

ALBOA

Årsberetning



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 2022



Carsten Bach Mikkelsen
Formand

2022 har været et spændende år for ALBOA. Vi er kommet ud af året med en række spændende resultater, som du kan læse om i denne skriftlige beretning for året 2022.

Her finder du både de økonomiske tal, som blev resultatet af året, og du finder også artikler om nogle af de emner, som særligt har optaget os i perioden.

2022 har været præget af stor renoveringsaktivitet. En lang række af vores afdelinger har været – og er fortløbende – på vej gennem store renoveringer. At vi i disse år renoverer i så stort omfang, har stadig med coronakrisen at gøre – Folketinget frigjorde et stort beløb fra Landsbyggefonden til renovering af landets over 500.000 almene boliger. ALBOA har fået en relativt stor del af pengene, som i 2022 og fremefter betyder opgradering af næsten en tredjedel af ALBOAs 7500 boliger.

ALBOAs ældste afdeling – afdeling 1 fra 1942 – har fået den helt store omgang med energirenovering, nyanlagt have samt en sammenlægning med afdeling 14. Kærgårdsparken i Solbjerg er færdigrenoveret, det samme gælder Kalkærparken i Højbjerg og Abildgade i Aarhus Nord. Netop nu er vi i gang i blandt andet Håndværkerparken i Højbjerg og snart kommer Råhøjparken i Stavtrup til. Senest har beboerne i ALBOAs største afdeling, Vejlby Vest, stemt ja til et kompliceret projekt, som indeholder frasalg af jord til privat boligbyggeri, en genopførelse af bebyggelsens atriumhuse samt et nyt fælleshus. Et projekt til over 200 millioner kroner.

Også i det boligsociale har aktiviteten været stor i 2022. Jeg hører fra vores boligsociale medarbejdere – konfliktmægling, økonomisk rådgivning og så videre – at opgaverne er blevet flere og mere komplekse. Inflationen har ramt os, hvilket vi mærker mange steder, også steder man måske ikke havde overvejet. Effekten af Ruslands invasion af Ukraine var til at mærke – både med det samme i form af en akut energikrise, som skruede voldsomt op for prisen på energi, men også på den måde, at afdelingernes opsparring til vedligehold blev ramt af den medfølgende uro på de internationale kapitalmarkeder. Det kan du læse mere om inde i beretningen.

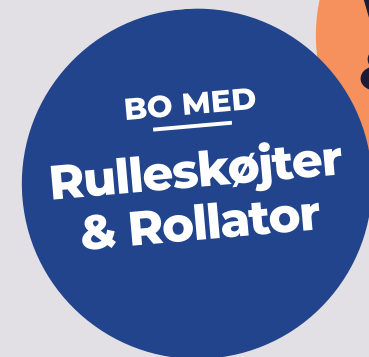
Også i 2022 lykkedes vi med at holde velbesøgte afdelingsmøder – dog er der stadig plads til endnu flere deltagere. Og jeg vil gerne her opfordre til at tage del; Demokratiet er kun så stærkt, som vi gør det til.

Jeg er selv nyvalgt som formand for ALBOA. Jeg er beæret over at være blevet valgt, og vil gøre mit bedste for at ALBOA fortsat er en god boligforening at bo og arbejde i. Jeg vil arbejde for ALBOAs værdier: Trivsel, ordentlighed og fællesskab.

God fornøjelse med denne beretning for året 2022.

Årets resultat

ALBOA kommer ud af 2022 med et underskud på 4.624.951 kroner.



ALBOAs årsregnskab for 2022 viser et underskud på 4.624.951 kroner. Det er især følgende poster, der er årsag til årets resultat:

Renterne påvirker årets resultat negativt. ALBOA havde budgetteret med en renteindtægt på 269.000 kroner. ALBOA kom i 2022 ud med negativt afkast, som samlet set har påvirket resultatet negativt med 5.738.000 kroner. Læs mere herom i afsnittet om kapitalforvaltning.

Personaleudgifterne påvirker omvendt årets resultat positivt. Der var i 2022 budgetteret med nyansættelser i ALBOA, men disse er først foretaget i løbet af 2022, og dermed er der ikke lønudgifter for disse for hele året. Samtidig har ALBOA modtaget mere i lønrefusion end budgetteret. Samlet påvirker lønudgifterne årets resultat positivt med 2.252.000 kroner. Omvendt er der indtægtsført 1.700.000 kroner mindre i byggesagshonorar, end der er budgetteret med i 2022, som dermed påvirker årets resultat negativt.

ALBOA valgte i 2021 at hjemtage en stor del af forbrugsregnskaberne fra eksterne leverandører. Det har også i 2022 medført, at ALBOA har fået et større administrationshonorar i form af såkaldte tillægsydelse. Det har betydet en merindtægt på 513.000 kroner. ALBOA har afholdt ekstra udgifter til licenser, samt udgifter til etablering af mitForbrug på mitALBOA.

Årets underskud på 4.624.951 kroner er overført til ALBOAs arbejdskapital.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostningerne udgør i året 4.150 kroner per lejemålsenhed. I forhold til 2021 er det en stigning på 40 kroner per lejemålsenhed. Forklaringen herpå er, at vi i 2022 nu er tilbage i normalt aktivitetsniveau efter nogle år med coronapandemi. Samtidig er udgifterne til IT-drift i ALBOA steget, det skyldes store prisstigninger på vores licenser, samt øget fokus på IT-sikkerhed.

Kapitalforvaltning gav negativt afkast

For andet år i træk blev det samlede afkast til forrentning af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes opsavede midler negativt. Årsagen til det negative afkast er et ustabil og uforudsigeligt kapitalmarked i 2022.

Renterne på obligationer steg, hvilket førte til kursfald på disse. Inflationen var høj, Ruslands invasion af Ukraine samt de høje energi- og brændstofpriser var faktorer, der påvirkede afkastet negativt.

Det samlede afkast for 2022 endte på -6,61% svarende til -51.867.000 kroner, hvoraf de -46.109.000 vedrører afdelingerne. ALBOA havde budgetteret med en renteindtægt på 0,25%

Pr. 15. september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører for afdelingerne, at kursregulering – både op- og nedskrivninger – fremover skal henføres til henlæggelseskonto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne, der påvirker afdelingernes resultatopgørelse. Ændringen skal sikre, at afdelingernes huslejer ikke hopper alt for meget op og ned.

Den del af det negative afkast der vedrører afdelingerne udgør -46.109.000 kroner. Heraf er -51.029.000 kroner kursreguleringer – både realiseret og urealiseret kurstab, samt op- og nedskrivninger. Det betyder, at 4.920.000 udgør renteindtægter. Renteindtægterne er jævnt før den nye bekendtgørelse ført i afdelingernes resultatopgørelser, og påvirker driftsresultatet positivt.

Kursreguleringen er derimod modregnet på konto 401, afdelingernes henlæggelseskonti. Som altså på baggrund af ovenstående samlet er blevet -51.029.000 mindre værd. Fremtidige kursreguleringer – som forhåbentligt bliver positive – vil ligeledes blive ført via henlæggelseskonto 401, og dermed vil afdelingerne på sigt indhente det tabte af værdien og på sigt forhåbentligt forøge værdien af deres henlæggelser.



