

AlmenBo Aarhus

Bestyrelsens beretning 2021



Indhold

| | |
|---|---|
| Indledning | 2 |
| Medarbejdere i organisationen..... | 2 |
| Effektivisering | 2 |
| AlmenBo Aarhus udøver også økonomistyring på 3 niveauer:..... | 3 |
| FN's verdensmål..... | 3 |
| God Almen Ledelse i AlmenBo Aarhus..... | 4 |
| Nybyggeri og renoveringer | 4 |
| Udvalg..... | 5 |
| Sommerhus | 6 |
| Jul i Friheden – Fritidsudvalget..... | 6 |
| Bestyrelsesseminar marts 2022..... | 6 |
| Kursusweekend: Afdelingsbestyrelser og administrationen..... | 6 |
| Jubilæer i afdelingerne | 7 |
| Øget fokus på kommunikation og samarbejde..... | 7 |
| Økonomi | 7 |
| Afrunding | 8 |

Indledning

Med indflytningen af de 112 nye ungdomsboliger på Sandkåsvej, er AlmenBo Aarhus en almen boligorganisation med 3.609 boliger, 5 erhvervslejemål, 8 institutioner, 46 garager, svarende til i alt 3689 lejemålsenheder.

Derudover administrerer AlmenBo Aarhus 4 selskaber, Plejehjemmet Kløvervangen, Aarhus Varmecentral, Aktivitetshuset Herredsvang samt Fællesadministrationen Frydenlund.

AlmenBo Aarhus' øverste myndighed er repræsentantskabet, der består af bestyrelsen samt en eller flere repræsentanter fra hver boligafdeling.



Medarbejdere i organisationen

AlmenBo Aarhus administreres i dag af 18 medarbejdere i administrationen samt ca. 35 ejendomsfunktionærer.

Der har været ændringer i det administrative personale i indeværende periode

I november 2021, valgte udlejningschef Lis Solsbæk at fratræde sin stilling. I februar 2022 blev der ansat en ny medarbejder, Tina Severinsen til ekspedition/udlejning. Samtidig er ledelsen af Udlejning/ekspedition overdraget til Louise Ahrensbach.

Blandt vore ejendomsfunktionærer har vi i sidste beretnings år, sagt farvel og goddag til følgende:

- Farvel til: Morten Simonsen, Poul Brogaard, Simon Lyngbæk, Dorthe Jørgensen og Jens Peter Strømkær.
- Goddag til: Toke Okkerholm, Nazmi Chahrour, Mikkel Temm Pedersen, Rene Øllgaard Kling, Peter Gadegaard Nielsen og Martin Nygaard.

Effektivisering

Bestyrelsen og administrationen har fortsat arbejdet sammen omkring effektivisering af driften jf. Driftsbekendtgørelsens § 13 samt 73:

AlmenBo Aarhus arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Der er blandt andet stillet målsætninger til afdelingernes henlæggelser, lejetab og forbrugsudgifter samtidig med at der udarbejdes målsætninger i forhold til tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere. I driftsbekendtgørelsens §73 skal der redegøres for organisationens økonomiske udvikling samt den udøvende økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

Bestyrelsen fortsætter med at arbejde videre med de følgende 4 områder:

- Rentabel energioptimering.
- Rentabel totaløkonomi (Produkter af længerevarende kvalitet).
- Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau (forbehold for indeks).
- Selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år.

Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder, og der udvikles løbende nye. Forretningsgange ajourføres årligt.

AlmenBo Aarhus udøver også økonomistyring på 3 niveauer:

I. Boligorganisationen:

- Månedlig administrativ budgetopfølgning
- Kvartalsvis afrapportering til organisationsbestyrelsen
- Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti

II. Afdelingerne

- Månedlig administrativ budgetopfølgning af driftskonti
- Månedlig kontrol af driftskonti af ejendomsfunktionærer
- Kvartalsvis afrapportering til afdelingsbestyrelser

III. Større renoveringssager samt nybyggeri

- Månedlig administrative budgetopfølgning
- Månedlig afrapportering til organisationsbestyrelsen
- Månedlig afstemning på væsentlige konti

Januar 2021 indgik Boligministeriet, KL samt BL en ny effektiviseringsaftale. Aftalen løber fra 2021 til og med 2026, og skal ses i forlængelse af aftalen hidtil. Grundprincippet i aftalen er, at der fortsat skal ske besparelser i den almene sektor. AlmenBo Aarhus er godt med ift. de beregnede udgifter og med negative besparelspotentialer. Således er der 9 afdelinger hvor der stadig findes muligheder for besparelser, 63-70% effektivitetsgennemsnit. 35 afdelinger, hvor der er opnået effektivitetsgennemsnit på 80%. 4 afdelinger har en effektivitetsgennemsnit på over 95%.

