



REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Tirsdag den 3. juni 2025 kl. 18.30
Hotel Comwell

ALBOA

Viby, den 26. maj 2025

I forlængelse af udsendte indkaldelse, udsendes hermed dagsordensmateriale til repræsentantskabsmødet i ALBOA:

Tirsdag den 3. juni 2025 kl. 18.30

Hotel Comwell Aarhus, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C¹

Dagsorden:

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for det kommende år
5. Præsentation af bæredygtighedsstrategi
6. Behandling af forslag
 - a. Forslag om delegation
7. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen² (2-årig valgperiode)
På valg er:
 - a. Linda Ege
 - b. Mads Madsen
 - c. Henning Skaarup
 - d. Kim S. Jensen
8. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen²
På valg er:
 - a. Torben Nielsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Denne dagsorden med bilag er udsendt til samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Før mødet, fra kl. 17.30-18.30, spiser vi sammen i restauranten på Comwell. Der er adgang til mødesalen fra kl. 18.00.

Du kan stadig nå at tilmelde dig til mødet og spisning via QR-koden eller linket:
<https://forms.office.com/e/rMk7wQQk5G> - frist for tilmelding er den 27. maj 2025

Carsten Bach Mikkelsen
Formand



¹ Vi gør opmærksom på vedtægternes §8 vedr. adgang til repræsentantskabsmødet

² Præsentation af medlemmer på valg kan findes på side 17-23



1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet

Forretningsorden for repræsentantskabsmøder i ALBOA

- 1. Dirigentens valg og rolle:** Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent, som har ansvaret for at lede mødet og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen. Det er dirigentens opgave at sikre overholdelsen af forretningsordenen og vedtægterne. Dirigentens rolle er neutral under behandlinger af emner.
- 2. Beslutningsreferat:** Direktøren er ansvarlig for udarbejdelsen af et beslutningsreferat fra mødet. En deltager får sit navn nævnt i referatet, hvis det specifikt ønskes. Referatet underskrives af dirigenten, formanden og referenten.
- 3. Stemmeudvalg:** Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg til at assistere dirigenten under afstemninger. Antallet af medlemmer i stemmeudvalget skal være mindst tre og fastsættes af dirigenten.
- 4. Drøftelser og taletid:** Deltagere, der ønsker at ytre sig under mødet, skal henvende sig til dirigenten med angivelse af navn og afdeling. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabet fastsætter en begrænsning. Dirigenten kan efter påmindelse fratage ordet fra en taler, der ikke holder sig til emnet. Forslag og indlæg til dagsordenspunkter kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
- 5. Ændringsforslag:** Ændringsforslag til de fremlagte forslag skal indleveres skriftligt og underskrevet til dirigenten.
- 6. Afstemningsprocedurer:** Dirigenten sikrer korrektheden af alle afstemninger og afgør, om afstemninger skal foregå skriftligt eller ved håndsoprækning. Skriftlig afstemning skal finde sted, hvis dette anmodes af et medlem af repræsentantskabet og mindst en tredjedel af de fremmødte medlemmer stemmer for.
- 7. Valg af Formand:** En kandidat anses for valgt uden afstemning, hvis der kun er én kandidat. Ved flere kandidater, hvor ingen opnår mere end 50% af stemmerne, foretages omvalg mellem de to kandidater med flest stemmer.
- 8. Valg af Bestyrelsesmedlemmer og Suppleanter:** Afstemning skal ske skriftligt. Det er muligt at stemme på færre navne end antallet af ledige pladser. Hvis antallet af kandidater svarer til antallet af poster der skal besættes, anses disse for valgt uden afstemning.



Stemmesedlen er ugyldig:

- Når der er påført flere navne end poster der skal besættes.
- Når det samme navn er påført flere gange.
- Når der er påført navne på ikke-opstillede kandidater.

Det er tilladt at påføre færre navne end antallet af ledige pladser.

- 9. Ordensregler:** Der gives kun taletid udenfor dagsordenen, hvis en deltager ønsker at påtale at dirigenten misligholder forretningsordenen, dagsordenen eller vedtægterne.



4. Regnskab 2024 og budget 2026

Hovedtal for ALBOAs regnskab 2024

Regnskabet for 2024 udviser et overskud på 5.952.170 kroner. Det er især renterne, der påvirker resultatet positivt. Herudover er det besparelser på andre personaleudgifter, mødeudgifter og en merindtægt fra Aarhusbolig vedrørende ventelistegebyr der påvirker resultatet positivt.