Egenkapital

ALBOAs egenkapital er i 2022 faldet med 15.623.000 kroner til i alt 162.375.000 kroner. Faldet kommer dels fra årets underskud samt et fald i midlerne i ALBOAs dispositionsfond.

ALBOA har 33.870.000 kroner stående i arbejdskapital. Den disponible del af egenkapitalen udgør 24.898.000 kroner. Det svarer til 3.272 kroner per bolig. ALBOA kan opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil den disponible del udgør 3.396 kroner per bolig.

ALBOAs dispositionsfond har et indestående på 122.993.000 kroner. De disponible midler udgør 42.360.000 kroner. Det svarer til 5.567 kroner per bolig. ALBOA skal opkræve bidrag til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør 6.205 kroner per bolig. ALBOA vil derfor fremover opkræve bidrag til dispositionsfonden, indtil minimumskravet for den disponible del igen er opfyldt.

Årsagen til at den disponible andel af dispositionsfonden er faldet med knap 7 millioner kroner er, at ALBOA har gang i mange store renoveringssager. Sagerne betyder, at dispositionsfonden selv skal bidrage med en stor andel, og det medfører, at den disponible del kommer under grænsen.

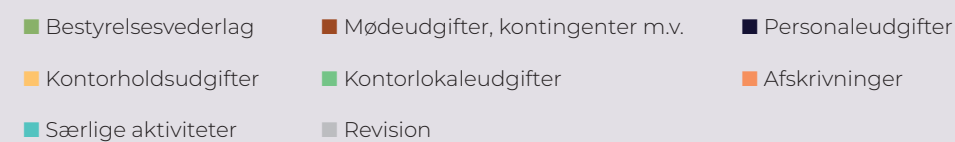
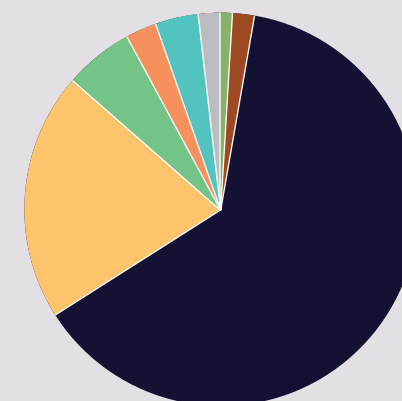
BO MED
Konfirmand &
Kattekonger

Årets resultat

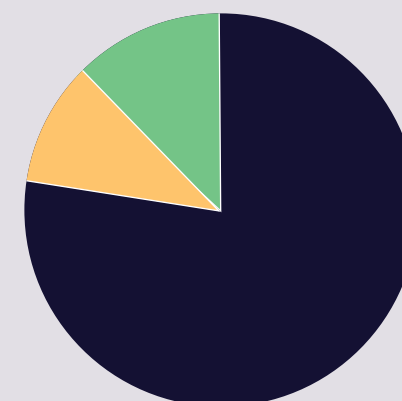
Udgifter	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
Bestyrelsesvederlag	399.200	397.000	410.000
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	758.007	1.405.000	1.380.000
Personaleudgifter	26.486.902	28.739.000	29.431.000
Kontorholdsudgifter inkl. IT-udgifter	8.491.444	8.080.000	8.870.000
Kontorlokaleudgifter	2.430.755	2.473.000	2.434.000
Afskrivninger	990.071	1.050.000	1.250.000
Særlige aktiviteter	1.464.149	1.276.000	1.466.000
Revision	800.000	800.000	825.000
Bruttoadministrationsudgifter i alt	41.820.528	44.220.000	46.066.000

Indtægter	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
Administrationsbidrag	33.194.139	33.234.000	33.355.000
Lovmæssige gebyrer m.v.	4.493.673	3.952.000	4.794.000
Byggesagshonorar	5.245.290	6.944.000	7.917.000

Udgifter 2022



Indtægter 2022



Balance

	Regnskab 2022	Regnskab 2021
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	25.984.864	25.891.851
Finansielle anlægsaktiver	70.098.511	74.465.421
Anlægsaktiver i alt	96.083.375	100.357.271
Tilgodehavnder		
Afdelinger i drift	24.088.866	30.089.050
Afdelinger under opførsel	0	16.663
Debitorer, tilgodehavender, forudbetalte udgifter	7.112.161	6.075.286
Tilgodehavende renter m.v.	0	275.698
Værdipapirer - obligationsbeholdning	590.183.725	639.236.198
Likvide beholdninger	4.945.830	8.618.787
Omsætningsaktiver i alt	626.330.582	684.311.682
Aktiver i alt	722.413.957	784.668.953

	Regnskab 2022	Regnskab 2021
Passiver		
Egenkapital		
Boligforeningsandele	5.511.700	5.511.700
Dispositionsfond	122.993.353	133.991.218
Arbejdskapital	33.870.129	38.495.080
Egenkapital i alt	162.375.182	177.997.998
Prioritetsgæld	6.319.355	6.733.602
Langfristet gæld i alt	6.319.355	6.733.602
Kortfristet gæld		
Afdelinger i drift	533.078.855	560.137.510
Bankgæld	2.930.727	19.003.853
Leverandører, skyldige omkostninger, feriepengeforpligtelse	15.369.071	15.971.605
Anden kortfristet gæld	2.340.767	4.824.384
Kortfristet gæld i alt	553.719.420	599.937.353
Passiver i alt	722.413.957	784.668.953

Egenkapital

Udvikling egenkapital	2020	2021	2022
Boligforeningsandele	5.512	5.512	5.512
Dispositionsfond	129.549	133.991	122.993
Arbejdskapital	37.645	38.495	33.870
Egenkapital i alt	172.706	177.998	162.375

(Alle beløb i tusinde kroner)



Henlæggelser

2022: Henlæggelserne i ALBOAs afdelinger faldt med 14,8 millioner kroner.