FN's verdensmål

BL har ligesom resten af det offentlige Danmark indgået aftale om at støtte op om implementering af de 17 verdensmål i den almene sektor. Dette betyder, at vi altid skal have disse 17 mål med i vores overvejelse, når vi træffer beslutninger i AlmenBo Aarhus.

AlmenBo Aarhus' arbejde med verdensmålene

I AlmenBo Aarhus arbejder vi aktivt med de 17 verdensmål. Vi har igangsat El-delebil-ordning i Viby, Frydenlund samt Herredsvang. Der er udført LAR-system på afdeling 5. Der er fokus på biodiversitet, og der arbejdes på at finde områder til netop det i flere afdelinger.

AlmenBo Aarhus samarbejder med Aarhus kommune omkring hjemløshed (verdensmål nr. 11).

Ved nybyggeriet på Sandkåsvej, var der 14,3% lærlinge, hvor landsgennemsnittet ligger på 13,5%.

Der er sat fokus på bæredygtig energi i 5 afdelinger samt administrationsbygningen, hvor der er opsat solceller til produktion af strøm. I 2021 producerede de tilsammen 220.000 kWh, svarende til besparelser på kr. 500.000, -

Der er 6 afdelinger, der ønsker at etablere lade-standere til el-biler.

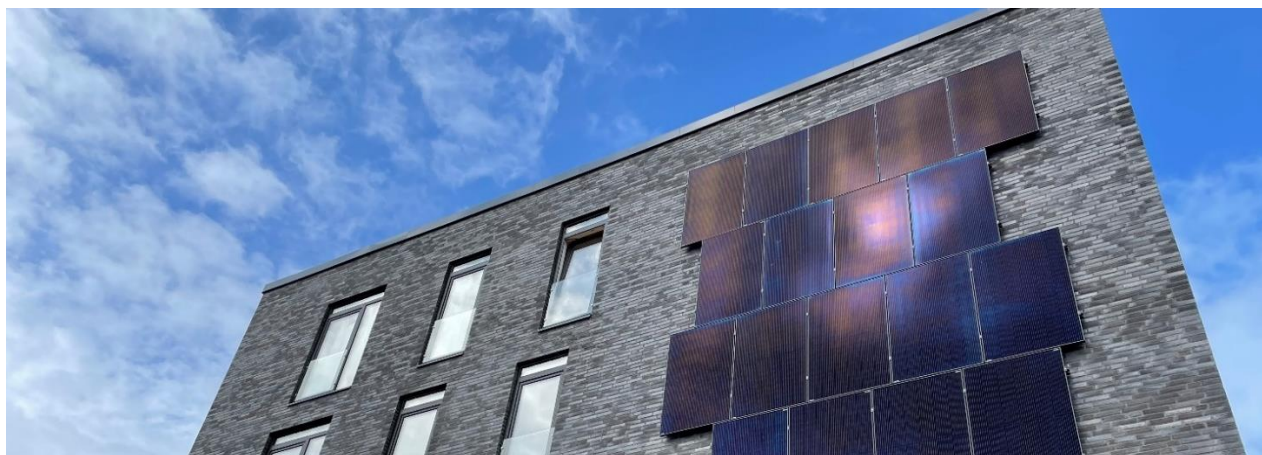
God Almen Ledelse i AlmenBo Aarhus

Der er stadig fokus på bestyrelser i den almene sektor efter sagen fra sidste år i Østjysk Bolig. Således er der ny-udarbejdet en procedure om god almen ledelse med anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde for organisationsbestyrelse og den administrative ledelse.