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024 <i>ej revideret</i>	Budget 2025 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag mv.			
		1. Afdelinger i drift	423.700	421.000	436.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	449.459	1.110.000	1.230.000
511	2	Personaleudgifter	29.509.903	30.471.000	31.320.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.945.232	9.302.000	8.901.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.634.000	2.542.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.087.805	1.050.000	1.000.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.282.523	1.674.000	1.498.000
521		Revision	850.000	850.000	875.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	45.259.822	47.512.000	47.802.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.816.612	10.900.000	12.460.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	55.907.434	59.590.000	55.077.000
540		Samlede ordinære udgifter	133.983.869	118.002.000	115.339.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	22.056.021	15.770.000	16.250.000
550		Udgifter i alt	156.039.890	133.772.000	131.589.000
551		Overskudsdeling: Henlæggelser til arbejdskapitalen	5.952.170	2.450.000	1.390.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	161.992.060	136.222.000	132.979.000



Regnskab for ALBOA 2024

Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB					TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr. 715					Kommune 751
ALBOA					Aarhus Kommune
Vestergårdsvej 15					Rådhuspladsen 2 , Postbox 32
8260 Viby J					8000 Aarhus C
Tlf.:	8740 6700				Tlf.: 89402000
E-mail:	post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		6.665	540.928	1	6.665,0
Ungdomsboliger		393	12.130	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.177	561.126		7.177,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		15	847	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål	3	37	3.874	1 pr. påbegyndt 60 m ²	81,0
- Institutioner	0	20	8.856	1 pr. påbegyndt 60 m ²	157,0
- Garager/carporte		983	41	1/5	191,0
Afdelinger i alt		8.233	573.927		7.607,0
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					lejemåls-enheder
		Antal	Antal lejemål		
Egmontgården, Viby J		4	30		76
Andelsboligforeningen Holme Parkvej		1	9		9
Afdelinger i alt		5	39,00		85



Resultatopgørelse 2024 - udgifter

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag mv.			
		1. Afdelinger i drift	423.700	421.000	436.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	449.459	1.110.000	1.230.000
511	2	Personaleudgifter	29.509.903	30.471.000	31.320.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.945.232	9.302.000	8.901.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.634.000	2.542.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.087.805	1.050.000	1.000.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.282.523	1.674.000	1.498.000
521		Revision	850.000	850.000	875.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	45.259.822	47.512.000	47.802.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.816.612	10.900.000	12.460.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	55.907.434	59.590.000	55.077.000
540		Samlede ordinære udgifter	133.983.869	118.002.000	115.339.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	22.056.021	15.770.000	16.250.000
550		Udgifter i alt	156.039.890	133.772.000	131.589.000
551		Overskudsdeling: Henlæggelser til arbejdskapitalen	5.952.170	2.450.000	1.390.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	161.992.060	136.222.000	132.979.000



Resultatopgørelse 2024 – indtægter

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	34.655.304	34.582.000	35.759.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	567.441	567.000	578.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	24.032	5.000	0
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	6.275.034	5.158.000	4.865.000
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	35.994.174	13.350.000	13.850.000
604	13	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	55.907.434	59.590.000	55.077.000
606		Forbedringsarbejde mv.:			
		1. Byggesagshonorar	6.512.619	7.200.000	6.600.000
610		Samlede ordinære indtægter	139.936.038	120.452.000	116.729.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	22.056.021	15.770.000	16.250.000
620		Indtægter i alt	161.992.059	136.222.000	132.979.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	161.992.059	136.222.000	132.979.000



Balance 2024 – aktiver

BALANCE				
Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	23.968.035	24.503.486
702	16	Inventar	181.242	44.107
704	17	IT-anlæg	299.936	741.093
Materielle anlægsaktiver i alt			24.449.213	25.288.686
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	19.565.420	16.511.549
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	331.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	50.902.570	47.116.249
Finansielle anlægsaktiver i alt			70.799.035	63.968.842
720		Anlægsaktiver i alt	95.248.249	89.257.528
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	20	Afdelinger i drift	24.828.947	13.224.641
722	21	Afdelinger under opførelse	720.913	852.209
725		Debitorer	1.696.482	862.554
726		Andre tilgodehavender	5.584.059	4.172.403
727		Forudbetalte udgifter	507.201	451.350
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	711.127.232	622.045.975
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	14.060.406	65.965.999
Omsætningsaktiver i alt			758.525.240	707.575.132
750		Aktiver i alt	853.773.489	796.832.660



Balance 2024 – passiver

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	5.511.630	5.511.630
803	25	Dispositionsfond	103.674.699	109.594.862
805	26	Arbejdskapital	44.551.210	38.599.041
809.9		Egenkapital i alt	153.737.539	153.705.533
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	5.485.501	5.903.324
819.9		Langfristet gæld i alt	5.485.501	5.903.324
Kortfristet gæld				
821.1	27	Afdelinger i drift	672.329.736	617.128.475
825		Leverandører	5.223.095	1.611.321
826		Skyldige omkostninger	12.539.912	12.643.059
829		Feriepengeforpligtelse	1.478.409	1.490.576
830	28	Anden kortfristet gæld	2.979.296	4.350.373
830.8		Kortfristet gæld i alt	694.550.449	637.223.803
830.9		Passiver i alt	853.773.489	796.832.660

