

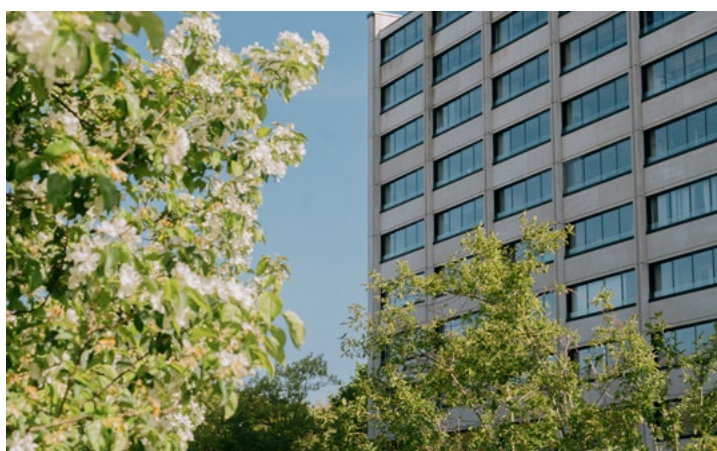
ÅRSBERETNING 2024





INDHOLD

Sammen om ét grønt AAB	3
Ledelsesberetning	27
Regnskab - udvalgte nøgletal	34





Ledelsesberetning 2024

SAMMEN OM ÉT GRØNT AAB

Uden for vinduerne i Klostervangen hopper en hare rundt. En bi har fundet vej frem til en af årets første blomster.

Tilbage i efteråret 2023 blev processen om en ny strategi for AAB skudt i gang med en idégenereringsdag om bæredygtighed for medlemmer af afdelingsbestyrelserne, og i 2024 blev arbejdet gjort færdigt. Det skete med endnu en seance for bestyrelsesmedlemmerne og én for medarbejdere, inden organisationsbestyrelsen i marts satte de sidste punkttumer for strategigrundlaget for de næste års arbejde under overskriften "Sammen om ét grønt AAB".

Det er en ambitiøs strategi, der skal rykke markant ved AAB's profil for den miljømæssige og sociale bæredygtighed.

Vi har gennem hele vores historie sat aftryk på vores by og vores omverden. Men med den nye strategi vil vi være langt mere tydelige og bevidste om vores ansvar.

At være ét grønt AAB handler dog ikke kun om harer og bier.

Den nye strategi koncentrerer sig under seks overskrifter: Energi, byggeri, transport, affald, natur og fællesskab.



Energi

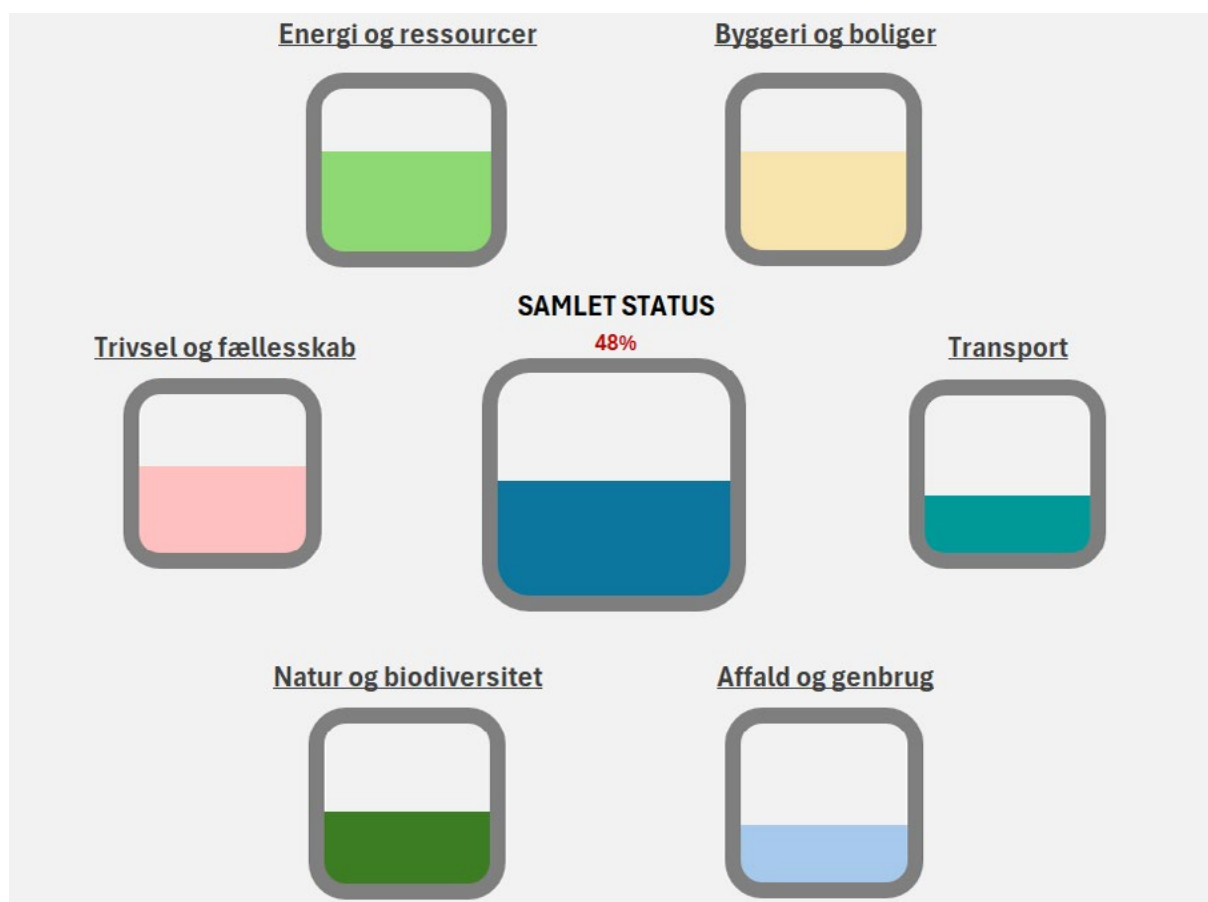
Målet her er dels at spare på energien, dels at øge AAB's energiproduktion og sikre, at vi leverer grøn energi til bygninger og beboere. Der er blandt andet indgået en indkøbsaftale om grøn strøm – primært fra danske solceller – til AAB's afdelinger og beboere. Der er igangsat en kortlægning af en række AAB-afdelinger for at finde de bedste placeringer til kommende solcelleanlæg. Den analyse er færdig i 2025, og den kan danne grundlag for de kommende års beslutninger for yderligere anlæg ud over de fem solcelleanlæg, der allerede er i drift i afdelingerne lige nu.

Overordnet har vi implementeret IT-plattformen ENTO, som løbende overvåger alle AAB's varme- og elinstallationer. I løbet af 2025 vil den også overvåge vores vandforsyning, og systemet giver alarmer og advarsler, hvis der er anlæg, der er defekte eller indstillet forkert og giver anledning til for stort forbrug. Systemet kan også med kunstig intelligens måle den faktiske effekt af ny teknologi eller energirenoveringer i afdelingerne, så vi kan se, om vi faktisk sparer den energi, vi har forestillet os. Og systemet

kan med kunstig intelligens desuden generere anbefalinger af, hvilke initiativer, der kan give besparelser i hvilke afdelinger.

ENTO har allerede hjulpet os med at rette op på en hel stribe fejl, og det har sparet både energi og penge i afdelingerne, ligesom systemet har været brugt til at fintune alle varmestyringsanlæggene rundt om i AAB's afdelinger – blandt andet for at sikre en god returtemperatur på fjernvarmen.

Sidst men ikke mindst har vi afsluttet kortlægningen af, hvor varmtvandsanlæggene i afdelingerne kan betyde risiko for infektion med legionella-bakterier. Legionella optræder i små mængder i alle varmtvandssystemer, men opgaven er at holde risikoen for vækst og spredning nede. Heldigvis er der kun én afdeling, hvor anlægget er nødt til at blive opgraderet, og arbejdet med dette er i gang her i 2025. I en række andre afdelinger er der opsat overvågning for at sikre, at cirkulationen og temperaturen til stadighed er så høj, at risikoen for legionella-infektion er forsvindende lille.



Status på AAB's seks strategiske mål ved overgangen til 2025. Målene skal nås inden udgangen af 2027.





Bæredygtigt byggeri

Der sker en voldsom udvikling i byggeriet i disse år med stort fokus på nedbringelse af byggeriets store CO₂-aftryk, eksempelvis igennem forøgelse af genbrug og grøn indretning af byggepladserne. I AAB har vi samlet folk på tværs af organisationen til at gennemarbejde, hvordan AAB kan benytte bæredygtige og langtidsholdbare byggematerialer, minimere klimaaftrykket, når vi bygger nyt, og stille de rigtige krav til vores leverandører, så de understøtter AAB's ambitioner om en fremtid, hvor vi bygger mindre, klogere og grønnere.

Et andet vigtigt aspekt af bæredygtigheden er afdelingernes økonomiske bæredygtighed. Hvis ikke afdelingerne er rustet økonomisk til fremtiden, bliver det svært at holde afdelingerne fornuftigt ved lige – og at gøre det uden store huslejespring, der skader den sociale bæredygtighed i afdelingen.

Uden en langsigtet strategi for den enkelte afdeling, bliver det endnu sværere at vælge de kloge og gennemtænkte, bæredygtige løsninger.

Derfor har organisationsbestyrelsen udarbejdet

en henlæggelsespolitik, der skal sikre, at afdelingerne henlægger nok til de fremtidige renoveringsbehov. Den henlæggelsespolitik kan ses i de budgetter for 2026, der netop har været til behandling på afdelingsmøderne. Her har vi identificeret, hvor stort efterslæb den enkelte afdeling har i sin opsparring. Nogle er godt med, mens andre halter et stykke efter.

