

Årsrapport 2024

BO MED
Frivillighed
& Frihed

ALBOA

- 
- **Ledelsesberetning**
 - **Organisation og ledelse**
 - **Bæredygtighed og samfundsansvar**
 - **Digitalisering og partnerskaber**
 - **Økonomisk beretning**
 - **Fremtidige indsatsområder**

ALBOA

Udgiver

ALBOAs bestyrelse
Vestergårdsvej 15
8260 Viby J

87 406 700
post@alboa.dk
www.alboa.dk

cvr: 29462518

Indhold/tekst

ALBOAs bestyrelse
Medarbejdere i administrationen

Design, layout og tryk

Skabertrang

Foto

Billederne af ALBOAs bestyrelse er taget af fotograf Bibi Berge.
De øvrige billeder i årsberetning er taget af personale i ALBOA.
Forsidebillede: Ceresbroen.

Modtagere

ALBOA sender denne årsberetning til alle medlemmer af afdelingsbestyrelser, alle medarbejdere, samarbejdspartnere og Aarhus Kommune.

Ledelsesberetning

Strategisk retning med mennesket i centrum

2024 har været et år, hvor ALBOA har holdt fast i sine grundværdier: fællesskab, ordentlighed og ansvar. I en tid præget af usikkerhed og forandring har vi ikke blot administreret boliger, men aktivt bidraget til at skabe tryghed, styrke fællesskaber og fremme bæredygtige løsninger i vores boligområder.

Med afsæt i vores værdier har vi styrket organisationen og arbejdet målrettet med trivsel, medbestemmelse og bæredygtighed som pejlemærker – både i hverdagen og i de strategiske beslutninger.

I tråd med principperne for God Almen Ledelse har vi opdateret vores politikker, så de tydeligt afspejler vores tilgang til ledelse og beslutningstagning. Det handler om at balancere beboernes stemmer med det ansvar, vi har som organisation.

Kravene til både bæredygtighed og dokumentation er stigende. Derfor er det afgørende, at vores ledelse og organisering bygger på gennemsigtighed, respekt og sammenhæng. Vi forener beboerdemokratiets mandat med den faglighed, som driften kræver, og vi arbejder for, at struktur, praksis og værdier hænger sammen og opleves meningsfulde. Det er sådan, vi skaber tillid både internt og eksternt.

Digitalisering har været et vigtigt fokusområde som tidligere år, ikke som et mål i sig selv, men som et redskab til at styrke nærhed, effektivitet og bæredygtighed i dialogen med beboerne. Samtidig har vi lagt grunden til en ny strategi, hvor bæredygtighed ikke blot er et indsatsområde, men den overordnede ramme for vores fremtidige udvikling.

Vores økonomi er fortsat solid. Året blev afsluttet med et overskud på 5,95 mio. kr., hvilket giver os handlekraft til at investere i det, der virkelig betyder noget: mennesker, miljø og meningsfulde boligområder.

I denne årsrapport fortæller vi, hvordan vi i 2024 har arbejdet for at være mere end en boligadministrator. Vi har skabt rammer for liv – hjem med plads til både hverdagen og fællesskabet.

Carsten Bach Mikkelsen, formand



Carsten Bach Mikkelsen
Formand

Økonomiske nøgletal

- Årets resultat: 5,95 mio. kr. (mod budgetteret 2,45 mio. kr.)
- Egenkapital: 153,7 mio. kr.
- Arbejdskapital: Forøget med årets overskud
- Administrationsudgifter: 2,25 mio. kr. lavere end budgetteret

Organisation og ledelse

Ledelse med retning og fællesskab

I ALBOA handler vores arbejde ikke kun om mursten og kvadratmeter. Vi skaber rammer for liv. Vores organisation bygger på tillid, medindflydelse og ordentlighed. Fællesskaber trives bedst, når mennesker bliver lyttet til og taget alvorligt.

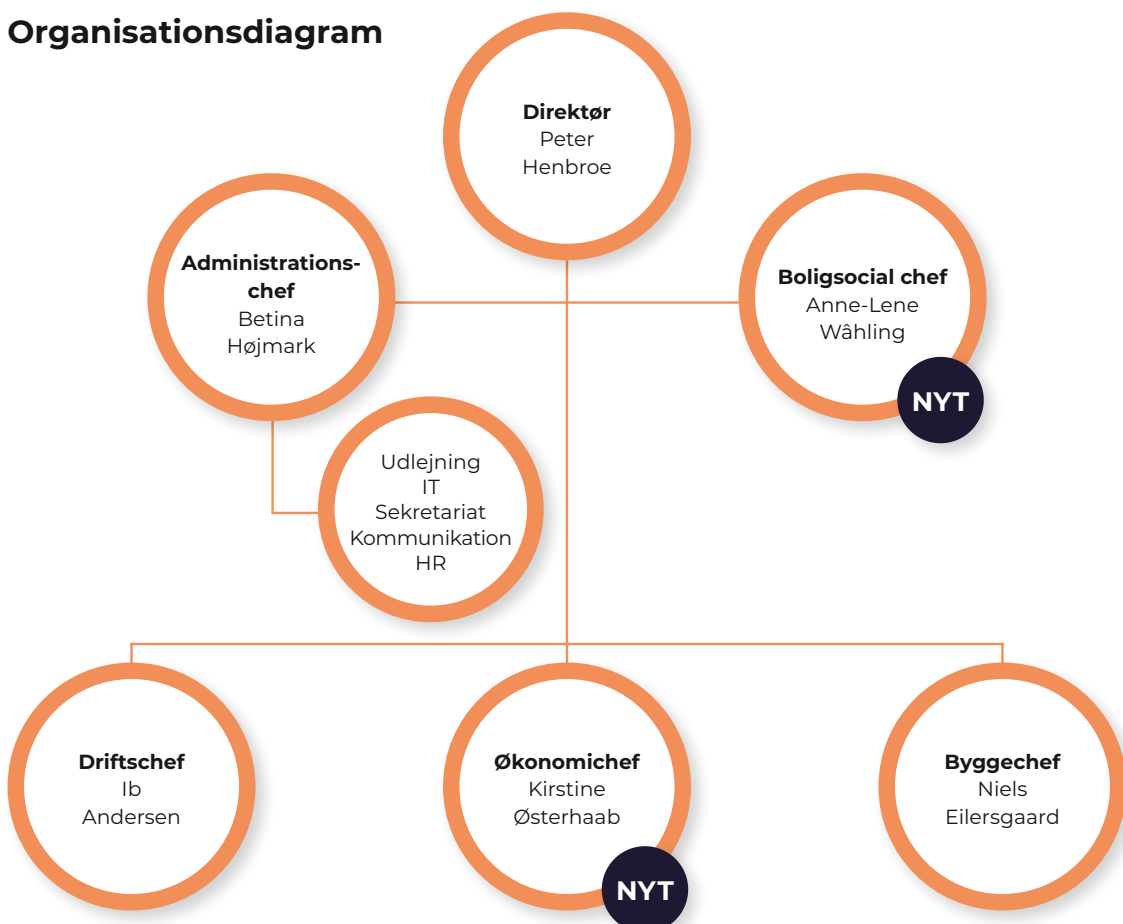
Hos os går forening og forretning hånd i hånd. Beboerdemokratiet er ikke en formalitet, men en integreret del af

vores hverdag. Når beboere engagerer sig, er det ikke kun for at tage stilling – det er for at varetage hjem, man har lyst til at blive i.

