



# ÅRSBERETNING 2021





Ledelsesberetning	5
Årsberetning 2021	6
Vores fire mål	18
Regnskaber	21



# LEDELSESBERETNING 2021

## Regnskabsresultatet

Regnskabet udviser et underskud på kr. 32.040.209. Underskuddet skyldes primært et rentetilskud til afdelingerne på kr. 22.636.236.

## Forrentning afdelingernes mellemregning

Bestyrelsen havde for regnskabsåret 2021 vedtaget at yde afdelingerne en forrentning på 1,5 % af deres mellemregning uanset afkastet i fællesforvaltning, for at sikre at afdelingernes resultater og dermed beboernes huslejer forbliver stabile og ikke svinger alt for voldsomt i takt med konjunkturernes i samfundet. I 2021 var AABs afkast på -1,18 % og derfor suppleres med et bonusafkast på 2,68 % for at sikre afdelingerne et samlet afkast på 1,5 %.

## Egenkapital

I en lang årrække har boligorganisationen anvendt dispositionsfondsmidlerne til en række projekter i afdelingerne. Gennem årene er det blevet til bl.a. helhedsplaner, elevatorprojekter, energiprojekter samt støtte til byggeskader og andre byggesager, der ellers ville være vanskelige at gennemføre. Denne anvendelse fortsættes i de kommende år.

Arbejdskapitalen er på kr. 73 mio. Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 481.655.541 inklusive afdelingernes trækingsret.

## Omkostningsniveauet

Administrationsudgiften pr. lejemål er på kr. 3.894. Den gennemsnitlige administrationsudgift for samtlige boligorganisationer i Aarhus var i 2020 på kr. 4.116. Omkostningsniveauet anses for tilfredsstillende.

## Byggeri

Følgende større byggesager er under opførelse eller projektering:

- Godsbanekollegiet (afd. 50) i samarbejde med Kollegiekontoret 228 ungdomsboliger. Forventet indflytning: 2. halvår 2022
- Bindesbøll-byen (afd.100) 18.000m<sup>2</sup>. Forventet indflytning fra 1. halvår 2024
- Klostervangen (afd. 25) Renoveringssag. Byggestart 2019 forventes færdigt ultimo 2022
- Opførelse af nye badeværelser i afdeling 4, Skovkanten. Forventet ibrugtagning 1. halvår 2023
- Renovering af Fjældevangen (afd. 37)

## AARHUSbolig

Prisen for at lade sig opnotere er fortsat kr. 100 årligt. Det er suverænt den laveste pris i Danmark set i forhold til at opnoteringen dækker 45.000 boliger.

Aarhusbolig forventes at regulere prisen i løbet af 2023.

AABs andel af indtægterne fra opnoteringsgebyrerne er på kr. 2,4 mio.

AAB er fortsat driftsansvarlig for AARHUSbolig hvilket betyder, at bl.a. betalinger, budgetter og regnskaber varetages af boligorganisationen. Ultimo 2021 er tallet på ca. 126.000 tilmeldte.

# ÅRSBERETNING 2021

## Glimt fra året der gik ...

Coronapandemien var over os og gjorde det forandrede mange ting for alle. Danmark blev skiftevis lukket ned, lukket op og lukket ned og ...

For AAB betød det bl.a. at en del planlagte afdelingsmøder, beboerarrangementer o.m.a. måtte udsættes

eller helt aflyses. Mange medarbejdere sad hjemmefra og arbejdede, der blev lukket for personlig betjening i Kundeservice og Servicecentre, og de fleste lærte at afholde møder over Teams.



Sådan blev arbejds møder i Administrationen afholdt under Coronapandemien



Selv fødselsdage blev markeret over Teams.



### **Grøn omstilling**

I efteråret 2021 åbnede Bolig- og Planstyrelsen op for en landsdækkende pulje, hvor almene boligorganisationer, kunne søge om tilskud til etablering af el-ladestander i boligafdelingerne. Puljen var på 50 mio. kr. og tilskuddet udgør 25% af de samlede udgifter forbundet med etableringen.

AAB søgte til foreløbig 18 afdelinger, hvor 8 i 2021 fik tilskud eller tilsagn om tilskud, mens de resterende er kommet på venteliste.