På den baggrund kan vi over det kommende år udvikle en strategi sammen med den enkelte afdeling for, hvordan henlæggelserne på en klog og nænsom måde kan komme på omgangshøjde med behovet.

Den politik går hånd i hånd med en ny proces for løbende kvalitetssikring af vedligeholdelsesplanerne, så vi bruger AAB's mange data klogt og fremsynet for at undgå, at en afdeling pludselig står overfor et stort efterslæb. Disse to værktøjer – pejlemærker for henlæggelser og høj kvalitet i vedligeholdelsesplanerne – skal gerne give et godt grundlag for de kommende års dialog mellem administrationen, afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne om, hvordan vi bedst muligt fremtidssikrer den enkelte afdeling.



Transport

Strategien udpeger også et pejlemærke om at gøre både beboernes transport grønnere og samtidig gøre klimaaftrykket fra transport og maskiner i AAB's drift mindre.

Vi måler en gang om året på beboernes transportvaner for at se, hvor meget cykler, busser og elbiler fylder i regnskabet. Det gør vi for at se, om vi stille og roligt kan hjælpe grønnere vaner på vej.

I 2024 er der opsat 38 nye ladeudtag til elbiler på syv forskellige adresser, så man nu kan lade sin bil op i en tredjedel af AAB's afdelinger. En del flere er på vej – ligesom en række villaafdelinger, hvor man parkerer ved den enkelte bolig, i 2025 vil ændre råderetskataloget, så beboerne får mulighed for at opsætte en ladeboks ved boligen.

For beboere uden bil har vi indledt et samarbejde med Green Mobility om opsætning af delebiler i afdelingerne. Det første forsøg i

afdeling 64 Ved Skoven ser dagens lys i begyndelsen af 2025, og vi håber, at flere afdelinger kommer med på vognen.

Ikke mindst cyklen er et afgørende vigtigt transportmiddel. Vi har brugt tid i 2024 på at kortlægge, hvor der er mest behov for bedre parkeringsfaciliteter til cykler, og samtidig undersøgt mulighederne for at kombinere disse med værksted og opladning – så vi kan gøre det endnu mere attraktivt at cykle til og fra sin AAB-bolig.

I AAB's drift bruger vi en række forskellige maskiner, og en arbejdsgruppe i driften er i fuld gang med at kortlægge og omprioritere maskinparken så vi kan lave en plan for overgang til elektrisk drift for at kunne leve op til strategiens mål om at udfase brugen af fossile brændsler i driften. Et andet mål med planen er netop at indfri potentialerne for at udnytte vores maskiner blandt andet ved at bruge dem mere på tværs af afdelingerne.



Grønnere valg

Ved en beboerundersøgelse i efteråret 2024 angav 26 procent af beboerne, at bedre **kollektive trafikforbindelser** kunne få dem til at vælge grønnere transport. 23 procent svarede, at der skulle være bedre mulighed for at **oplade elbiler**. 23 procent ønskede **bedre cykelparkering**. 14 procent ønskede mulighed for **opladning af elcykler** og -scootere, mens 10 procent efterspurgte **delebiler** og 4 procent bad om **færre parkeringspladser** til biler.

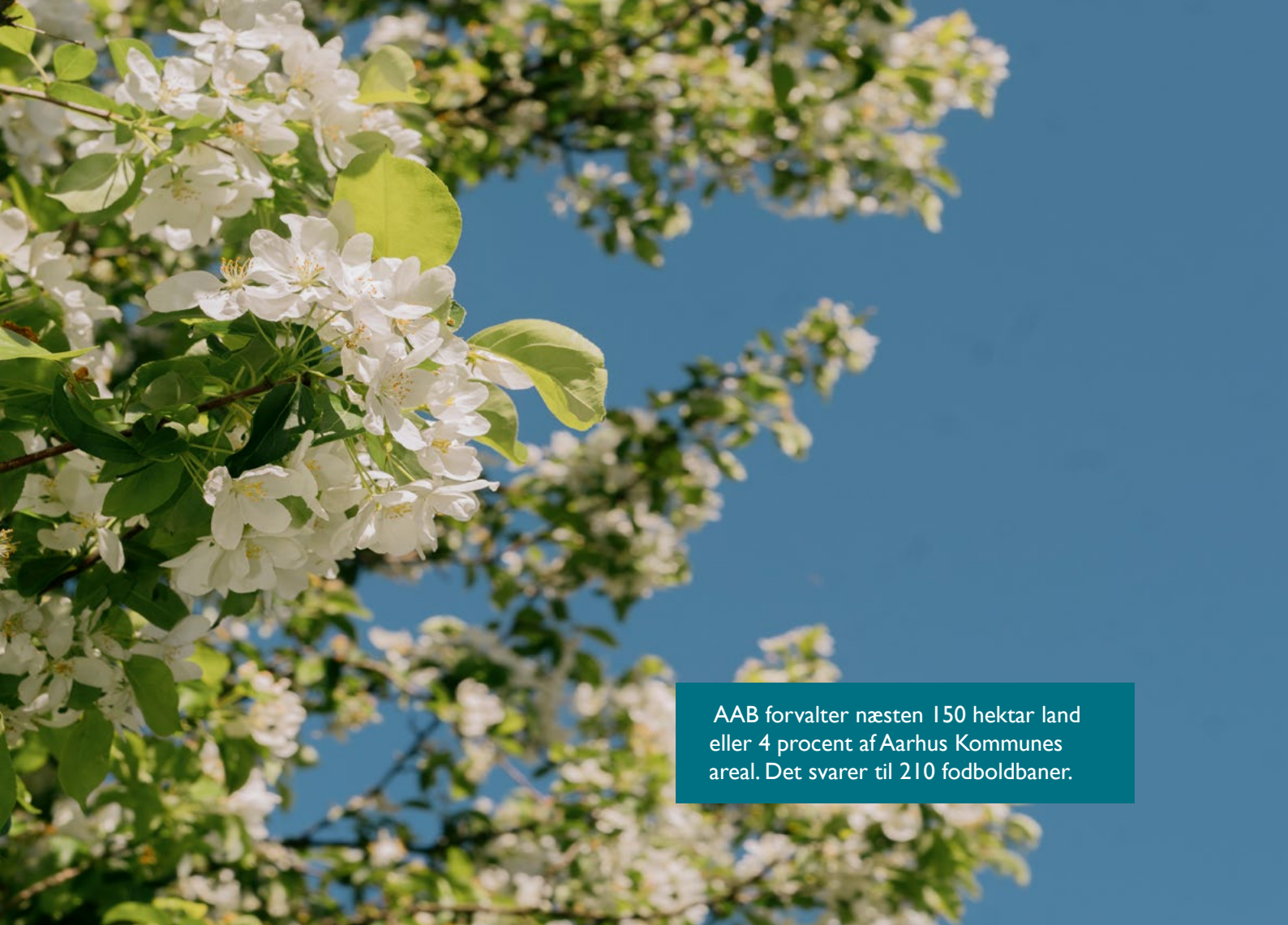


Affald

Over de sidste år har Danmark – og dermed også lille AAB – været igennem en kolossal omlægning, hvor vi så småt er ved at have vænnet os til at sortere alt vores husholdningsaffald i de kendte 10 fraktioner. Al begyndelse er svær, og erfaringen har da også været, at de første uger med ny affaldsordning i en afdeling giver både forvirring og frustrationer. Men overraskende hurtigt bliver den nye virkelighed til hverdag, og generelt fungerer affaldssorteringen ganske godt på tværs af AAB's afdelinger.

Der er dog stadig potentiale for at gøre det nemmere at sortere korrekt, og i de kommende år arbejder vi under strategien både med kommunikation, adfærdsguides og affaldsguider for at hjælpe alle beboere godt i gang.

Affaldsplanen har også betydet et stort arbejde med at grave containere ned, lukke affaldsskakte og indrette nye affaldspladser. Og også i administrationsbygningen i Langelandsgade er der nu indført en grundig sortering af affaldet, så vi også her kan bidrage til at øge genbruget og mindske mængden af affald, der blot forbrændes.



AAB forvalter næsten 150 hektar land eller 4 procent af Aarhus Kommunes areal. Det svarer til 210 fodboldbaner.

Natur

Ser man på et satellitfoto af Aarhus (eller Hørning), er det slående, hvor stor en del af arealet, der i virkeligheden står AAB på. Ikke alene forpligter det at forvalte en stor del af vores hjørne af kloden.

Det giver også muligheder for at skabe en natur, som mange beboere efterspørger som et alternativ til korttrimmede græsplæner og sterile bede med knivskarpe kanter.

Derfor har AAB sat alle sejl for at øge mængden og kvaliteten af naturområderne rundt omkring i afdelingerne – og sågar på stenbroen i Langelandsgade er de gamle 1990'ere bede under omlægning for at give plads til et mere mangfoldigt plante- og dyreliv.

For år tilbage besluttede AAB at stoppe med at bruge sprøjtegifte til at bekæmpe ukrudt i de grønne områder. Vi har taget den opgave op igen og ser på, hvordan vi ikke blot kan

bekæmpe ukrudt uden kemi, men også finde de mest miljøskånsomme metoder til eksempelvis at fjerne alger.

Der er nedsat en gruppe af de grønneste fingre blandt AAB's medarbejdere. De har blandt andet stået bag en workshop, hvor medarbejderne blev oplært i at måle biodiversiteten i alle vores udeområder. Den måling kan vi bruge som afsæt for at lade naturen blomstre endnu mere rundt om i afdelingerne. I regi af erfa-gruppen for villaafdelinger er der desuden nedsat en lille tænketank af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som skal komme med ideer til et moderne vedligeholdelsesreglement, der baner vejen for, at vi også kan blive vildere og grønnere i de afdelinger, hvor det er den enkelte beboer, der plejer arealerne.





