>Vi har stikprøvevist kontrolleret, at løn udbetales i henhold til ansættelseskontrakter.</p> <p>Vi har kontrolleret, at vederlag til direktion samt honorar til bestyrelsen er i overensstemmelse med indgåede kontrakter og aftaler.</p>	<p>Der er afholdt ordinært bestyrelsesvederlag for afdelinger i drift på TDKK 511. Bestyrelsesvederlag er i overensstemmelse med de i driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 fastsatte bestemmelser.</p> <p>Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p>

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Byggesagshonorar</i>	
Nybyggerisagen for afdeling 100 Bindsbøl er afsluttet med en skæringsdato fastsat til 1. januar 2025.	På grund af overskridelse af det underlagte maksimumbeløb i nybyggerisagen i afdeling 100 Bindsbøl er byggesagshonorar på samlet TDKK 5.478 tilbageført i 2024 som ekstraordinær udgift.
<i>Boligforeningsandele</i>	
Boligorganisationen har i regnskabsåret valgt at indtægtsfører saldo på TDKK 7.705 vedrørende Boligforeningsandele.	Boligforeningsandelene er indtægtsført som en ekstraordinær indtægt i årsregnskabet.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Dispositionsfonden</i>	
Udviklingen i den samlede egenkapital fra 1. januar til 31. december 2024 kan specificeres således (TDKK):	Dispositionsfonden under egenkapitalen udgør TDKK 332.513, hvoraf den disponible del udgør TDKK 61.325. Minimumskravet til dispositionsfondens disponible størrelse, TDKK 61.240, er pr. 31. december 2024 således opfyldt.
Udvikling i egenkapitalen	
Egenkapital 1. januar 2024	463.490
Boligforeningsandele overført til drift	-7.705
Årets resultat	2.660
Rentetilskrivning	10.744
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	25.644
Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	49.935
Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	2.104
Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden til afdelinger	-9.540
Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning	-6.034
Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger	-59.733
Indbetalinger til LBF	-43.927
Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-24.961
Opskrivningsshenlæggelser, administrationsejendom	706
Egenkapital 31. december 2024	403.383
Der fordeler sig:	
Dispositionsfond	332.513
Opskrivningsshenlæggelser	12.189
Arbejdskapital	58.681
	403.383
	Der er af dispositionsfonden ydet tilskud til afdelingerne på TDKK 75.307, hvoraf TDKK 6.034 vedrører tilskud til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning.
	Boligorganisationens udbetalte tilskud fra dispositionsfonden i 2024 fremgår af note til konto 803 og 541.
	Tilskuddene er i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation																								
<i>Økonomisk uafhængighed</i>																									
I henhold til bekendtgørelsen skal et til henlæggelserne tilsvarende beløb kunne gøres likvid med kort varsel. Til dækning af henlæggelser råder boligorganisationen over følgende likvider (TDKK)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Værdipapirer i frit depot, til kursværdi</td> <td>854.697</td> </tr> <tr> <td>Vedhængende rente</td> <td>6.691</td> </tr> <tr> <td>Bankindeståender inkl. kassebeholdning</td> <td>30.896</td> </tr> <tr> <td>Tilgodehavender hos egne afdelinger</td> <td>31.291</td> </tr> <tr> <td>Afdelinger under opførelse</td> <td>120.028</td> </tr> <tr> <td>Tilgodehavender og forudbetalte udgifter</td> <td>38.922</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.082.525</td> </tr> <tr> <td>Gæld til egne afdelinger og sideaktiviteter</td> <td>-959.639</td> </tr> <tr> <td>Bankgæld</td> <td>-3.191</td> </tr> <tr> <td>Skyldige omkostninger mv.</td> <td>-24.053</td> </tr> <tr> <td>Margin</td> <td>95.642</td> </tr> </tbody> </table> <p>Det er ledelsens vurdering, at boligorganisationen har et solidt grundlag til gennemførelserne af vedligeholdelsesplanerne i de kommende år og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens opsparede midler. Vi er enige i denne vurdering.</p>	Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler		Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	854.697	Vedhængende rente	6.691	Bankindeståender inkl. kassebeholdning	30.896	Tilgodehavender hos egne afdelinger	31.291	Afdelinger under opførelse	120.028	Tilgodehavender og forudbetalte udgifter	38.922		1.082.525	Gæld til egne afdelinger og sideaktiviteter	-959.639	Bankgæld	-3.191	Skyldige omkostninger mv.	-24.053	Margin	95.642
Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler																									
Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	854.697																								
Vedhængende rente	6.691																								
Bankindeståender inkl. kassebeholdning	30.896																								
Tilgodehavender hos egne afdelinger	31.291																								
Afdelinger under opførelse	120.028																								
Tilgodehavender og forudbetalte udgifter	38.922																								
	1.082.525																								
Gæld til egne afdelinger og sideaktiviteter	-959.639																								
Bankgæld	-3.191																								
Skyldige omkostninger mv.	-24.053																								
Margin	95.642																								
<i>Ledelsesberetningen</i>																									
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet.	Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.																								