### Afd. 100 – Bindesbøll

Efter tre års projektering er renoveringsprojektet nu sendt i udbud. Der skal ombygges 18.400 kvadratmeter til 231 boliger. 40% af bygningerne er bevaringsværdige og 60% er fredede, og derfor har Slots- og Kulturstyrelsen været meget inde over projektet, og det har bl.a. betydet at der ikke må laves nye dørhuller eller laves nye vinduer i facaden. Den seneste tid har der været en omfattende miljøsanering i gang, hvor f.eks. el installationer og vægbeklædning blev pillet ned og fjernet. Det betød, at man kom helt ind til råmurene i bygningerne, som mange steder viste sig at være bindingsværk. Der er ligeledes igangsat en vinduesrenovering, hvor man er startet med de fredede vinduer. I marts 2022 bliver projektet sendt i EU-udbud.



Vinduerne i afd. 100 – Bindesbøll undergår en større renovering, da de ikke bare må udskiftes



Sådan ser mange af rummene i Bindesbøll ud, når de har været igennem en miljøsanering



*I den ældste del af bebyggelsen dukker der bindingsværk op, når vægbeklædningen er fjernet.*



*Afd. 100 – Bindsbøll*

## Afd. 50 – Godsbanekollegiet

AAB opfører 228 boliger som en del af Godsbanekollegiet. Projektet gennemføres i samarbejde med Kollegiekontoret i Aarhus, hvor der i alt opføres 360 boliger.

Vision for bebyggelse er at skabe et markant og imødekommende byggeri, som tilbyder en række kvalitetsboliger med fællesskabet som bindeled.

Et byggeri med afsæt i stedets nuværende karakter samt dets visioner for fremtiden med byfortætning, uddannelse og letbane. Her skal ungdomsboliger, kollegieboliger og fællesfaciliteter forenes og indgå i en spændende interaktion. Her mødes man på tværs af opgang, etage, uddannelse og nationalitet - et socialt fællesskab for alle.

Godsbanekollegiet opføres på hjørnet af Carl Blochs Gade og Søren Frichs Vej.

I stueplan af byggeriet opføres et såkaldt studiestræde, dvs. en åben fælles "gade", som forbinder hele byg-

geriet, og tilbyder et spændende udvalg af fællesfaciliteter. Godsbanekollegiet byder på en lang række fælles faciliteter både udendørs og indendørs for de kommende beboere, hvoraf nogle af dem deles med Kollegiekontorets beboere og andre er forbeholdt AABs beboere.

Fælles faciliteter med Kollegiekontorets lejere omfatter fx fællesrum, TV-stue, studierum, fitness, vaskeri, genbrugsrum og rum til ejendomsfunktionær, tagterrasse og fælles gårdrum. AABs beboere disponerer derudover over egne fællesrum og tagterrasse med tilhørende orangerier. Der er cykelparkering i kælderens.

Boligerne ligger fordelt i 5 bygninger af hver 3-5 etager. Det drejer sig om 182 et-rums boliger, 18 halvanden-rums boliger og 29 to-rums boliger.

Der forventes indflytning medio/ultimo 2022. Alle boliger udlejes gennem Kollegiekontoret Aarhus.





## Afd. 67 – Risskov Brynet

For anden gang AAB har kvalificeret sig til DGNB Guld certifikat. Denne gang er det afdeling 67 – Risskov Brynet som er tildelt certifikatet.

Afdelingen blev opført i 2019-20 og rummer 37 familieboliger, 70 ungdomsboliger, og som den første af sin art – 10 handicapboliger målrettet personer med autisme. Det er Aarhus Kommune som visiterer til disse boliger, men AAB som varetager administrationen.

Bygningernes materialevalg i forskellige tegl, beplantede vægge og facader er med til at give arkitekturen et varieret udtryk, og flere steder er bebyggelsen opført i

genbrugssten. Alle boliger er forsynet med et udeareal enten i form af altan eller egen terrasse, og på flere af bygningerne er der anlagt tagterrasser, som giver en unik udsigt over bugten og Mols.