I løbet af 2024 har vi styrket de strukturer og arbejdsgange, der gør det muligt at være både professionel og nærværende.

Ledelse handler for os ikke kun om struktur og styring. Det handler om at

Organisationsdiagram





skabe rammer, hvor både mennesker og fællesskaber kan vokse. Derfor har vi styrket vores boligsociale indsats og skabt en organisation, der kan navigere i kompleksitet uden at miste nærhed. Vores opdaterede organisationsdiagram afspejler netop det – en organisation i bevægelse, med mennesket i centrum.

Den daglige ledelse med mennesker og fællesskab i centrum

Vores daglige ledelse – bestående af direktør og chefgruppe – sætter retning med afsæt i stærke værdier, solid erfaring og et klart fokus på det almene ansvar og beboernes behov. Det sikrer en professionel og effektiv styring af opgaverne i hverdagen. Organisationsbestyrelsen har det overordnede beboerdemokratiske ansvar og sætter retningen for ALBOAs udvikling. Gennem et tæt og tillidsfuldt samarbejde mellem ledelsesteamet og bestyrelsen skabes der balance mellem strategisk styring og lokal forankring.

I 2024 og 2025 har vi justeret vores organisationsdiagram for at styrke det boligsociale arbejde og tydeliggøre den finansielle struktur. Det er et vigtigt skridt i retning af en mere nærværende og handlekraftig organisation, der kan agere i en kompleks virkelighed – uden at miste forbindelsen til vores værdier.

Vi styrker vores faglighed og organisatoriske udsyn gennem deltagelse i relevante netværk og fagfora. Her bidrager vi aktivt med vores erfaringer og perspektiver – og henter viden hjem, som er med til at kvalificere både drift og udvikling i ALBOA. Vores

Ledelsens eksterne netværk

Chefgruppen / administration
BL – landsplan (bestyrelse og forretningsudvalg)
BL – 5. kreds (formandskab)
Det Boligsociale Fællessekretariat
Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner
AARHUSbolig (projektledelse)
Boligdirektørforeningen (BDF)
BL Almenet
BL Driftsnet
JUC – netværk
LUU – Lokal uddannelsesudvalg, Aarhus Tech
Bygherreforeningen – seniorbofællesskaber
Bygherreforeningen – Bygherrenetværk Vest
Netværk for klimatilpasning i Viby
Bygge- og Boligpolitisk Netværk, Aarhus
BL – Netværk for almene byggechefer
ERFA-grupper i almene boligorganisationer

ledelsesteam samarbejder tæt med organisationsbestyrelsen og indgår i partnerskaber med både kommunale og private aktører.

Organisationsbestyrelsen er en central drivkraft i ALBOAs udvikling. I 2024 har bestyrelsen arbejdet systematisk og værdibaseret for at sikre klare principper, bæredygtige beslutninger og en stærk forankring i beboerdemokratiet.

Vi ved, at fællesskab ikke opstår af sig selv, det skal plejes og næres. Derfor har vi nedsat et foreningsudvalg, der skal styrke forbindelsen mellem repræsentantskab og bestyrelse og sikre, at flere beboere oplever, at deres stemme gør en forskel.

Foreningsudvalget skal stå for at arrangere temamøder og andre relevante arrangementer, der kan styrke fællesskabet. Bestyrelsen overvejer hvordan vi i fremtiden kan hjælpe det lokale beboerdemokrati og de frivillige beboere til at få igangsat flere aktiviteter og initiativer i afdelingerne. Afdelingerne har en

række trivselsmidler afsat til arrangementer for beboerne. Disse midler ser organisationsbestyrelsen gerne bliver aktiveret yderligere. Derfor afsøges mulighederne for at hjælpe de enkelte afdelinger med strukturer der kan øge fællesaktiviteter.

Engagement med stor betydning

Beboerdemokratiet er fundamentet i ALBOAs måde at arbejde på. Det er her, beboerne vælger deres repræsentanter og får reel indflydelse på beslutninger, der former hverdagen i deres boligområde. De frivillige i afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen





Bestyrelsens eksterne netværk

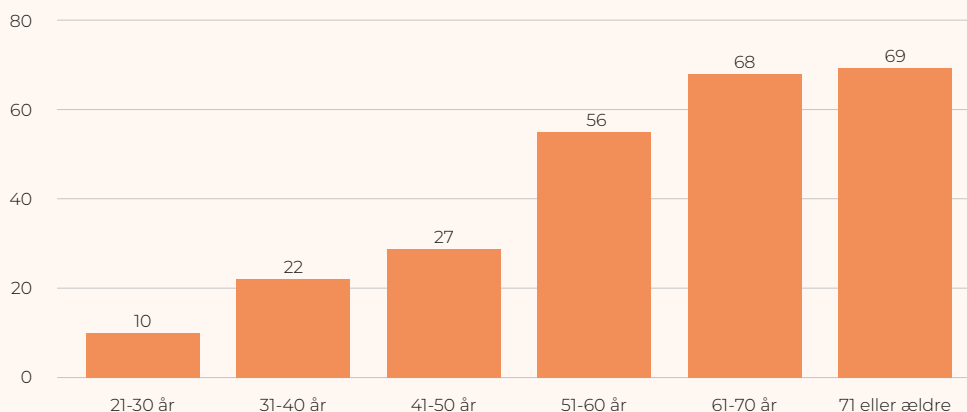
Organisationsbestyrelsen
BL – landsplan (repræsentantskab)
BL – 5. kreds (bestyrelse og repræsentantskab)
Forhandlingsudvalg – MTM & DSB
Foreningen Det Boligsociale Fællessekretariat
AARHUSbolig
Fonden Lyseng Idrætscenter
Holme Højbjerg Skåde fællesråd
Egmontgården
Holme Lundshøj Fjernvarme
HR Energi
Dansk Murstenskontrol (DMUK)
Dansk Betonforening
Rundhøj Fjernvarme
Rundhøj Ejerslaug
Varmeplan Aarhus – Transmissionsråd
Aura Energi repræsentantskab
Danske Lejere
Beboerklagenævnet
Boliglæghed i Østjylland
Byfornyelsesnævnet i Midtjylland



spiller en nøglerolle i dialogen med administrationen og i udviklingen af trygge, levende og engagerende boligmiljøer.

For at understøtte deres indsats tilbyder vi kurser og værktøjer, der gør det lettere og mere meningsfuldt at engagere sig. Der afholdes årligt kurser for nye i afdelingsbestyrelsen, kurser i budget og regnskab og vejledning til brug af vores intranet for afdelingsbestyrelser. I dag består afdelingsbestyrelserne af 58 % kvinder og 42 % mænd med en gennemsnitsalder på 60 år. De bruger i gennemsnit hver især knap 4 år på frivilligt arbejde i afdelingsbestyrelsen. Det vidner om både engagement og kontinuitet. Med en gennemsnitlig bestyrelsesanciennitet på knap fire år er der tale om en stabil og erfaren gruppe.