29 Eventualforpligtelser

30 Pantsætning - sikkerhedsstillelser



Hovedtal for afdelingernes regnskaber 2024

Afd	Resultat 2024			Samlede aktiver	Egenkapital		
	Resultat konto (407)	Underfinan- sierung konto (303)	Underskud		Henlæggelser	Opsamlet resultat	I alt
	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 001 - Grundtvigsvej	0	0	30.622	60.336,016	6.175.849	142.678	6.318.527
Afdeling 002 - Højbjergparken	0	0	0	20.636.881	6.002.412	70.470	6.072.881
Afdeling 003 - Runde Gård	30.468	0	0	65.524.174	11.794.140	279.861	12.074.001
Afdeling 004 - Frederiksparken	0	0	2.972	16.855.156	5.020.183	345.441	5.365.624
Afdeling 005 - Øster Allé	0	0	15.979	39.491.598	8.750.625	237.746	8.988.372
Afdeling 006 - Hømsøvej	94.105	0	0	3.828.825	1.111.677	131.749	1.243.426
Afdeling 007 - Saralystparken I og III	387.701	0	0	86.727.796	11.061.961	1.297.812	12.359.774
Afdeling 008 - Byvængen	45.104	50.000	0	42.057.231	9.321.324	464.520	9.785.844
Afdeling 009 - Saralystparken II	177.867	0	0	29.128.786	4.302.105	371.720	4.673.824
Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	0	0	22.833	9.295.810	1.555.069	67.447	1.622.516
Afdeling 011 - Vestergårdsparken	0	0	39.755	78.348.260	8.015.524	-93.671	7.921.853
Afdeling 012 - Grønnegården	0	0	6.547	31.954.767	8.231.217	262.336	8.493.553
Afdeling 013 - Stenklidparken	0	0	34.287	55.332.137	16.611.477	627.244	17.238.721
Afdeling 015 - Dalvængen	0	0	22.752	3.268.164	1.680.340	13.066	1.693.406
Afdeling 016 - Høvænget	0	0	22.186	34.976.229	1.892.440	-22.186	1.870.254
Afdeling 017 - M.P. Hansersvej	83.132	0	0	3.941.505	2.359.735	184.971	2.544.706
Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken	294.236	0	0	106.345.350	41.421.616	1.330.105	42.751.721
Afdeling 020 - Elverdalsparken	12.224	0	0	15.801.565	2.684.990	127.692	2.812.682
Afdeling 021 - Gartnervænget	0	0	94.960	22.046.916	2.337.399	102.581	2.439.980
Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	78.816	0	0	26.688.612	12.686.442	191.609	12.878.052
Afdeling 023 - Rundhøj I	0	0	157.516	38.002.861	19.333.152	203.663	19.536.815
Afdeling 024 - Søndervængen	0	119.803	0	313.700.159	47.150.458	0	47.150.458
Afdeling 025 - Rundhøj II	2.052	21.409	0	55.689.283	11.993.345	865.579	12.858.924
Afdeling 026 - Kjærslund	0	0	9.800	221.901.823	17.885.833	192.480	18.078.313
Afdeling 028 - Gyvelparken	0	0	14.343	40.834.112	5.858.237	23.171	5.881.408
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	0	0	78.164	131.962.862	19.347.613	55.411	19.403.025
Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	58.905	0	0	28.202.206	4.420.153	256.686	4.676.838
Afdeling 032 - Ungdomspensionen	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 033 - Abildgade	0	380.802	0	115.550.243	14.558.262	0	14.558.262
Afdeling 034 - Vårkjærparken	648.353	0	0	73.909.367	16.526.054	648.353	17.174.407
Afdeling 035 - Kalkærparken	476.288	5.750	0	232.041.061	35.802.749	572.970	36.375.719
Afdeling 036 - Byagerparken	71.491	0	0	160.312.429	21.678.021	188.050	21.866.070
Afdeling 037 - Vejlbj Vest	0	0	689.976	466.233.974	26.407.415	1.592.972	28.000.387
Afdeling 038 - Tranbjergparken	0	0	566.070	227.855.122	52.609.169	-55.854	52.553.315
Afdeling 039 - Hjulbjergvej	0	0	223.934	84.310.091	5.013.742	-57.279	4.956.463
Afdeling 040 - Håndværkerparken I	364.889	0	0	171.626.933	29.155.262	790.108	29.945.370
Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	0	0	73.992	30.653.252	5.196.095	-96.351	5.099.744
Afdeling 042 - Egelundsparken	154.197	0	0	147.334.614	16.156.634	477.461	16.634.095
Afdeling 043 - Håndværkerparken II	0	0	117.001	197.775.179	30.068.233	216.150	30.284.383
Afdeling 044 - Fiskergade	0	50.143	0	15.950.858	2.951.925	-79.744	2.872.182
Afdeling 045 - Håndværkerparken III	97.396	0	0	45.334.617	4.666.184	394.519	5.060.703
Afdeling 046 - Hirsevænget	0	73.605	0	122.890.980	9.959.253	417.808	10.377.061
Afdeling 047 - Råhøjparken	612.105	0	0	371.418.246	23.544.744	917.949	24.462.692
Afdeling 048 - Virkelyst	0	0	66.115	24.992.705	3.314.906	33.169	3.348.075
Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	0	118.454	0	134.267.932	10.189.220	26.272	10.215.492
Afdeling 050 - Beboerhuset	0	0	21.068	961.182	843.047	18.244	861.291
Afdeling 051 - Rybo	0	0	23.110	16.409.696	1.855.961	96.497	1.952.458
Afdeling 052 - Katrinebo	0	0	7.847	11.856.842	1.479.602	147.792	1.627.394
Afdeling 053 - Håndværkerparken V	63.756	0	0	72.115.627	6.692.183	110.493	6.802.676