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Lovpligtige fortegnelser m.m.</i>	
<p>I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.</p> <p>I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.</p>	Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.
<i>¼-dels lejligheder</i>	
<p>Vi har i overensstemmelse med brev af den 18. juni 2018 fra Aarhus Kommune, Alment Byggeri, påset, at kravet om tildeling af boliger til kommunen til boligsociale opgaver sker i henhold til gældende aftale pr. 1. januar 2016 mellem boligorganisationerne i Aarhus og Aarhus Kommune, Den Sociale Boligtildeling.</p>	Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Revisionsstrategi

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet og er udført efter Standarderne for Offentlig Revision nr. 6 og 7.

Plantemaer og emner, der foretages i rotation over en 5-årig periode, er valgt ud fra følgende væsentlighedsbetragtninger:

- Økonomisk væsentlighed
- Retlig væsentlighed (juridisk-kritisk revision)
- Samfundsmæssig/politisk væsentlighed (forvaltningsrevision)

Vi vil over en 5-årig periode sikre, at alle emner i standarderne om offentlig revision bliver gennemgået.

Der henvises til bilag 1, hvor de sidste 4 års udvalgte plantemaer og emner er nærmere beskrevet.

Juridisk-kritisk revision

Den juridisk-kritisk revision har i år omfattet følgende emner:

- Indkøb
- Løn og ansættelsesmæssige dispositioner
- Salg (korrekt huslejeopkrævning)
- Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen har omfattet en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Vurderingerne er blandt andet baseret på analyser af udgifts- og indtægtsposter, beregning af nøgletal, undersøgelser af usædvanlige tendenser i udviklingen samt analyser af budgetafvigelses og realismen i budgettets forudsætninger mm.

Ved gennemførelsen af forvaltningsrevisionen har vi i år valgt følgende emner:

- Aktivitets- og ressourcestyring
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Juridisk-kritisk revision

Gennemførelse af indkøb

Kontrol af, at foretagne indkøb ligger inden for formålet for den almene boligorganisation.

Kontrol af, at udbudsregler er overholdt ved nybyggeri og større forbedringsarbejder.

Løn og ansættelsesmæssige dispositioner

Kontrol af, at lønudbetalinger er foretaget i overensstemmelse med indgåede aftaler.

Kontrol af, at bestyrelseshonorarer er udbetalt i overensstemmelse med reglerne.

Gennemførelse af salg

Kontrol af, at husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendt budget.

Kontrol af, at gebyrer er opkrævet i overensstemmelse med reglerne.

Afgørelser om tildeling af tilskud mv.

Kontrol af, at tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen er ydet i overensstemmelse med reglerne.

Udført revision

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb og lønudbetaling. Derudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at de gennemførte indkøb vedrører boligorganisationens formål samt kontrolleret at der er sket korrekt lønudbetaling. Vi har desuden kontrolleret, at udbetalte bestyrelseshonorarer er i overensstemmelse med lovgivning.

Ved revisionen har vi kontrolleret, at huslejeopkrævningen er foretaget på baggrund af godkendte budgetter og at gebyrer er opkrævet i overensstemmelse med lovgivningen.