Bebyggelsen omfatter både etagebyggeri og 2-etagers rækkehuse. Afdelingen er en del af den nye bydel beliggende i Aarhus N, på grunden hvor Aarhus Sporvejs anlæg tidligere lå, og ved siden af det gamle Risvangs kvarter, hvor AAB i forvejen har flere boligafdelinger liggende.

Det er SKALA Arkitekter, som har tegnet bebyggelsen.





### Afd. 66 – Skæring Bæk

Det første afdelingsmøde blev afholdt i sommeren 2021. Det blev afholdt i afdelingens nye store fælleshus og fremmødet var stort. Fælleshuset er 165 m<sup>2</sup>, og der er borde og stole til 84 personer. Som det første fælleshus i AAB, kan det udlejes til alle beboere i AAB. Udlejningen sker gennem Servicecenteret. Afdelingen som er opført i 2020 rummer i alt 94 familieboliger, og den er blevet præcertificeret til DGNB diamant, som den første i Danmark.



*Fælleshuset i Skæring Bæk set udefra, hvor man kan se den store træterrasse*



Det første afdelingsmøde i afd. 66 – Skæring Bæk



Fælleshuset er meget rummeligt

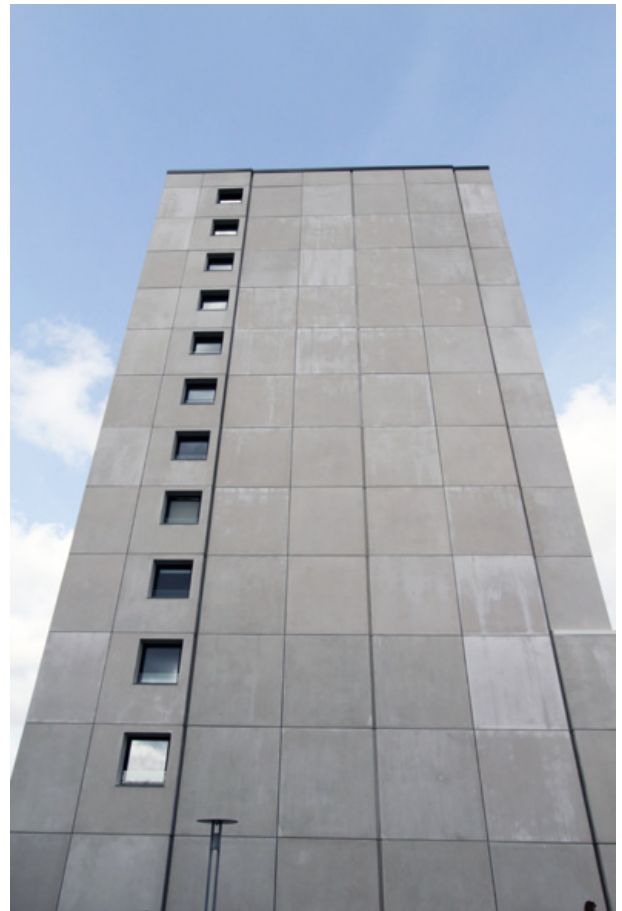
## Afd. 25 – Klostervangen

Den store helhedsplan i Klostervangen sækker stille mod enden. Selvom arbejdet har pågået længe, er det blevet tydeligt hvad renoveringen bl.a. har ført med sig. Der er kommet nye facader på bygningerne og de nye altaner på begge sider af bygningerne er snart færdig monteret. Ligeledes nye gavle og montering af gavlvinduer. Beboerhuset er gennem moderniseret og der er etableret en tagterrasse. Beboerhuset har den sidste tid huset kontorer til byggeledelsen, projektgruppen og driftsfolk. Et af rummene er indrettet til stillerum til beboerne, når man trængte til en pause fra støjen fra renoveringsarbejdet.

De to beboerkoordinatorer Anette Nitschke og Iben Mansachs sidder dagligt på et kontor i det nye beboerhus. Deres primære opgave er at fungere som bindeled mellem beboerne og byggeriet. Der kan være rigtig mange spørgsmål beboerne ønsker svar på, og derfor er viden om forandringer i forhold til tidsplaner og byggeplads deres allervigtigste arbejdsredskab; og der holdes løbende møder med entreprenør omkring byggepladsen og adgang for beboerne.