Afdelingsbestyrelsen alder



Samtidig ser vi et klart potentiale i at engagere flere unge og beboere med forskellig baggrund. Et mere mangfoldigt beboerdemokrati kan styrke repræsentationen og gøre det lettere for flere at spejle sig i dem, der træffer beslutninger på deres vegne.

Ved de årlige afdelingsmøder i 2024 deltog 1.630 beboere, svarende til 22 %

af husstandene. Det viser, at der er et solidt fundament – men også plads til forbedring. Fremadrettet vil vi arbejde målrettet for at engagere flere beboere på tværs af alder, køn og baggrund. For jo flere stemmer der bliver hørt, desto stærkere bliver beslutningerne – og desto mere levende bliver fællesskabet.



BO MED
**Bertil &
Batman**

Stenkildeparken





Personaledag

Bæredygtighed og samfundsansvar

Bæredygtighed med mennesket i centrum

I 2024 har vi arbejdet målrettet med at fremtidssikre vores bygningsmasse. Når vi renoverer, tænker vi ikke kun i energiforbrug og tekniske løsninger, men i trivsel og livskvalitet. Forbedret isolering, nye facader og et sundere indeklima er ikke blot investeringer i bygninger – de er investeringer i beboernes hverdag.

Vi har også taget aktivt ansvar for en af byggebranchens store samfunds-

udfordringer: manglen på faglært arbejdskraft. På flere af vores byggeprojekter har vi skabt plads til lærlinge og praktikanter. Det er ikke tilfældigt, men en bevidst prioritering. Ved at stille krav til vores samarbejdspartnere og tænke lærlinge ind fra start, bidrager vi både til kvaliteten i byggeriet og til branchens fremtidige kapacitet.

Det er en indsats, vi ser som en naturlig forlængelse af vores almene ansvar – og som en investering i både mennesker og samfund.



For at gøre bæredygtighed mere nærværende og forståelig har vi udviklet et socialt bæredygtighedsspil og en CO₂-beregner. De gør det lettere for beboere og beboerdemokrater at træffe informerede valg om byggematerialer – og i fællesskab arbejde sig frem mod tiltag, der styrker både sundhed, biodiversitet og fællesskab i afdelingerne. Det handler om at skabe reel medindflydelse på de beslutninger, der former vores hjem og boligområder.

Også på mobilitetsområdet har vi skabt nye muligheder. Flere afdelinger har fået ladestander til elbiler, og interessen for grøn transport er stigende. Det er små skridt, der tilsammen gør en stor forskel.

Mennesker før mursten

Social bæredygtighed handler for os om at skabe muligheder – ikke kun løse problemer. I 2024 har vi styrket indsatsen for unge og udsatte beboere gennem fritidsjob, mentorforløb og adgang til fællesskaber og aktiviteter i samarbejde med lokale aktører. I flere boligområder har beboerne selv taget initiativ til fællesspisninger og tryghedsskabende tiltag. Når vi som boligorganisation understøtter dette engagement, styrker vi både individets livschancer og det sociale sammenhængskraft i boligområdet. Det er netop her, social bæredygtighed bliver en integreret del af vores måde at være på.

Det boligsociale arbejde handler ikke kun om at løse problemer. Det handler om at skabe muligheder. Når vi arbejder med social bæredygtighed, er det med ambitionen om at styrke både den

enkeltes livschancer og det fælles fundament i boligområderne.

Vores boligsociale indsats er ikke en særskilt aktivitet. Den er en integreret del af vores måde at være boligorganisation på. Vi vil skabe levende boligområder, hvor alle har mulighed for at trives og tage del i fællesskabet.

En arbejdsplads med plads til alle

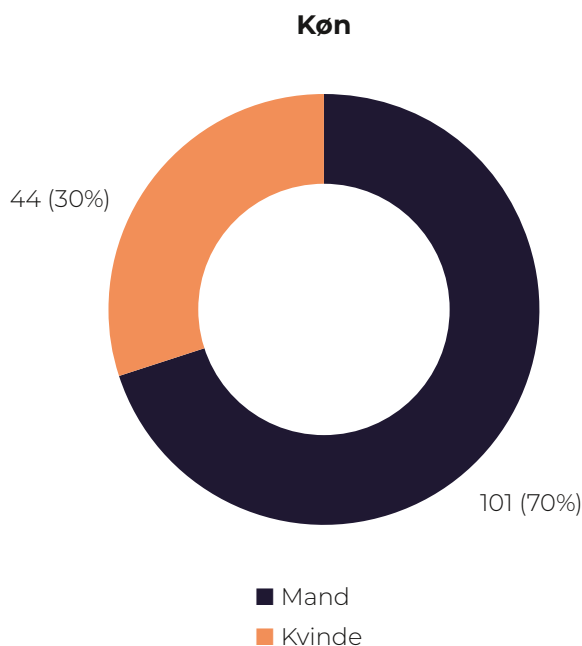
Vi arbejder hver dag for at skabe en arbejdsplads, hvor alle føler sig velkomne, respekterede og motiverede til at bidrage.

Derfor har vi fokus på at tiltrække nye medarbejdere og samtidig fastholde dem, der allerede er en del af fællesskabet.

Vi arbejder målrettet med introduktion og oplæring, så nye kolleger hurtigt føler sig hjemme og får en god start. Internt prioriterer vi videndeling og kompetenceudvikling, så alle har mulighed for at lære nyt og tage ansvar. Vi indgår også i partnerskaber, der skaber jobmuligheder for mennesker, som har svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet. Det kan være unge uden uddannelse, personer med nedsat arbejdsevne eller mennesker, der har været væk fra arbejdsmarkedet i en periode. Vi tror på, at alle har noget at bidrage med, og at det er vores opgave at skabe rammerne for, at det kan lade sig gøre.

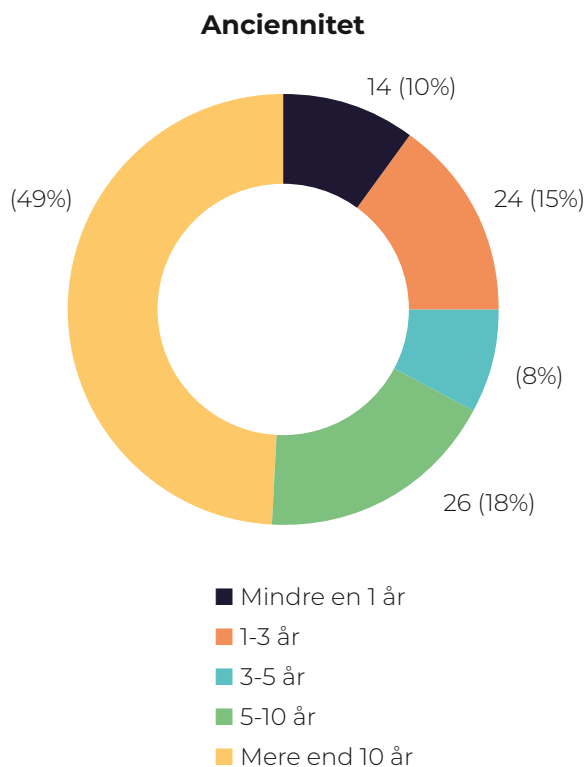
Vi følger løbende op på arbejdsmiljøet gennem samtaler, målinger og dialog i hverdagen. Når vi ser tegn på mistriivsel, handler vi så hurtigt og

Medarbejdere – kønsfordeling



omsorgsfuldt som vi kan. Heldigvis er vores generelle medarbejdertrivsel høj, men vi skal være klar, når der er en medarbejder og kollega der har brug for hjælp. Vi tilbyder støtte og fleksible løsninger, og vi har fokus på at skabe en kultur, hvor man tør sige til og fra. Alle vores administrative medarbejdere har mulighed for at arbejde hjemme op til to dage om ugen. Det giver større fleksibilitet i hverdagen og mulighed for fokuseret arbejde, som ikke altid er muligt i et åbent kontormiljø. Så længe både organisationen og medarbejderne oplever, at det fungerer uproblematisk, vil denne praksis fortsætte.