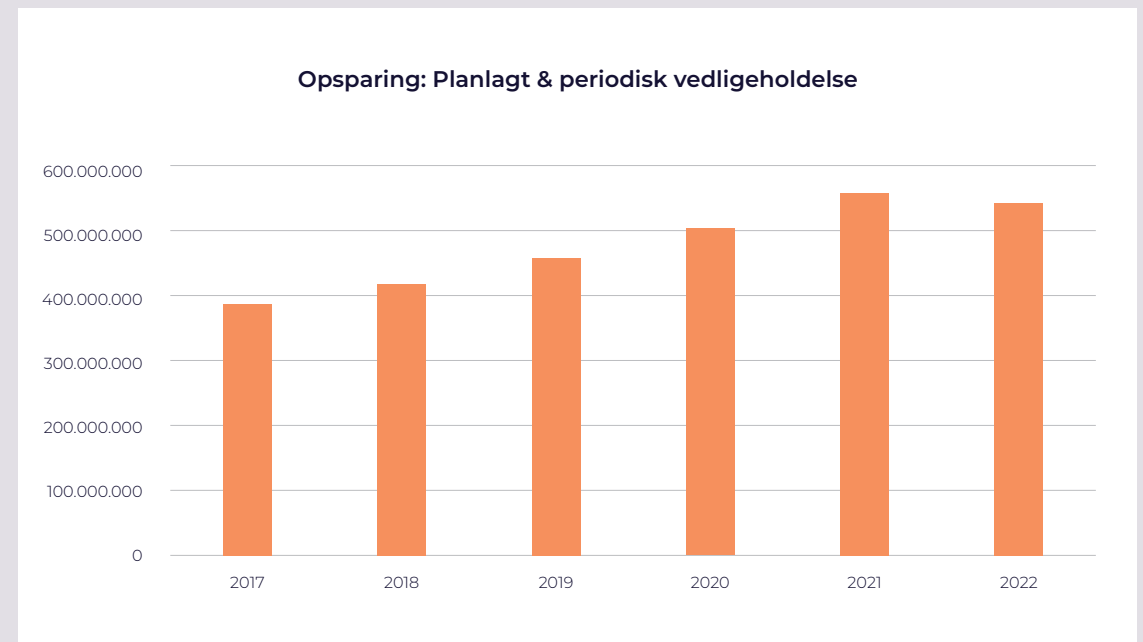
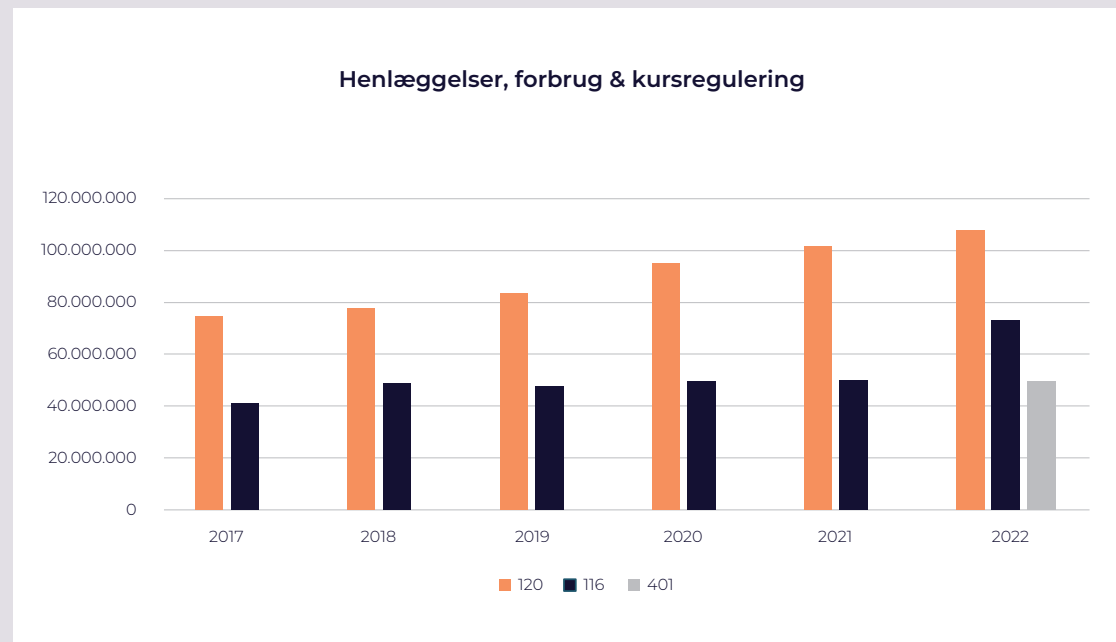
I 2022 faldt boligafdelingernes samlede formue med 14,8 millioner kroner, fra 557,4 millioner kroner til 542,6 millioner kroner.

Flere afdelinger har ikke haft tilstrækkelige opsparede midler til selv at dække udgifter til nødvendigt vedligehold. Derfor har ALBOA gennem de seneste år haft fokus på at øge afdelingernes henlæggelser. I 2022 har afdelingerne sammenlagt sparet 107,9 millioner kroner op, mens de sammenlagt har haft udgifter for 72,9 millioner kroner til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Det giver alt andet lige en forøgelse af henlæggelserne på 35 millioner kroner.

Som beskrevet under årets resultat betyder en ændring i bekendtgørelsen om behandling af kursreguleringer, at reguleringen fremover skal henføres til konto 401. Derfor har henlæggelserne i 2022 en negativ kursregulering på 49,8 millioner kroner. Samlet betyder det, at afdelingers opsparede midler er faldet med 14,8 millioner kroner.

I figuren herunder kan du se udviklingen i boligafdelingernes årlige henlæggelser (konto 120), udgifter til planlagt og periodisk vedligehold (konto 116) samt (den nye, grå søjle) kursregulering (konto 401.041).

Af figuren herunder kan du se udviklingen i boligafdelingernes formue siden 2016 (konto 401).



Styringsdialog 2022

BO MED
Initiativ
& Ideer

Hvert år afholder Aarhus Kommune møder med de boligorganisationerne, som er hjemhørende i kommunen. Det sker for sikre, at boligorganisationerne opfylder målsætningerne i almenboligloven. På mødet med ALBOA blev årsregnskabet for 2021 taget til efterretning uden bemærkninger, og der var ingen behov for en aftale mellem ALBOA og Aarhus Kommune i styringsdialogen for 2022.

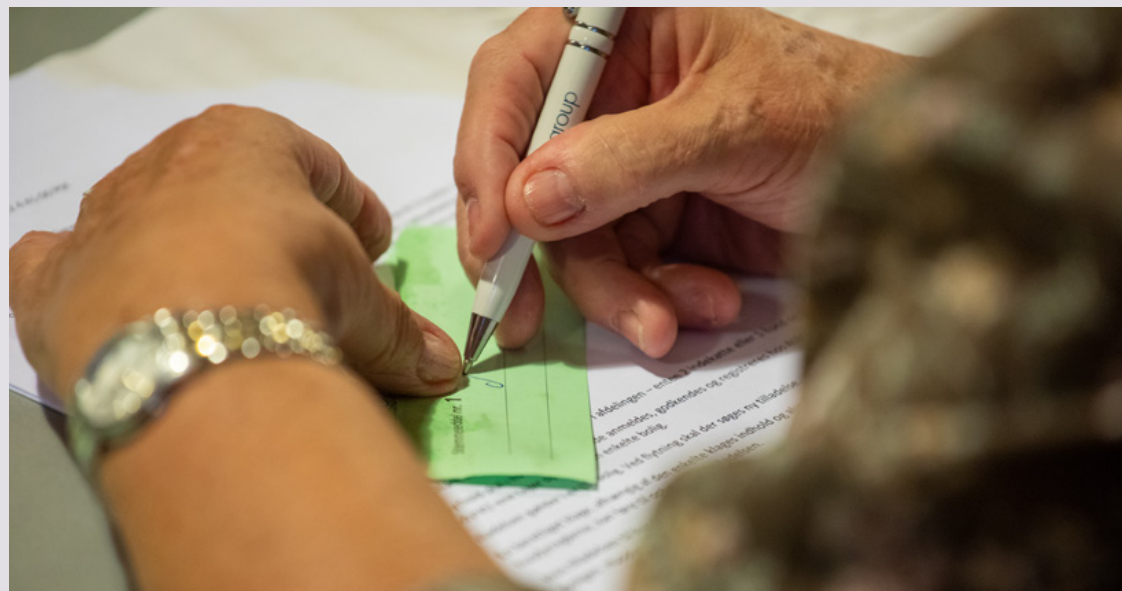
Styringsdialogen tager udgangspunkt i målsætningerne i almenboligloven, årsregnskabet, årsberetningen, spørgeskemaer, revisionsprotokollen og boligorganisationens hjemmeside.