Selvom beboerne opsøger beboerkoordinatorerne på kontoret eller via mail eller telefon, bruger Anette og Iben også tid på at besøge beboerne i opgangene og lejlighederne.

Renoveringen forventes afsluttet i efteråret 2022.



Ny gavlbeklædning og gavlvinduer



Anette og Iben i stillerummet i Klostervangens beboerhus



*I mange uger stod facadearbejderne på en lift og renoverede*

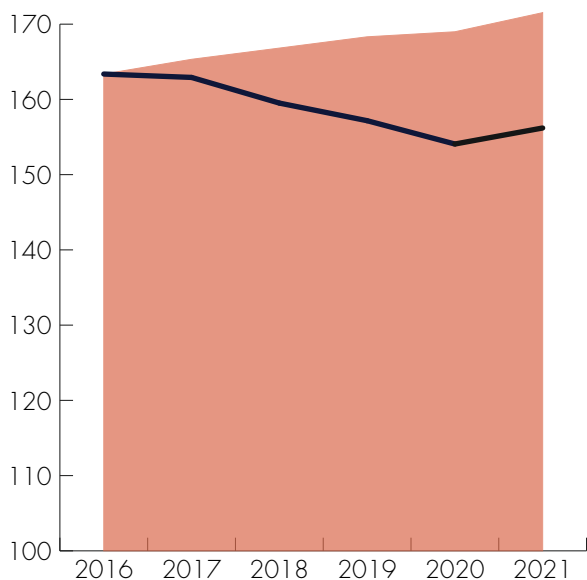
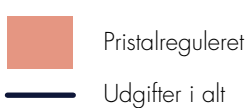


*Nye facader i afd. 25 - Klostervangen*

# VORES FIRE MÅL

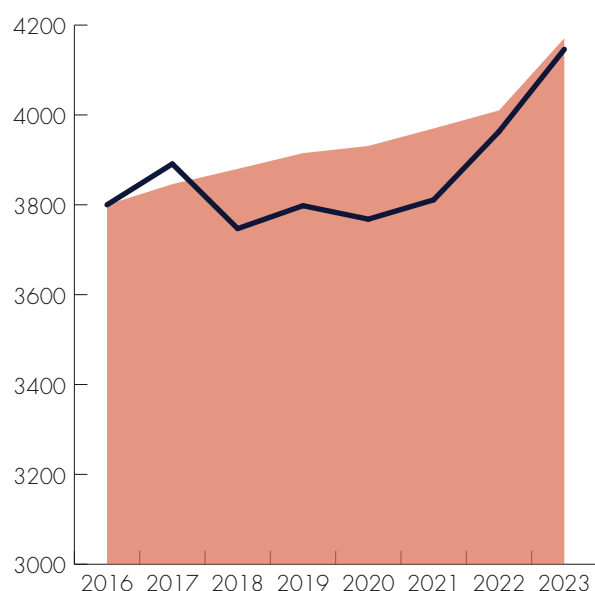
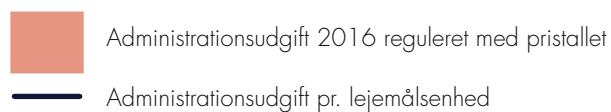
## Mål 1

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



## Mål 2

Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pristallet.



### Mål 3

AABs placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.

### Mål 4

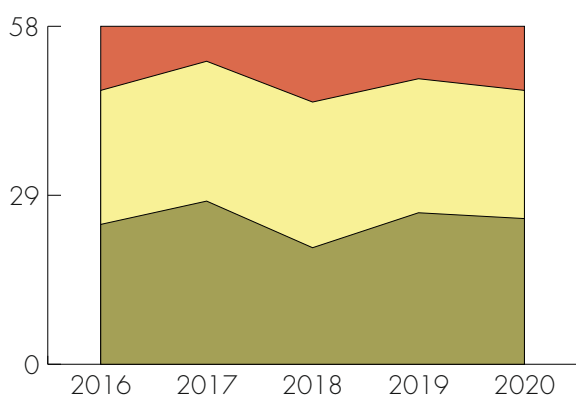
Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejermålsenheder skal formindskes.