Fællesskaber og social bæredygtighed

Det sidste blad i bæredygtighedsblomsten er AAB's fokus på fællesskaber og social bæredygtighed, som fik et solidt startskud i oktober 2024, hvor en stor gruppe beboervalgte mødtes til repræsentantskabsdag og fik inspiration til, hvordan man gøder frivilligheden, skaber fællesskaber og kan bruge boligsociale indsatser til at understøtte trivsel blandt beboerne.

Mens der fortsat arbejdes på en opsamling fra dagen i form af et inspirationskatalog til afdelingsbestyrelserne om frivillighed og fællesskab, er der på andre fronter fuld fart på fællesskaberne blandt AAB's beboere.

I 2024 blev aktivitetstilbuddene til beboerne genstartet med et vellykket arrangement til DHL-stafetten i sensommeren og to besøg henholdsvis på Moesgaard Museum og i Tivoli Friheden sidst på året.

Der var stor interesse og alle arrangementer gav nyttige erfaringer frem mod de tilbud, beboerne vil kunne benytte sig af i 2025. Her bliver der eksempelvis et endnu større DHL-arrangement, hvor AAB's medarbejdere også deltager.

I mange afdelinger er der også gang i fællesskaberne, blandt andet i form af fælles værksteder og haveredskaber til deling. Den slags tiltag lever desværre i et forsikringsmæssigt ingenmandsland, men organisationsbestyrelsen har besluttet, at man – på nær særligt farlige værktøjskategorier – vil tillade og tilskynde til, at afdelingerne alligevel deler og på den måde styrker både bæredygtighed og fællesskaber i afdelingerne.

På den lidt mere organiserede front fik afdeling 24 Skovgårdsparken sammen med Brabrand Boligforenings naboafdeling 3 fra 1. juli 2024 en ny boligsocial indsats. Her er to dygtige medarbejdere blevet ansat med fokus på henholdsvis uddannelse/beskæftigelse og beboeraktiviteter samt fællesskab.

Indsatsen, der er finansieret af Landsbyggefonden, Aarhus Kommune og de to boligorganisationer, er et tillæg til de mange tilbud, der i forvejen findes i Gellerupparken og Toveshøj.

Den løber i første omgang frem til og med 2026, men arbejdet med en forlængelse er allerede så småt i gang.

Indsatsen kom i stand, efter at boligområdet i december 2023 kom på regeringens liste over såkaldte parallelsamfund – på målfoto grundet antallet af beboere med uddannelse udover grundskolen.

Allerede i december 2024 kunne vi glæde os over, at området var kommet af listen igen. Det er i sandhedens interesse nok ikke kun den boligsociale indsats' fortjeneste, men boligorganisationer og afdelingsbestyrelser er enige om, at indsatsen ikke handler om lister, men om et langsigtet fokus på at forbedre både de sociale ressourcer, fællesskabet og fortællingen om et i øvrigt meget velfungerende boligområde.

Til gengæld besluttede organisationsbestyrelsen - på linje med de to øvrige boligorganisationer Ringgården og ALBOA at udfase organisationens mangeårige tilskud til den boligsociale indsats i Rundhøj, da den sociale situation på alle parametre efterhånden er så god og velfungerende, at der ikke længere er behov for en særlig indsats. Afdelingsmøderne i de involverede afdelinger har dog besluttet selv at fortsætte beboeraktiviteter og rådgivning i fællesskab på et mindre niveau.

December 2024 betød til gengæld, at Vorrevangen og Langenæs var nye områder på regeringens liste over forebyggelsesområder. Det har den betydning, at der nu er indført fleksibel udlejning, dvs. at boligsøgende i job eller uddannelse kommer foran i køen til ledige boliger i de to områder, ligesom kommunen afstår fra at benytte sin ret til boligsocial anvisning her, mens udlejningsaftalerne er gældende.

Og apropos udlejningsaftaler besluttede organisationsbestyrelsen i december på baggrund af debatten på novembers repræsentantskabsmøde at afskaffe muligheden for, at AAB's beboere kan udleje deres lejemaal som feriebolig. Syv beboere havde nået at tilmelde sig ordningen, men de må nu – som alle andre beboere – affinde sig med, at det ikke længere er en mulighed.





Hjælpsomhed

Organisationsbestyrelsen vedtog tilbage i 2023 en kommunikationsstrategi for AAB med vægt på at agere hjælpsomt, åbent og professionelt, og de tre nøgleord går igen i mange af de initiativer, der har fyldt i 2024.

Digitalisering og selvbetjening

Mange beboere efterspørger digitale selvbetjeningsmuligheder, og der kommer da også flere og flere muligheder til. Ved udgangen af 2024 har 13 afdelinger således tilsluttet online lokaleudlejning.

AAB's app har vist sig at være et skattet redskab blandt beboerne, idet næsten en tredjedel af alle henvendelser kommer ad den kanal. Vi får løbende gode ideer og ønsker til yderligere funktioner i app'en. Retfærdigvis skal det dog siges, at det jo ikke som sådan er AAB's app, men en app, vi lejer hos udvikleren af vores administrationssystemer, så det er ikke AAB, men dem, der beslutter, hvad der skal udvikles (og det skal AAB's fælleskasse nok være godt tilfreds med...). Selskabet bag, Unik Bolig, har imidlertid meldt ud, at de ikke vil udvikle mere på app'en, da de er i gang med at udvikle en ny app, som har flere selvbetjeningsløsninger

og kommunikationsmuligheder. Bestyrelser og beboere må derfor desværre væbne sig med lidt tålmodighed her.

Det nye beboerweb, uHabi, er fortsat på vej til alle lejere i AAB. Beboerwebbet er i test hos AAB, og når de sidste uhensigtsmæssigheder bliver udbedret, er vi klar til at go-live med et beboerweb fuld af nye muligheder til gavn for både afdelingsbestyrelsesmedlemmer og lejere i AAB.

Til gengæld gik AARHUSboligs nye hjemmeside i luften efter sommerferien efter et årti på den gamle platform. Den nye hjemmeside, som boligorganisationen ALBOA har stået for udviklingen af, tilgodeser mange af de ønsker, der i årenes løb er kommet ind fra byens boligsøgende, og er efter de obligatoriske børnesygdomme kommet rigtig godt i gang, og antallet af nye tilmeldte vokser i hastigt tempo. Hjemmesiden er ydermere en trædesten for en stærkere fælles markedsføringsindsats for de almene boliger i Aarhus, som skal være med til at fortælle den gode historie bl.a. på de sociale medier om, hvad det egentlig vil sige at bo alment.





Beboerdemokrati

En del af grundlaget for et levende og velfungerende beboerdemokrati er, at man har mulighed for at dygtiggøre sig og skabe netværk med andre beboervalgte. Organisationsbestyrelsen besluttede i den forbindelse en ny kursusstrategi for AAB's beboerdemokrater. Den lægger vægt på de grundlæggende moduler om afdelingsmødet, økonomi, IT, klagesager, konflikt-håndtering med mere – og dialogmøder om aktuelle emner.

Dertil kommer med opstart i efteråret 2025 et uddannelsesforløb målrettet mere erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Dette har fokus på langsigtet afdelingsøkonomi, strategisk arbejde, boligsociale forhold og frivillighed samt mødeledelse og foreningsarbejde. Emnerne er blevet til på baggrund af input fra en række afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Og så betyder kursusstrategien også et nyt koncept for den gamle repræsentantskabsweek-end, der løber af stablen som konference for beboervalgte første gang den 4. og 5. oktober 2025. Vi håber på et stærkt fremmøde med et bredt fokus på demokrati og kommunikation.

Stærkt fremmøde var der også til AAB's 105-årsfest i april 2024, hvor knap 300 afdelingsbestyrelsesmedlemmer, ledsagere og medarbejdere havde en festlig aften på Centralværkstedet. Bestyrelsen var på baggrund af sin evaluering enige om at fortsætte traditionen med en fem-årsfest.

2024 blev også året, hvor dialogmødet, der er for alle afdelingsbestyrelser, fik en lillebror i erfagrupperne for villaafdelinger, der mødes cirka fire gange om året med fokus på de særlige problemstillinger for netop villaafdelingerne. Her har der blandt andet været dialog om, hvordan villaernes ofte gamle og rå kældre kan vedligeholdes og bruges.

Vi har også forsøgt at give bedre understøttelse af beboerdemokratiet med et nyt koncept for nyhedsbrevet for beboervalgte. Det kommer nu langt oftere og mere fyldigt, og med fokus på at hjælpe med relevant og brugbar information til arbejdet i beboerdemokratiet og at klæde beboervalgte på med værktøjer til det daglige arbejde i afdelingerne.





Åbenhed

Ambitionen med kommunikationen i 2024 har også været at komme tættere på beboerne, og et af værktøjerne til dette har – parallelt med nyhedsbrevet til beboervalgte – været et opdateret nyhedsbrev til beboerne. Sideløbende med dette har AAB også prioriteret de sociale medier.

Boligorganisationen er begyndt at bruge LinkedIn – rettet mod samarbejdspartnere og potentielle medarbejdere – langt mere målrettet og har sågar besluttet at oprette en AAB-side på Facebook, som løbende kommer med både praktisk information og fortæller historier fra AAB-universet.

Den indsats har givet anledning til at kortlægge afdelingernes brug af Facebook, og det er håbet, at der i 2025 kan bindes tættere bånd mellem afdelingernes og boligorganisationens brug af de sociale medier.

God almen ledelse

Åbenhed handler ikke kun om beboerkommunikation og sociale medier. Det er et vigtigt princip helt ind i kernen af vores organisation. Derfor har organisationsbestyrelsen brugt mange ressourcer på at gøre grundlaget for sit arbejde helt skarpt: Klare ledelsesprincipper, præcise politikker og strategier, maksimal åbenhed og et højt, strategisk kompetenceniveau.