På mødet i 2022 blev der drøftet forskellige emner, herunder bæredygtighedsstrategier for almene effektiviseringer, ledelse og beboerdemokrati. ALBOA kunne informere om deres samarbejde med et arkitektfirma om at udvikle et bæredygtighedskatalog med fokus på renoveringsopgaver.

ALBOA fortalte om byggeriet i Ceresbyen og Brokvarteret, som er vores nyeste byggerier, der er med aflevering i andet og første kvartal af 2023. Boligerne er opført gennem den såkaldt 'delegerede bygherremodel'. Det betyder, at de er bygget i samarbejde med private aktører. ALBOAs boliger bliver udlejet til en husleje under markedsprisen.

Under drøftelserne om økonomi, drift og administration blev flere emner diskuteret, herunder formueforvaltning, administrationsbidrag og vedligeholdelsesplaner. Deltagerne diskuterede også mindre effektive afdelinger og handleplaner for at gøre disse mere effektive, samt afdelinger uden afdelingsbestyrelse og mulige løsninger for bedre repræsentation af beboerne i disse afdelinger.

Alt i alt var styringsdialogen mellem Aarhus Kommune og ALBOA en produktiv og informativ diskussion om en række emner, der vedrører almene boliger og organisationens drift.



4-årsplanen: Et værktøj til sammenligning og udvikling af afdelinger

Efter fem år er 4-årsplanen ved at være fuldt implementeret på inspektørgangen i ALBOA. Det fortæller ALBOAs driftschef, Ib B. Andersen.

ALBOA er begyndt at lave 4-års planer for sine boligafdelinger. Hvad er 4-års planer?

4-årsplanen giver et lokalt og geografisk overblik over afdelingernes økonomi, både individuelt og i sammenligning giver det mening. Samtidig beskriver planen, hvilke fokusområder der har prioritet for afdelingen og/eller driftsfællesskabet de kommende 4 år.

4-års planer viser en række forhold i de enkelte afdelinger, eksempelvis udgifter til renovation, service og drift. 4-års planer kan udformes på mange forskellige måder, og vi har valgt, at ALBOAs 4-års planer skal give mulighed for at sammenligne afdelingerne i vores driftsfællesskaber.

Hvad er baggrunden for 4-årsplanerne?

Beslutningen udspringer af driftsbekendtgørelsen, som omhandler drift af almene boliger, og som de seneste år er blevet ændret på flere områder. Blandt andet blev det i 2016 præciseret, at organisationsbestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og fremmer effektivitet og kvalitet.

I 2018 blev dette krav understøttet af en lovændring, som beskriver, at boligorganisationen skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

Hvor langt er ALBOA kommet i processen?

Alle 4-års planer er færdige, og de har alle været fremlagt for organisationsbestyrelsen på vinterens bestyrelsesmøder. Planerne er udarbejdet i samarbejde mellem økonomi og drift og vil nu blive gennemgået i de enkelte afdelinger, enten på særskilte møder eller i forbindelse med den årlige gennemgang i afdelingen.

Bestyrelserne i de enkelte afdelinger har indflydelse og medansvar for afdelingens vedligeholdelsesniveau. ALBOA holdt den 6. marts 2023 et informationsmøde, hvor vi gennemgik principperne for de nye planer. Der var stor interesse for mødet, og vi håber at have skabt et "værktøj", som bliver en naturlig del af samarbejdet mellem administration og afdelingsbestyrelse.

Hvilke muligheder giver 4-års planerne?

4-års planen er et værktøj i form af et arbejdsdokument, som beskriver afdelingens nuværende tilstand og hvilke vedligeholdelsesarbejder, parterne forventer at skulle udføre i de kommende 4 år. Vedligeholdelsesplanen kan således være med til at spare afdelingen for mange penge og sørge for at undgå store udgifter til en akut indsats, fordi man får taget vedligeholdelsen i tide, og inden det udvikler sig til deciderede skader. Planerne er udarbejdet med henblik på at få en fælles forståelse for afdelingernes økonomi og vil være et vigtigt dokument i drøftelserne mellem administrationen og den enkelte afdelingsbestyrelse.

Egenkontrol

Formålet med egenkontrol er at forbedre effektiviteten og kvaliteten af vores indsats, samt at prioritere indsatsen efter områdets væsentlighed. ALBOA evaluerer løbende egenkontrollen for at sikre kontinuerlig forbedring. ALBOA dokumenterer egenkontrollen til brug for fremtidige analyser og planlægning. ALBOAs bestyrelse er ansvarlig for at sikre en effektiv drift, og derfor er egenkontrollen forankret i bestyrelsen.

Egenkontrol er en del af effektiviseringsaftalen mellem Boligministeriet, BL og KL. Egenkontrol har til formål at sikre, at de almene boligorganisationer drives effektivt og ansvarligt. ALBOAs organisationsbestyrelse har ansvaret for egenkontrollen, der skal munde ud i en gennemgang af udvalgte forretnings- og driftsområder. I forlængelse af boligaftale 2016-2020 er der blevet forhandlet en ny aftale på plads for perioden 2021-2026 med en effektiviseringsmålsætning på 1,8 milliarder kroner.

I ALBOA er egenkontrollen for 2022 opdelt i to spor, som hver især har forskellige underpunkter. Det første spor handler om effektivitet og omfatter blandt andet forskellige konti og ALBOAs huslejniveau. Det andet spor er værdibaseret og fokuserer på økonomisk rådgivning, klagesagsbehandling, deltagelse i afdelingsmøder og arrangementer i regi af ALBOA plus og BD+, medarbejderudvikling og trivsel samt beboernes mulighed for job og uddannelse i de kommende renoveringer i ALBOA-regi.