I 2024 har vi styrket vores indsats for at sikre et trygt og respektfuldt arbejdsmiljø. Vi har nultolerance over for chikane og trusler og bakker op med konkrete tiltag som konflikthåndtering, psykologisk støtte og øget fokus på både fysisk og digital sikkerhed. Det handler om



at skabe en hverdag, hvor alle føler sig trygge og anerkendte.

Vores medarbejdere der møder beboerne, løser opgaverne og skaber værdi i hverdagen. Den gennemsnitlige anciennitet på 11,6 år vidner om høj trivsel og stærk tilknytning til arbejdspladsen. Det afspejles også i vores trivselsmålinger og arbejdspladsvurderinger, hvor medarbejderne giver udtryk for tilfredshed med både opgaver og arbejdsvilkår.

Vi ved, at et godt arbejdsmiljø ikke opstår af sig selv. Det kræver opmærksomhed, dialog og fælles ansvar. Vi oplever, at medarbejderne selv tager initiativ til at skabe fællesskaber – blandt andet gennem fællesspisninger, koncerter, padel, bowling og meget mere. Som ledelse bakker vi op om disse initiativer og ønsker at skabe rammer, der gør det muligt at fastholde og udvikle det sociale engagement.

BO MED
**Rulleskøjter
& Rollator**



Digitalisering og partnerskaber

Teknologi med mening

I løbet af 2024 har vi taget flere vigtige skridt i retning af en mere effektiv og bæredygtig digital kommunikation. En stigende andel af vores lejeforhold har nu tilknyttet CPR-numre, hvilket gør det muligt at sende post digitalt til 70 procent af vores beboere.

Det sparer ikke kun porto og papir, men reducerer også vores klimaaftryk og gør kommunikationen hurtigere og mere fleksibel. Siden 2022 har vi sparet godt 250.000 kr. i portoudgifter ved at omlægge en stor del af vores kommunikation til digitale løsninger. Vores mål er, at 90 procent af beboerne fremover modtager post digitalt – men vi ved

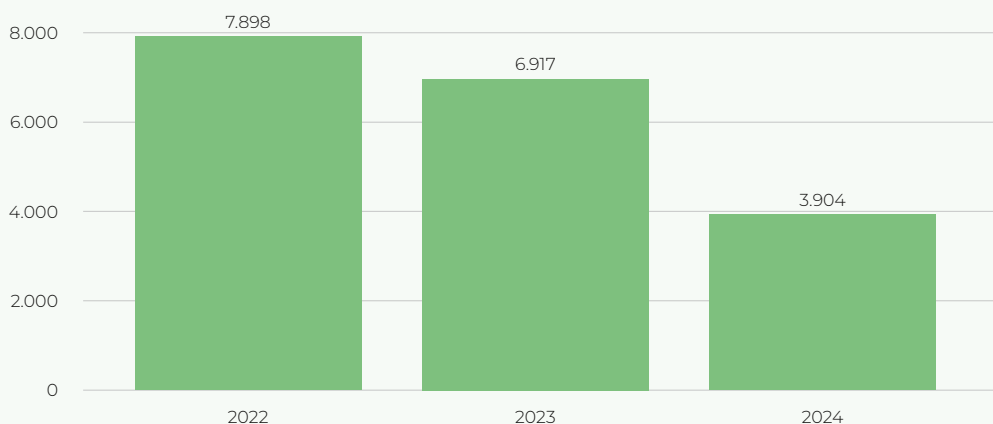
også, at ikke alle er digitale, og derfor tager vi hensyn og tilbyder alternativer, hvor det er nødvendigt.

Et andet vigtigt skridt har været overgangen fra det trykte beboerblad *BOMED* til et digitalt nyhedsbrev. Det giver os mulighed for at dele historier, nyheder og invitationer til arrangementer i et mere aktuelt og tilgængeligt format.

Vores hjemmeside, alboa.dk er blevet opdateret med fokus på brugervenlighed. Vi har lagt vægt på et klart og imødekommende sprog, en enkel struktur og en visuel identitet, der afspejler vores værdier.

Udvikling i porto

Antal breve sendt pr. år – 2022 til 2024





Renovering Vejlbj Vest

For vores beboere er *mitALBOA* fortsat det centrale omdrejningspunkt i hverdagen. Her kan de finde information, benytte selvbetjeningsløsninger og komme i kontakt med os.

Også uden for ALBOA har vi bidraget til at styrke den digitale infrastruktur. Som projektleder i Aarhusbolig har vi haft en central rolle i relanceringen af aarhusbolig.dk – en platform, der nu samler over 45.000 lejeboliger og tilbyder en mere brugervenlig og overkommelig oplevelse for boligsøgende.

Partnerskaber

Vi ved, at vi ikke kan løse alle opgaver alene. Derfor indgår vi partnerskaber med aktører, der deler vores værdier og ambitioner. For os handler samarbejde ikke kun om at få løst en opgave, men om at skabe noget, der rækker ud over det enkelte projekt.

Et af årets mest meningsfulde samarbejder har været med Special Minds – en socialøkonomisk virksomhed, der skaber jobmuligheder for mennesker med særlige kognitive styrker. De har

løst konkrete opgaver for os, men vigtigst af alt har de været med til at vise, hvordan rummelighed og kvalitet kan gå hånd i hånd. Samarbejdet har givet værdi til både ALBOA og de mennesker, der har fået mulighed for at bidrage med deres kompetencer.

Vi har også været med i projektet *Find Elefanten – Oplev Aarhus*, hvor vi sammen med andre aktører har støttet Psykiatrifondens arbejde med at nedbryde tabuer om psykisk sygdom. "Vores" elefant, som blev placeret ved Væksthusene i Botanisk Have, var én af mange unikke skulpturer, der satte fokus på vigtige sociale emner og inviterede aarhusianerne til refleksion og samtale i det offentlige rum.

Vi ønsker at være en organisation, som andre har lyst til at samarbejde med – fordi vi tænker langsigtet, handler ordentligt og holder, hvad vi lover. Når vi indgår i fællesskaber med andre, gør vi det med hjertet og med en klar ambition om at skabe værdi for både mennesker og samfund.

Økonomisk beretning

I ALBOA ser vi økonomisk ansvarlighed som en forudsætning for at kunne skabe trygge hjem og stærke fællesskaber. Når der er styr på økonomien, skaber det ikke bare ro og stabilitet – det giver også frihed til at tænke nyt, handle bæredygtigt og investere i det, der gør en forskel for mennesker.