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

### Afdelingernes effektivitet

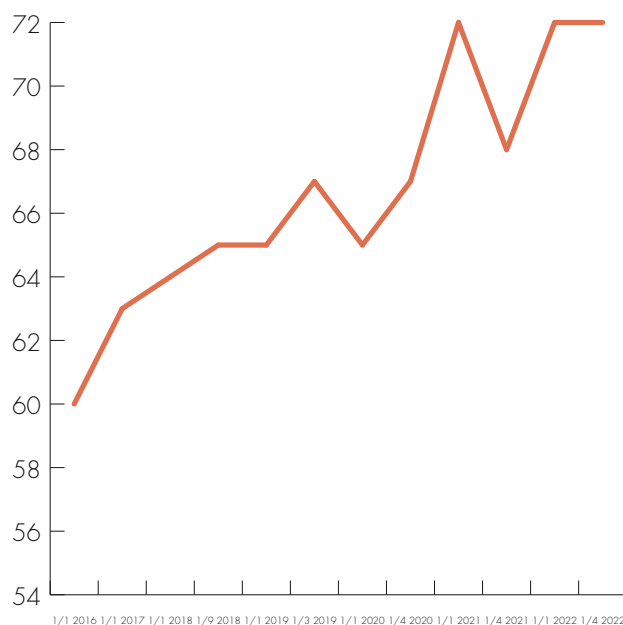
	2016	2017	2018	2019	2020
Antal grønne afdelinger	24	28	20	29	25
Antal gule afdelinger	23	24	25	22	22
Antal røde afdelinger	11	6	13	7	11
<b>I alt</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