Boligorganisationen har i årets løb tildelt tilskud fra dispositionsfonden. Vores kontrol af, at disse tilskud er godkendt af bestyrelsen, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Konklusion på juridisk-kritisk revision

Vi har i forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision konstateret, at boligorganisationen overholder lovgivningen på de nævnte områder.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat *Forvaltningsrevision*

Aktivitets- og ressourcestyring

Vurdering af proces for budgetudarbejdelse og -opfølgning

Vurdering af forretningsgange og interne kontroller vedrørende husleje og debitorer, indkøb og kreditorer, lønninger og likvide beholdninger

Vurdering af administrationsbidrag pr. lejemålsenhed ved brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj

Vurdering af den samlede omkostning til renholdelse pr. lejemålsenhed

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Vurdering af proces for budgetopfølgning på nybyggeri og større renoveringssager

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring

Udført revision

Vurderingen af aktivitets- og ressourcestyringen som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om boligorganisationens aktivitets- og ressourcestyring er rettet mod at sikre en sparsommelig, produktiv og effektiv anvendelse af ressourcerne, og om det er muligt at følge op på dette.

Vurderingen af aktivitets- og ressourcestyringen omfatter bl.a. undersøgelser af, om boligorganisationen løbende følger op på driftsbudgetter med henblik på at kunne prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmuligheder ved ændringer i behovet, og om ledelsen løbende måler produktivitetens udviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

Observation

Boligorganisationens afdelinger godkender inden regnskabsårets start budget for det kommende år. Disse anvendes til fastsættelse af huslejen samt planlægningen af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Vi har, som nævnt på side 63, gennemgået boligorganisationens væsentlige forretningsgange og interne kontroller, som efter vores opfattelse er hensigtsmæssige og udgør et godt grundlag for registrering af boligorganisationens transaktioner samt dermed for udarbejdelse af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen udøver en ansvarlig økonomistyring.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring fortsat

Udført revision

Produktivitet vedrører forholdet mellem anvendelsen af ressourcer og produktionens omfang.

Via Landsbyggefondens regnskabsdatabase er de boligorganisationer udvalgt, som har de største ligheder med Arbejdernes Andels Boligforening for så vidt angår antal lejemålsenheder og gennemsnitlig afdelingsstørrelse samt socioøkonomiske forhold. På baggrund heraf kan følgende oversigt over nettoadministrationsudgifterne opstilles på baggrund af regnskabsåret 2023:

Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	
Arbejdernes Andels Boligforening	4.567
Himmerland Boligforening	3.860
fsb	4.643
Fyns Almennyttige Boligselskab	3.028
Boliggården	5.016
Samvirkende Boligselskaber	5.016
Boligselskabet Sjælland	3.979
Boligselskabet AKB, København	4.671
Boligforeningen 3B	5.106
ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus	4.083
Bo-Vita	4.809
Vægtet gennemsnit sammenlignelige boligselskaber	4.469
Forskel ift. sammenlignelige boligselskaber (%)	2,20

Observation

Analyse viser at Arbejdernes Andels Boligforenings nettoadministrationsudgift ligger over gennemsnittet i forhold til sammenlignelige boligselskaber i 2023. Nettoadministrationsudgiften for 2024 er faldet i forhold til sidste år til DKK 4.394, dvs. et fald på 3,79 %.

I 2023 ligger udgiften til renholdelse pr. lejemålsenhed på DKK 7.263 for Arbejdernes Andels Boligforening, hvilket er 20,81 % over gennemsnittet for Region Midtjylland, som ligger på DKK 6.012. I 2024 er udgiften pr. lejemålsenhed faldet til DKK 7.032, hvilket er et fald på 3,18 % i forhold til sidste år.

Det bemærkes, at der i sammenligningen af udgiften til renholdelse ikke er taget højde for valg af serviceniveau og lignende.

Generelt ligger niveauet for nettoadministrationsudgiften samt renholdelse højere set i forhold til tvillingerne samt regionen. Vi anbefaler, at ledelsen vurderer om der er muligheder for at reducere omkostningerne.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Udført revision

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om boligorganisationens budgetstyring af flerårige investeringsprojekter er rettet mod at sikre en sparsommelig, produktiv og effektiv anvendelse af ressourcerne, og om det er muligt at følge op på dette.