2024 var et år med stabilitet på de finansielle markeder. Hovedforeningen afsluttede året med et overskud på 5,95 millioner kroner, hvilket er mere end dobbelt så meget som det budgettede. Det skyldes blandt andet højere renteindtægter, gunstige kursreguleringer og en stram økonomisk styring, hvor vi har haft blik for både effektivitet og kvalitet.

Det resultat giver os handlekraft og betyder, at vi kan investere i fremtidige

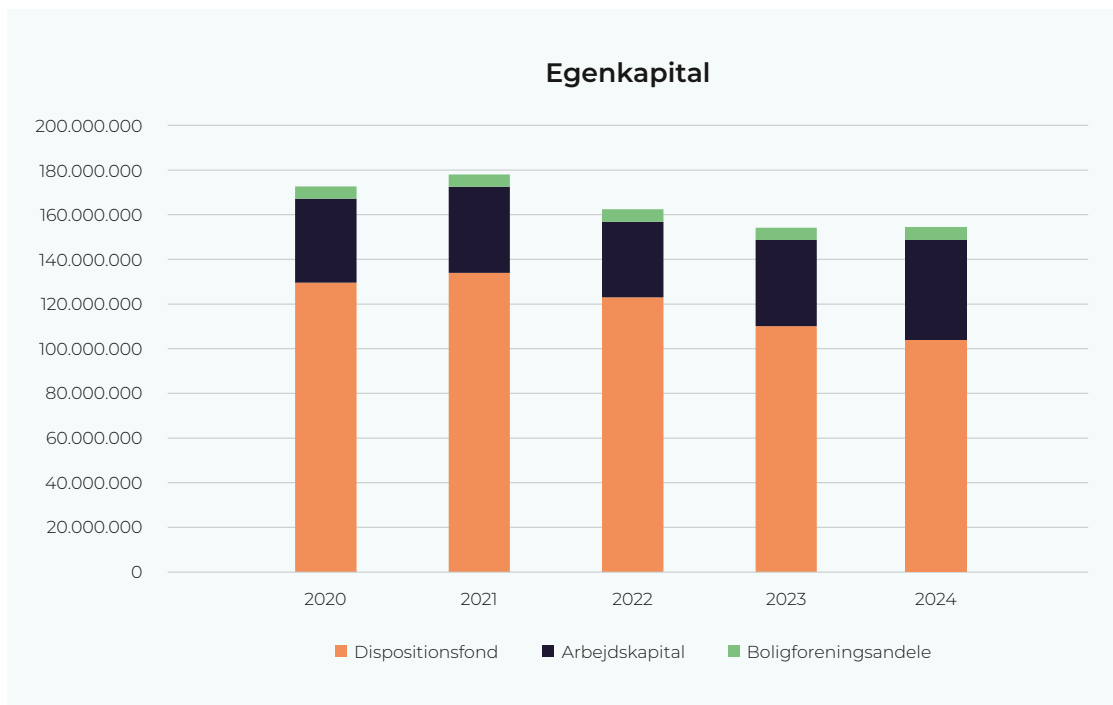
tiltag, der styrker både beboernes hverdag og boligområdernes langsigtede trivsel.

Også boligafdelingerne har haft en stabil økonomi. Det samlede nettoresultat udgjorde 3,2 millioner kroner, svarende til 0,6 procent af de samlede huslejeindtægter. Det er et udtryk for en ansvarlig drift, selv i en tid præget af stigende ejendomsskatter, højere energiudgifter og lavere indtægter fra fællesfaciliteter.

Henlæggelserne til fremtidig vedligeholdelse er vokset til 620 millioner kroner. Det sikrer, at vi også fremover kan tage hånd om bygningerne uden at gå på kompromis med beboernes økonomi. Vi har samtidig haft lavere administrationsudgifter end forventet, blandt andet som følge af besparelser



Beboerhuset i Søndervangen



på møder og personale. Det viser, at ordentlighed og effektivitet ikke er hinandens modsætninger – tværtimod.

Vores arbejdskapital er styrket og ligger komfortabelt over de lovpligtige minimumsgrænser. Det giver os ro til at planlægge langsigtet og modstandsdygtighed i en tid med mange forandringer.

Et solidt fundament

I ALBOA ser vi egenkapitalen som mere end blot et tal i regnskabet. Den er vores sikkerhedsnet, vores handelfrihed og vores mulighed for at investere i det, der skaber værdi for både beboere og samfund. Når vi bruger af vores midler, gør vi det med omtanke og med blik for både nutidens behov og fremtidens muligheder.

I 2024 har vi investeret markant i renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Det har krævet betydelige bidrag fra dispositionsfonden, som er

reduceret med 5,92 millioner kroner. Det betyder, at den disponible del af fonden nu ligger under minimumskravet, og der er derfor opkrævet bidrag fra afdelingerne. I 2024 udgjorde det 662 kroner pr. bolig. Det er en nødvendig investering i fremtidens boligstandard og i beboernes livskvalitet.

Når arbejdskapitalen er styrket med årets overskud på 5,95 millioner kroner, og den disponible del er over minimumsgrænsen, betyder det, at vi ikke har haft behov for yderligere bidrag til arbejdskapitalen, og at vi står godt rustet til at håndtere uforudsete udgifter og langsigtede forpligtelser.

Samlet set er ALBOAs egenkapital forøget med 32.000 kroner i 2024. Det er et beskedent beløb i det store billede, men det afspejler en balanceret økonomi, hvor vi investerer ansvarligt i fremtiden og samtidig bevarer et solidt fundament.

Effektiv drift med omtanke

Årets regnskab viser tydeligt, at ALBOA har formået at balancere økonomisk ansvarlighed med høj kvalitet i både drift og service. Vi har været heldige med et stabilt finansielt marked og vi har haft lavere administrationsudgifter end forventet, hvilket blandt andet skyldes besparelser på mødeaktiviteter, kontingenter og personaleudgifter. Det er et resultat af en bevidst indsats for at bruge ressourcerne klogt og med fokus på det, der skaber mest værdi for beboerne.

På indtægtssiden har vi opnået højere indtægter end budgetteret, især via

lovpligtige gebyrer som ventelistegebyret fra Aarhusbolig. Det har bidraget positivt til årets resultat. Til gengæld har indtægterne fra byggesagshonorarer været lavere end forventet, primært på grund af forskydninger i renoveringsprojekter. Det er en påmindelse om, at vores økonomi også påvirkes af eksterne forhold og planlægningsmæssige forskydninger, som vi løbende skal navigere i.

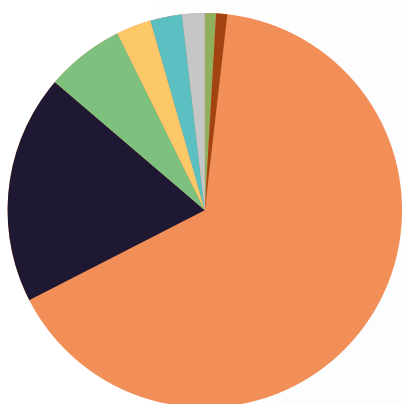
Samlet set afspejler resultatopgørelsen en organisation, der har styr på sine udgifter, handler ansvarligt og prioriterer med omtanke.