Afd	Resultat 2024				Egenkapital		
	Resultat konto (407)	Underfinan- sierung konto (303)	Underskud	Samlede aktiver	Henlæggelser	Opsaml et resultat	I alt
Afdeling 054 - Børnebakken	269.800	74.443	0	178.312.952	7.059.561	269.800	7.329.361
Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	78.731	0	0	6.391.406	1.159.359	160.166	1.319.525
Afdeling 058 - Damtoften	25.309	0	0	13.219.192	908.736	50.008	958.744
Afdeling 059 - Generatoren	6.150	0	0	8.891.869	845.331	20.112	865.443
Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	0	0	10.904	132.792.659	16.345.200	485.165	16.830.365
Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	0	0	65.598	108.127.631	8.259.173	108.807	8.367.980
Afdeling 062 - Absalonsgade	0	0	5.107	7.316.937	755.123	-1.738	753.385
Afdeling 063 - Bøgeskovparken	223.457	0	0	74.124.315	6.501.549	516.349	7.017.898
Afdeling 064 - Børupvænget	0	0	0	63.421.353	5.658.404	210.086	5.868.489
Afdeling 065 - Bofællesskab Skejlbyparken	11.454	0	0	12.261.114	549.540	26.866	576.407
Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	83.266	0	0	63.416.997	10.614.822	21.1815	10.826.636
Afdeling 067 - Kunneruphøj	0	0	6.541	50.598.559	4.457.344	-6.541	4.450.803
Afdeling 068 - Holme Parkvej	0	0	41.919	34.482.725	4.305.016	72.340	4.377.356
Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	343.467	0	0	93.961.052	12.112.963	956.466	13.069.429
Afdeling 070 - Jegstruphøj	0	0	7.481	29.758.253	2.896.217	99.253	2.995.470
Afdeling 071 - Porskjær	0	0	44.492	32.053.347	3.274.355	-64.947	3.209.407
Afdeling 072 - Kløkkeløbstvej	0	0	140.174	69.202.827	5.249.161	-224.545	5.024.616
Afdeling 073 - Frisenholt	40.292	0	0	42.047.860	5.195.698	128.662	5.324.360
Afdeling 074 - Frisenholt	65.604	0	0	53.922.407	6.475.069	184.552	6.659.622
Afdeling 076 - Engelsvej plus 55	0	0	22.446	40.503.676	5.252.266	126.750	5.379.016
Afdeling 077 - Hvidmosegård	0	0	23.173	42.295.523	3.701.592	262.182	3.963.774
Afdeling 078 - Engelsvej	8.290	0	0	71.909.718	7.778.091	225.531	8.003.622
Afdeling 079 - Pilevænget	0	0	33	22.169.971	1.598.848	195.289	1.794.137
Afdeling 080 - Salamanderparken	0	0	301.433	253.893.151	20.169.218	-26.929	20.142.289
Afdeling 081 - Svaneparken	0	0	59.428	83.362.312	7.216.645	80.976	7.297.621
Afdeling 083 - Ceresbroen	513.692	0	0	133.466.642	2.103.585	1.953.499	4.057.084
Afdeling 085 - Åbyvej Familieboliger	0	0	0	15.120.859	0	0	0
Afdeling 086 - Åbyvej Seniorboliger	0	0	0	199.442	0	0	0
Afdeling 087 - Løkevej	0	0	0	8.055.351	0	0	0
Beboelsesafdelinger i alt	5.422.596	894.409	3.070.556	6.051.960.133	758.116.842	20.109.729	778.226.571
Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	0	0	0	496.422	322.132	0	322.132
Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue Rundhøj	0	0	54.153	3.510.499	1.613.652	-28.390	1.585.262
Afdeling 303 - Sprogskolen	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	0	0	3.691	3.549.051	1.062.977	35.658	1.098.635
Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	0	0	4.954	2.234.337	948.461	10.305	958.766
Afdeling 306 - Børnehaven Næstvej	14.397	0	0	2.284.307	751.642	33.971	785.613
Afdeling 307 - Børnehave og vuggestue Tranely	0	0	0	3.032.529	504.127	0	504.127
Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 309 - Myrholmvej	0	0	0	861.209	89.353	0	89.353
Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	5.523	0	0	5.648.624	647.058	9.174	656.232
Afdeling 311 - Byggerparken institutioner (Bymosen)	2.302	0	0	4.127.987	1.094.817	57.104	1.151.922
Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	0	0	28.804	4.240.149	425.441	-10.649	414.793
Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	0	0	3.716	6.401.308	312.531	20.222	332.753
Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	0	0	15.632	6.220.003	845.378	4.970	850.348
Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	19.513	0	0	9.159.801	737.462	34.413	771.875
Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	0	0	17.138	8.766.834	1.088.863	-11	1.088.852
Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejlbyparken	0	0	23.075	935.600	107.692	-15.176	92.516
Institutionsafdelinger i alt	41.736	0	151.164	61.468.660	10.551.586	151.590	10.703.176
Afdelinger i alt	5.464.331	894.409	3.221.721	6.113.428.793	768.668.429	20.261.319	788.929.748