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter omfatter bl.a. undersøgelser af, om boligorganisationen løbende følger op på drifts- og likviditetsbudgetter med henblik på at kunne prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmuligheder ved ændringer i behovet, og om ledelsen løbende måler produktivitetsudviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

Observation

Vi har i forbindelse med vores gennemgang af boligorganisationens forretningsgange gennemgået forretningsgangen vedrørende flerårige investeringsprojekter. På baggrund heraf, er det vores opfattelse, at ledelsen løbende har fokus på en god budgetstyring af flerårige investeringsprojekter. Budgetstyringen er baseret på et pålideligt grundlag, som kan danne grundlaget for den løbende budgetopfølgning på området.

Afdeling 100 er en nybygget afdeling som har en overskridelse i forhold til skema B på TDKK 57.144 hvilket primært skyldes uforudsigelige omkostninger herunder ekstraarbejder samt øgede omkostninger til indeksering og renter. TDKK 51.655 af overskridelsen dækkes af dispositionsfonden.

Det er vores vurdering, at ledelsen i samarbejde med rådgivere løbende har fulgt op på økonomien ved byggeriet, og at boligorganisationens forretningsgange er fulgt.

Afdeling 100 er ombygning af en erhvervede bygning. Erfaringer fra lignende byggerier viser, at der er risiko for uforudsigelige omkostninger, når en eksisterende bygning skal omdannes til boliger. Vi anbefaler, at såfremt der fremadrettet vil være lignende projekter, at ledelsen overvejer hvorvidt boligorganisationen bør påtage sig den risiko der er forbundet med et sådant byggeri.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Konklusion på forvaltningsrevisionen

Med baggrund i de udførte handlinger vurderer vi, at boligorganisationen arbejder seriøst og målrettet med implementeringen af de besluttede effektiviseringstiltag. Det er vores indtryk, at ledelsen til stadighed arbejder på at optimere forretningsgange og gennemføre effektiviseringer, hvor det er muligt. Vi har således konstateret, at boligorganisationen er sparsommelig, produktiv og effektiv.

Andre ydelser

Andre ydelser

Efter aftale med boligorganisationens ledelse afgiver vi, hvor det måtte være relevant, erklæringer på følgende:

- indberetning af udamortiserede lån til Landsbyggefonden
- indberetning af elektroniske regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden og evt. kommunalbestyrelsen
- revision af byggeregnskaber
- regnskab for de afsatte beløb i byggeregnskabet
- indberetning af udlejningsomfang af ungdomsboliger
- Indberetning af tilskud til midlertidig nedsættelse af husleje

Afslutning

Afslutning

I forbindelse med revisionens afslutning indhenter vi den daglige ledelses underskrift på en regnskabsberklæring omhandlende regnskabsaflæggelsen og fuldstændigheden af såvel regnskabsmaterialet som øvrige informationer, der kan have indvirkning på regnskabet.

Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 10. december 2024 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i regnskabet.

Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i regnskabet.

I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber erklæres:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
- at under vores revision har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Underskrifter

Aarhus, den 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Siderne 62 - 86 er behandlet på bestyrelsesmødet den 8. april 2025.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:

Mette Hvid Johannesen
Formand

Randi Rædkjær
næstformand

Thomas Kruse-Andersen

Per Ohms

Kristine Flensted Nielsen

Mette Petersen

Fanny Nygaard

Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år

Juridisk-kritisk revision

	2020	2021	2022*	2023	2024
Gennemførelse af indkøb		x	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x		x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.			x	x	x

Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har ikke givet anledning til bemærkninger.

Forvaltningsrevision

	2020	2021	2022*	2023	2024
Aktivitets- og ressourcestyring	x	x			x
Mål- og resultatstyring	x	x	x		
Styring af offentlige indkøb		x		x	
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter			x	x	x

Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har ikke givet anledning til bemærkninger.

*Vi gør opmærksom på, at PwC har været revisor for boligorganisationen siden 2022, og at tidligere års revisioner er foretaget af anden revisor.