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



- Antal røde afdelinger
- Antal gule afdelinger
- Antal grønne afdelinger

Antal lejermål pr. medarbejdere i administrationen og driften





# REGNSKAB

## UDVALGTE NØGLETAL



## HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1- 31/12 2021

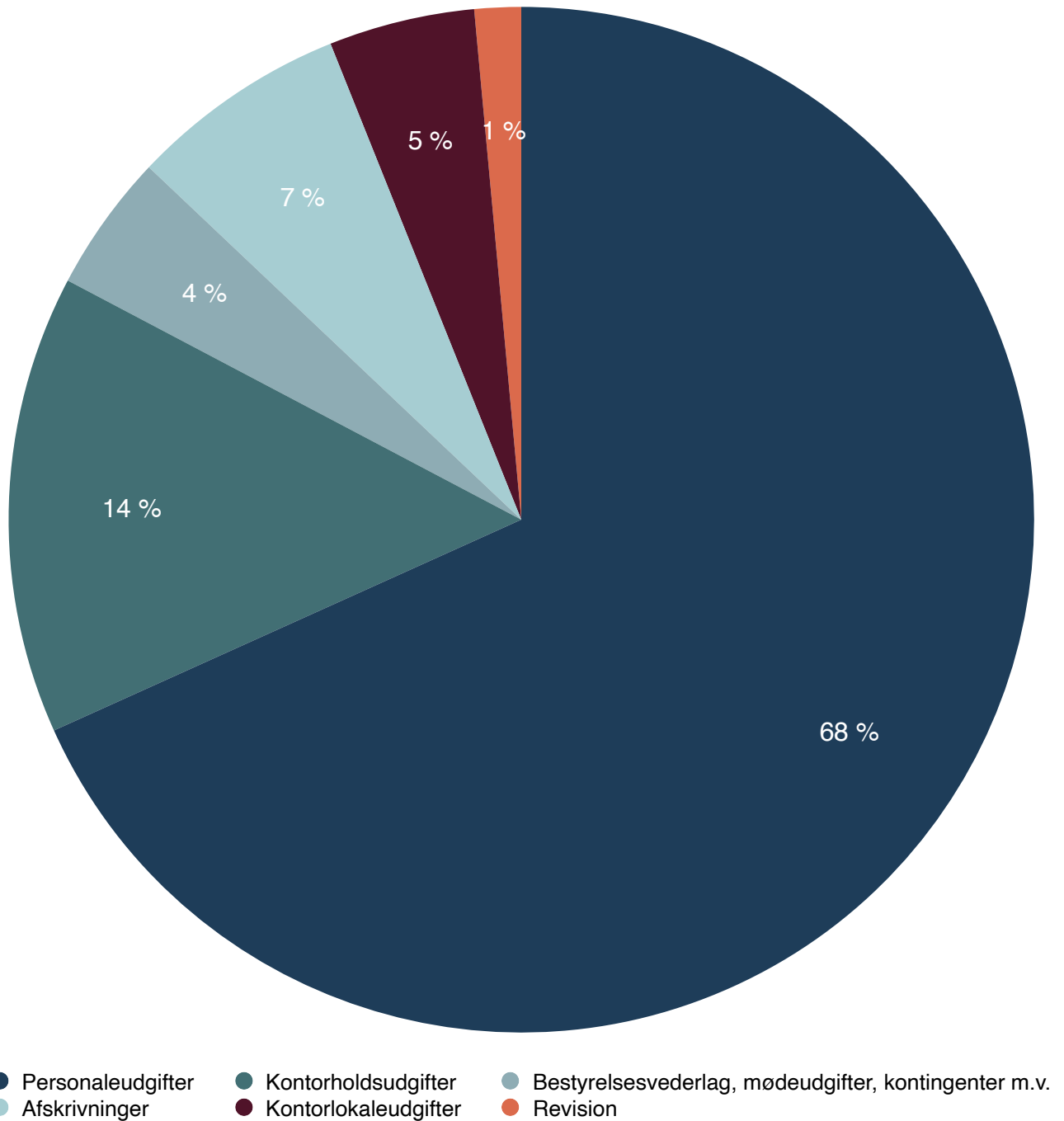
### Udgifter

	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2021 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2022 Kommende år (1.000 kr.)