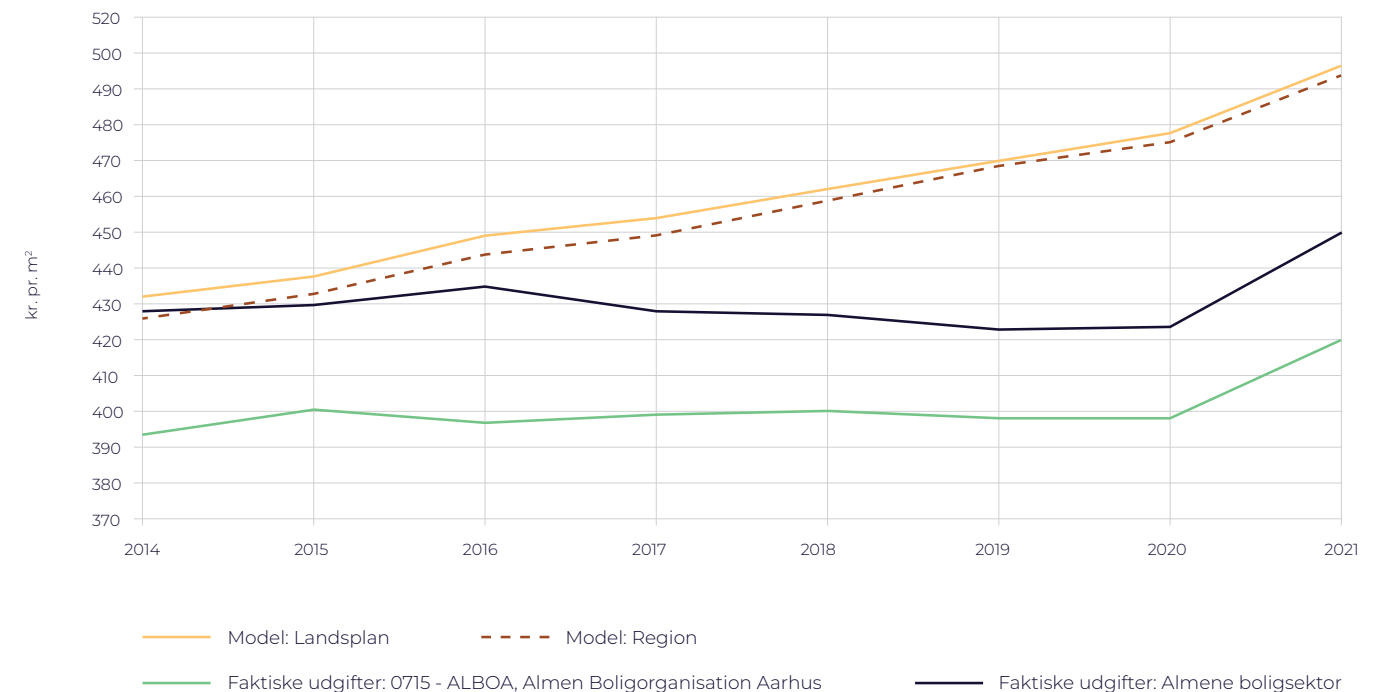
ALBOAs effektivitet

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 modelberegnede udgifter for en boligorganisation af ALBOAs størrelse og med vores givne socioøkonomiske sammensætning.

Som det ses af grafen til højre, så slår kurven et stort knæk opad fra 2020 til 2021. Den store stigning i de afgrænsede driftsudgifter skyldes, at hele den almene boligsektor – herunder ALBOA – i 2021 blev ramt af negativt afkast på obligationsbeholdningen. I 2021 (i modsætning til i år, hvor reglerne er ændret) var reglerne således, at man skulle sende den regning videre til boligafdelingerne. Som det også ses af kurven, så ligger ALBOA fortsat et pænt stykke under gennemsnittet for den almene boligsektor.

ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2021



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



Flere kom til afdelingsmøde

I alt 2095 beboere kom til afdelingsmøderne i 2022. Det er en stigning fra 1869 deltagere i 2021. I procent er det en stigning på 12 procent. I 2020 var afdelingsmøderne aflyst.

Det er positivt, at flere ønsker at tage del i beboerdemokratiet. Et mere aktivt beboerdemokrati og mere attraktive afdelingsmøder er et fokuspunkt i ALBOAs repræsentantskab. Derfor vil ALBOA i de næste år skabe initiativer for at få flere beboere til at deltage i møderne.

Flest mødedeltagere var der i ALBOAs største afdeling, Vejlbj Vest, hvor 123 beboere tog del i mødet. Herefter Råhøjparken med 92 deltagere og Bavnebakken med 61 deltagere.

Møderne betød også mange nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, i alt 263 beboere er valgt til at sidde i en bestyrelse. Det er en stigning i forhold til 2021, hvor ALBOA havde 249 bestyrelsesmedlemmer. Fem afdelinger har ikke en bestyrelse, det er et fald i forhold til 2021, hvor 12 afdelinger endte uden bestyrelse.

Billederne stammer fra afdelingsmøder i Byagerparken og Byvangen.



Årets repræsentantskabsmøde

ALBOAs repræsentantskab holder møde to gange om året. I 2022 skete dette tirsdag den 31. maj og igen tirsdag den 29. november. Henholdsvis 78 og 97 stemmeberettigede deltog i de to møder, som fandt sted Hotel Scandic og efterfølgende på Hotel Comwell. Deltagerantallet er en stigning i forhold til 2021, hvor henholdsvis 72 og 58 stemmeberettigede tog del.



Repræsentantskabsmødet tirsdag den 29. november fandt for første gang sted på Hotel Comwell.



ALBOA behandlede 326 klager i 2022

ALBOAs beboere klager lidt mere over hinanden: 2022 bød på en mindre stigning i antallet af klager.

I 2022 oplevede ALBOA en mindre stigning i antallet af klager. I 2021 modtog ALBOA 285 klager. I 2022 modtog ALBOA 326 klager. Det er en stigning på 14,4 procent.

Det er svært at pege på en præcis grund til stigningen. I corona-hjemmearbejdsåret 2020 modtog ALBOA ikke færre end 431 klager, hvilket var en stor stigning i forhold til 2019 (301 klager), så et leje omkring 300 klager lader til at være normalen.

Det er særligt i kategorien 'husorden', at ALBOA har registreret en stigning. I 2021 modtog ALBOA 87 klager i denne kategori, i 2022 var tallet steget til 127 klager. Altså næsten en halv gang flere.

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

2022					
	Støj	Lugt	Husorden	Husdyr	Andet
	72	1	127	58	68
	I alt				326
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

Husorden: Affald, havehold, ting i opgangen, ulovlig parkering
Støj: Musik, larm fra naboer
Andet: Truende adfærd, skadedyr, lugt fra lejemålet

182 beboere benyttede sig af råderetten i 2022

Som beboer i ALBOA har man mulighed for at sætte sit præg på sin lejebolig. Muligheden kaldes råderetten, og den giver mulighed for et nyt 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 den råderet, som afdelingen har vedtaget, så finansierer ALBOA udgiften via en merleje til beboeren. I 2022 valgte 182 beboere at benytte sig af råderetten. Det tal er en smule lavere end i 2021. Det er i sagens natur ALBOAs større afdelinger, som har flest råderetssager.

Søndervangen: 17 sager
 Tranbjergparken 10 sager
 Vejlby Vest: 9 sager
 Råhøjparken 9 sager
 Kjærslund: 9 sager

Råderet 2021	2020	2021	2022
Køkken	165	161	148
Bad	18	18	15
Andet	5	9	19
I alt	188	188	182

BO MED
 Frivillighed
 & Frihed

104 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 2022 benyttede 104 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 man bedst lykkes med at overholde budgettet.

Brugerne er fortrinsvis beboere, som selv opsøger tilbuddet, men ALBOAs økonomiske rådgiver opsøger også aktivt beboere, som er berammet til udsættelser. I 2022 har indsatsen betydet, at kun 12 ud af 36 berammede udsættelser faktisk har fundet sted.

	Berammet udsættelse	Afværgnet	Udsat	Flyttet
ALBOA	36	24	9	3
I alt	63	47	13	3

Kort nyt

ALBOA har per 1. januar 2023 i alt 147 ansatte

- 99 mænd
- 48 kvinder

Gennemsnitsalderen for alle medarbejdere er 49 år.

For mandlige ansatte er gennemsnitsalderen 52 år. Den yngste er 22 år. Den ældste 82 år. For kvindelige er gennemsnitsalderen 45 år. Den yngste er 24 år. Den ældste er 68 år.

Anciennitet:

ALBOAs 147 medarbejdere har i alt 1634 års anciennitet. Det vil sige, at den gennemsnitlige medarbejder i ALBOA har 11 års anciennitet.

Den korteste anciennitet er to måneder. Den længste anciennitet er 46 år.