Budget for ALBOA 2026

Nedenfor finder du til orientering budget for ALBOA for det kommende regnskabsår. Der er budgetteret med et administrationsbidrag på 4.800 kroner pr. lejemålsenhed.

ALBOAs bestyrelse godkendte budgettet endeligt på bestyrelsesmødet den 30. april 2025.

Oversigt over administrationsudgifter	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse kr.
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	47.802.000	50.043.000	2.241.000
Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	578.000	590.000	12.000
Lovmæssige gebyrer m.v. (konto 602)	4.865.000	5.993.000	1.128.000
Byggesagshonorar (konto 605 / 606)	6.600.000	6.427.000	-173.000
Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift i alt	35.759.000	37.033.000	1.274.000
Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift i alt pr. lejemålsenhed	4.650	4.800	150



Oplæg til budget 2025 – udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse kr.
Udgifter						
Ordinære udgifter						
501	*	Bestyrelsesvederlag mv.	423.700	436.000	466.000	30.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	449.459	1.230.000	1.100.000	-130.000
511	*	Personaleudgifter	29.509.903	31.320.000	32.372.000	1.052.000
513	*	Kontorholdsudgifter	8.945.232	8.901.000	9.970.000	1.069.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.542.000	2.637.000	95.000
515	*	Afskrivninger	1.087.805	1.000.000	1.125.000	125.000
516	*	Særlige aktiviteter	1.282.523	1.498.000	1.473.000	-25.000
521	*	Revision	850.000	875.000	900.000	25.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	45.259.822	47.802.000	50.043.000	2.241.000
531	*	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.816.612	12.460.000	14.880.000	2.420.000
533		Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	55.907.434	55.077.000	56.005.000	928.000
540		Samlede ordinære udgifter	133.983.869	115.339.000	120.928.000	5.589.000
Ekstraordinære udgifter						
541	*	Ekstraordinære udgifter	22.056.021	16.250.000	13.690.000	-2.560.000
550		Udgifter i alt	156.039.890	131.589.000	134.618.000	3.029.000
551		Overskudsdeling				
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	5.952.170	1.390.000	1.270.000	-120.000
		2. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	161.992.060	132.979.000	135.888.000	2.909.000



Oplæg til budget 2025 – indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse kr.
Indtægter						
Ordinære indtægter						
601	*	Administrationsbidrag	35.246.777	36.337.000	37.623.000	1.286.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	6.275.034	4.865.000	5.993.000	1.128.000
603	*	Renteindtægter	35.994.174	13.850.000	16.150.000	2.300.000
604		Afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden	55.907.434	55.077.000	56.005.000	928.000
605		Nybyggeri	0	0	0	0
606		Forbedringsarbejde m.v.	6.512.619	6.600.000	6.427.000	-173.000
610		Samlede ordinære indtægter	139.936.039	116.729.000	122.198.000	5.469.000
Ekstraordinære indtægter						
611		Ekstraordinære indtægter	22.056.021	16.250.000	13.690.000	-2.560.000
620		Indtægter i alt	161.992.060	132.979.000	135.888.000	2.909.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	161.992.060	132.979.000	135.888.000	2.909.000