Nye visioner på vej

God almen ledelse handler om, hvordan vi løser vores opgaver i dagligdagen med ordentlighed og transparens og med retningslinjer/anbefalinger om bedste praksis. Bestyrelsen har afholdt et bestyrelsesseminar i marts måned 2022, hvor vi bl.a. drøftede visioner samt god almen ledelse for hele AlmenBo Aarhus. Resultatet af dette, vil blive implementeret i løbet af det kommende år, så alle i AlmenBo Aarhus ved, hvilken retning vi kører efter.

Nybyggeri og renoveringer



Afdeling 53, Sandkåsvej: De 112 ungdomsboliger er færdigopført og indflytningen ført pr. 01. september 2021.

Der blev budt velkommen til de mange nye beboere på Sandkåsvej d. 31. august og 1. september 2021. Høj solskin og godt humør prægede de to store indflytningsdage, hvor ejendomsfunktionærer, personale fra administrationen og en enkelt fra bestyrelsen tog godt imod de nye beboere. Her blev de budt velkommen og vist rundt i afdelingen. I februar 2022 blev det første afdelingsmøde afholdt, hvor der også blev valgt en afdelingsbestyrelse. Vi håber, at de nye beboere er faldet godt til.

Kløvervangen, plejeboliger:

Der arbejdes stadig med en udvidelse af 20 plejeboliger og op til 6 familieboliger på plejehjemmet Kløvervangen i samarbejde med Aarhus kommune. Der er igangsat proces med kommunen omkring ny lokalplan m.v. Vi afventer stadig godkendelse af ny lokalplan fra kommunen.



Tåstrupvej i Harlev:

Lokalplanen blev godkendt i december 2021. Det første byggemøde blev afholdt den 21. april 2022. Der forventes opførelse af boliger i 2023 med udlejning i 2024.

Endvidere er der etableret kontakt med flere private by-udviklere, i håb om at der i fællesskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor Aarhus kommune har fastholdt en andel på op til 25 % almene boliger.



Ud over de nye projekter, har vi haft renoveringer af forskellig art. Her kan nævnes:

- Afdeling 9, Kirkedammen: Vinduesudskiftning (12.mio.) Under projektering. Udføres i 2022/2023.
- Afdeling 15, Frydenlund: Renovering af badeværelser, el-tavler og nøgler/låse er igangsat og forventes udført 2022/2023 (35 mio.)
- Afdeling 19, Rydevænget: Entredøre (2 mio.) Arbejdet er udført i 2021.
- Afdeling 19, Rydevænget: Varmeanlæg (12 mio.) Under projektering. Forventes udført 2022/2023.
- Afdeling 31, Hjelmagerparken: Renovering af skure. Arbejdet er udført i 2021 (1,5 mio.)
- Fælles administration i Frydenlund: Renovering af garageanlæg (10 mio.) Under projektering. Forventes udført 2023.
- Administrationsbygning: Solcelleanlæg. Arbejdet er udført 2021.

Renovering af badeværelser og køkkener forløber planmæssigt i mange af vores afdelinger. Renovering omfatter beboere og de indflyttere der måtte ønske det. Udgiften for renoveringen pålægges den enkelte lejlighed.

Udvalg

På grund af Coronakrisen, har vores udvalg, mod deres vilje, ikke haft mulighed for at mødes og aktiviteterne har derfor stået stille med undtagelse af informationsudvalgets udgivelse af nyhedsbreve og Jul i Friheden. Heldigvis har udvalgene startet op igen, da restriktionerne for Corona endelig blev ophævet i februar 2022. Samtlige udvalg er nu igen i gang med planlægning af aktiviteter for det kommende år.

Sommerhus

Foreningens sommerhus i Dyngby har også været ramt af Coronakrisen. Heldigvis har sommerhuset i 2021 været udlejet i 27 uger.

Sæsonen 2022

Til sæsonen 2022, er der bevilget nyt musikanlæg, fjernsyn, internet m.m. Der er blevet givet 8.000 kr. i tilskud fra organisationens arbejdskapital.

Som noget nyt er udlejningen af sommerhuset i 2022 kørt digitalt. Opslaget om dette har været i det månedlige nyhedsbrev samt på hjemmesiden. Afdelingsbestyrelserne har også fået en mail om, at sommerhuset nu udlejes via mail.