Kvinder: længste anciennitet 28 år
Mænd: længste anciennitet: 46 år

BO MED
Bålplads
& Bold

Aktiviteter i ALBOA plus

En af ALBOAs grundlæggende værdier er fællesskab. Det er ikke bare en værdi, det er også en praksis i form af ALBOA plus, som er aktiviteter arrangeret af ALBOA for beboerne. ALBOA plus er byvandring, foredrag, oplevelser, rundvisninger og koncerter. Sæson og aktualitet er blandt de faktorer, som bestemmer, hvilke aktiviteter ALBOA planlægger.

Aktiviteterne er åbne for alle beboere, men i sagens natur med et begrænset deltagerantal. I 2022 havde ALBOA plus i alt 19 arrangementer med i alt 493 deltagere. Blandt aktiviteterne var: Julehistorie i Den Gamle By, kaffe, kage og omvisning i Aarhus Kunsthø, rundvisning i særudstillingen Ud af Kaos på MOMU, to filmklassikere i Øst for Paradis, Rundvisning i Væksthusene, flødebollekursus hos Frellsen, Poverty Walk – en byvandring med en hjemløs som guide, rundvisning på Steno Museet, Antikmuseet, Aarhus Rådhus og ARoS.



Boliger & mennesker

ALBOA består af 7500 boliger og 12-15.000 beboere. ALBOA har omkring 140 ansatte og håndterer økonomi, udlejning, byggetekniske renoveringer, nybyggeri, teknisk ejendomsdrift, konfliktmægling, beskæftigelsesindsatser, økonomisk rådgivning og meget andet. Hvert år sker der nye ting i ALBOA, og på de følgende sider har vi valgt at berette om nogle af de ting.

Vi har valgt at sætte fokus på boliger i form af tre renoveringer, som er blevet færdige i 2022. Vi har også valgt at sætte fokus på nogle af de indsatser, vi i 2022 har gjort overfor de mennesker, som er beboere i ALBOA. Det vil sige renoveringer og lokale indsatser overfor beboere; Boliger & mennesker.





Som en del af renoveringen skifter ALBOA flere hundrede vinduer.

Renovering af blokken på toppen

I 2022 blev ALBOA færdige med at renovere den enlige blok med 79 boliger i Abildgade i det nordlige Aarhus. Blokken er syv etager høj og opført i 1969-70 af de Vanføres Boligselskab efter datidens idealer om handicapeghed. Abildgade har været en del af ALBOA siden 2006.



Lejlighederne i begge gavle har fået vinduer mod henholdsvis nord og syd.

BO MED
Vov & Mijau

Renoveringen tog sin begyndelse i august 2018, da beboerne i Abildgade stemte ja til en renovering til 85,7 millioner kroner. Renoveringen var så gennemgribende, at planen indebar genhusning af samtlige beboere. 15-20 håndværkere har været beskæftiget på byggepladsen, og de har altså haft frie hænder i det halvandet år, hvor renoveringen stod på. I dag er blokken fyldt med beboere igen.

Indviet af en kommende dronning

På fotoet ses kronprinsesse Margrethe, som indviede byggeriet i 1970. Hun hilser på daværende borgmester Orla Hyllested. Til venstre for manden med papir i hånden står tidligere statsminister, Viggo Kampmann, som var formand for de Vanføres Boligselskab, som opførte blokken på Abildgade.



Mere liv i MYRHUSET



Aktivitetshuset Myrhuset M2 i Viby C har fået luft under vingerne i 2022.

"Der har været en masse liv i Myrhuset i 2022. Både i form af arrangementer, samarbejder, frivillige aktiviteter og individuel vejledning," fortæller boligsocial medarbejder, Peter Holm, som startede den boligsociale base 'Myrhuset' op i januar 2021.

Seniortræning, onsdagskaffe og havehold

Blandt initiativerne i Myrhuset er træning for seniorer og onsdagskaffe. Begge dele er drevet af frivillige beboere.

"Jeg mener, at det er vigtigt at give ejerskabet over aktiviteterne til beboerne. Vi stiller lokaler og materialer til rådighed, men det er beboerne, der driver de frivillige aktiviteter fra uge til uge," fortæller Peter Holm.

Myrhuset tilbyder også aktiviteter med professionelle undervisere. Blandt andet et ugentligt havehold, hvor beboerne, med kyndig vejledning fra FO-underviser Sofie, kan dyrke grøntsager i Myrhusets have. Beboerne dyrker alt fra kartofler til bær og blomster, og alt spiseligt går til Myrhusets fællesarrangementer. Haveholdet giver beboerne mulighed for at dyrke natur, nærvær, fællesskab og frisk luft.

Creepy House i kælder

I efteråret blev Myrhusets kælder omdannet til et stort gyserhus i forbindelse med Halloween. Det frivillige initiativ Creepy House Aarhus er startet og drevet af en beboer fra en af Viby C's boligafdelinger. Maling, diverse materialer og frivillige skuespillere transformerede i tre dage kælderen til ren og skær uhygge. Omtrent 300 personer besøgte gyserhuset.

Populært åbent hus-arrangement

Myrhuset afholder et årligt åbent hus-arrangement, hvor lokalområdet inviteres ind for at se, hvad huset tilbyder. Arrangementet byder på kreative aktiviteter, stande med samarbejdspartnere, kaffe og kage. Desuden tændte Myrhuset i år op i grillen, og haveholdet bidrog med salater med grøntsager fra haven. Åbent hus-arrangementerne tiltrækker folk fra hele lokalområdet. Også beboere, som normalt ikke kommer i Myrhuset.

"Jeg tror, populariteten skyldes, at åbent hus er et tilbagevendende arrangement, som afholdes fast i august. Vores samarbejdspartnere er rigtig gode til at sprede ordet. Og så hjælper det nok også lidt, at der er kaffe, kage og grillmad," siger Peter Holm.

Ensomhed, økonomisk usikkerhed og nabomægling

I 2022 havde den boligsociale indsats i Viby C 44 individuelle vejledningsforløb. Behovene er stadig meget forskellige og omhandler blandt andet emner som trivsel, ensomhed, jobsøgning, økonomisk usikkerhed, utryghed, svære familieforhold, nabomægling og offentlige instanser.

23 beboere havde mellem 5 og 15 trivselssamtaler med en boligsocial medarbejder i løbet af året. Af de 23 kom 14 beboere ind i andre sociale aktiviteter med hjælp fra den boligsociale medarbejder. Peter Holm uddyber:

"Den vigtigste opgave i disse individuelle vejledningsforløb er at brobygge til andre instanser. Det kan være at sætte beboeren i kontakt med kommunen eller andre samarbejdspartnere, som kan møde beboerens præcise behov."



BO MED
**Bertil &
Batman**

Ny overfrakke til ældre dame

ALBOAs sydligste afdeling – Kærgårdsparken i Solbjerg – er en af de afdelinger, som i 2022 er blevet færdig efter 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 var 101 millioner kroner.

Kærgårdsparken er opført i 1967 helt uden isolering. Trods sin sydlige placering betød det kulde og træk for Kærgårdsparkens beboere – og alligevel en høj varme-regning. Med projektet har facader og gavle fået 20 centimeter Rockwool-isolering. De gamle blokke har så at sige fået en helt ny, lun overfrakke.