Årets resultat

Udgifter	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse	Budget 2025
Bestyrelsesvederlag mv.	423.700	421.000	-2.700	436.000
Mødeudgifter, kontingenter mv.	449.459	1.110.000	660.541	1.230.000
Personaleudgifter	29.509.903	30.471.000	961.097	31.320.000
Kontorholdsudgifter inkl IT-udgifter	8.945.232	9.302.000	356.768	8.901.000
Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.634.000	-77.199	2.542.000
Afskrivninger	1.087.805	1.050.000	-37.805	1.000.000
Særlige aktiviteter	1.282.523	1.674.000	391.477	1.498.000
Revision	850.000	850.000	0	875.000
Bruttoadministrationsudgifter i alt	45.259.822	47.512.000	2.252.178	47.802.000

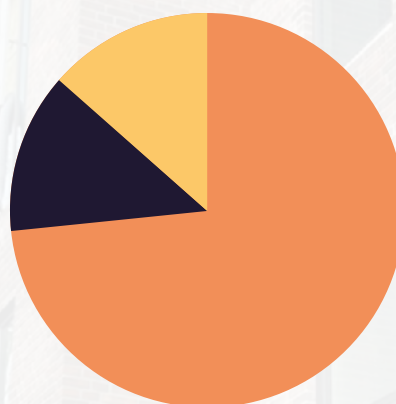
Indtægter	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse	Budget 2025
Administrationsbidrag	35.246.776	35.154.000	92.776	36.337.000
Lovmæssige gebyrer mv.	6.275.034	5.158.000	1.117.034	4.865.000
Byggesagshonorar	6.512.619	7.200.000	-687.381	6.600.000

Udgifter 2024



- Personaleudgifter
- Kontorholdsudgifter inkl. IT-udgifter
- Kontorlokaleudgifter
- Afskrivninger
- Særlige aktiviteter
- Revision
- Bestyrelsesvederlag mv.
- Mødeudgifter, kontingenter m.v.

Indtægter 2024



- Administrationsbidag
- Lovmæssige gebyrer m.v.
- Byggesagshonorar

En økonomi med blik for fremtiden

Ved udgangen af 2024 udgjorde ALBOAs samlede aktiver knap 854 millioner kroner. Det er en stigning i forhold til året før og et tydeligt tegn på, at vi står økonomisk stærkt. Væksten skyldes især en øget beholdning af obligationer og flere tilgodehavender fra afdelinger i drift. Vi har formået at placere vores midler strategisk og med omtanke, så de både skaber værdi og understøtter vores langsigtede mål.

Samtidig er de likvide midler reduceret, fordi vi har valgt at investere flere af vores ressourcer langsigtet.

Det er et bevidst valg, der afspejler vores strategi om at sikre en stabil og bæredygtig økonomi, hvor pengene arbejder aktivt for beboerne og boligområderne.

På passivsiden er egenkapitalen fastholdt på et stabilt niveau, mens den kortfristede gæld er steget. Det skyldes primært øgede mellemværender med afdelingerne, som er en naturlig del af den løbende drift og administration. Det ændrer ikke ved det samlede billede: ALBOA har en robust balance, en solid obligationsportefølje og en økonomi, der giver os handlekraft.



BO MED
Gynger & Karruseller

Balance

Aktiver

	Regnskab 2024	Regnskab 2023
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	24.449.213	25.288.686
Finansielle anlægsaktiver	70.799.035	63.968.842
Anlægsaktiver i alt	95.248.249	89.257.528
Tilgodehavender		
Afdelinger i drift	24.828.947	13.224.641
Afdelinger under opførsel	720.913	852.209
Debitorer, tilgodehavender, forudbetalte udgifter	7.787.742	5.486.307
Værdipapirer - Obligationsbeholdning	711.127.232	622.045.975
Likvide beholdninger	14.060.406	65.965.999
Omsætningsaktiver i alt	758.525.240	707.575.132
Aktiver i alt	853.773.489	796.832.660

Passiver

	Regnskab 2024	Regnskab 2023
Egenkapital		
Boligforeningsandele	5.511.630	5.511.630
Dispositionsfond	103.674.699	109.594.862
Arbejdskapital	44.551.210	38.599.041
Egenkapital i alt	153.737.539	153.705.533
Langfristet gæld i alt	5.485.501	5.903.324
Kortfristet gæld		
Afdelinger i drift	672.329.736	617.128.475
Bankgæld	0	0
Leverandører, skyldige omkostninger, feriepengeforpligtelser	19.241.416	15.744.956
Anden kortfristet gæld	2.979.296	4.350.373
Kortfristet gæld i alt	694.550.449	637.223.803
Passiver i alt	853.773.489	796.832.660

Afdelingernes økonomi 2024

På trods af et år præget af økonomisk usikkerhed og stigende udgifter har ALBOAs afdelinger leveret et samlet nettoresultat på 3,2 millioner kroner. Det svarer til 0,6 procent af de samlede huslejeindtægter og vidner om en generelt stabil og ansvarlig drift. Resultatet er et udtryk for, at vi – i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne – har formået at balancere økonomien, selv under pres.

Flere faktorer har påvirket årets resultat. Blandt de største udfordringer var stigende ejendomsskatter, højere renovationsudgifter og øgede omkostninger til vand og varme. Samtidig har indeks- og rentetilpasningslån lagt pres på flere afdelingers regnskaber. Det er vilkår, vi ikke selv kan styre, men som vi skal kunne navigere i med omtanke og rettidig omhu.

På den positive side har lavere udgifter til vedligeholdelse, fælles el og særlige aktiviteter bidraget til at balancere økonomien. Det viser, at der er en stærk bevidsthed om prioritering og ansvar i afdelingerne – og at vi sammen formår at finde løsninger, der virker i praksis.

Ud af ALBOAs 75 afdelinger havde 39 et overskud, mens 36 havde underskud. Det samlede billede viser en robust økonomi, men også lokale forskelle – især i afdelinger med større byggesager eller særlige driftsvilkår. Det understreger vigtigheden af, at vi fortsat arbejder tæt sammen med afdelingsbestyrelserne og sikrer, at der er gennemsigtighed, støtte og fælles forståelse for de økonomiske rammer.

Vi ved, at en sund afdelingsøkonomi er afgørende for beboernes tryghed. Når der er styr på budgetterne, er der også

BO MED

**Vaskehus &
Vandkamp**

Renovering i Håndværkerparken



plads til at udvikle boligområderne, vedligeholde bygningerne og skabe gode rammer for fællesskab. Derfor vil vi også fremover have fokus på at understøtte afdelingerne med rådgivning, værktøjer og dialog, så de står stærkt – både økonomisk og organisatorisk.

Opsparing til fremtiden

I ALBOA ser vi henlæggelserne som en vigtig del af det økonomiske fundament, der gør det muligt at vedligeholde og udvikle vores boligområder uden at belaste beboernes økonomi unødigt.