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.792.152	2.776	2.447
Personaleudgifter	28.196.882	26.759	27.698
Kontorholdsudgifter	5.975.905	6.196	6.797
Kontorlokaleudgifter	1.900.696	2.316	2.239
Afskrivninger	2.838.903	3.343	3.650
Revision	606.250	606	606
Bruttoadministrationsudgifter i alt	41.310.788	41.996	43.437

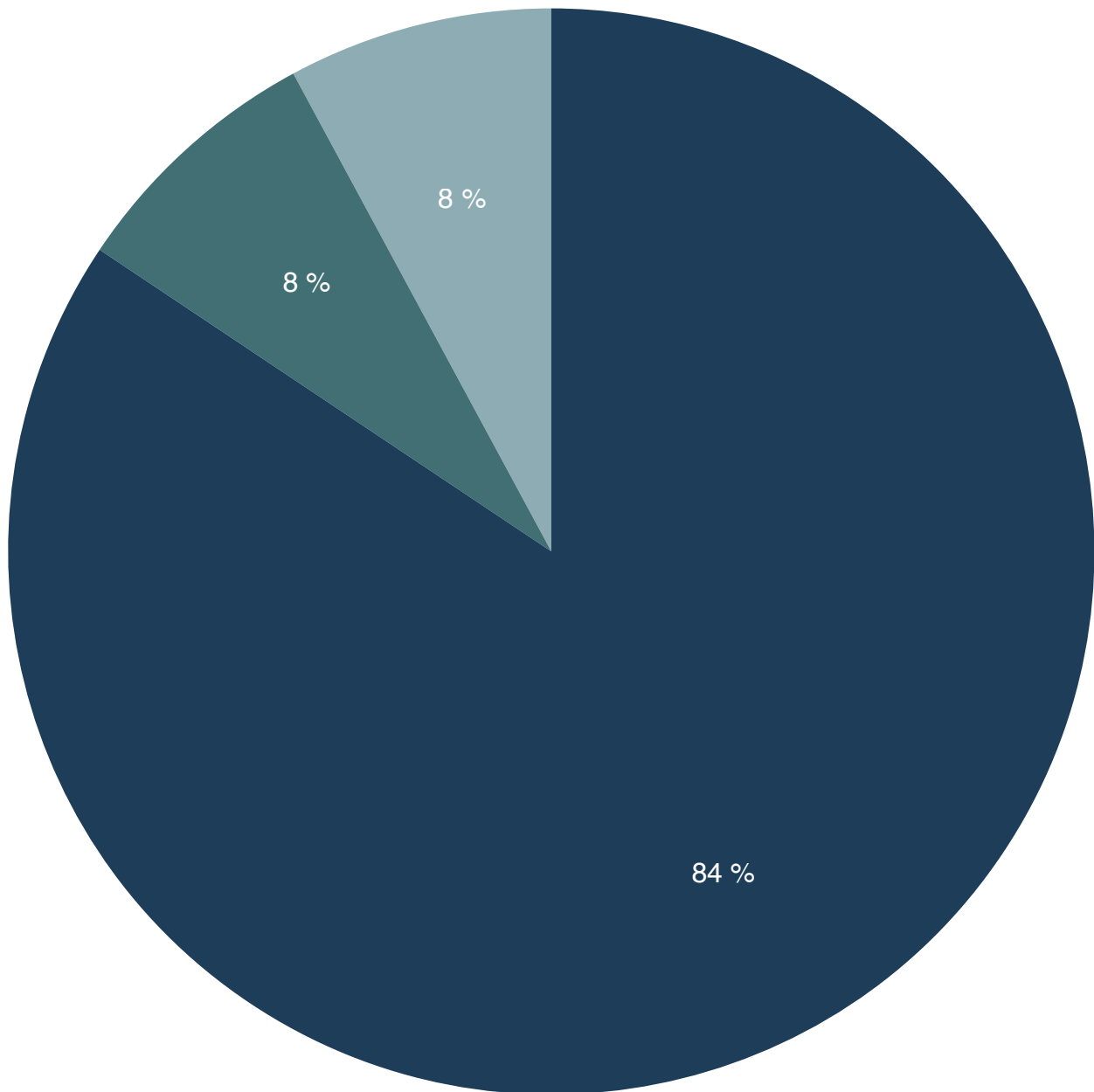
## HOVEDTAL FOR RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1- 31/12 2021