Vindfang, ventilation og altaner

Projektet har også udskiftet samtlige døre og vinduer. Beboerne får i fremtiden glæde af nye og udvidede altaner og private baghaver, som er udvidet med en meter i længden. Projektet har også givet en entre med vindfang samt dørtelefoner ved alle opgange. Et særligt punkt er trappeopgangene, som med nye glaspartier er gjort langt mere lyse og trygge end tidligere.

Øverst har renoveringen lagt et helt nyt tag og udskiftet alle tagrender og nedløbsrør. Under jorden er der lagt nye kloakker og dræn. Centralt har lejlighederne fået helt ny ventilation, som sørger for ordentligt indeklima – godt for både bolig og beboer.

Som en del af projektet er en opgang gjort til tilgængelighedslejlighed. Det betyder, at opgængens seks boliger også er egnet til mennesker med handicap.



Kærgårdsparken anno 1967.





Projekt B

– en helhedsorienteret beskæftigelsesindsats

Introduktion til byggeplads.

Vi har efterhånden allesammen set det i fjernsynet, hørt om det i radioen og læst om det i avisen. Det danske samfund mangler arbejdskraft, og den efterspørgsel kommer til at vokse de kommende år. Lige præcis denne samfundsudfordring er Projekt B med til at løse.

Projekt B er et tilbud til beboere i Vejlbys Vest. Projektet har fokus på job- og uddannelsesvejledning. Projektet blev startet i marts 2019 af Line Søgaard Gjesing og sluttede i december 2022.

”Formålet med Projekt B er at skabe en fokuseret og helhedsorienteret beskæftigelsesindsats, som øger beskæftigelses- og uddannelsesgrad blandt beboerne i Vejlbys Vest,” fortæller boligsocial medarbejder, Susi Sommer, som var barselsvikar for Line fra september 2021 til oktober 2022. Siden januar 2023 er Projekt B fortsat som en del af den boligsociale helhedsplan for Vejlbys Vest.

Vejledning og rådgivning af en bred målgruppe

Afrapporteringen fra projektet viser, at beboere i alderen 12 – 63 år har henvendt sig for at få hjælp, og Projekt B arbejder derfor med en bred målgruppe. En gruppe af brugere har svag eller ingen tilknytning til arbejdsmarkedet og har ofte brug for lange forløb. Flere vender også tilbage i nye forløb, hvis de er blevet afskediget, sygemeldt eller ønsker et andet job.

En anden gruppe er kendetegnet ved behov for forebyggende tiltag og kortere forløb. Det drejer sig særligt om unge i alderen 15-25 år, som ønsker hjælp til videre uddannelse, fritidsjob eller fastholdelse i job eller uddannelse.

”Vores projekt bidrager til at bryde den sociale arv og udvikling af 2. eller 3. generationsarbejdsløse. Der er desuden evidens for, at beskæftigelse generelt virker præventivt i forhold til udvikling af kriminel adfærd blandt de unge,” forklarer Susi Sommer.

Skoleklasser på byggeplads-besøg

Fælles arrangementer og aktiviteter udenfor området er også en del af aktiviteterne i Projekt B. I løbet af 2022 har Projekt B for eksempel arbejdet med at gøre job i byggebranchen, og hermed også erhvervsuddannelserne, til attraktive valg for de unge.

”Vi møder mange, som kun lige klarer sig igennem STX, og som heller ikke ved, hvad de skal bruge eksamenspapirerne til,” fortæller Susi Sommer.

Derfor arrangerede Projekt B i 2022 i samarbejde med ALBOA et besøg på en byggeplads i Abildgade, hvor ALBOA renoverer boliger. Eleverne fra to 8. klasser fra lokale skoler deltog sammen med ansatte fra skolerne.

Kontinuitet og en helhedsorienteret tilgang

Projekt B's resultater for 2022 er langt over succeskriteriet. Susi Sommer mener, at det især skyldes to ting, nemlig helhedsorientering og kontinuitet:

”Vi arbejder med en helhedsorienteret tilgang til rådgivning. Når personer har svag eller ingen tilknytning til arbejdsmarkedet, kan det skyldes rigtig mange ting, som kræver, at vi tager hele livet i betragtning og samarbejder med forskellige indsatser, alt efter hvad beboeren har behov for. Det handler ikke blot om at finde et job, det handler om at bidrage med at skabe et godt liv for beboeren. Jeg tror også, at kontinuiteten i projektet er meget betydningsfuld. Vi har været her i fire år, hvilket har givet os mulighed for at opbygge tillidsfulde og trygge relationer med beboerne.”

Resultaterne for Projekt B i 2022:

Succeskriterie pr. år	30 beboere opsøger rådgivningen	7,5 beboere kommer i job/uddannelse
Resultat for 2022	51 beboere har opsøgt rådgivningen	16 beboere er kommet i job eller uddannelse

Projekt B bliver forlænget med hjælp fra Landsbyggefonden

Egentlig skulle projekt B lukke med året 2022, men de gode resultater har betydet en forlængelse af bevillingen.

Ved udgangen af 2022 var den boligsociale indsats klar til et nyt år med en plan for spændende projekter og aktiviteter.

”Vi er rigtig glade for, at Projekt B kan fortsætte inden for rammerne af den boligsociale helhedsplan,” fortæller Susi Sommer.

”Kontinuitet er som sagt afgørende. Med forlængelsen af Projekt B kan vi bygge videre på eksisterende relationer og forhåbentlig også nå ud til endnu flere beboere, som kunne have behov for vejledning og rådgivning.”



Introduktion til en byggeplads: ALBOA inviterede to 8. klasser op på toppen af Abildgade.

To afdelinger blev til en

Efter over 80 år blev ALBOAs ældste afdeling – afdeling 1 – 13 boliger større. Det skete, fordi afdelingen via en renovering formelt og fysisk blev smeltet sammen med ALBOAs hidtidige afdeling 14, Altangangshuset.

Renoveringen til 43 millioner kroner blev færdig i 2022. Hovedpunkterne i renoveringen af de 43 boliger er et nyt lag isolering, nyt tag og central ventilation.

Takket være bidrag fra ALBOA og Landsbyggefonden stiger huslejen blot med 150-300 kroner om måneden.



Som noget særligt i renoveringen var der sat 1 million kroner af til at skabe nye udearealer.



Renoveringen har bevaret mange fine detaljer – her de næsten 70 år gamle trapper af terrazzo.



Her gik tidligere grænsen mellem to afdelinger. Nu er der ikke længere nogen grænse.



Bestyrelsesseminar og God Almen Ledelse

Medlemmerne af ALBOAs bestyrelse har i 2022 haft fokus på at styrke og forbedre deres arbejde og samarbejde. I efteråret 2022 holdt bestyrelsen et seminar, som blev faciliteret af BL. Formålet var at evaluere og vurdere rammerne og praksis i deres eget bestyrelsesarbejde.

Alle bestyrelsesmedlemmer havde inden seminaret besvaret en spørgeskemaundersøgelse, hvor de vurderede en række udsagn om deres arbejde. Resultaterne af denne undersøgelse blev taget op på seminaret, hvor bestyrelsen drøftede rammerne for godt bestyrelsesarbejde.

Under seminaret diskuterede bestyrelsen vigtige områder såsom deres ansvar og opgaver, sammensætning og kompetencer, relationer med beboerdemokrati og frivillige samt God Almen Ledelse. Bestyrelsen besluttede at følge principperne i God Almen Ledelse, som er designet til at sikre godt bestyrelsesarbejde med støtte fra de administrative ledere. Dette indebærer at bruge den bedste praksis, når der løses opgaver og træffes beslutninger i organisationsbestyrelserne i den almene sektor.