6. Behandling af forslag

Forslag 1

Forslag om delegation

Jf. vedtægternes § 5, stk. 5 er det repræsentantskabet der træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1. Erhvervelse eller salg af afdelingens ejendomme**
2. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
3. Opdeling eller **sammenlægning af afdelinger**
4. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 5. Grundkøb**
- 6. Iværksættelse af nyt byggeri**
- 7. Pantsætning af afdelingernes ejendomme**
8. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Jf. vedtægternes § 5, Stk. 6. kan repræsentantskabet beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen foreslår:

- at kompetencen jf. nr. 1, 5 og 6 til at træffe beslutning om erhvervelse eller salg af ejendomme, grundkøb og til at iværksætte nyt byggeri i projekter i lokalplanområder med blandet privat og alment boligbyggeri i Aarhus og Skanderborg kommune efter byrådets beslutning delegeres til organisationsbestyrelsen.

Det gælder samtidig for byggerier, hvor en privat bygherre står for byggeriet efter den særlige samarbejdsmodel, som betegnes som den delegerede bygherremodel.

Bemyndigelsen til salg af fast ejendom gælder alene erhverv-/institutionsejendomme.

Repræsentantskabet informeres årligt om foretagne køb og salg i den skriftlige beretning.

- at kompetencen jf. nr. 3 til at sammenlægge afdelinger i forbindelse med opførelse af nybyggeri, delegeres til organisationsbestyrelsen.



Bemyndigelsen gælder hvor der opføres to eller flere byggeafsnit, som tilsammen kan udgøre en afdeling.

- at kompetencen jf. nr. 7 til at pantsætte afdelingernes ejendomme i forbindelse med optagelse af realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder, som er besluttet på afdelingsmøder og godkendt af det kommunale tilsyn delegeres til organisationsbestyrelsen.

Ovenstående delegation er gældende for perioden frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Begrundelsen for forslaget er at ALBOA kan opføre og vedligeholde boliger i overensstemmelse med organisationens vedtægter og herved sikre en effektiv og smidig beslutningsproces.

Organisationsbestyrelsen, 3. juni 2025



7. Valg af 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen (2-årig valgperiode)



Linda Ege

Genopstiller til ALBOAs organisationsbestyrelse

Jeg er 54 år og har, næsten, boet i Alboa (Viby og Højbjerg boligforening) siden jeg flyttede hjemmefra som 18-årig.

Jeg har altid været en aktiv beboer, som involverer og interesserer mig for mine medbeboere og for hvad der sker rundt om mig. Jeg har boet i Håndværkerparken siden 2016 og har været med i afdelingsbestyrelsen.

Først som suppleant, siden som bestyrelsesmedlem og nu som formand afdelingsbestyrelsen i afdeling 43.

Sidste år blev jeg en del af dirigentgruppen, hvilket jeg finder enormt spændende og givende. Jeg sætter en stor ære i at være positiv, synlig og anerkendende overfor alle og i alle sammenhænge.

Jeg er socialpædagog, og arbejder på en privatskole som leder i SFO'en og underviser i skoledelen.

Derudover har jeg arbejdet frivilligt i mange forskellige sammenhænge, men længst i muskelsvindfonden, hvor jeg har været aktiv siden 2009. Her har jeg været med til at lave og stå for rigtig mange forskellige arrangementer, blandt andet er jeg med på Grøn Koncert hvert år rundt i landet, hvor jeg har været chef for informationen og har ansvaret for lokalforeningerne i alle byer. Jeg har også arbejdet frivilligt for Event Safety siden 2015, som køkkenchef under uddannelse og nu som Crowd Safety vagt og indenfor Præhospital ved festivaler, diverse arrangementer, koncerter og på Grøn Koncert.

Jeg har siddet i ALBOAs bestyrelse de sidste to år og finder arbejdet i bestyrelsen spændende og udfordrende, det har især været spændende at være med i processen med bæredygtighedsstrategien og mener stadig, at jeg har en del at byde ind.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Jeg har altid en positiv og anerkendende tilgang til det og dem jeg har omkring mig, det er vigtigt for mig at indgå i åben dialog, inden der tages beslutninger i de enkelte sager
- Jeg er god til at lytte og hjælpe, også i svære udfordringer og det er vigtigt for mig, at det er trygt og godt at bo i ALBOA



- Jeg er god til at tage beslutninger, på beboerdemokratiets vegne, så det kommer til gavn for flest mulige beboere i den enkelte sag

Hvad er dine 3 vigtigste mærkesager?

1. Det boligsociale område. Beboerdemokratiets trivsel - at alle har det godt og har mulighed for at være en del af fællesskabet. Det skal være trygt og godt at bo hos os.
2. Jeg er bevidst om at jeg er tillidsvalgt for samtlige beboere.
3. Frivilligheden er vigtig for mig.

Erfaring

- Medlem af organisationsbestyrelsen siden 2023
- Formand i afd. 43 siden december 2024. Tidligere formand i afd. 60 i lidt over 2 år.
- Bestyrelsesmedlem i over 6 år.
- Sidder med i forskellige udvalg i ALBOA. Blandt andet foreningsudvalg, medieudvalg, egenkontroludvalg og kursusudvalg.
- Dirigent ved afdelingsmøderne. Valgt ind i AURAs repræsentantskab.
- Med i planlægningsgruppen for fastelavn og juletræsfest i Håndværkerparken i P4 i Højbjerg.





Mads Madsen

Genopstiller til ALBOAs organisationsbestyrelse

Dit fokus er at Alboa skal gøre mere for at inddrage og skabe rammerne for et bedre foreningsliv for beboerne, der skal være et ejerskab for vores organisation.

Mit navn er Mads Madsen. Jeg er 47 år og bor i Viby sammen med min samlever og 3 hjemmeboende børn.

Jeg har et svendebrev som tømrer og har været selvstændig igennem 12 år. Efterfølgende tog jeg en videregående uddannelse som bygningskonstruktør, og arbejder nu som byggeleder. I min fritid deltager jeg i mange aktiviteter i nærområdet. Jeg sidder som bestyrelsesmedlem i afdelingsbestyrelsen i afd. 80. Udover mine kompetencer vil jeg kunne bidrage med min erfaring fra den alsidige baggrund i erhvervslivet som selvstændig og fra min brede uddannelsesbaggrund.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Jeg er omstillingsparat, organiseret og tænker alternativt
- Respekt for det jeg arbejder med. Som efter min mening, er vejen frem til gode resultater og godt samarbejde
- En bred byggefaglig viden ifm. Renoveringer, nybyggeri, som byggeleder og byggekonstruktør

Hvad er dine 3 vigtigste mærkesager?

1. Beboerdemokratiets trivsel (foreningen)
2. Sikre en sund organisation (forretningen)
3. Medvirke til en fremdrift med ny vinkler (vision)

Erfaring

- Medlem af organisationsbestyrelsen siden 2016
- Formand i afdelingsbestyrelsen i afd. 80 fra 2013-2022
- Medlem af afdelingsbestyrelsen i afd. 80 siden 2022
- Medlem af Byggeudvalget, Vedtægtudvalget og Festudvalget
- Kredsrepræsentant i 5. kreds, medlem af bestyrelsen i AURA





Henning Skaarup

Genopstiller til ALBOAs organisationsbestyrelse

Som beboer i Byvangen har jeg gennem 15 år været afdelingsformand og medlem af afdelingsbestyrelsen.

I de sidste 3 år har jeg været medlem af organisationsbestyrelsen.

Jeg har lige forladt arbejdsmarkedet og glæder mig til mere tid til arbejdet i organisationsbestyrelsen.

Herudover har jeg en kolonihave, hvor jeg har iværksat en plan for at dyrke flere grøntsager, men jeg kan se at ukrudtet også vil have sin plads i min have, så vi har en fin sameksistens.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Stort kendskab til og interesse for den almene sektor
- Økonomisk baggrund - for alle lejere er det vigtigt med et ALBOA med en sund økonomi
- Pragmatisk og samarbejdsorienteret for at skabe fælles resultater

Hvad er dine 3 vigtigste mærkesager?

1. ALBOA skal have tidssvarende boliger der er attraktive for et bredt udsnit af beboere i Aarhus Kommune, så vi kan få en mere "blandet" by.
2. Bæredygtighed – miljømæssigt, socialt og ledelsesmæssigt skal være en ledestjerne for ALBOA
3. Flere almene boliger. Igennem de sidste 20 år er der bygget alt for få almene boliger i Aarhus Kommune. I stedet er markedet overladt til private ejendomsselskaber, hvor beboerdemokratiet er fraværende og huslejen skal maximeres.

Erfaring

- Medlem af organisationsbestyrelsen 2023-2025
- Tidligere formand og medlem af afdelingsbestyrelsen Byvangen 2010-2025
- Medlem af byggeudvalget, udvalget for afdelingssammenlægning og udvalg for egenkontrol





Kim S. Jensen

Genopstiller til ALBOAs organisationsbestyrelse

Jeg er 64 år og har sammen med Hanne boet i Håndværkerparken/Sadelmagertoften (afd.43) siden 1994.

Jeg er uddannet bygningsingeniør og ansat i et stort rådgivningsfirma, hvor jeg beskæftiger mig med projektledelse, økonomi, nybyggeri, renoveringer, ombygninger bl.a. ifm. almene boliger, hvor kvalitet,

beboerne og boligindretning for alle er i fokus. Har bl.a. været med til udarbejdelse af en dispensationsansøgning for at sikre opførelsen af Håndværkerparkens genbrugsplads. Administrationen havde "opgivet projektet", da myndighederne ikke ville give en byggetilladelse i første omgang.

I 2024 og 2025 har jeg siddet i byggeudvalget for afd. 43, samt været bisidder for byggeudvalget i afd. 40

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Stor indsigt i hvordan den almene sektor og beboerdemokratiet fungerer via mere end 20 års erfaring
- Stor byggefaglig og økonomisk indsigt ifm. renoveringer, ombygninger og nybyggeri, som projektleder og konstruktionsingeniør
- Administrationshåndtering, herunder økonomi og ledelse

Hvad er dine 3 vigtigste mærkesager?

1. Dialogen mellem afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen skal styrkes, så der er større overensstemmelse ifm. Beslutningerne – Der skal være en god balance mellem "Forretningen ALBOA" og Beboerdemokratiet
2. Alle afdelinger – "Store" som "Små" /"Rig" som "Fattig" – skal høres og have en ligeværdig og seriøs behandling i organisationen
3. Beboerdemokraterne skal inddrages mere i det politiske arbejde og den grønne omstilling i ALBOA, der skal være en dynamisk og moderne organisation

Erfaring

- Medlem af organisationsbestyrelsen siden 2007
- Formand i afdelingsbestyrelsen i afd. 43 fra 2005-2009
- Medlem i afdelingsbestyrelsen i afd. 43 fra 2002-2005
- Med i byggeudvalget og i Grøn omstilling (Tidligere Energiudvalget)
- Holme-Lundshøj Fjernvarme a.m.b.a
 - Bestyrelsesmedlem siden 2007
 - Formand siden 2015



- Formand i HR Energi ApS siden 2016
- Været med i Varmeplan Aarhus, Transmissionsrådet siden 2015
- Fonden Lyseng Idrætscenter
 - Bygherre ifm. Opførelsen 2008-2010
 - Teknisk administrator siden 2010





Torben Nielsen

Genopstiller som suppleant til ALBOAs organisationsbestyrelse

Mit navn er Torben Nielsen. Jeg er beboer og beboerdemokrat i Vårkjærparken.

Jeg har 73 års livserfaring, er uddannet håndværker VVS i 1969, været på skolebænken igen 1986, tillæg til min uddannelse til VVS-tekniker.

Jeg har rejst rundt i verden som rejsemontør i 15 år, mest på skibe i alle størrelser. Jeg agerer også lidt politisk i Socialdemokratiet, Viby J, hvor jeg sidder i bestyrelsen.

Jeg har en livserfaring, som nok kan bruges i alle sammenhæng. Har været med og stået for større byggesager i Aarhus-området. Ellers er jeg generel omgængelig, bevarer fatningen i næsten alt, da der skal meget til for at kunne ophidse mig.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Er pensioneret håndværker, kan gennemskue diverse byggesager
- Min force er indenfor VVS-faget
- Sidder også politisk i bestyrelsen i Socialdemokratiet, Viby J

Hvad er dine vigtigste mærkesager?

1. Biodiversitet
2. Grøn omstilling
3. Tryghed & velfærd

Erfaring

Medlem af afdelingsbestyrelsen i Vårkjærparken, formand samme sted



En lærke letted, og tusind fulgte

1. En lærke letted, og tusind fulgte,
og straks var luften et væld af sang.

De tusind tårne tog til at tone,
så landet fyldtes af klokkers klang,
og byer blomstred i rødt og hvidt,
og det var forår og Danmark frit.

2. Det var en morgen som tusind andre
og ingen morgen i tusind år,
da Danmark vågned med klare øjne
til glædestimer og frimandskår,
og landet lyste fra sund til klit,
for det var forår og Danmark frit.

3. Vi mindes stille de tapre døde,
hvis navne lever i Danmarks navn,
og takken søger til dem, der segned',
og dem, der sidder med tunge savn.
Gud trøste dem, der har lidt og stridt,
til det blev forår og Danmark frit.

4. Men du, som styrter de stoltes riger
og løser fangne af bolt og bånd,
dig flyver hjerternes tak i møde,
vor skæbne er i din stærke hånd.
Nu er det forår og Danmark frit.
Velsign det, Herre, fra sund til klit.

Tekst: Mads Nielsen

Math. Christensen