Bestyrelsen har offentliggjort sine principper for god ledelse – baseret på brancheorganisationen BL's anbefalinger – tilgængelige på hjemmesiden, hvor man kan læse om alt lige fra bestyrelseshonorar og regler for forplejning over bestyrelsens arbejds giverrolle for direktøren og repræsentation i eksterne fora til retningslinjer for direktørens og afdelingsbestyrelsernes udgifter.

Det betyder også, at bestyrelsen i 2024 har prioriteret højt at få beskrevet AAB's arbejdsgrundlag i en række politikker, strategier og forretningsgange, som danner grundlag for en professionel arbejdsdeling med den daglige ledelse og for en gennemsigtig måde at lede organisationen på.

Det har i årets løb blandt andet omfattet vedtagelse af en politik for henlæggelser, en

kursusstrategi, en IT- og digitaliseringsstrategi, en nybyggeripolitik (som senere blev vedtaget af repræsentantskabet), en forsikringspolitik, en tilskudspolitik og en strategi for kapitalforvaltning. Det har også medført en klar politik for, hvordan bestyrelsesvalg bør afvikles, herunder at man bør have mulighed for at annoncere sit kandidatur på forhånd – og mulighed for at på forhånd at få kendskab til, hvad det kræver at sidde i bestyrelsen.

Alt bestyrelsens materiale har siden 2023 været tilgængeligt for offentligheden – herunder AAB's beboere og valgte – på www.aabnet.dk.

Bestyrelsen har også været præget af en stor udskiftning. Bestyrelsesmedlemmet med højest anciennitet har siddet i bestyrelsen i fire år, mens tre medlemmer har siddet i bestyrelsen i mindre end ét år. Arbejdsbyrden og mødeaktiviteten er stor, men samarbejdet i bestyrelsen er meget velfungerende. Selv om det faglige niveau er højt, og læringskurven har været meget stejl, er bestyrelsen også enige om, at den til stadighed skal dygtiggøre sig. Derfor har den i årets løb gennemført flere uddannelsesmoduler om blandt andet bestyrelsens juridiske ansvar, regnskabskundskab og bestyrelsens rolle i byggesager.

Bestyrelsen har besluttet, at disse uddannelsesmoduler skal gentages løbende, både for at hjælpe nye bestyrelsesmedlemmer i gang, for at ajourføre de "gamle" og for at sikre, at den samlede bestyrelse har en fælles viden og horisont.

Året blev rundet af med indstiftelsen af en ny tradition om én gang om året at afvikle et fælles seminar med organisationens chefgruppe for at komme tættere på hinanden og få et fælles billede af, hvordan AAB skal udvikle sig i de kommende år.

Organisationsbestyrelsens fokus på god almen ledelse var også en del af bevæggrunden for, at man først på året besluttede at skifte sin advokatforbindelse gennem en del årtier ud, og fandt gennem en udbudsrunde med fem advokatfirmaer frem til, at det århusianske Clemens Advokatpartnerselskab fremover skal være AAB's primære advokatforbindelse.



Professionalisme

AAB's organisation – ikke mindst den del, der har med driften at gøre – har gennemgået mange forandringer i 2024. I december 2023 blev der søsat en ny organisering, hvor 11 bygningsansvarlige fik det daglige ledelsesansvar for de 11 teams på tværs af AAB-landskabet, og fra april 2024 blev alle telefonopkald om reparationer m.v. samlet i Langelandsgade for at mindske sårbarheden i driften. Ydermere fik AAB midt i 2024 ny driftschef i Julia Beck Søndergaard og har i løbet af halvandet år også fået nye serviceledere i alle fire driftsområder.

Der er derudover sket en række forandringer i selve maskinrummet i driften.

Set i lyset af disse ganske store forandringer er det faktisk forunderligt, at det er lykkedes at holde næsen i sporet og få løst langt de fleste af de daglige opgaver. Medarbejderne har løbet mere end stærkt – og der skal derfor også lyde en stor tak til alle beboere og valgte for hjælpsomheden og overbærenheden, når der indimellem er røget en bold på gulvet!

Forandringer i AAB

- De bygningsansvarlige har gennemgået grundlæggende lederuddannelse for at sikre, at de er rustet til den store opgave.
- Der er etableret en ny rolle som villakoordinatorer for at servicere de mange forskelligartede henvendelser og problemstillinger fra beboere og bestyrelser i AAB's villaafdelinger, som bl.a. er kendetegnet ved en langt større mangfoldighed i boligernes indretning og vedligeholdelsesstand, end der kendetegner de øvrige afdelinger.

- Alle servicekoordinatorer er samlet et par dage om ugen i Servicecenter Nord og har fået ansvarsområder på tværs for at kunne ensrette praksis og højne vores viden og ekspertise. Tilsvarende arbejdes med en form, hvor også serviceassistenterne kan samarbejde og bruge hinandens viden bedre på tværs.
- Åbningstiderne for servicecentrene og Boligsupporten (det tidligere Kundenservice) er tilpasset efter, hvornår der faktisk efterspørges service for at sikre, at der også er tid til at levere på de opgaver, der efterspørges – i forhold til alt væsentligt pr. mail, via app og på telefonen.
- Der er med udgangspunkt i strategien udarbejdet fire kompetenceudviklingsspor for driftspersonale, og rigtig mange medarbejdere i driften har ønsket at dygtiggøre sig inden for vild natur, reparationer, energioptimeringer eller som brobygger for den sociale bæredygtighed. Sideløbende har der været afviklet et uddannelsesforløb rettet mod medarbejdere, der døjer med forskellige grader af ordblindhed.
- Der er etableret en supersynsgruppe, der skal sikre kvalitet og ensartethed samt indarbejdning af ny retspraksis i synene på tværs af hele AAB – og gøre synet til en bedre og mindre konfliktfyldt oplevelse for alle parter.
- Der er lavet en ramme for et styrket samarbejde på tværs af drifts- og projektorganisationen, hvor netop fokus på bæredygtighed er et vigtigt område, og som skal sikre, at al viden udnyttes på tværs både før, under og efter vores renoveringssager.





Drift

Driftsorganisationen har sideløbende håndteret en stribe sager, som med rette har haft stor bevågenhed i afdelingerne.

Vinteren 2023-24 var kendetegnet ved megen sne og is og meget dårlig service fra AAB's leverandører, og derfor blev der på baggrund af inddragelse af et beboerpanel gennemført et nyt udbud medio 2024, som både har prioriteret en højere kvalitet og en større leverings-sikkerhed – kombineret med klare sanktioner, hvis entreprenøren alligevel ikke skulle kunne levere. Vi har samtidig gennemgået opgaverne, så eksempelvis saltning udføres mere skånsomt.

Den model for kollektiv råderet, som organisationsbestyrelsen vedtog i august 2023, er over 2024 indført i 22 afdelinger, og yderligere 5 afdelinger vil behandle den på afdelingsmøder i løbet af 2025. De første 63 køkkener er sat op hos beboere. Selv om de fleste beboere har været tilfredse med udvalget, gav debatten på repræsentantskabsmødet i november 2024 udtryk for, at mange også ønskede sig et bredere udvalg i de to EU-udbudte rammeaftaler, der trådte i kraft lige i begyndelsen af 2024. Og helt ærligt var udvalget også ret snævert. Driftsafdelingen har forhandlet en udvidelse af sortimentet med de to rammeaftaleholdere – så bredt,

som det nu kan lade sig gøre inden for udbudet. Men der var også enighed om at inddrage en række afdelingsbestyrelsesmedlemmer inden næste udbud, så vi kan sikre det bedst mulige grundlag.

Inden næste udbud arbejdes der også på en løsning, så man i højere grad kan deludskifte eksempelvis kun fronter eller bordplader i køkkenerne, således at vi for at mindske CO₂-belastningen kan undgå at skifte flere hele køkkener end højst nødvendigt.

I begyndelsen af 2024 trådte rammeaftalen med de nye elektrikere, tømrere og VVS-montører i kraft, og den vil være med til at sikre en besparelse gennem EU-udbuddet. Men det stod desværre klart relativt kort inde i perioden, at samarbejdet på tømrerområdet lod meget tilbage at ønske – både i forhold til kvaliteten for det udførte arbejde, aftaler med beboerne og kommunikation om det udførte arbejde. Det var ganske klart dokumenteret af de 11 dygtige bygningsansvarlige. Derfor opsagde AAB aftalen i efteråret, for det er afgørende, at alle AAB's leverandører er fokuseret på at levere høj kvalitet og leve op til boligorganisationens krav. At være leverandør til AAB er en mulighed og en forpligtelse, som ingen skal tage let på.





Indkøb og egenkontrol

I det hele taget har der været meget fokus på AAB's indkøb i 2024. I efteråret gennemførte vi et udbud af AAB's forsikringsportefølje - som vores hidtidige selskab, Gjensidige, vandt igen – og sidst på året udbød vi forvaltningen af AAB's egenkapital, som først og fremmest udgøres af afdelingernes opsparinger.

Sideløbende har vi gennemført en ekstern analyse af alle AAB's indkøb, som fører til, at vi i foråret 2025 dels vil udarbejde en ny indkøbspolitik for organisationen, dels vil sætte en række initiativer i gang for at indhente besparelser på vores indkøb over de kommende år. Selve besparelserne er kun første række - det vigtige er, at vi sideløbende gennem den såkaldte egenkontrol – bliver knivskarpe til at følge op på, at fakturaer og leverede ydelser nøje følger det aftalte, også når samarbejdet får nogle år på bagen.



Bæredygtige bygninger

AAB består af 63 helt unikke afdelinger, der repræsenterer et bredt udsnit af de sidste 105 års arkitektoniske danmarkshistorie, og som tæller flere af Aarhus' mest ikoniske byggerier.