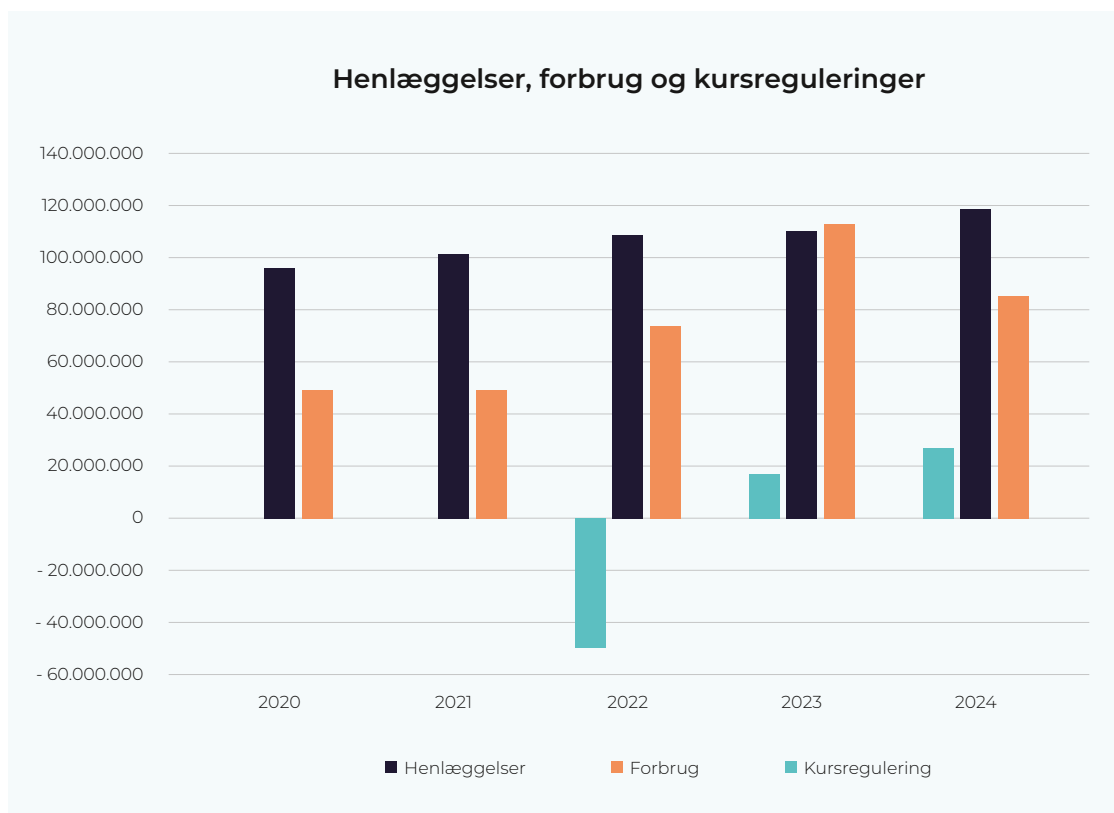
Ved udgangen af 2024 udgjorde afdelingernes samlede henlæggelser 620 millioner kroner. Det er en markant opsparing, som sikrer, at vi også fremover kan tage hånd om bygningernes tilstand og gennemføre nødvendige renoveringer og forbedringer. Siden 2020 er henlæggelserne vokset med

116 millioner kroner, hvilket vidner om en målrettet og langsigtet indsats for at sikre økonomisk robusthed.

Efter et ekstraordinært højt forbrug i 2023, hvor mange større byggesager blev afsluttet, er forbruget i 2024 vendt tilbage til et mere normalt niveau. Det giver os mulighed for at genopbygge opsparingen og sikre, at vi har de nødvendige midler til fremtidige investeringer – både planlagte og uforudsete.

Når vi sparer op, gør vi det for at kunne handle rettidigt og sikre, at vores boligområder forbliver attraktive og velfungerende – også på lang sigt.

Vi arbejder tæt sammen med afdelingsbestyrelserne om at planlægge vedligeholdelsen og prioritere investeringerne. Det sker med udgangspunkt i konkrete behov, tekniske vurderinger



BO MED
OS

Stenkildeparken



og beboernes ønsker. På den måde sikrer vi, at henlæggelserne bliver brugt klogt og med blik for både kvalitet og fællesskab.

Stigende pres fra ydre faktorer

Fra 2020 til 2024 er afdelingernes samlede driftsudgifter steget med cirka 92 millioner kroner, svarende til en stigning på 18,4 procent. Alene i 2024 steg udgifterne med 4,8 procent. Det er en udvikling, der i høj grad er drevet af ydre forhold, som vi ikke selv er herre over – men som vi alligevel skal kunne håndtere med omtanke og ansvar.

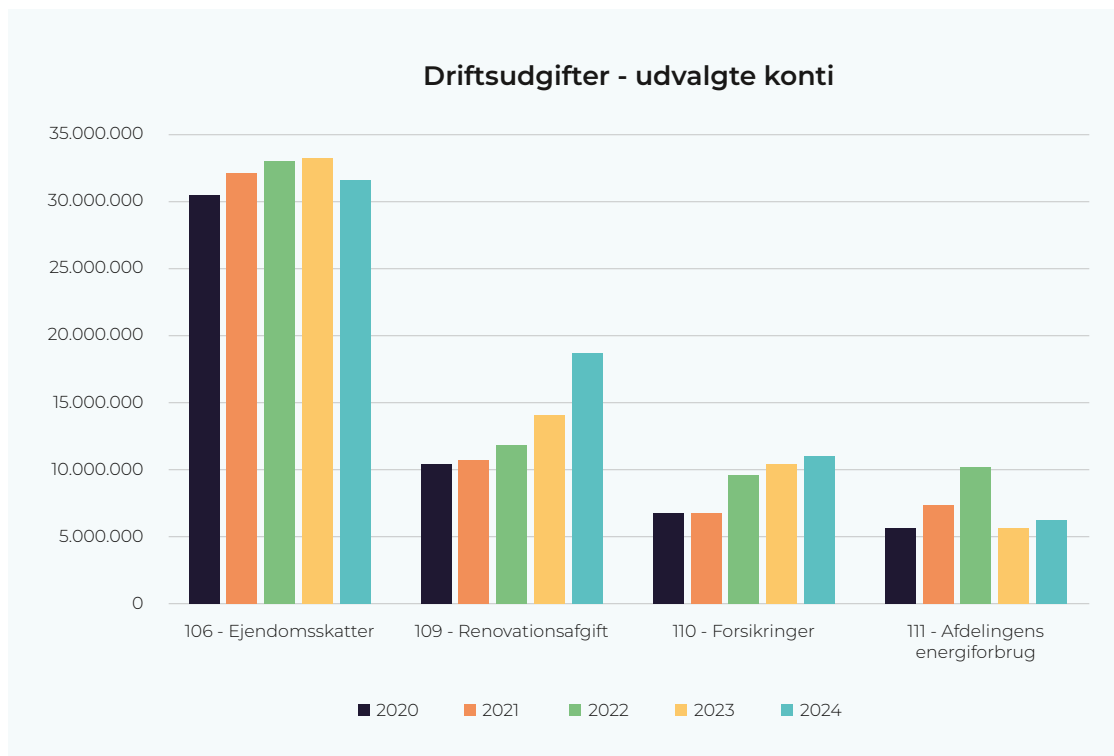
De største stigninger er sket på områder som el og varme, renovationsudgifter og forsikringer. Derudover er ejendomsskatterne steget meget markant i nogle afdelinger, mens andre afdelinger har haft en besparelse. Udgifterne til el og varme er vokset med 9,9 procent og renovationsomkostningerne med 34,5 procent det seneste år. Forsikringer er steget med 5 procent i samme peri-

ode. Det er udgifter, der rammer bredt og mærkes i alle afdelinger, uanset størrelse og beliggenhed.