For at implementere disse principper besluttede bestyrelsen på seminaret at inkludere en række anbefalinger i årshjulet for bestyrelsesarbejdet i 2023 og fremover. Disse anbefalinger omfatter vederlag i byggesager, introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer, forretningsorden, ekstern repræsentation, bestyrelsesudgifter, velgørenhed og sponsorater samt direktørkontrakt.

ALBOA har politikker og retningslinjer på plads for alle ovenstående anbefalinger, og disse vil blive gennemgået og evalueret hvert år fremover. Alle beslutninger, der træffes af bestyrelsen, vil blive offentliggjort sammen med bestyrelsesreferaterne, så der er åbenhed og gennemsigtighed i organisationens beslutningsproces.

Ved at følge principperne i God Almen Ledelse og implementere de anbefalede hovedområder, viser ALBOAs bestyrelse sin forpligtelse til at opretholde et højt niveau af etisk og ansvarlig adfærd i deres beslutningsproces. Dette vil fortsat sikre, at organisationen fungerer effektivt og i overensstemmelse med de høje standarder for god ledelse, som forventes af almene boligselskaber.

Strøm i ALBOA

El driver fremtidens biler, og ALBOA er ved at gøre sig klar til den fremtid. Ladestandere er i 2022 begyndt at finde vej ud i ALBOAs afdelinger.

ALBOA ansøgte i november 2021 om statslig medfinansiering af ladestandere i ALBOAs afdelinger. Ansøgningen gav pote, og ALBOA har indtil videre fået tilsagn om et samlet tilskud på op til 948.000 kroner fra Bolig- og Planstyrelsen. Beløbet skal medfinansiere etableringen af i alt 124 ladestandere.

Indtil videre har ni afdelinger på ekstraordinære afdelingsmøder sagt ja til at få tilknyttet ladestandere til et antal parkeringspladser. Det var dog ikke alle afdelinger, som var interesseret. I fem afdelinger sagde afdelingsmødet nej til ladestandere.

ALBOA er længst i processen i Tranbjerg, hvor ALBOA har 16 ladere i funktion.

I 2023 venter flere ekstraordinære afdelingsmøder, så ladestandere er muligvis på vej i endnu flere af ALBOAs afdelinger.

"Det er en glædelig udvikling, som vi har arbejdet hårdt for," fortæller ALBOAs direktør.

"Vi kan se, at el-bilerne kommer, og vores beboere efterspørger allerede nu kollektive løsninger. Jeg er glad for, at vi nu kan tilbyde almene boliger med let adgang til en lader."

Tranbjergparken kan allerede tilbyde 16 ladestandere til beboerne.

Afdelinger som har sagt ja til at få opsat ladestandere:

Søndervangen:	24
Vårkjærparken:	10
Byagerparken:	12
Vejlby Vest:	30
Tranbjergparken:	16
Håndværkerparken II:	8
Hirsevænget:	7
Bavnebakken:	9
Salamanderparken:	8



Ny i bestyrelsen – tanker efter et år

ALBOAs repræsentantskab valgte den 31. maj 2022 66-årige Henning Skaarup til nyt medlem af ALBOAs bestyrelse. Henning har altså lige straks rundet et år som nyvalgt.

Du har snart siddet et år i ALBOAs bestyrelse. Hvordan har du oplevet det?

Nu er jeg rundet af 10 års arbejde i den lokale afdeling i Byvangen, hvor jeg har haft fokus på det, vi normalt kalder "foreningen". I organisationsbestyrelsen er der en række konkrete krav om økonomi og drift, som gør, at der nødvendigvis er afgørende fokus på "forretningen". På hvert møde er der nye byggesager, der skal tages stilling til, samtidig med at sagen fra Østjysk Bolig, hvor der er begået underslæb, har sat fokus på bestyrelsernes arbejde i alle almene boligorganisationer. Vi har afholdt seminar om bestyrelsens rolle og ansvar, og jeg synes, vi er kommet godt omkring de forskellige problemstillinger. Derfor er organisationsbestyrelsens arbejde meget anderledes end arbejdet i en lokal bestyrelse. Der er også mange nye stofområder, som det tager lidt tid at sætte sig ind i.



Hvordan synes du, boligforeningstanken har det?

Det går aldrig af mode at have spekulationsfrie boliger, hvor lejen alene går til at sikre gode boliger til en fornuftig pris. Selvom det nogle steder ser sløjt ud med beboerrepræsentationen, så tror jeg, de fleste værdsætter at have en vis indflydelse på, hvad der sker, hvor du bor.

Hvilke styrker ser du i ALBOA?

Vi har gang i mange renoveringsprojekter, og det er vigtigt, at vi sørger for at vedligeholde og udvikle vores boligmasse. Det er administrativt tungt at få disse projekter igennem i forhold til Landsbyggefond, kommune og så videre, men vi har en stærk organisation, der kan løfte disse opgaver.

Hvilke svagheder ser du i ALBOA?

Gennem flere år har der været en tendens til centralisering, og hos beboerne er det måske også nemmere at parkere alle problemer hos ALBOA på Vestergårdsvej. Det er vigtigt at ændre kulturen i retning af, at udfordringer er noget, vi løser lokalt, i et samarbejde mellem beboere og varmemester/lokalt ALBOA-personale. Hvis vi ser et eller andet, som vi synes er forkert, så få en dialog om det lokalt, i stedet for bare at sende en mail til ALBOA på Vestergårdsvej.

Hvilke muligheder ser du for ALBOA?

Det er vigtigt, at ALBOA har et boligudbud, som er attraktivt for et bredt udsnit af befolkningen. Det skal ikke bare være billige boliger, men det er vigtigt, at vi også satser på et miljø med gode udearealer, fælleshuse og lignende – ting som kan være med til at skabe mere fællesskab. Derfor er det vigtigt, at vi udvikler vores boligområder - både ude og inde.

Hvilke trusler ser du for ALBOA?

Den almene sektor må holde for, når der skal sikres boliger til socialt svage grupper. Det er en opgave, som vi skal tage på os, men i nogle områder har udfordringerne været så store, at ressourcestærke borgere samtidig er flyttet væk. Det giver en dårlig social balance i disse områder, hvor problemer så hurtigt vokser sig større. Det er en ond spiral, som vi skal have ændret. Måske skal vi være hurtigere til at træde på bremsen og kræve fleksibel udlejning, hvor en boligsøgende kommer foran i køen til en lejebolig, hvis særlige betingelser som for eksempel fast arbejde er opfyldt.

En anden udfordring er de skærpede krav til den almene sektor fra stat/landsbyggefonden og kommunen. Det bliver sværere for boligforeningerne at få midler fra Landsbyggefonden, hvis det bare er til udskiftning af tag, vinduer og døre. Der vil i fremtiden blive anvendt midler til helhedsplaner, hvor både stat og kommune også kræver ændringer i et områdes sociale balance, som det er set i Gellerup, og som nu også er på vej i Vejlbj Vest, Ny Vestergårdsparken og lignende områder.

Henning Skaarup er medlem af ALBOAs bestyrelse og beboer i Byvangen i Viby.

**BO MED
Folkedans
& Freestyle**