<b>Indtægter</b>			
	Resultatopgørelse indeværende år	Budget 2021 Kommende år (1.000 kr.)	Budget 2022 Kommende år (1.000 kr.)
Administrationsbidrag	33.891.570	34.892	36.767
Lovmæssige gebyrer m.v.	3.164.713	3.200	3.210
Byggesagshonorar	3.112.362	3.905	3.456

## UDGIFTER 2021



## INDTÆGTER 2021



● Administrationsbidrag

● Byggesagshonorar

● Lovmæssige gebyrer m.v.

## BALANCE PR. 31.12.2021

<b>Aktiver</b>		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver	40.355.453	40.615
*Finansielle anlægsaktiver	357.186.943	338.208
Anlægsaktiver i alt	397.542.396	378.823
Tilgodehavende:		
Afdelinger i drift	11.157.144	0
Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	115.338.378	135.669
Debitorer/tilgodehavende/forudbetalte udgifter	36.518.376	38.766
Tilgodehavende renter m.v.	4.358.351	3.630
Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	814.697.932	854.432
Likvide beholdninger	103.032	25.440
Omsætningsaktiver i alt	982.173.213	1.057.937
Aktiver i alt	1.379.715.610	1.436.759

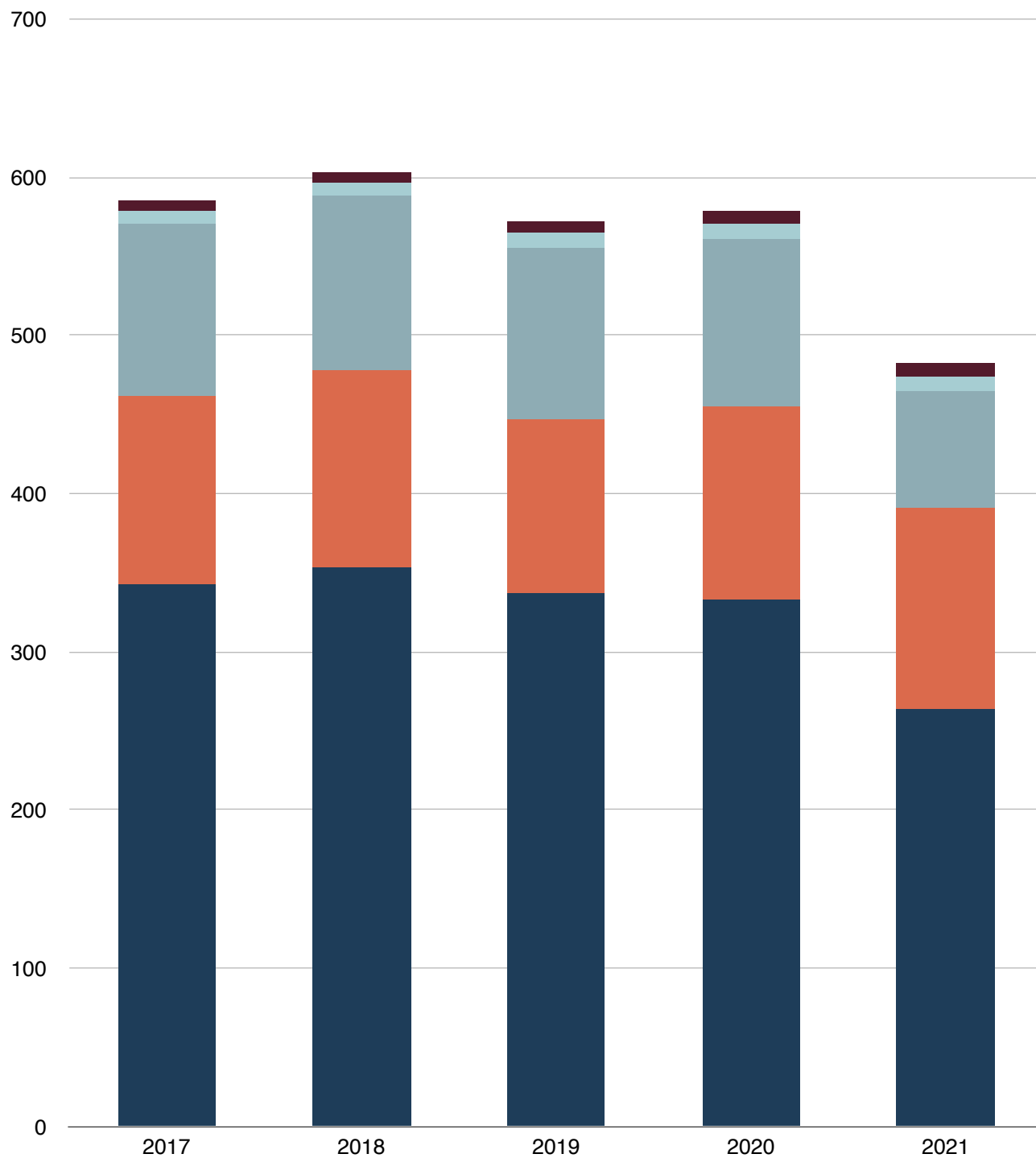
## BALANCE PR. 31.12.2021

<b>Passiver</b>		
	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Egenkapital:		
Boligorganisationsandele	7.705.155	7.705
Dispositionsfonden	390.631.691	455.585
Opskrivningshenlæggelser	10.068.260	9.361
Arbejdskapital	73.250.435	105.291
Egenkapital i alt	481.655.541	577.942
Kortfristet gæld:		
Afdelinger i drift	810.673.111	775.457
Afdelinger, sideaktiviteter	8.732.943	9.497
Bankgæld	56.757.085	44.299
Leverandør/omkostninger/feriepengeforpligtelser	19.138.155	25.852
Anden kortfristet gæld	2.758.775	3.712
Kortfristet gæld i alt	898.060.069	858.817
Passiver i alt	1.379.715.610	1.436.759

# EGENKAPITALEN



Mio.



■ Dispositionsfond ■ Trækningsret ■ Arbejdskapital ■ Opskrivningshenlæggelser ■ Boligorganisationsandele



Artiklerne i denne årsberetning er udarbejdet af ansatte i AAB.  
Se regnskab for boligorganisation og afdelinger på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Udgives digitalt på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Grafisk design: [www.freelancegrafiker.dk](http://www.freelancegrafiker.dk)

Arbejdernes Andels Boligforening  
Langelandsgade 50  
8000 Aarhus C  
tlf. 89 31 31 31  
[bolig@aabnet.dk](mailto:bolig@aabnet.dk)  
[www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)