At holde disse bygninger ved lige og at sikre, at de også kan danne rammen om fremtidige generationers liv, er en af AAB's vigtigste opgaver.

Til at stå i spidsen for den opgave fik AAB i november 2024 sin nye projektchef, Helge Borup.

Det skifte har givet anledning til et fornyet fagligt blik på vores bygningsmasse og arbejdsprocesser.

Blandt andet har der været stærkt fokus på samarbejdet med driftsorganisationen og på implementering af en ny forretningsgang for byggesager.

Også samarbejdet med afdelingsbestyrelserne har haft høj prioritet eksempelvis med udgangspunkt i vejledningen for byggeudvalg og

kortlægningen af arkitektur og bevaringsværdier i en række afdelinger.

Nye afdelinger

AAB skal som en del af organisationens formål løbende have blik for at bygge nye afdelinger for at bidrage til det almene – og bæredygtige – aspekt i byens udvikling. Det skal vi for at sikre gode muligheder for vores beboere og boligsøgende for boliger, der passer til alle livssituationer.

En af de helt særlige knopskydninger på AAB's boligmasse har været indflytningen i afdeling 100 Bindsbøll Byen i oktober 2024. Der er ingen tvivl om, at omdannelsen af de historiske, fredede bygninger til 231 helt unikke almene boliger er et enestående projekt både i AAB's historie, men også blandt danske boligorganisationer i øvrigt.

Der findes ingen steder, der kan måle sig eller bare sammenlignes med Bindsbøll Byen. Blandt andet derfor er byggeriet omsværmet





af vild interesse fra ind- og udland og er – til vores store stolthed – nomineret til RENOVER-prisen i 2025.

De nye beboere og den nye afdelingsbestyrelse har da også indtaget stedet med begejstring og en smittende entusiasme.

Men AAB's afdeling 100 har også haft sin pris. Det er dyrt – meget dyrt – nænsomt at renovere en fredet bygning. Derfor har organisationsbestyrelsen hen over perioden, siden vi overtog bygningerne i 2019, bevilget i alt cirka 123 millioner kroner af boligorganisationens fælles midler til at betale for udgifter i byggesagen. Det er også ganske dyrt at drive en fredet bygning. Rigtig meget skal håndteres med håndkraft, og rigtig mange løsninger er unikke og ikke standard. Derfor er huslejen i afdelingen også højere end i andre nye, almene afdelinger.

Og det er utvivlsomt en del af årsagen til den tredje, store omkostning, nemlig lejetabet ved udlejning. Alle nybyggerier i Aarhus tager tid at leje ud i disse år. Ingen kan regne med at leje 231 boliger ud over natten. Der er meget stor interesse for at bo i Bindsbøll Byen, og der indgås hver uge nye lejekontrakter, således at alle fremskrivninger peger på, at den sidste bolig er lejet ud ved udgangen af 2025. Men

lejetabet indtil da er en betydelig udgift, som også må afholdes af den fælles kasse i dispositionsfonden, hvor lejetab ved manglende udlejning dækkes efter almenboligloven af dispositionsfonden i alle afdelinger.

Om en almen boligorganisation som AAB reelt er gearet til et sådant projekt, er mest af alt en teoretisk mandagstrænerdiskussion. For vi har løst opgaven. Vi har renoveret bygningerne. Og det er blevet et helt fantastisk, enestående sted, som vi med rette kan være utrolig stolte af både i dag og om hundrede år. Men vi skal lære, at vi for fremtiden skal lave en grundig og nøgtern risikoanalyse, inden vi kaster os ud i et nybyggeriprojekt, så vi har en klar idé om, hvilke risici det vil udsætte boligorganisationen for. Ikke fordi vi ikke skal løbe risici. Det gør man altid, når man bygger. Men fordi vi skal have en klar idé om, hvad vi går ind til.

Disse overvejelser var blandt dem, der lå bag den nybyggeripolitik, som repræsentantskabet vedtog i juni 2024. Og de gør sig gældende i AAB's næste nybyggeriprojekt, de 35 seniorvenlige boliger i Smedens Have midt i Hørning.

Det bliver certificeret bæredygtige boliger med meget træ i konstruktionen, vild natur omkring dem – og med et stort fokus på fællesskab.



Bedre helhedsplaner

Nybyggeriet kommer dog uundgåeligt kun til at udgøre en lille brøkdel af AAB's byggeaktivitet.

Den langt største del handler om at vedligeholde, renovere, modernisere og fremtidssikre de omkring 9.000 bestående boliger. Det gør vi helst i det små, løbende og efter behov. Men en gang imellem er der så mange udfordringer samlet på ét sted, at vi må lave en meget stor samlet renovering.

Det gjorde vi over nogle år fra 2019 til 2022 i afdeling 25 Klostervangen, som bl.a. fik nye facader, tilgængelighedsboliger, inddækkede altaner og ventilation.

Det har blandt andet været en stor forbedring af boligernes indeklima, men det har også været en drøj omgang for beboerne at gå igennem. For at sikre, at vi får noget ud af de dyre lærepenge, og for at undgå at begå de samme fejl to gange, modtog organisationsbestyrelsen i begyndelsen af 2024 resultaterne af den eksterne evaluering af processen, som var igangsat et halvt år forinden.

Rapporten fra arkitektfirmaet Grandville gav 18 meget konkrete anbefalinger, som bestyrelsen har besluttet skal ligge til grund for fremtidige, store renoveringer og helhedsplaner. Det drejer sig blandt andet om:

- Mere udbredt brug af genhusning
- Inddragelse af organisationsbestyrelsen
- Grundig detailprojektering før beslutning
- Realisme i idéfasen
- Uvildig projektgranskning

I de kommende år bliver der i hvert fald to gode muligheder for at sætte erfaringerne i spil. For det første står afdeling 35 Trillegården overfor en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, hvor alle 482 boliger skal renoveres.

Især de 196 gårdhavehuse er efter alt at dømme nødt til at blive brudt helt ned og erstattet af nye boliger i afdelingen, som ligger bedre placeret på grunden og er bedre rustet til at modstå vand, vind og vejr.

Beboerne står foran at skulle i gang med

udviklingsprocessen af helhedsplanen – baseret på erfaringerne fra Klostervangen – i det forestående efterår, men der går formodentlig yderligere et par år, før de første håndværkere rykker ind.

I afdeling 48 Brohaven er Landsbyggefonden også på banen, men processen er knapt så langt fremme. Også her vurderes det, at de 84 gårdhavehuse er nødt til at blive revet ned og bygget op igen fra bunden. De er bygget efter det såkaldte casalea-princip, som oprindeligt i 1970'erne var tænkt som midlertidig bebyggelse. Derfor er de fleste af de cirka 2.000 casalea-huse, der over årene blev opført rundt omkring i landet, også enten revet ned eller i planlægning af en nedrivning.

Over de næste år vil beboerne i afdelingen – ligeledes i forlængelse af evalueringen fra Klostervangen – blive inddraget i arbejdet med, hvordan fremtidens Brohaven kan komme til at tage sig ud.





Renoveringer

Organisationsbestyrelsen har med udgangen af 2024 været ved at lægge sidste hånd på en renoveringspolitik, som skal være en tjekliste eller et pejlemærke for fremtidige renoveringer i afdelingerne.

Hver afdeling er forskellig og har et beboerdemokrati, der vil noget forskelligt. Samtidig er der himmelvid forskel på at skifte hoveddøre og at lave en totalrenovering af facade og nyindretning af boligerne.

Derfor skal renoveringspolitikken fungere som et pejlemærke, der med udgangspunkt i ambitionerne om arkitektur, kvalitet, bæredygtighed, samarbejde, kommunikation og social ansvarlighed skal danne grundlaget for dialogen og beslutningsgrundlaget for de kommende års renoveringer i AAB.

Langt de fleste renoveringer går godt, men imellem sker der uhensigtsmæssigheder, som vi er nødt til at rette op på. Således har vi i 2024 måttet anmelde vådrumsmembranerne i afdeling 67 Risskov Brynet til Byggeskadefonden, da de efter alt at dømme er udført forkert under byggeriet af afdelingen af hovedentreprenøren, som tilmed siden er gået konkurs. I skrivende stund mangler vi fortsat endelig tilbagemelding fra fonden på sagen, så vi kan komme i gang med udbedring af badeværelserne.

Det samme gjorde sig gældende i en række badeværelser i afdeling 22 Langenæs II, der blev renoveret i slutningen af 2000'erne og begyndelsen af 2010'erne – uden vådrumsmembran. Det blev langt om længe udbedret i 2024, men organisationsbestyrelsen bevilgede et stort tilskud fra dispositionsfonden på baggrund af, at der ikke er blevet rettet op på sagen tidligere.

I afdeling 23 Kridthøjparken blev der i 2024 afsluttet en vellykket renovering af blandt andet tage og udskiftning til moderne vinduer med energiruder. Så langt, så godt. Men det har vist sig, at de tætte og velisolerede vinduer mindsker luftcirkulationen og flytter dugpunktet i boligen, så der efterfølgende har været større problemer med fugt i boligerne.

Det viser, at selv den bedste renovering i gammelt byggeri kræver, at adfærden i boligen med

blandt andet udluftning følger med. Det viser også, at vi bør tænke ventilation med, når vi i god tråd med både bygningsreglement og bæredygtighedsstrategi tætnet og isoleret vores boliger meget.

Den erfaring er trukket med ind i blandt andet afdeling 20 Niels Ebbesens Gård, der i 2025 står over for udskiftning af vinduer og tag, men som netop derfor samtidig får etableret ventilation i vinduerne for at forbedre indeklimaet. I afdeling 37 har vi allerede installeret ventilationsvinduer, og de foreløbige observationer er positive.

Større renoveringssager i afdelingerne i 2024

Afd. 6 Ingerslevsgaard, renovering af altaner.

Afd. 8 Marselisgården, omfugning.

