

Årsberetning

2021



ALBOA



ALBOA

Udgiver

ALBOAs bestyrelse
ALBOA
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

Martin Krabbe
Shutterstock

Oplag

300 eksemplarer

Modtagere

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

- **Ledelsesberetning**
- **Egenkontrol**
- **Småt & godt**
- **Boliger**
- **Mennesker**

Velkommen til ALBOAs beretning for året 2021



Michael Korsholm,
Formand for ALBOA

Sikkert år! Coronavirussen satte i den grad sit præg på 2021. Det gjaldt også i ALBOA: ALBOAs administration på Vestergårdsvej måtte lukke for personlig henvendelse, viceværterne kunne ikke gå ind hos beboerne. Vi måtte også lukke for næsten alle aktiviteter i vores fælleshuse, som flere steder blev omdannet til testcentre.

Men som formand for en boligforening med fællesskab og trivsel som centrale værdier, var det fantastisk at opleve, hvordan beboerne tog affære, hjalp og passede på hinanden. Vi så flere steder fællesindkøb og fællessang. Vi lykkedes også – med god afstand og masser af håndsprit – med at holde udendørs koncerter i nogle afdelinger.

Corona betød for mange en begrænsning i bevægelsesfriheden. Danmarks grænser var i lang tid stort set lukkede, arbejde foregik hjemmefra, indkøb skulle foregå så lidt som muligt. Vi opholdt os mere i vores hjem og i vores boligområder. På en vis måde fik vi en mulighed for at begynde forfra, og jeg synes, vi tog den. Jeg har set mange gode tendenser komme ud af en svær situation.

En afledt effekt af coronakrisen er den store renoveringsaktivitet, som har været og stadig er i ALBOA. Folketinget frigjorde i 2020 et stort beløb til renoveringer, og ALBOA har fået del i pengene, som i 2021 og fremefter betyder opgradering af næsten en tredjedel af ALBOAs boligmasse.

I efteråret 2021 lykkedes vi med at holde velbesøgte afdelingsmøder, og den 30. november 2021 – efter halvandet år med aflysninger – lykkedes det ALBOAs repræsentantskab at mødes på Hotel Scandic. Her drøftede vi de strategier og mål, som ALBOA skal arbejde i retning af. Jeg hører blandt andet, at beboerne er interesserede i løsninger til selvbetjening og el-ladestandere.

Det var en god oplevelse endelig at få lov at mødes igen. Vi står – som nation og som forening – overfor udfordringer, både økonomiske og sociale. I skrivende stund er der en voldsom krig i Ukraine, og vi ser en stigende inflation.

I en turbulent tid er det værd at huske på, at ALBOAs historie går tilbage til 1942. Gennem 80 år har vi prøvet det meste, og vi er altid kommet styrket ud. Det er vi, fordi vores værdier er de rigtige: Trivsel, Ordentlighed og Fællesskab.

I denne beretning finder du tal og regnskaber for ALBOA i 2021. Du finder også ALBOAs egenkontrol, og du finder eksempler på steder, hvor ALBOA har udmøntet punkterne i sin strategi.

God fornøjelse.

Michael Korsholm
Formand, ALBOA

Årets resultat

ALBOA kommer ud af 2021 med et overskud på 850.540 kroner

ALBOAs årsregnskab for 2021 viser et overskud på 850.540 kroner. Det er især følgende poster, der er årsag til årets resultat:

ALBOAs generelle mødeaktivitet har været mindre på grund af Corona. Det har ikke været muligt at afholde repræsentantskabs- og pensionistfest i 2021 på grund af Corona. Det har betydet en besparelse på mødeudgifter på 793.000 kroner.

ALBOA har i 2021 valgt at hjemtage en stor del af forbrugsregnskaberne fra eksterne leverandører. Det har medført, at ALBOA har fået et større administrationshonorar i form af såkaldte tillægsydelser. Det har betydet en merindtægt på 661.000 kroner. I 2021 har ALBOA afholdt ekstra udgifter til diverse licenser mv. til systemer, der understøtter, at ALBOA fremover selv kan udarbejde forbrugsregnskaberne.

Renterne har også påvirket årsregnskabet. ALBOA havde budgetteret med en renteindtægt på 256.000 kroner. ALBOA kom i 2021 ud med negativt afkast, som samlet set har påvirket resultatet negativt med 825.000 kroner. Læs mere herom i nedenstående afsnit om kapitalforvaltning.

Årets overskud på 850.540 kroner er overført til ALBOAs arbejdskapital.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostningerne udgør i året 4.110 kroner per lejermålsenhed. Det er en stigning på 197 kroner. Forklaringen herpå er, at der i 2021 kom gang i lidt flere mødeaktiviteter end i 2020, hvor disse var ekstraordinært lave på grund af coronapandemien.

Kapitalforvaltning gav negativt afkast

For første gang blev det samlede afkast til forrentning af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes opsavede midler negativt.

Det samlede afkast endte for 2021 på -0,84% svarende til -6.317.000 kroner. ALBOA havde budgetteret med en renteindtægt på 0,25%. Konsekvensen heraf er, at afdelingerne i årsregnskabet i stedet for en renteindtægt har fået en renteudgift. Det har for mange afdelinger betydet, at de er kommet ud med et underskud i årsregnskabet 2021.

BO MED
Sol

BO MED
Vaskehus & Vandkamp

Årsagen til det negative afkast er et meget ustabil og uforudsigeligt kapitalmarked i 2021. En af de væsentligste årsager er coronapandemien, som medførte diverse økonomiske hjælpepakker, men som også forårsagede udføring med produktion og levering af varer på verdensplan. Året 2021 kom til at være året, hvor renterne for alvor begyndte at stige, på baggrund af stigende inflation og energipriser. Derudover er de danske realkreditobligationer blevet ramt af meget vigende interesse fra udlandet, hvilket har medført kursfald og i sidste ende negativt afkast.

Året 2022 er begyndt, hvor 2021 slap. Der opleves stigende renter på obligationerne, hvilket fortsat medfører til kursfald på disse. Ligeledes er der usædvanlig høj inflation i markedet, som lægger et enormt pres på finansmarkederne. Tilført Ruslands invasion af Ukraine er finansmarkederne præget af stor nervøsitet og usikkerhed. Alt dette gør, at det er umuligt at forudsige udviklingen i markedet, men de umiddelbare forventninger til porteføljerne er, at vi også for 2022 må forvente negative afkast.

Egenkapital

ALBOAs egenkapital er i 2021 steget med 5.294.032 kroner til i alt 177.999.811 kroner. Stigningen kommer dels fra årets overskud og dels fra en forøgelse af midlerne i ALBOAs dispositionsfond.

ALBOA har 38.496.893 kroner stående i arbejdskapital. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 29.281.463 kroner. Det svarer til 3.848 kroner per bolig. ALBOA kan opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil den disponible del udgør 3.188 kroner per bolig. ALBOA opkræver derfor ikke bidrag til arbejdskapitalen, da maksimumbeløbet per 31. december 2021 er opfyldt.

ALBOAs dispositionsfond har et indestående på 133.991.218 kroner. De disponible midler udgør 49.060.720 kroner. Det svarer til 6.448 kroner per bolig. ALBOA skal opkræve bidrag på 583 kroner årligt per bolig til dispositionsfonden, når den disponible del udgør mindre end 5.826 kroner per bolig. ALBOA opkræver ikke bidrag i 2021 – og har ikke gjort det siden 2015.

Likviditetsbudgettet for dispositionsfonden viser, at ALBOA i 2022 vil komme under grænsen for den disponible del per bolig. Derfor vil de kommende afdelingsbudgetter for 2023 indeholde bidrag til dispositionsfonden.