Det er indtil videre udlejet i 17 uger.

Jul i Friheden – Fritidsudvalget



Lys i mørket

I 2021 var der igen mulighed for at komme til Jul i Friheden. Billetterne blev som sædvanligt solgt online, og kunne afhentes på kontoret eller foran Tivoli Friheden på selve dagen. På trods af coronarestriktioner fik vi d. 5. december sendt omkring 125 glade beboere afsted for at se på flotte julelys i Tivoli Friheden.

Bestyrelsesseminar marts 2022

Den 26. og 27. marts 2022 var bestyrelsen på bestyrelsesseminar. Her blev der arbejdet med visioner for AlmenBo Aarhus, og talt om hvilken retning vi skal bevæge os i fremadrettet. Der vil blive arbejdet videre med visionerne, og hvordan vi får dem ud at leve.

Kursusweekend: Afdelingsbestyrelser og administrationen

Kursusweekenden for afdelingsbestyrelserne, administrationen og bestyrelsen skulle have fundet sted i foråret 2022, men blev udskudt pga. corona. Den bliver nu afholdt den 8. og 9. oktober, og vi glæder os rigtig meget, til at vi alle kan samles til en god weekend. Her vil der også være lidt om de nye visioner.

Jubilæer i afdelingerne

Der har været jubilæum i følgende afdelinger:
Afdeling 38 -Tousvej (25-års jubilæum)

Øget fokus på kommunikation og samarbejde

Der er blevet snakket en del om at styrke kommunikationen og samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen. Og det er der siden blevet arbejdet på.

AlmenBo Aarhus er kommet på LinkedIn, for at blive mere synlige, og hjemmesiden har fået et løft. Derudover er der fokus på at blive mere digitale fx med brug af QR-koder, udsendelse af post på mail og snart også en ny beboerapp.

Fokus på fællesskaber

Nyhedsbrevet har også fået et løft, og der er øget fokus på at have historier med fra afdelingerne, for at få mere fokus på fællesskaber. Og som noget nyt bliver nyhedsbrevet fremover sendt ud til afdelingsbestyrelserne, så de altid kan følge med i, hvilke nyheder der er på.



Økonomi

Organisationens driftsresultat udviser et underskud på kr. 198.558.- underskuddet er trukket fra arbejdskapitalkontoen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2021 opgjort til kr. 287.000.000.- Organisationen har i 2021 ydet afdelingerne en negativ forrentning på 2,01 % af mellemregningen.

39 afdelinger har i 2021 tilsammen haft et overskud på kr. 4.200.000.-

Der er 14 afdelinger i 2021 med et mindre underskud.

Vedligehold

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret for 2021 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 50.120.000.-

Der er i 2021 anvendt kr. 33.500.000.- af de henlagte midler til planlagt vedligehold og fornyelser.

Fraflytninger og istandsættelse

Der er fra konto 402 og 403 henlæggelser til fraflytninger og istandsættelser ved B-ordning, anvendt kr. 6.800.000.- til istandsættelse af lejligheder.

Afrunding

Bestyrelsen mener hermed, at vi har givet en fyldestgørende orientering, om hvad der er sket i organisationen i det forgangne år. Ønskes yderligere information henvises til organisationens ledelsesberetning eller årsrapporten.

Til slut vil vi gerne igen i år takke vores varmemestre og ejendomsfunktionærer i vores afdelinger for deres trofaste og loyale arbejde. Ligeledes vil vi gerne takke vores administration, især for alt det ekstraarbejde i forbindelse med Coronakrisen. Det er altid en fornøjelse at komme i ”huset”.

Bestyrelsen samt udvalgene skal også have en stor tak for deres arbejde og store engagement i alle sager, vi har haft på dagsordenen på vores begrænsede antal af bestyrelsesmøder.

Vi glæder os over at Coronakrisen har lagt sig, så vi igen kan se mere til hinanden.

På bestyrelsens vegne

Chris Cully

Bestyrelsen



Chris Cully
(formand)



Vicky E. Jensen
(næstformand)



Morten Glud



Christina Søby



Kim Ribergaard



Birthe Blach



Alex Schmidt Jensen