Afd. 18 Vorrevangen II – udskiftning af tage.

Afd. 22 – Etablering af vådrumsmembran i badeværelser.

Afd. 24 Skovgårdsparken, renovering og udskiftning af faldstammer.

Afd. 37 Fjældevænget, Udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne.

Afd. 52 Skådeparken, udskiftning af vinduer, terrassedøre og vandrør.





Den økonomiske bæredygtighed

Boligorganisationen og organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for afdelingernes langsigtede bygningsmæssige og økonomiske bæredygtighed.

Det er en af grundene til, at bestyrelsen som nævnt har vedtaget en henlæggelsespolitik for afdelingerne. Og det er en af grundene til, at flere afdelinger har taget ansvaret på sig og har vedtaget en såkaldt fremtidssikringsstrategi, der over en årrække skal bringe henlæggelsesniveauet op på et langtidsholdbart niveau. Afdeling 16 Charlottenhøj og 52 Skådeparken har allerede vedtaget en strategi, og afdeling 53 Bushøjen har en klar til afdelingsmødet i 2025. Flere andre arbejder på at få strategien på plads. Det er håbet, at vi inden udgangen af 2025 har en fremtidssikringsstrategi i en stor del af afdelingerne på plads.

Det bliver så meget desto vigtigere at tænke langsigtet, fordi der byder sig stadig flere udfordringer til. Klimaudfordringer og miljømæssig bæredygtighed er én, sundhed og indeklima en anden. Men også eksempelvis reformen af

ejendomsbeskatningen er et stort opmærksomhedspunkt for afdelingerne fremover.

I samarbejde med BL og AAB's advokat følger vi vurderingerne tæt og har påklaget en række vurderinger, som vi mener er forkerte. Det betyder kroner og øre her og nu, men for de fleste afdelingers vedkommende ikke ret meget. Problemet er, at en forkert (eller desværre også nogle af de rigtige) ejendomsvurderinger på sigt vil vokse til en stor skattebetaling for afdelingerne, som vi ikke bare kan udskyde til fremtiden med at forholde os til.

Ikke bare afdelingerne skal være økonomisk bæredygtige. Det skal boligorganisationen også. Derfor har organisationsbestyrelsen udarbejdet en 15-årig fremskrivning af AAB's egenkapital og forsøgt at forudsige, hvor der kan blive behov for tilskud i de kommende år. Det skal sammen med bestyrelsens tilskudspolitik sikre den rigtige balancegang mellem på den ene side at undgå, at egenkapitalen bliver så lille, at afdelingerne tvangsmæssigt skal betale ekstrabidrag til den, og på den anden side sikre, at den størst



mulige andel af egenkapitalen er ude for at gøre gavn i de afdelinger, der har størst behov. Over de seneste år er egenkapitalen – dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital – mindsket kraftigt.

Det skyldes flere forhold. Dels har organisationen – lige som afdelingerne – lidt store tab under turbulensen på de finansielle markeder de seneste år - og samtidig er der udbetalt store engangsbeløb bredt til afdelingerne i disse år under den gamle ordning med rentetilskud.

I alt har disse to forhold kostet 55 millioner kroner af egenkapitalen. Samtidig har udgifterne til omdannelse af afdeling 100 i Bindsbøll Byen med en udgift på 123 millioner kroner trukket tungt på egenkapitalen.

Det har sammen med det faktum, at der er udlånt cirka 165 millioner kroner til afdelingerne, primært til råderetsarbejder, gjort, at AAB skal udvise stor disciplin og omhyggelighed med sin egenkapital i de kommende årtier.

Det skal vi for at kunne yde nødvendig støtte til de afdelinger, som vitterligt er økonomisk, bygningsmæssigt og socialt udfordret i en grad, så de ikke selv kan løfte opgaven alene. Det gælder eksempelvis de afdelinger, der står over for store helhedsplaner. Men også fordi egenkapitalen skal dække mange store og små, løbende udgifter.

På den mindre skala har fonden i 2024 dækket en omkostning på cirka 400.000 kroner til, at en nødvendig omberegning af huslejen i afdeling 72 Nygade, ikke blev effektueret, så snart problemet blev konstateret.

På den lidt større skala skal dispositionsfonden dække huslejetab i afdelingerne. Udgiften vokser, men det skyldes faktisk ikke, at det i disse år er sværere at leje almene boliger ud i Aarhus.

Huslejetabet på almindelige boliglejemaal er fortsat forsvindende lille på få hundrede tusinde om året.





Der er derimod tre primære årsager til huslejetab, som organisationen skal forholde sig til:

- Udlejningen af boliger i afdeling 100 Bindebøll Byen går støt, men langsomt fremad. Selv om det må forventes at være fuldt udlejet ved udgangen af 2025, må dispositionsfonden alligevel se frem til at skulle dække et huslejetab på over 10 millioner kroner.
- Udlejningen i ungdomsboligerne i afdeling 61 Vintervej går meget trægt, og botiden er meget kort. Selv om afdelingen ikke er gammel, tyder det på, at konceptet med små boliger, der to og to eller fire og fire deler køkken og bad, ikke længere er bæredygtigt. Lige nu holdes huslejetabet nede gennem en udlejningsaftale med Aarhus Kommune for ukrainske flygtninge, men på sigt kigger afdelingen – og dermed boligorganisationen – ind i massive, årlige tab. Det er baggrunden for, at organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om at indlede dialog med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden om et muligt salg af afdelingen.
- Selv om erhvervslejemålene udgør mindre end to procent af AAB's huslejeindtægter, står de for omkring 40 procent af huslejetabet. Vi må erkende, at erhvervsudlejning

ikke er en spidskompetence for en almen boligorganisation, og selv om vi har mange fine erhvervslejemål, vil bestyrelsen kortlægge dem med henblik på at se, om ikke vi over tid kan afhænde i hvert fald de lejemål, der ligger i selvstændige bygninger.

Det er målet, at vi ved at behandle egenkapitalen seriøst og træffe beslutninger med rettidig omhu kan sikre, at AAB's i øvrigt betydelige egenkapital kan være et aktiv for afdelinger og boligorganisation også i de kommende årtier.

Til at sikre det, har organisationsbestyrelsen i 2024 vedtaget en ny politik for kapitalforvaltning, der som noget nyt åbner for investering i aktier.

Den mulighed har vi dog sat på hold, mens en principsag for Hobro Boligforening afklarer de skattemæssige konsekvenser af investering i aktier. Men politikken har dog dannet grundlag for et udbud af AAB's kapitalforvaltning, som fra 1. januar 2025 er fordelt hos Sydbank, Danske Bank, Gudme Raaschou og Nykredit, som over de kommende fire år skal stå for det bedst mulige afkast af afdelingernes og boligorganisationens midler – inden for en politik, der benytter sig af både livrem og seler.



Ledelsesberetning

I 2024 har udviklingen på de finansielle markeder betydet både en positiv renteindtægt for afdelingerne og boligorganisationen og for afdelingernes vedkommende også en kursgevinst, som har medvirket til at rette lidt op på de tab, der blev lidt på henlæggelserne ved de meget store kursfald i 2022.

Det generelt stigende pris- og lønniveau har dog samtidig betydet en omkostningsstigning for afdelingerne på en række områder.

Dels betyder de overenskomstmæssige lønstigninger forøgede omkostninger både i administrationen, servicecentrene og den direkte drift. Men omkostningsstigninger på materialer og energi har også belastet afdelingernes økonomi.

Det følges ad med mere politisk bestemte omkostningsstigninger som eksempelvis

omlægningen af affaldshåndteringen, som både i anlæg og drift belaster økonomien i mange afdelinger.

Uanset at AAB indholdsmæssigt tilslutter sig ambitionerne om en langt større grad af genanvendelse, er det ærgerligt, at finansieringen af tiltagene i så høj grad belaster borgere med lavere indkomster tungest.

Samtidig kan de fleste afdelinger se ind i en fremtid med stadigt stigende omkostninger til ejendomsskat som følge af reformerne af vurderings- og ejendomsbeskatningssystemerne, som - uanset at AAB søger at benytte de forhåndenværende muligheder for at påklage afgørelser og i øvrigt forbedre afdelingernes situation - vil betyde en ikke uvæsentlig omkostning for rigtig mange afdelinger på sigt.





Udbud og indkøb

Boligorganisationen har søgt at imødegå prisstigningerne gennem en række udbud og indkøbsaftaler i løbet af 2024. Der er sket udbud af vinterberedskabet og af håndværksydelserne på de tre store områder tømrer-, elektriker- og VVS-arbejde. Omsætningen er af en størrelsesorden, hvor organisationen under alle omstændigheder er EU-udbudspligtig, men samtidig er det også en anledning til at opnå betydelige besparelser for afdelingerne.

Omsætningen betyder, at der i de kommende år vil skulle gennemføres udbud på en lang række områder, og AAB har derfor fokus på at kortlægge sine indkøb og arbejde systematisk med at høste de mulige besparelser samtidig med, at der er fuldt fokus på at opnå den bedst mulige kvalitet i opgaveløsningen af hensyn til beboere og bygninger. Derfor er det ikke altid blot den laveste pris, men også hensynet til service, kommunikation, arbejdsvilkår og bæredygtighed, der vejer i beslutningen.

Det sætter en tyk streg under den forpligtelse, der følger med at være leverandør til AAB, som også medførte, at vi midtvejs gennem 2024 måtte opsige samarbejdet med den vindende virksomhed på tømrerområdet, da kvaliteten og samarbejdet ikke stod mål med ambitionsniveauet i udbuddet. Det må og skal aldrig blive en gratis omgang at være leverandør til AAB.