Samtidig har vi set et fald i indtægterne fra fællesvaskerier, hvilket lægger yderligere pres på driftsøkonomien. Det skyldes blandt andet ændrede beboervaner og øget energieffektivitet i private husholdninger, som gør fællesfaciliteter mindre attraktive for nogle.

På trods af disse udfordringer har vi formået at holde de samlede driftsudgifter under kontrol. Det skyldes blandt andet lavere udgifter til vedligeholdelse og stabile administrationsomkostninger. Det viser, at vi har en organisation og en struktur, der kan tilpasse sig og finde balancerede løsninger – også når rammevilkårene ændrer sig.

Vi arbejder løbende med at analysere og optimere driftsudgifterne. Det handler ikke kun om at spare, men om at prioritere rigtigt og sikre, at hver krone



bliver brugt, hvor den gør mest gavn. Vi ved, at beboerne har høje forventninger til både kvalitet og økonomisk ansvarlighed – og det har vi også til os selv.

Balance mellem økonomi og livskvalitet

For at sikre en sund økonomi i afdelingerne og fastholde et højt niveau af vedligeholdelse og service har flere afdelinger i 2024 gennemført moderate huslejestigninger. Det har været nødvendigt for at skabe balance mellem indtægter og udgifter – og for at sikre, at vi fortsat kan tage hånd om bygningerne og udvikle boligområderne i takt med beboernes behov.

Vi ved, at huslejen har stor betydning for den enkelte beboers økonomi. Derfor arbejder vi altid med stor omtanke, når der skal træffes beslutninger om huslejeniveauet. Det handler om at finde den rette balance, hvor vi både kan sikre en ansvarlig drift og samtidig bevare boligerne som et attraktivt og tilgængeligt tilbud for alle.

Fremadrettet står afdelingerne over for nye krav og forventninger – ikke mindst i forhold til energiforbedringer og bæredygtighed. Det vil kræve investeringer i både bygninger og tekniske løsninger, og det stiller krav til vores evne til at prioritere og planlægge langsigtet. Samtidig forventes fortsat pres fra stigende energi- og skatteudgifter, som kan påvirke driftsøkonomien.

Derfor er det afgørende, at vi fortsætter med at opbygge en tilstrækkelig opsparing i form af henlæggelser. Det handler om at skabe tryghed – både økonomisk og praktisk – for beboerne.

Stabilitet og attraktivitet

I 2024 havde ALBOAs afdelinger 892 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,9. Det er på niveau med tidligere år og vidner om en stabil beboerbase, hvor mange vælger at blive boende i længere tid.

Fraflytningerne er jævnt fordelt på tværs af afdelingerne, men vi ser en lidt højere andel i ungdomsboliger og mindre lejligheder. Det er et mønster, der afspejler livsfaser og boligbehov. Unge flytter ofte videre til større boliger, når deres livssituation ændrer sig, mens ældre beboere i højere grad bliver boende i længere tid. Det er en naturlig dynamik, som vi tager højde for i vores planlægning og boligudbud.

Modsat har vi også mange beboere, der bliver boende i mere end 8 år og 4 måneder – og det har betydning for boligafdelingens økonomi. For selvom vi glæder os over beboere, der bliver boende længe, så betyder A-ordningen, at udgiften til normalstandsættelse ved fraflytning ikke længere kan pålægges beboeren. I stedet skal den betales af boligafdelingen, og det kan påvirke afdelingens henlæggelser og langsigtede vedligeholdelsesplaner.

Vores boliger er efterspurgt, og vi oplever generelt en høj beboertilfredshed.

En stabil fraflytningsprocent er ikke kun et udtryk for tilfredshed – det har også stor betydning for afdelingernes økonomi. Høje fraflytningsrater kan føre til tomgangsudgifter, øgede vedligeholdelsesomkostninger og større pres på administrationen. Derfor er det vigtigt at vi også fremover arbejder for at skabe gode rammer for nuværende og kommende beboere.

Vi ved, at det ikke er nok at tilbyde en bolig. Det handler om at skabe hjem – steder, hvor mennesker har lyst til at blive, og hvor de føler sig som en del af noget større. Det mener vi i al beskedenhed en almen boligorganisation er garant for. Derfor vil vi også fremover have fokus på at styrke fællesskabet, forbedre boligstandarderne og sikre, at ALBOA fortsat er et attraktivt valg for både unge, familier og ældre.



BO MED
**Initiativ
& Ideer**

BO MED
**Folkedans
& Freestyle**

Vægmaleri opfriskes i Vejlbj Vest

ort 2024

BO MED
**Vov &
Mijau**



Lokesvej - nyt byggeri i Åbyhøj

Fremtidige indsatsområder

Fremtiden bygges i fællesskab

Når vi i ALBOA ser fremad, gør vi det med både ambition og ansvar. Vi ved, at verden omkring os forandrer sig, og at vi som almen boligorganisation har en vigtig rolle at spille. Ikke kun som udlejer, men som medskaber af bæredygtige boligområder, stærke fællesskaber og trygge rammer for livet.

I 2025 sætter vi en ny strategisk retning, hvor bæredygtighed bliver det bærende princip. Det betyder, at vi vil tænke klima, fællesskab og ansvarlig ledelse ind i alle dele af organisationen – fra byggeri og drift til beboerservice og administration.

På Lokesvej i Åbyhøj står to nye byggerier klar i juni: et seniorbofællesskab, og rækkehuse med fortrin til familier. Begge opføres i samarbejde med en privat udvikler som delegerede bygherremodeller. Det er et konkret eksempel på, hvordan vi skaber blandede boligformer, hvor både privat og almen udlejning går hånd i hånd. Vi tror på, at diversitet skaber styrke – også i boligformer.

Renoveringer vil fortsat fylde meget i de kommende år. Men for os handler det ikke kun om bygninger. Det handler om at beboerne også ser en fremtid i deres boligområde, at mennesker trives, og om at sikre, at beboerne oplever

renoveringerne som meningsfulde, gennemsikkelige og inddragende. Vi vil styrke dialogen, forbedre planlægningsprocesserne og sikre, at beboerne føler sig trygge og hørt – før, under og efter en renovering.

Vi arbejder også løbende på at gøre vores administration og drift mere smidig og effektiv. Når vi forenkler arbejdsgange og automatiserer rutiner, frigør vi tid og ressourcer til det, der virkelig betyder noget: nærvær, dialog og god service. Det handler ikke om at gøre tingene hurtigere – men om at gøre dem bedre og mere meningsfulde.

Samtidig er vi bevidste om de større samfundsudfordringer, vi er en del af. Klimakrisen, social ulighed og mangel på arbejdskraft kalder på handling – og på aktører, der tør tage ansvar. I ALBOA vil vi være en del af løsningen. Gennem grønne investeringer, sociale indsatser og partnerskaber, der skaber muligheder for flere, vil vi bidrage til en mere bæredygtig og inkluderende fremtid.

Vi tror på, at fremtiden ikke kommer af sig selv – den skal bygges. Og i ALBOA bygger vi den sammen. Med beboerne. Med medarbejderne. Med samarbejdspartnere. Og med en stærk tro på, at ordentlighed, fællesskab og nytænkning er vejen frem.