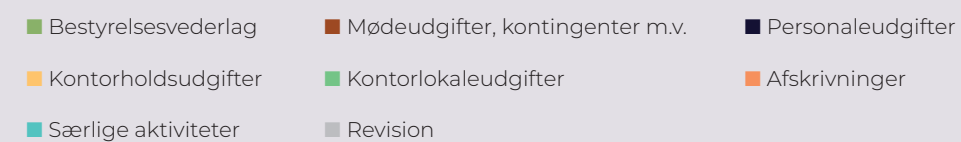
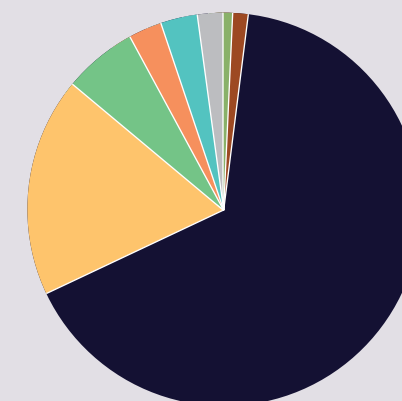
Årsagen er blandt andet 12 store renoveringsstøttesager, som ALBOA fik fremrykket i forbindelse med det seneste boligforlig fra foråret 2020. Sagerne betyder, at dispositionsfonden selv skal bidrage med en stor andel, og det medfører, at den disponible del af midlerne kommer under grænsen.

Årets resultat

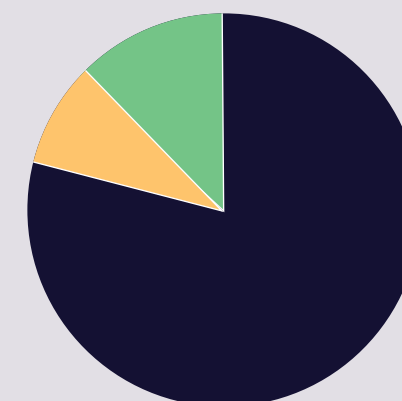
Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Bestyrelsesvederlag	388.702	388.000	397.000
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	586.959	1.380.000	1.405.000
Personaleudgifter	26.976.934	26.728.000	28.739.000
Kontorholdsudgifter	7.177.017	6.941.000	8.080.000
Kontorlokaleudgifter	2.319.815	2.355.000	2.473.000
Afskrivninger	1.104.545	1.050.000	1.050.000
Særlige aktiviteter	1.374.310	1.256.000	1.276.000
Revision	800.000	800.000	800.000
Bruttoadministrationsudgifter i alt	40.728.282	40.898.000	44.220.000

Indtægter	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
Administrationsbidrag	33.216.106	33.105.000	33.234.000
Lovmæssige gebyrer m.v.	4.142.181	3.481.000	3.952.000
Byggesagshonorar	4.790.010	4.310.000	6.944.000

Udgifter 2021



Indtægter 2021



Balance

Aktiver	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	25.891.851	26.704.839
Finansielle anlægsaktiver	74.465.421	68.905.605
Anlægsaktiver i alt	100.357.271	95.610.444
Tilgodehavender		
Afdelinger i drift	30.089.050	13.701.593
Afdelinger under opførsel	16.663	460.803
Debitorer, tilgodehavender, forudbetalte udgifter	6.075.286	11.799.559
Tilgodehavende renter m.v.	275.698	269.973
Værdipapirer - obligationsbeholdning	639.236.198	641.076.305
Likvide beholdninger	8.618.787	13.792.323
Omsætningsaktiver i alt	684.311.682	681.100.556
Aktiver i alt	784.668.953	776.711.000
Passiver		
Egenkapital		
Boligforeningsandele	5.511.700	5.511.770
Dispositionsfond	133.991.218	129.549.469
Arbejdskapital	38.495.080	37.644.540
Egenkapital i alt	177.997.998	172.705.780
Prioritetsgæld	6.733.602	7.146.072
Langfristet gæld i alt	6.733.602	7.146.072
Kortfristet gæld		
Afdelinger i drift	560.137.510	525.811.700
Bankgæld	19.003.853	31.940.401
Leverandører, skyldige omkostninger, feriepengeforpligtelse	15.971.605	23.317.565
Anden kortfristet gæld	4.824.384	15.789.483
Kortfristet gæld i alt	599.937.353	596.859.148
Passiver i alt	784.668.953	776.711.000



Egenkapital

Udvikling egenkapital	2019	2020	2021
Boligforeningsandele	5.512	5.512	5.512
Dispositionsfond	125.869	129.549	133.991
Arbejdskapital	34.240	37.645	38.495
Egenkapital i alt	165.621	172.706	177.998

(Alle beløb i tusinde kroner)

Henlæggelser

2021: ALBOAs afdelinger opsparede ekstra 54 millioner kroner

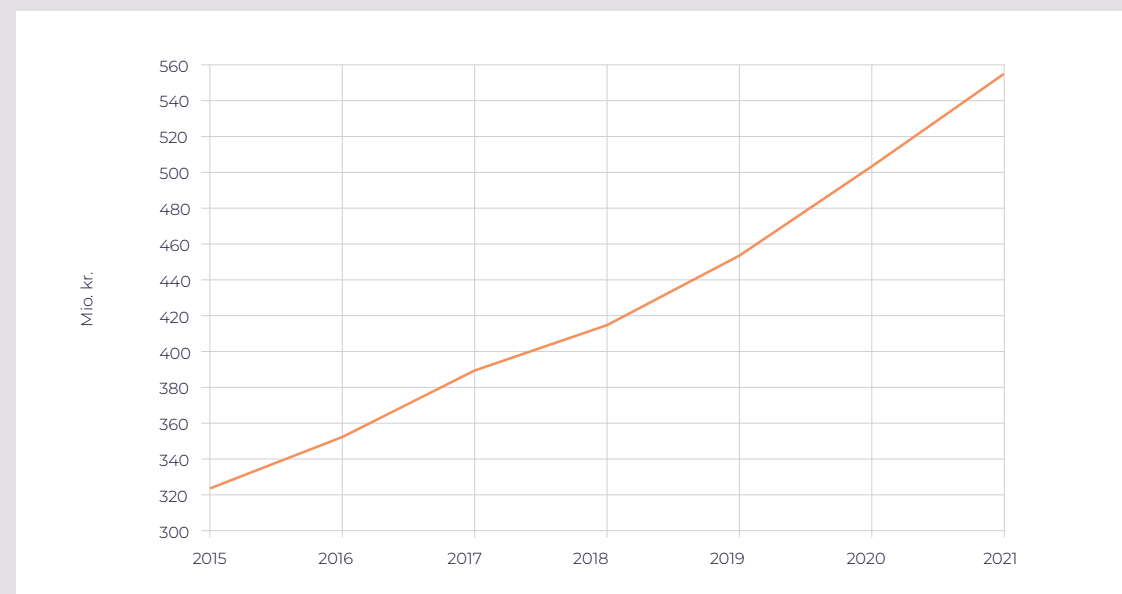
I 2021 voksede boligafdelingernes samlede formue med 54 millioner kroner; fra 503,5 millioner kroner til 557,6 millioner kroner.

Hver enkelt boligafdeling i ALBOA sparer op (henlægger) til fremtidigt vedligehold og nødvendige reparationer af eksempelvis døre og vinduer. Det er lovpligtigt at spare op, og det er også sund fornuft. Med udgangspunkt i hver enkelt boligafdelings vedligeholdelsesplan henlægger ALBOA 10-20 procent af huslejen. På den måde har afdelingen midler til at betale for vedligeholdelse og renoveringer uden at skulle sætte huslejen op eller låne penge. Det giver en sund økonomi for afdelingerne, at der er tilstrækkelige midler til vedligeholdelse og fornyelse.

Flere afdelinger har ikke haft tilstrækkelige midler til selv dække nødvendige udgifter. Derfor har ALBOA gennem de seneste år arbejdet for, at afdelingerne øger deres henlæggelser.