Der er iværksat en omfattende analyse af AAB's indkøb, som i 2025 munder ud i en ny indkøbspolitik, en strategi for udbud og indkøb og en systematisk egenkontrol af organisationens indkøb. Dette er et led i det arbejde, der har fyldt i hele 2024, og som forventes afsluttet i første halvdel af 2025, hvor alle AAB's skriftlige forretningsgange er gennemgået, opdateret og udvidet for at have et gennemsigtigt, robust og ikke mindst sikkert grundlag for forvaltningen af nutid og fremtid for beboerne i de 9.000 boliger i boligorganisationen.

Egenkapital og kapitalforvaltning

AAB's egenkapital er over de seneste år mindsket betydeligt gennem dels tab på de finansielle markeder, dels udbetaling af éngangstilskud til alle afdelinger over en bred kam, dels udgifter til etablering af afdeling 100 Bindsbøll Byen i det tidligere psykiatriske hospital i Risskov.

Organisationsbestyrelsen har imidlertid formuleret en klar politik for egenkapitalens størrelse og for udbetaling af fremtidige tilskud, og der udarbejdes løbende en 15-årig plan over egenkapitalens likviditet ud fra de to hensyn dels at undgå, at dispositionsfonden bliver så lille, at der lovmæssigt skal opkræves nye bidrag fra de enkelte lejemål, dels at sikre at midlerne så vidt muligt kommer til gavn i afdelingerne frem for at akkumuleres som overskydende kapital i boligorganisationen. Tilskuddene udbetales ud fra en prioriteringsmodel, der beregner afdelingernes indbyrdes økonomiske sårbarhed som grundlag for prioriteringen.

I 2024 besluttede organisationsbestyrelsen i tilknytning hertil en politik for kapitalforvaltning, der lå til grund for, at der sidst i 2024 blev gennemført et udbud af AAB's kapitalforvaltning med henblik på både sikkerhed i forvaltningen og maksimering af afkastene af afdelingernes og boligorganisationens midler.

Udbuddet gør det muligt, at vi kan udnytte den nye mulighed for fremover også at investere i aktier udover stats- og realkreditobligationer. Dette sker indenfor de rammer for etisk og bæredygtig investering, som bestyrelsen har udstukket - men vil først blive taget i brug, når en principalsag om den skattemæssige behandling af boligorganisationers aktieindkomst er afklaret ved domstolene.

Med udgangen af 2024 udgjorde den disponible del af dispositionsfonden 61 millioner kroner mod 92 millioner kroner ved udgangen af 2023, hvilket primært skyldes betaling til etableringen af afdeling 100 Bindsbøll Byen. Der har i 2024 tillige kunnet konstateres en voksende udgift til tomgang, som i stort omfang kan tilskrives dels afdeling 61 Vintervej, dels AAB's mange erhvervslejemål. I de øvrige boliglejemål er tomgangsudgiften fortsat ganske marginal.

Henlægger og fremtidssikring

I 2024 er arbejdet med at styrke afdelingernes henlæggelser fortsat, og organisationsbestyrelsen har vedtaget en politik for henlæggelser og fremtidssikring. Selv om AAB sammenlignet med øvrige boligorganisationer ligger klart over gennemsnittet for afdelingernes henlæggelser, er der for de fleste afdelinger stadig lang vej, til afdelingen er langsigtet økonomisk bæredygtig.

Skal dette lykkes, kræver det de fleste steder en langsigtet strategi for at opnå et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau, så afdelingen ikke bliver afhængig af dyre eksterne låneoptag, og så man ikke skubber store regninger foran sig til fremtidige beboere.

Styring og ledelsesinformation

AAB's økonomistyring har på den baggrund fokuseret på at sikre omkostningsniveauet via initiativerne nævnt under indkøb og udbud.

Der er derudover truffet beslutning om omlægning af bogføringsprincipper for omkostningsdækning i byggesager, så disse fra 2026 helt bogføres som byggesagshonorarer under konto 605 og 606.

Dette skal sikre fuld gennemsigtighed af omkostningsdækningen og det kostægte princip i forvaltningen af renoveringer, råderetssager og nybyggerier.



Fire-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Driftsbekendtgørelsen forpligter organisationsbestyrelsen til at udarbejder fire-årige måltal for udviklingen i afdelingernes driftsudgifter. Bestyrelsen har vedtaget disse, som er optrykt som bilag til årsberetningen. Men det er samtidig bestyrelsens opfattelse, at det er mere

væsentligt at have fokus på egenkontrol, opfølgning, udbud, indkøb og sparsommelighed end på at formulere meget præcise mål for udviklingen i fremtiden i omkostninger, som i stort omfang ligger uden for boligorganisationens kontrol.

Afdeling	Etageareal	Driftsudgifter pr. m ² 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029
1	10.788	853	878	905	932	960
2	3.119	1.034	1.065	1.097	1.130	1.164
3	2.795	1.163	1.198	1.234	1.271	1.309
4	3.305	1.117	1.151	1.185	1.221	1.257
5	19.740	899	926	954	983	1.012
6	12.929	961	990	1.020	1.050	1.082
7	7.409	992	1.021	1.052	1.084	1.116
8	14.678	861	887	914	941	969
9	28.370	879	905	932	960	989
10	2.644	1.035	1.066	1.098	1.131	1.165
11	13.892	919	947	975	1.004	1.034
12	10.935	864	890	917	944	973
13	2.711	897	924	951	980	1.009
14	34.080	934	962	991	1.021	1.051
15	8.846	1.037	1.068	1.100	1.133	1.167
16	2.294	971	1.000	1.030	1.061	1.093
17	7.835	1.023	1.053	1.085	1.117	1.151
18	1.630	1.232	1.269	1.307	1.346	1.387



Afdeling	Etageareal	Driftsudgifter pr. m ² 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029
19	13.207	956	984	1.014	1.044	1.076
20	9.826	1.047	1.079	1.111	1.144	1.179
21	19.857	933	961	990	1.019	1.050
22	15.826	1.042	1.073	1.105	1.139	1.173
23	25.626	862	888	914	942	970
24	16.158	1.091	1.123	1.157	1.192	1.228
25	32.041	1.266	1.304	1.343	1.384	1.425
26	3.184	807	832	857	882	909
28	10.237	1.009	1.039	1.070	1.102	1.135
29	9.420	958	987	1.017	1.047	1.079
30	15.993	929	956	985	1.015	1.045
31	3.758	1.098	1.131	1.165	1.200	1.236
32	1.881	1.155	1.190	1.225	1.262	1.300
33	804	1.487	1.531	1.577	1.624	1.673
34	26.814	861	887	914	941	969
35	42.459	1.046	1.077	1.110	1.143	1.177
36	1.140	1.601	1.649	1.699	1.750	1.802
37	15.935	987	1.017	1.047	1.079	1.111
38	7.119	1.126	1.160	1.194	1.230	1.267
39	2.340	1.728	1.780	1.834	1.889	1.945
40	29.162	818	842	868	894	920
41	14.165	825	850	876	902	929
47	3.234	874	901	928	955	984



Afdeling	Etageareal	Driftsudgifter pr. m ² 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Mål 2029
48	8.716	1.032	1.063	1.094	1.127	1.161
52	19.018	1.244	1.282	1.320	1.360	1.401
50	9.570	1.064	1.096	1.129	1.163	1.198
53	7.801	1.142	1.176	1.212	1.248	1.285
54	3.860	1.301	1.340	1.380	1.422	1.464
56	15.813	1.231	1.268	1.306	1.345	1.386
58	8.061	1.232	1.269	1.307	1.346	1.386
59	1.710	1.142	1.176	1.211	1.247	1.285
60	37.041	936	964	993	1.022	1.053
61	4.989	1.132	1.166	1.201	1.237	1.274
62	2.558	1.083	1.115	1.149	1.183	1.219
64	3.999	1.071	1.103	1.136	1.170	1.205
65	8.756	1.094	1.127	1.161	1.196	1.232
66	8.770	1.168	1.203	1.240	1.277	1.315
67	6.733	1.226	1.263	1.300	1.339	1.380
71	912	919	947	975	1.004	1.034
72	6.357	1.205	1.241	1.278	1.317	1.356
73	836	1.357	1.398	1.440	1.483	1.528
74	7.090	1.210	1.247	1.284	1.323	1.362
75	5.049	1.210	1.247	1.284	1.323	1.362
100	17.797	1.579	1.626	1.675	1.725	1.777



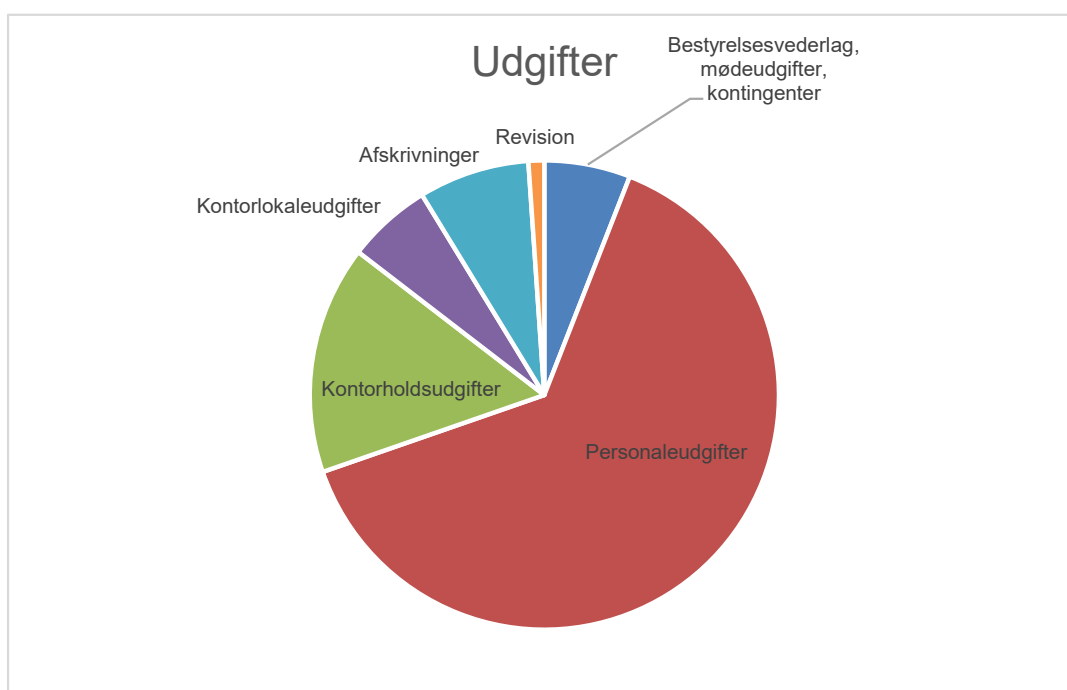


REGNSKAB 2024

Udvalgte nøgletal

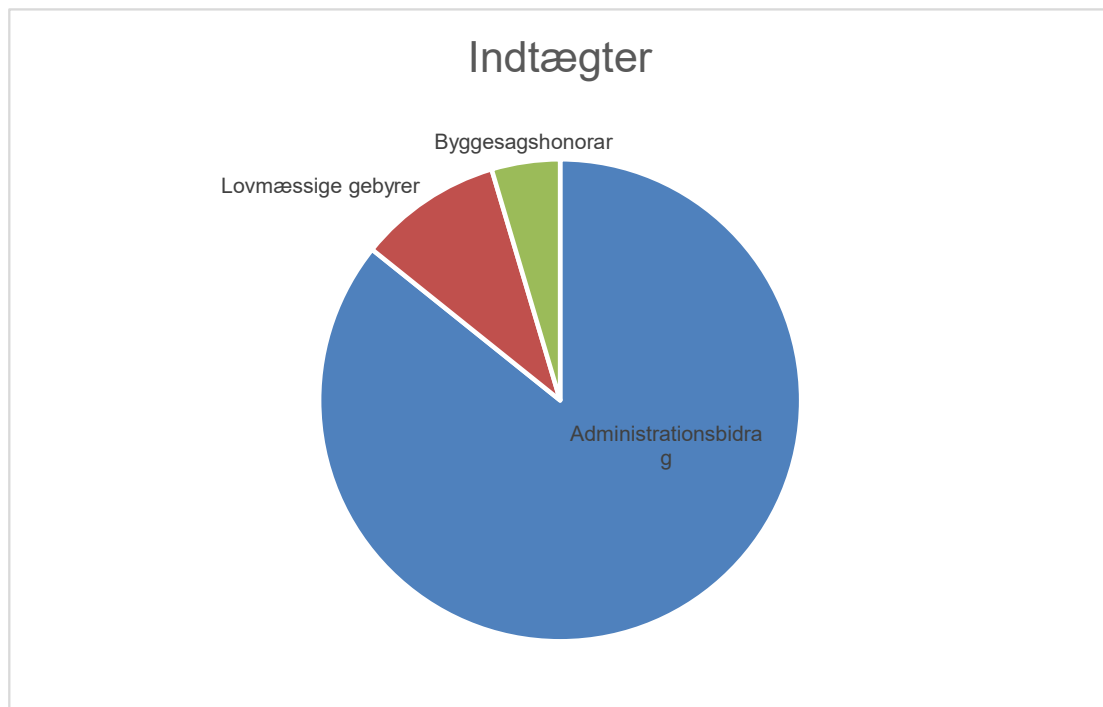
RESULTATOPGØRELSE FOR 01.01.2024 - 31.12.2024

Udgifter	Resultatopgørelse 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter	2.871.663	3.375	2.688
Personaleudgifter	30.834.999	30.145	32.236
Kontorholdsudgifter	7.617.859	7.256	7.873
Kontorlokaleudgifter	2.822.116	2.866	3.577
Afskrivninger	3.697.182	4.294	4.223
Revision	526.344	468	540
Bruttoadministrationsudgifter i alt	48.370.162	48.404	51.137



RESULTATOPGØRELSE FOR 01.01.2024 - 31.12.2024

Indtægter	Resultatopgørelse 2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
Administrationsbidrag	40.204.293	40.933	44.496
Lovmæssige gebyrer	4.525.357	4.335	4.646
Byggesagshonorar	2.152.273	3.134	2.000



BALANCE PR. 31.12.2024

Aktiver	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	36.171.464	37.418
Finansielle anlægsaktiver	271.568.062	296.801
Anlægsaktiver i alt	307.739.526	334.220
Tilgodehavender		
Afdelinger i drift	31.290.746	60.482
Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	120.028.335	87.994
Debitorer, tilgodehavender og forudbetalte udgifter	38.921.589	37.286
Tilgodehavende renter m.v.	6.691.057	7.031
Værdipapirer/obligationsbeholdning	854.697.424	812.812
Likvide beholdninger	30.896.390	372
Omsætningsaktiver i alt	1.082.525.540	1.005.977
Aktiver i alt	1.390.265.066	1.340.197



BALANCE PR. 31.12.2024

Passiver	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
Egenkapital		
Boligorganisationsandele	0	7.705
Dispositionsfonden	332.513.055	388.282
Opskrivningshenlæggelser	12.188.621	11.482
Arbejds kapital	58.680.825	56.021
Egenkapital i alt	403.382.501	463.490
Kortfristet gæld		
Afdelinger i drift	942.547.576	837.839
Afdelinger, sideaktiviteter	17.091.002	9.207
Bankgæld	3.191.220	4.271
Anden kortfristet gæld	24.052.767	25.390
Kortfristet gæld i alt	986.882.565	876.707
Passiver i alt	1.390.265.066	1.340.197



UDVIKLINGEN I EGENKAPITALEN

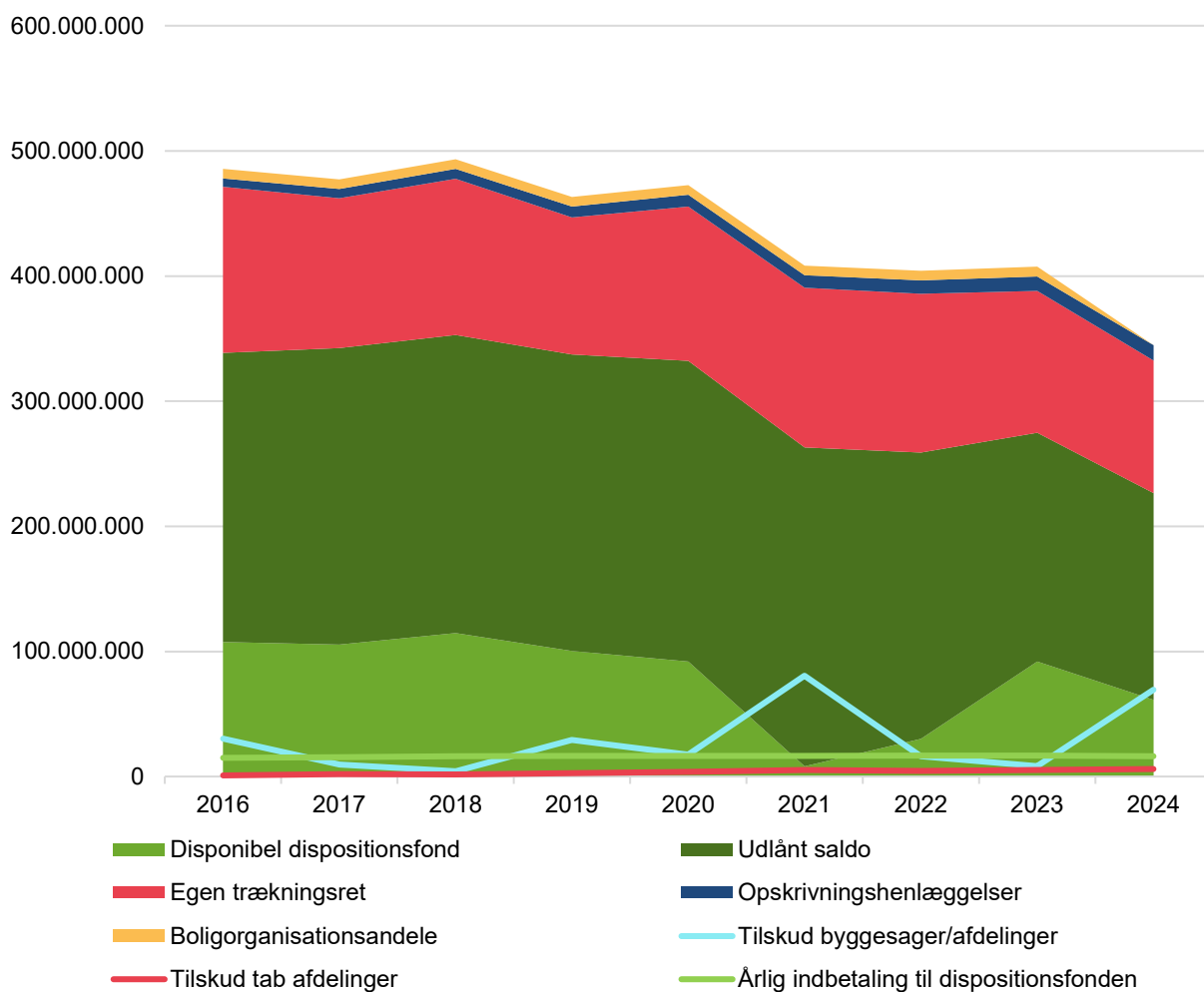




Foto: Cathrine Ertmann
Tekst: AAB Sekretariatet
Layout: Mette Kjær Nielsen

Langelandsgade 50 | 8000 Aarhus C | Tlf. 89 31 31 31
E-mail: bolig@aabnet.dk | www.aabnet.dk

| ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING