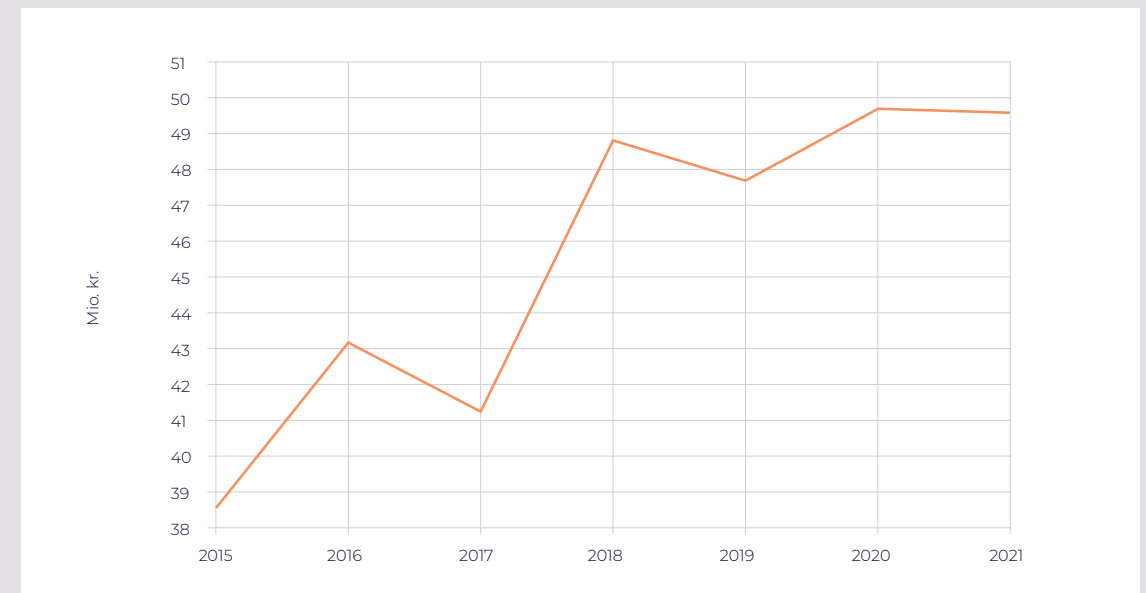
Af figur 1 kan du se udviklingen i boligafdelingernes formue siden 2015 (kontonummer 401).

Figur 1: Udviklingen i afdelingernes samlede formue.

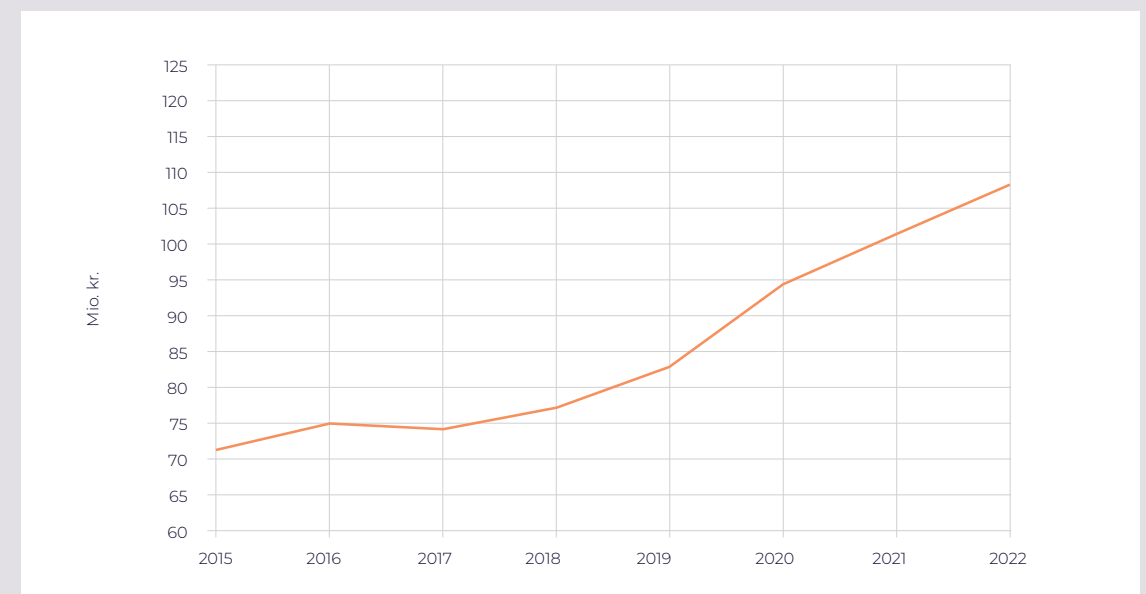


ALBOAs boligafdelinger forbruger naturligvis løbende af de henlagt midler. Men som i de seneste år har boligafdelingerne også i 2021 sparet mere op, end de har forbrugt. Forholdet mellem forbrug og henlæggelser kan du se i figur 2 og 3.

Figur 2: konto 116 - planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.



Figur 3: Konto 120 - henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.



BL og 5. kreds

ALBOA er medlem af BL – Danmarks Almene Boliger. BL er interesse- og brancheorganisation for over 500 boligorganisationer i Danmark. BL repræsenterer boligorganisationerne i boligpolitik på landsplan og lokalt. BL har delt landet op i 11 kredse, hvor ALBOA indgår i 5. kreds, der dækker de almene boligorganisationer i Aarhus Kommune.

ALBOAs bestyrelse og direktør er repræsenteret i disse lokale udvalg i BLs 5. kreds:

- Udvalget for byggeri og byudvikling
- Det boligsociale område
- Ungdomsboligruppen og Den sociale boligtildeling.
- Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner

Lokalt og på landsplan

Sagen med Østjysk Bolig førte til et stærkere samarbejde mellem Aarhus Kommune og de almene boliger i Aarhus. De almene boligorganisationer har været under mediernes, kommunens og beboernes skrappe lup. Det er helt forventeligt og forståeligt efter en sådan sag. Det har både boligorganisationerne og Aarhus Kommune fået god læring af, som har bredt sig, så der på landsplan er opbakning til at understøtte arbejdet med God Almen Ledelse i hele den almene sektor.

God Almen Ledelse – i daglig tale kaldet "GAL" er en række anbefalinger og principper for ledelse af en almen boligorganisation – en best practice, som organisationsbestyrelserne og den daglige ledelse kan følge.

Ordentlighed og gennemsigtighed er afgørende for God Almen Ledelse. Ordentlighed i drift og administration, ordentlighed ved service til beboerne, ordentlighed ved at tage et socialt og bæredygtigt ansvar i lokalsamfundet, men også i et større perspektiv. Med ordentlighed følger transparens. I ledelsen skal man kunne stå på mål for de beslutninger, der træffes – og de skal kunne tåle omverdenens granskning og spørgsmål. Bestyrelsen bør gennemgå anbefalinger og drøfte eventuelle afvigelser en gang årligt for at bevare fokus på ordentlighed i bestyrelsesarbejdet, og for at sikre at beboernes penge forvaltes på den mest værdigivende måde.

ALBOA har hele vejen støttet op om, og har ved formand Michael Korsholm deltaget i, arbejdet med at udvikle GAL. Både organisationsbestyrelsen og den daglige ledelse efterlever principperne, og har gjort det i flere år – også inden sagen om Østjysk Bolig. Det gør størstedelen af de almene boligorganisationer i Danmark, men det er positivt og udviklende med en række fælles principper.

På landsplan – flere effektiviseringer

I januar 2021 indgik ministeriet, KL og BL en aftale om effektivisering for 2021-2026. De almene boligorganisationer skal i aftaleperioden effektivisere for 1,8 mia., men med energi-effektiviseringen og overpræstationen fra den tidligere aftale indregnet, er en del af besparelsen allerede nået. At en del af målet allerede er nået, betyder dog ikke, at der kan drosles ned på arbejdet med effektiviseringer. ALBOA ligger fortsat flot i sammenligningerne for effektiviseringer, og arbejder kontinuerligt med at forbedre, hvor der kan forbedres.

Lokalt – Fremtidens almene boliger i Aarhus

Byudvalget har fulgt og bidraget til kommunens "Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune", et værktøj, som udpeger, hvor der er potentiale for flere almene boliger. Det kan hjælpe med at identificere fremtidige mulige afdelinger både i og udenfor Aarhus C.

Styringsdialog

Hvert år deltager repræsentanter fra ALBOAs ledelse og organisationsbestyrelse i den obligatoriske styringsdialog med Aarhus Kommune. Styringsdialogen er en del af det tilsyn, som kommunen skal varetage overfor almene boligorganisationer.

Dagsordenen havde i 2021 følgende emner

- Økonomi, drift og administration
- Vedligeholdelsesplaner
- Effektivisering
- Ledelse og beboerdemokrati
- Byggesager
- Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning

Hvert år sammenlignes effektiviteten i drift og administration med de øvrige almene boligorganisationer i landet. ALBOAs effektivitet ligger også i 2021 over gennemsnittet i regionen. Effektivisering har altid været en del af ALBOAs styringspunkter, og derfor arbejdes der fortsat med optimering i både drift og administration. Der er siden sidste år seks boligafdelinger, der er blevet sammenlagt til nu to afdelinger. Afdelingerne indgår nu i et større driftsfælleskab med andre afdelinger.

Tilsynet konstaterede, at der fortsat skal fokuseres på henlæggelser i afdelinger, der ikke har polstret sig godt nok til fremtidig vedligeholdelse. Det er ALBOA opmærksom på, og har de seneste år forøget henlæggelser. Det er ikke noget, der retter sig op på et år eller to, da det blandt andet betyder stigende husleje. Derfor er der indført en løbende stigning over en årrække.

ALBOA er i gang med 4-års planer, der blandt andet skal vise, hvor og hvornår større vedligeholdelsesprojekter er påkrævet på tværs af alle afdelinger. Når planerne forventeligt er udformet i 2022, vil de være et redskab til styring af vedligeholdelse og økonomi i de enkelte afdelinger.

Kommunen lagde i drøftelsen vægt på, at der sikres, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har de nødvendige kompetencer til at udføre deres hverv. Der er siden sidste styringsdialog afholdt interne kurser for nye beboerdemokrater, og en stor del af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne benytter sig af kurser igennem BL.

ALBOAs beboerdemokrati er velfungerende, men i otte familieboligafdelinger og i fire ungdoms-afdelinger er det desværre ikke lykkedes at få valgt en afdelingsbestyrelse. I de øvrige 69 boligafdelinger er der beslutningsdygtige afdelingsbestyrelser. En god håndfuld af ALBOAs boligafdelinger har kommunens fokus, da de har en høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet. For at gøre beboersammensætningen mere balanceret er der i indført fleksibel udlejning i tre afdelinger i 2020, mens de øvrige er på tilsynets observationsliste.

ALBOA er i samarbejde med private bygherrer i gang med to nybyggerier i Aarhus C. Boligafdelingerne forventes indflytningsklare i 2023. Der er også høj aktivitet i 11 boligafdelinger, der er i gang med diverse renoveringssager, der skal forny badeværelser, sikre bedre indeklima og mere tidssvarende boliger.

Egenkontrol

Egenkontrol er et led i effektiviseringsaftalen mellem Boligministeriet, BL og KL. Egenkontrollen har til formål at sikre, at de almene boligorganisationer drives effektivt og ansvarligt. Ansvar for egenkontrollen ligger hos ALBOAs bestyrelse, som beslutter og planlægger egenkontrollen, der skal munde ud i en gennemgang af enkelte forretnings- og driftsområder.

I ALBOA omfatter egenkontrollen i 2021:

- Energieffektiviseringer
- Driftseffektiviseringer
- Effektiv bygningsdrift
- Effektivt indkøb

Udover ovenstående fokuserer ALBOA også på mere værdibaserede områder som medarbejderudvikling og trivsel, beboernes mulighed for job og uddannelse i de kommende renoveringsprojekter, økonomisk rådgivning i forbindelse med huslejerestancer, klagesagsbehandling, deltagelse i afdelingsmøder og deltagelse i ALBOA+ og BD+ arrangementer. ALBOA medtager også FN's verdensmål som et konkurrenceparameter ved nybyggeri

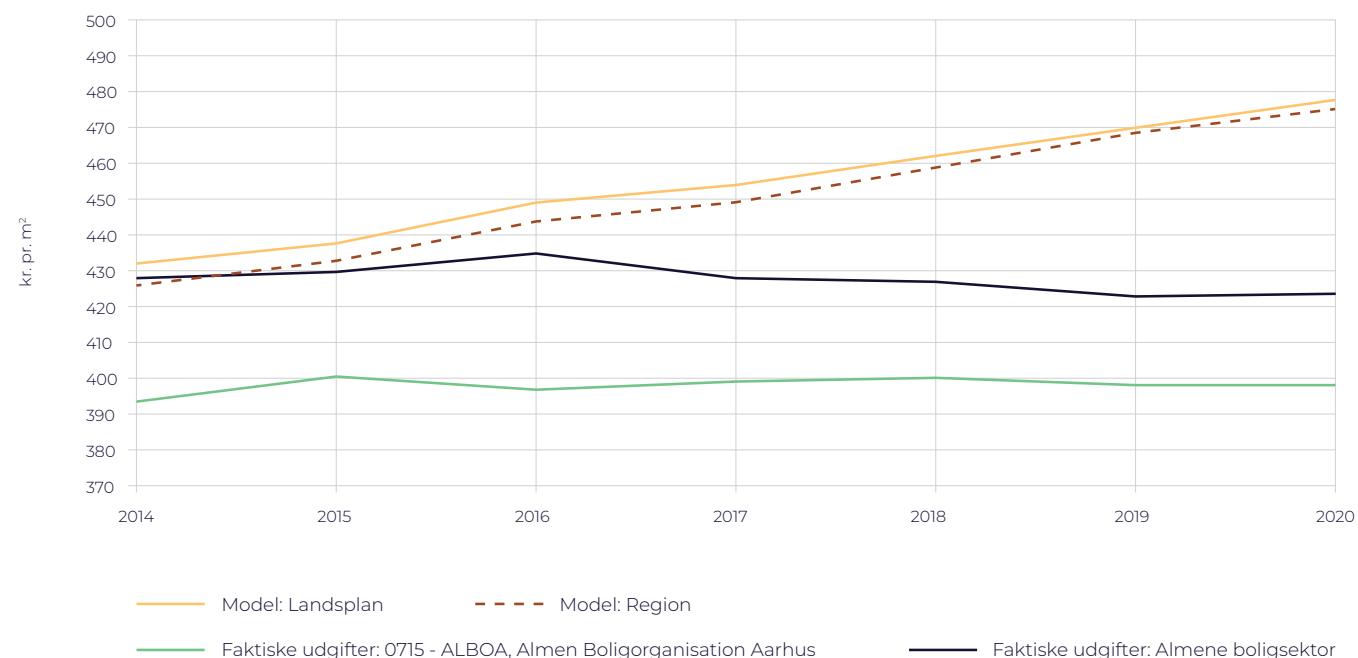
I forlængelse af boligaftalen 2020 har man forhandlet en ny aftale om effektivisering på plads. Aftalen løber fra 2021-2026 og kan ses i forlængelse af aftalen, der udløb i 2020. Den nye effektiviseringsmålsætning er på 1,8 milliarder kroner.

ALBOAs effektivitet

Boligministeriet vurderer løbende ALBOAs effektivitet i forhold til andre boligforeninger. Det sker gennem den såkaldte benchmark-model. Også Landsbyggefondens effektivitetsmodel vurderer på ALBOA. I begge modeller ligger ALBOA tilfredsstillende.

I Landsbyggefondens effektivitetsmodel opgøres besparelspotentialet mellem – på den ene side – de faktiske driftsudgifter og – på den anden side – de modelberegnete udgifter for en boligorganisation af ALBOAs størrelse og med vores givne socioøkonomiske sammensætning.

ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2020



ALBOAs udgifter til drift er den grønne linje. Den gule linje er den udgift, ALBOA maksimalt må have. Tallene stammer fra Landsbyggefonden.



1869 beboere kom til afdelingsmøde

Trods corona dukkede 1869 beboere op til årets afdelingsmøder. Flest mødedeltagere havde ALBOAs største afdeling Vejlby Vest med 123 deltagere. Det er desværre ikke et prangende antal, da ALBOA har 7500 lejemål. Et mere aktivt beboerdemokrati og mere attraktive afdelingsmøder er et fokuspunkt i ALBOAs repræsentantskab. Derfor vil der de næste år skabes initiativer for at få flere beboere til at deltage i møderne.

Møderne var aflyst i 2020, så der var masser af emner på dagsordenen. Ni afdelinger diskuterede el-ladestandere, noget som formentlig kommer til flere afdelinger i de kommende år.

Møderne betød også mange nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, i alt valgte ALBOAs beboere 249 bestyrelsesmedlemmer i 2021. 12 afdelinger har ikke en bestyrelse.



BO MED
**Initiativ
& Ideer**

Repræsentantskabsmøde efter halvandet års pause

ALBOAs repræsentantskab plejer at mødes to gange om året, men pandemien betød, at ALBOA måtte aflyse to på hinanden følgende møder. Efter halvandet år uden møder kunne ALBOAs repræsentantskab mødes tirsdag den 22. juni. Og igen tirsdag den 30. november mødtes ALBOAs repræsentantskab. Henholdsvis 72 og 58 stemmeberettigede deltog i de to møder på Hotel Scandic.

Billederne stammer fra repræsentantskabsmødet den 30. november.



Færre klagede over hinanden i 2021

ALBOAs beboere klager mindre over hinanden: 2021 bød på et fald i antallet af klager. Særligt i kategorien 'husorden' er antallet af klager faldet.

I 2021 oplevede ALBOA et kraftigt fald i antallet af klager. I 2020 modtog ALBOA 431 klager. I 2021 modtog ALBOA 285 klager. Det er et fald på 34 procent.

Vi ved ikke præcist, hvad faldet skyldes. Tallet fra 2020 (431 klager) var en stor stigning i forhold til 2019 (301 klager), så en mulig grund er en 'tilbagevenden til normalen'. 2021 bød ganske vist også på mere hjemmearbejde, men måske vi i løbet af 2021 simpelthen vænnede os til at være mere hjemme med alt, hvad det indebærer af lyde og lugte fra naboer. Samtidig er værtshuse og barer åbnet igen, så måske er fester er flyttet tilbage, hvor de hører til.

Det er særligt i kategorien 'husorden', at ALBOA har registreret et fald. I 2020 modtog ALBOA 175 klager i denne kategori, i 2021 var tallet faldet til 87 klager. Altså en halvering fra året før.

ALBOA har gjort en indsats for at løse problemerne mere lokalt. Det vil sige, at vi har opfordret beboere til at snakke om problemerne, før de når administrationen og bliver til formaliserede klagesager. Her har vores ejendomsfunktionærer gjort et stort stykke arbejde for at samle beboerne. Indsatsen har givet pote; vi har oplevet, at mange problemer er blevet løst, inden de bliver til klagesager.

2021

Støj	Lugt	Husorden	Husdyr	Andet
93	2	87	41	62
I alt				285

2020

Støj	Lugt	Husorden	Husdyr	Andet
95	4	175	47	110
I alt				431

2019

Støj	Lugt	Husorden	Husdyr	Andet
73	1	114	39	74
I alt				301

Husorden: Affald, havehold, ting i opgangen, ulovlig parkering

Støj: Musik, larm fra naboer

Andet: Truende adfærd, skadedyr, lugt fra lejemaal

188 beboere benyttede sig af råderetten i 2021

Som beboer i ALBOA har man mulighed for at benytte sig af råderetten. Råderetten giver mulighed for et nye badeværelse, nyt køkken, en hems eller en altan. Det er den enkelte afdeling, som bestemmer rammerne for råderetten. Hvis en beboer vælger at benytte sig af råderetten, så finansierer ALBOA udgiften via en merleje til beboeren. I 2021 valgte 188 beboere at benytte sig af råderetten. Det tal er præcis det samme som i 2020. Det er i sagens natur ALBOAs større afdelinger, som har flest råderetssager.

Søndervangen: 19 sager

Vejlby Vest: 18 sager

Vårkjærparken: 11 sager

Byagerparken: 10 sager

Kjærslund: 9 sager

	2019	2020	2021
Køkken	172	165	161
Bad	28	18	18
Andet	10	5	9
I alt	210	188	188



Gurli Duus fra Tranbjergparken benyttede sig af sin råderet til at få et nyt køkken fra Svane Køkkenet.

172 beboere fik økonomisk rådgivning

Nogle beboere har fra tid til anden en ustabil økonomi, der betyder, at de ikke kan betale deres husleje, eller at de i en periode konsekvent betaler for sent. Nogle mister deres job eller er i en sårbar situation i livet.

ALBOA har gennem flere år tilbudt økonomisk rådgivning til trængte beboere. I perioden fra 1. oktober 2019 til 31. december 2021 benyttede 172 beboere sig af muligheden for økonomisk rådgivning.

Tilbuddet består af en eller flere samtaler med ALBOAs økonomiske rådgiver. For nogle brugere bliver der tale om et længere forløb med kortlægning og udredning af en kompliceret og måske uoverskuelig økonomi. Den økonomiske rådgiver hjælper beboeren med at lave et realistisk budget og vejleder i, hvordan budgettet kan overholdes.

Brugerne er både beboere, som selv opsøger tilbuddet, men ALBOAs økonomiske rådgiver opsøger også aktivt beboere, som er berammet til udsættelser. I perioden fra 1. oktober 2019 til 31. december 2021 har indsatsen betydet, at kun 11 ud af 39 berammede udsættelser faktisk har fundet sted.

Udsættelser i ALBOA i perioden fra 1. oktober 2019 til 31. december 2021

Berammede udsættelser	Afværget	Udsat	Flyttet
39	23	11	5

BO MED
Kastanjer &
Kirsebær

BO MED
Vov &
Mijau

Kort nyt

4000 opkald til ALBOA om måneden

Hver arbejdsdag ringer telefonen cirka 200 gange i ALBOA. Det viser tal fra ALBOAs IT-afdeling, som fører statistik på telefonien.

De gennemsnitligt 4000 månedlige opkald er fordelt med cirka 2000 opkald til ALBOAs administration og andre cirka 2000 opkald til ALBOAs varmemestre. Statistikken gælder kun for opkald til ALBOAs fastnet-numre.

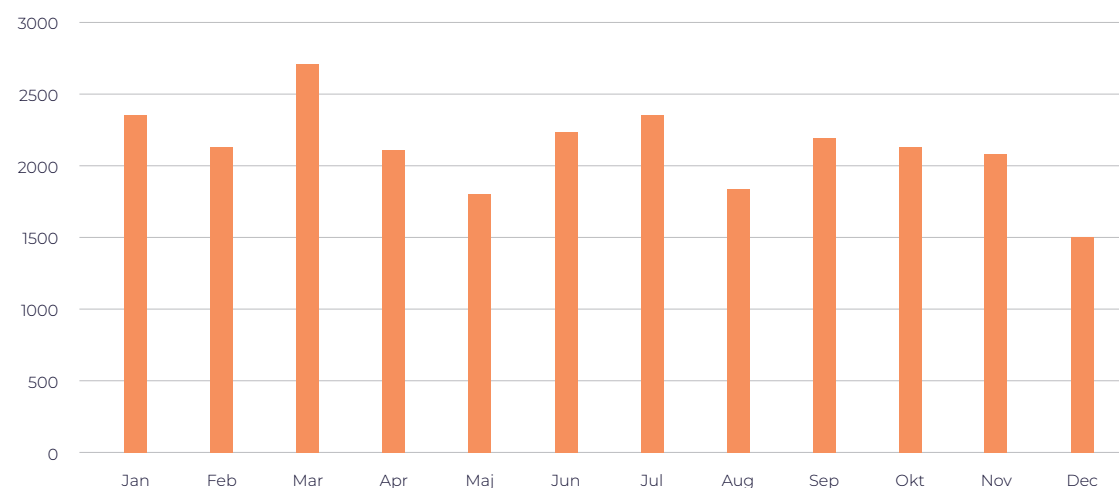
I graferne herunder kan du se, hvordan opkaldene fordeler sig på månedsbasis.

FUN FACTS

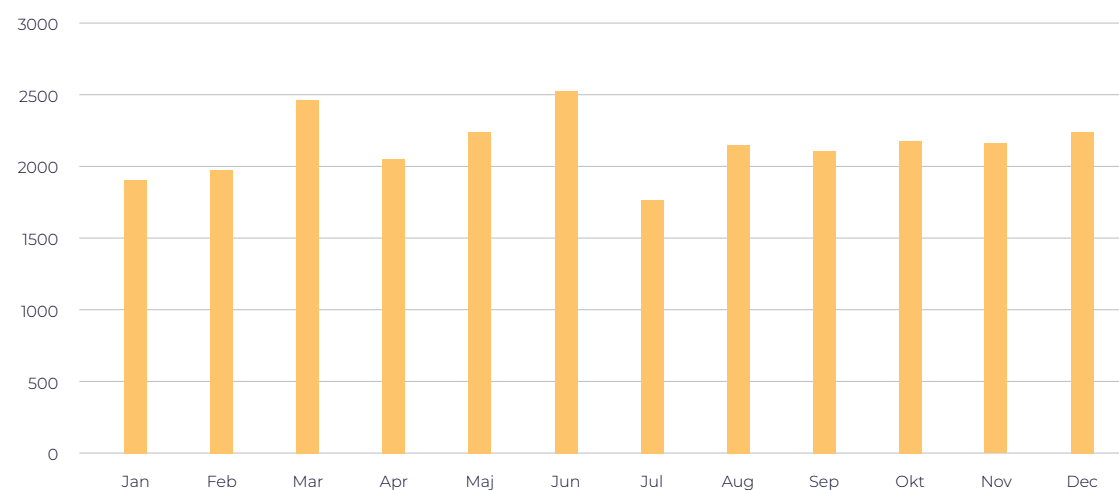
585.663 – Antallet af mails, som er blevet sendt til ALBOA i 2021.

50,6 år – så gammel er den gennemsnitlige ALBOA-medarbejder. Med 48,2 år trækker de 47 medarbejdere i ALBOAs administration gennemsnittet lidt ned, mens ALBOAs 86 ejendomsfunktionærer med 51,9 år trækker lidt op. I alt er ALBOAs medarbejdere 6734 år gamle.

Opkald til ALBOAs administration 2021



Opkald til ALBOAs varmemestre 2021



ALBOAs strategi lyder således:

ALBOA vil drive og bygge Østjyllands bedste almene boliger

ALBOA vil drive og bygge trygge og velfungerende boligområder i tæt dialog med Aarhus og Skanderborg Kommune. Sammen med professionelle partnere vil vi bygge boliger til fremtidens østjyder. Konkret betyder det, at ALBOA vil være mere opsøgende i forhold til grundkøb og i forhold til samarbejde med private aktører. I princippet er vi interesseret i at bygge nye afdelinger i det meste af omegnen af Aarhus og Skanderborg, men vi vil prioritere byggeri i nærheden af eksisterende boligafdelinger, så vi kan udnytte driftsfællesskaber. Bygger vi nyt i et område, hvor vi ikke har boligafdelinger, skal der være et fornuftigt antal boliger, så driften er rentabel.

ALBOAs fem strategiske indsatspunkter

Gennem 2021 har ALBOA arbejdet med at udmønte sin nye strategi. Strategien er udarbejdet af organisationsbestyrelsen i samarbejde med den daglige ledelse og ALBOAs samarbejdesudvalg. Herefter var strategien på et fællesmøde, hvor personalet gik i dybden med udvalgte områder for at konkretisere, hvordan strategien bliver et levende værktøj og ikke blot et stykke skuffepapir.

BO MED
Frivillighed
& Frihed



ALBOA er i 2021 i færd med at opføre flere nye byggerier. Et af dem er i det nye brokvarter, tæt på Godsbanen.



Overalt hvor det er meningsfuldt, arbejder ALBOA for at skabe driftssamarbejder mellem ejendomsfunktionærer.

ALBOA vil udvikle en bæredygtig drift af alle afdelinger

ALBOA vil skabe en mere bæredygtig drift, som styrker økonomien og servicen i den enkelte boligafdeling. Sammen med afdelingsbestyrelserne vil vi udvikle nye driftsfællesskaber og styrke de eksisterende. Bæredygtig drift er andet end "grøn drift". Det er at skabe positive resultater, der er langtidsholdbare. Bæredygtig drift er derfor også at lave fælles indkøb, at købe LED pærer til fællesområder, at tænke i miljørigtig maskinpark og rengøringsmidler. I en stor boligorganisation er der mulighed for at udnytte maskiner på tværs af boligafdelinger, ligesom ALBOA afprøver batteridrevne havetraktorer i udvalgte afdelinger, for at undersøge om de kan erstatte gamle traktorer, der kører på fossile brændstoffer.

ALBOA vil styrke beboernes adgang til selvbetjening og viden om services

ALBOA vil gøre det muligt for beboerne at tilgå servicemuligheder på fleksible tidspunkter og frigøre tid til beboere, der har behov for personlig service. Det vil vi gøre gennem digitalisering af arbejdsgange og ved at skabe flere selvbetjeningsløsninger. Når en beboer op siger sin bolig via mitALBOA, er det en robot, der bekræfter og noterer opsigelsen i vores administrative systemer. Derfor får beboeren en bekræftelse med det samme, når boligen opsiges - og det gør ingen forskel, om man op siger klokken 23.30 en lørdag aften eller mandag morgen klokken 7.

Flere og flere beboere efterspørger løsninger til selvbetjening. ALBOA lancerede i 2021 mitALBOA version 2, hvor alle lejere kan se deres forbrug, op sige deres bolig og booke selskabslokaler og ansøge om tilladelse til husdyr.



ALBOA vil skabe gode rammer for fællesskab og trivsel blandt beboerne

ALBOA vil understøtte fællesskaber, beboerinitiativer og trivsel på tværs af beboergrupper og afdelinger i en god balance mellem fælles ansvar og respekt for individuelle behov. En af hjørnestenene i en almen boligorganisation er god social trivsel, som man blandt andet får igennem fællesskaber. Det er muligt for den enkelte beboer at få støtte til at opstarte aktiviteter, og det vil vi gerne understøtte igennem mere information og støtte fra boligsociale medarbejdere. Det er vigtigt at få informeret om, at beboerne igennem afdelingsmødet kan være med til at påvirke, hvor mange midler der bruges på fællesaktiviteter. Derfor vil vi skabe mere opmærksomhed om små og store aktiviteter, der kan få fodfæste i afdelingerne.

Råhøjparken i Stavtrup holder hvert år – og for egne trivselsmidler – en stor sommerfest.



ALBOA vil tage et grønt ansvar og reducere vores fælles klimaaftryk

I Viby har beboere i Høvænget investeret i et anlæg til afledning af fremtidens store regnmængder. Det har samtidig givet plads til insekter og fugle – til glæde for afdelingens beboere.

ALBOA vil deltage aktivt i at reducere vores samlede klimaaftryk gennem grønne tiltag – både lokalt i afdelingerne og for hele ALBOA. Både når vi bygger nyt, i vores renoveringsprojekter og ved indkøb skal vi have miljøet i tankerne. I administrationen er de gamle vandhaner udskiftet til berøringsfri vandhaner, hvor vandet starter, når hænderne føres ind under hanen. Det er vandbesparende og dermed bedre for miljøet. Der er også sat sensorer på belysning, så lamperne slukker automatisk, når der ikke er mennesker i lokalet. Lignende tiltag kan indføres i boligafdelingerne. Der arbejdes også på at etablere el-ladestander i boligafdelingerne, så de der vælger el-biler kan lade op i nærheden af deres bolig. I flere boligafdelinger er indført Vild med Vilje. Her har beboerne i samarbejde med ejendomsfunktionærene udpeget områder, hvor græsset ikke slås, og hvor der opsættes insekthoteller til gavn for biodiversiteten. En tværgående personalegruppe er i gang med at lave et katalog til boligafdelingerne, så beboeren får inspiration til grønne tiltag – i det små og i det store.

På de følgende sider kan du se nogle af de steder, hvor ALBOAs strategi er blevet synlig.



ALBOA bygger og renoverer boliger

ALBOA arbejder for at drive og bygge Østjyllands bedste almene boliger. I 2021 er ALBOA involveret i byggeriet af to nye afdelinger. Samtidig renoverer ALBOA i otte afdelinger. Renoveringer kommer i mange forskellige grader, men i netop disse år – med de frigivne midler fra Landsbyggefonden – er der i mange tilfælde tale om gennemgribende renoveringer. Her kan du se billeder fra nogle af ALBOAs nybyggerier og renoveringer.

Ceresbyen

ALBOA er en del af en ny karré i Ceresbyen. Her bygger ALBOA 30 almene boliger i forskellige størrelser. ALBOAs 30 boliger kommer til at være en del af en større karrébebyggelse, hvor almene og private boliger indgår samlet i miljøer med erhvervslokaler og uddannelsesinstitutioner. Bygningen på Ceres Allé 11 opføres som en sammenhængende karré på 4-8 etager. Bebyggelsen er 11.650 kvadratmeter, hvoraf 11.200 kvadratmeter er boliger, og 450 kvadratmeter er erhverv og butikker.



Udsigten fra tagterrassen i ALBOAs kommende afdeling på Ceres Allé. Alle beboere har adgang til terrassen.

Aarhus fortættes i disse år. Her er udsigten i sydlig retning. Ceresbyen er næsten fuldt udbygget, men flere andre områder er stadig i gang med at blive bebygget.





Brokvarteret

Også i Brokvarteret ved Frichsvej bygger ALBOA en ny afdeling med 43 boliger. Også her kommer ALBOAs boliger til at blive en del af en større karrébebyggelse med i alt 225 boliger. Når de står færdige, bliver de to bebyggelser i Ceresbyen og i det nye brokvarter administrativt og beboerdemokratisk til en afdeling.



Udsigten i nordøstlig retning fra toppen af ALBOAs nye afdeling i Brokvarteret.



Under hele bebyggelsen i Brokvarteret er der parkeringskælder.

Renovering af Kærgårdsparken

Kærgårdsparken i Solbjerg er en af de afdelinger, som i 2021 begyndte en stor renovering. Beboerne i de to boligblokke stemte den 31. oktober 2018 for en renovering fra øverst til nederst og inderst til yderst. Budgettet på renoveringen af afdelingens 84 boliger er 101 millioner kroner.

Kærgårdsparken er opført i 1967 helt uden isolering. Det betød masser af kulde og træk og ikke desto mindre en høj varmeregning. Med projektet får facader og gavle en solid efterisolering. Blokkene får så at sige en ny overfrakke i form af et lag rockwool og yderst en ny klimaskærm i form af mursten.



Med projektet udskifter ALBOA også samtlige døre og vinduer, og beboerne får i fremtiden glæde af nye og udvidede altaner. Projektet betyder også etablering af vindfang samt dørtelefon ved alle opgange. Et særligt punkt er trappeopgangene, som med nye glaspartier bliver langt mere lyse og trygge end tidligere.

Længere levetid

Fra oven lægger renoveringen et helt nyt tag og udskifter samtlige tagrender og nedløb. Under jorden får afdelingen nye kloakker og dræn. I det allerinderste af lejlighederne kommer helt ny central ventilation, som kan suge fugten ud fra boligen og fra de totalrenoverede badeværelser. Central ventilation er godt for bolig og for beboer. Begge parter kan forvente at leve længere med central ventilation.

Med projektet vil ALBOA gøre en opgang til en såkaldt tilgængelighedsopgang. Det betyder, at opgangens seks boliger også vil være egnet til mennesker med handicap. Endelig får udearealer og haveanlæg en større omgang.

ALBOA forventer, at renoveringen er færdig medio november 2022.



20 centimeter isolering og en ny mursten uden på de gamle røde mursten.



I forhold til tidligere rækker Kærgårdsparkens nye altaner en meter længere ud.



Grønne tage er ikke altid grønne. Hen over året kan de antage mange forskellige farver i takt med årstid og aktuel nedbør. På billedet her er det grønne tag rødt.

Optager 50 procent

Grønne tage har den fordel, at de kan optage en del af den nedbør, der falder på taget. Et grønt tag optager i gennemsnit 50 procent af den nedbør, som falder på taget. Dermed kan man aflaste kloakken, så den ikke skal bortlede så meget vand som ellers.

Samtidig har det grønne tag den fordel, at vegetationen og drænlaget, som planterne vokser i, kan holde på vandet og aflede det langsomt. På den måde bliver kloakken belastet i et mere jævnt tempo, og risikoen for oversvømmelse af huse og kældre bliver mindre.

Grønne tage fremmer desuden levevilkårene for smådyr som insekter og fugle, og derfor er de med til at øge biodiversiteten omkring afdelingen.

Isolerer og hæmmer brand

For at skabe optimale vækstvilkår for beplantningen har ALBOA lagt en særlig slags tagpap. Ovenpå den kommer såkaldte vegetationsmåtter, som også har den fordel, at de isolerer godt for både kulde og støj udefra. Samtidig beskytter vegetationen den underliggende tagpap mod sol og vind, og erfaringen viser, at tagpap under grønne tage holder længere end almindeligt tagpap. En yderligere fordel ved det grønne tag er, at organisk beplantning rummer en stor mængde vand, hvilket giver en høj brandmodstand.

Grønne tage på vej i Brokvarteret

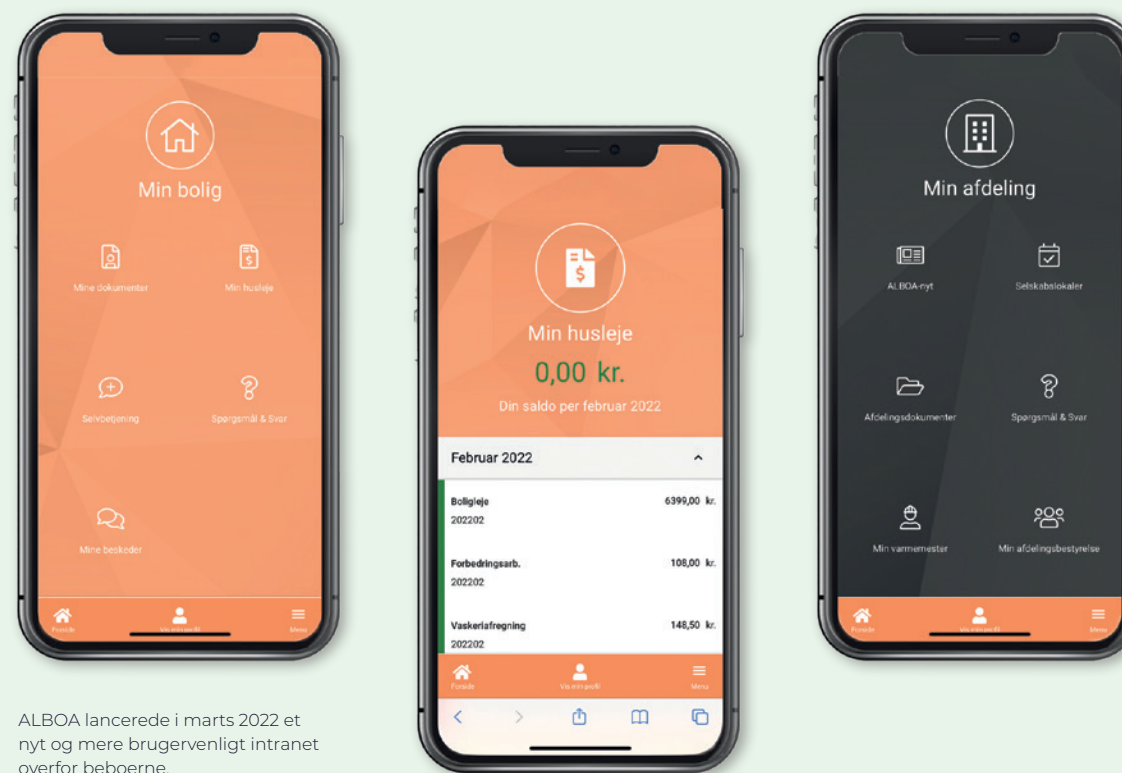
På den ene side lever vi i en verden, hvor vi kommer til at opleve mere ekstremt vejr med større regnmængder. På den anden side lever vi i en by, som bliver mere og mere tæt bebygget. Hvor skal den fremtidige nedbør forsvinde hen? En bidrag til løsningen er den kloakseparering mellem spilde- og regnvand, som vi i de seneste år har set over hele Aarhus. Et andet bidrag er grønne tage, og den løsning har ALBOA valgt til sin nye afdeling i Brokvarteret.

Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er beplantet med enten græs eller stenuarter, som hedder sedum på latin. Derfor kaldes grønne tage også ofte sedumtage.



5000 henvendelser via mitALBOA

ALBOA har i de seneste år lanceret flere og flere digitale løsninger. Og det har ALBOAs beboere i den grad taget til sig. I 2021 fik ALBOA over 5000 henvendelser gennem mitALBOA, som er ALBOAs digitale univers for beboere. Her kan beboerne orientere sig om husleje, se forbrug og oprette henvendelser til ALBOA.



ALBOA lancerede i marts 2022 et nyt og mere brugervenligt intranet overfor beboerne.



For bare fem år siden skulle alle opsigelser og underskrevne lejekontrakter afleveres fysisk og håndteres analogt. I juli 2018 lancerede ALBOA for første gang muligheden for at opsiges og underskrives digitalt. På ganske kort tid foregik over halvdelen af denne type sager digitalt, og i dag foregår over 80 procent af disse processer rent digitalt.

Alle lejere har adgang til mitALBOA via den mailadresse, som de har opgivet til ALBOA. Data viser, at mitALBOA dagligt har 100-200 unikke brugere, og mellem 300-1500 sidevisninger. Aktiviteten er i sagens natur størst i hverdage og mindst i weekender. Data viser også, at aktiviteten – undtagen de sene aftentimer og natten – er jævnt fordelt over døgnet. Der er således en forholdsvis stor andel, som betjener sig selv i timerne fra klokken 16-18 og i de tidlige morgentimer fra klokken 6-8.

De mest viste sider er personlige oplysninger, forbrug, opsigelses-siden, mens henvendelser til ALBOAs udlejningsafdeling og økonomiafdeling også fylder.



Et indsatspunkt for ALBOA er at skabe gode rammer for fælleskab og trivsel blandt beboerne. Sammen om fællesskaber er navnet på den ekstraordinære indsats, som ALBOA iværksatte i 2021.



Puljemidler satte gang i ALBOAs beboere

I Vejlbj Vest betød projektet, at ALBOA kunne tilbyde et syværksted med undervisning fra FOF.

Gamle sysmaskiner og tvivlsom form bliver pudset af takket være 313.000 kroner i puljemidler, som har sat gang i aktiviteter i flere af ALBOAs afdelinger.

I en række af ALBOAs afdelinger blev beboerne i 2021 tilbudt foredrag, IT-undervisning, kreative sysler og motionsundervisning i forskellige afskygninger. Fællesskab og trivsel blandt beboerne er nemlig en af ALBOAs centrale værdier, og derfor søgte og fik ALBOA i samarbejde med FOF 313.000 kroner fra Vær Med-puljen.

Rækken af nye aktiviteter var sat i gang af ALBOA, som i samarbejde med beboerne og FOF har afdækket behov og muligheder. Om baggrunden for initiativet fortæller ALBOAs boligsociale leder, Anne-Lene Wähling:



"Vi møder jævnligt beboere, der fortæller, at de aktiviteter de normalt afholder i afdelingerne, ikke har den opbakning, som de havde tidligere. Mange af aktiviteterne er helt nye og har været med til at tiltrække beboere, som ikke normalt har deltaget i aktiviteter. Med projektet her har vi fået afprøvet en række nye aktiviteter."

Sammen om fællesskaber

ALBOA navngav initiativet 'Sammen om fællesskaber', fortæller Anne-Lene Wähling.

"Fællesskab kan være mange ting, men vi ved, at sociale fællesskaber medvirker til at styrke naboskabet ude i afdelingerne. Mange afdelinger har stærke interessebaserede aktiviteter, som frivillige står for, men der er flere afdelinger, hvor manglende tilslutning mere eller mindre permanent har nedlukket fællesskabs-aktiviteterne. Med midlerne fra puljen har vi fået mulighed for at afprøve nogle initiativer. Under Corona har vi for eksempel haft virtuelle foredrag, og vi har også forsøgt os med, at der kommer en underviser fra FOF ud i de enkelte afdelinger."

Projektet udløb med året 2021. Evalueringen af projektet viser, at der er iværksat 45 interessebaserede initiativer, aktiviteter og arrangementer, som i alt har haft deltagelse af cirka 400 beboere. Heraf vurderer ALBOA, at 142 af deltagerne ikke tidligere har taget del i lokale fællesskaber. ALBOA arbejder videre med de mange erfaringer, der er gjort.



I Saralystparken fik beboerne besøg af en pilates-instruktør fra FOF.



ALBOA vil medvirke til at løse de udfordringer, vi står overfor. En af dem er klimaforandringerne, som vi blandt andet mærker i form af mere ekstremt vejr. Regnvandsløsningen i Høvænget i Viby er eksempel på, hvordan ALBOA bidrager til at løse de klimamæssige udfordringer.



Hvor der tidligere var græs overalt, er der i dag åbne vandløb med vildtvoksende natur. Høvængets havemand kender grænsen.

Regnvandsløsning giver liv i Høvænget

Klimaforandringerne er over os. Fremtiden byder på ustabil og mere ekstremt vejr. Løsningerne er bekostelige, men på længere sigt giver de et bedre boligområde og en billigere drift.

Bierne summer, og sommerfuglene flakser i ALBOAs afdeling på Høvænget i Viby. Det gjorde de knapt så meget i 2020. Forandringen skyldes det nye regnvandsanlæg, som ALBOA gjorde færdigt i 2021 – et projekt til i alt 6,7 millioner kroner.

Høvænget består af 53 rækkehuse, og er en ældre afdeling fra 1959. Dengang var det ikke nødvendigt at adskille regn- og spildevand, så regnvandet røg bare i den almindelige kloak.

I dag – med en langtids-vejrudsigt, som lover mere ekstremt vejr – er det nødvendigt at adskille spildevand fra regnvand, ellers kan kloakanlægget ganske enkelt ikke følge med.



Bier kan som bekendt godt li' blomster, så det summer i grøfterne og på de nyanlagte bakker af overskudsjord.

Med ALBOAs projekt i Høvænget løber regnvandet nu gennem boligområdet i åbne grøfter for til sidst at samle sig i en stor sø, hvorfra det langsomt kan løbe ud i Døde Å. I grøfterne vokser vild natur og mange smukke blomster. Det tiltrækker insekter, og insekter tiltrækker fugle. Resultatet er mere naturligt i området, fortæller beboer John Lykke, som har boet i Høvænget i 13 år.

"Jeg må tilstå, at jeg var lidt skeptisk, da jeg så projektet. Jeg syntes, det var mange penge, men jeg må sige, at resultatet er blevet utroligt flot, og at det giver en masse liv og glæde til området."

1600 tons jord flyttet

Høvængets beboere stemte for projektet ved en urafstemning i juli 2020, og siden har anlægsgartnerfirmaet BUUS brugt 6200 timer på at flytte 1600 tons jord og nedgrave 1,3 kilometer regnvandsledning for dermed at skabe det netværk af vandløb, grøfter, søer, ledninger, overgange, stensætninger og overløb til åen, som nu udgør Høvængets løsning på regnvandsproblematikken.

"Vi kunne selvfølgelig bare have valgt at grave rørene ned og genskabe græsplænen ovenpå," fortæller Palle Clausen, byggerådgiver i ALBOA.

"Men vi valgte at se det som en mulighed, og i stedet præsentere beboerne for denne løsning, fordi vi mente, at den ville kunne give mere liv og oplevelse til afdelingen. Og beboerne forstod heldigvis vores tanker."

Økonomien bag

Baggrunden for projektet er Aarhus Kommunes påbud om kloakseparering: Aarhus er i færd med at blive fortættet, hvilket betyder mere beton og mere asfalt. Jorden bliver med et teknisk ord 'befæstet'; regnvandet kan ikke trænge ned i jorden og bliver ledt hen til regnvandskloakken. Samtidig er der en forventning om mere ekstremt vejr i fremtiden, hvilket vil sige større regnmængder på én gang.

Derfor skal alle parceller i de kommende år adskille spildevand fra regnvand, så det ikke løber i samme rør. Som præmie for den indsats, får man en del af tilslutningsafgiften tilbage fra kommunen. Høvænget har valgt helt selv at håndtere sit regnvand og har derfor fået 800.000 kroner tilbage.

Fleere af ALBOAs ældre afdelinger står i de kommende år overfor denne type kloaksepareringsprojekter, men det er i sagens natur ikke en udgift, som er på planlagt vedligehold. ALBOA har derfor besluttet at give tilskud til afdelinger, som står over opgaven. Det sker efter en fast formel, og på den konto har Høvænget fået et bidrag på 3,1 millioner kroner. Tilbage er 2,8 millioner kroner, som er finansieret gennem banklån, som Høvængets beboere afdrager via en højere husleje – 53 kroner per kvadratmeter per år. Eller en gennemsnitlig forhøjelse på 338 kroner om måneden.

ALBOA