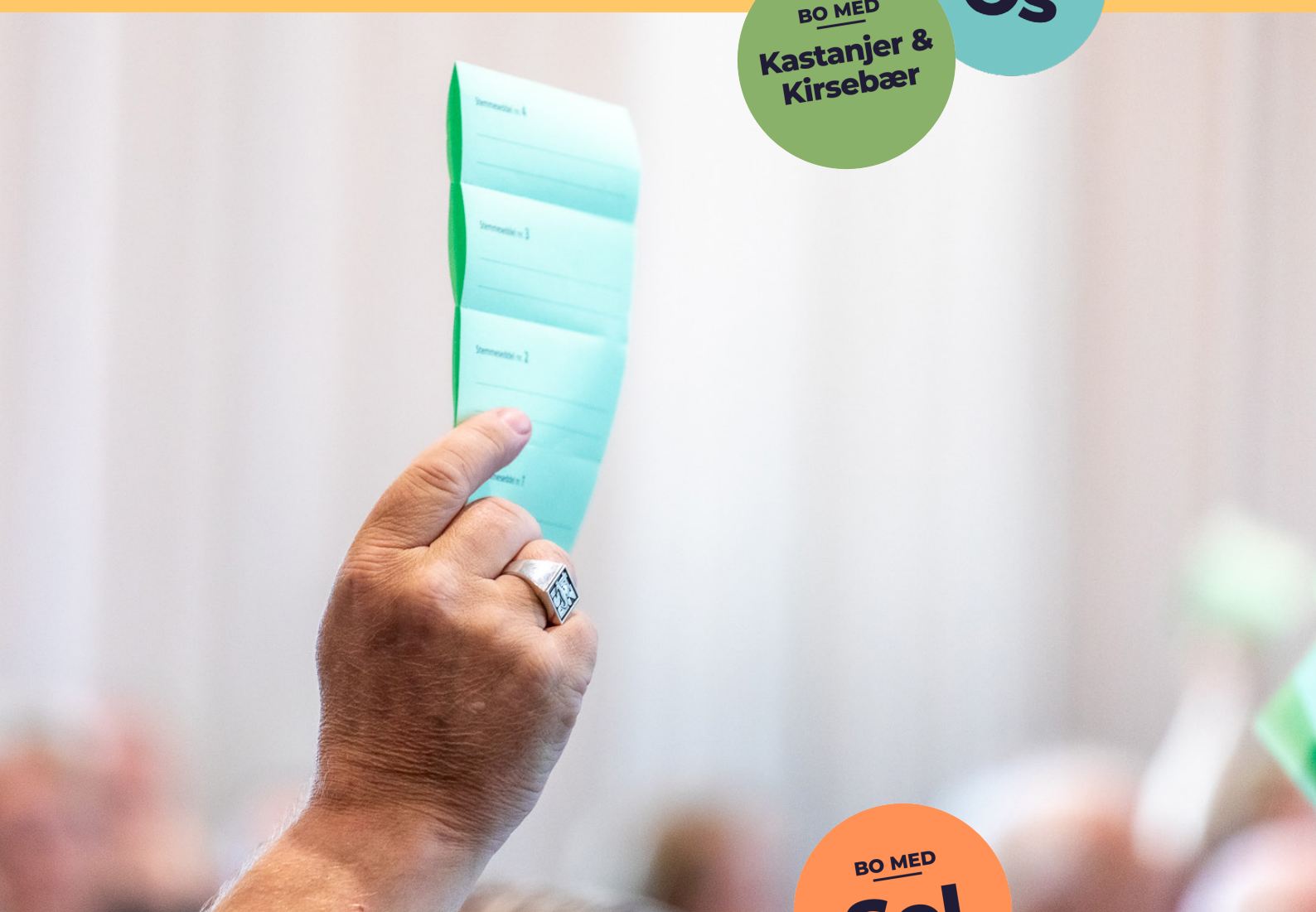


Repræsentantskabsmøde



Tirsdag den 11. juni 2024 klokken 18.30

Hotel Comwell

ALBOA



Nye baldakiner i zink. Et resultat af reoveringen af Håndværkerparkens afdelinger 40 & 43.

BO MED

OS

Dagsorden

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for det kommende år
5. Behandling af forslag
 - a. Godkendelse af nedrivning af ungdomsboliger jf. vedtaget udviklingsplan for afdeling 37 – Vejlbj Vest
 - b. Godkendelse af salg af afdeling 51 – Rybo
 - c. Godkendelse af delegation jf. vedtægternes §5, stk.5 og stk. 6
6. Valg af formand for to år
- på valg: Carsten Bach Mikkelsen
7. Valg af fire organisationsbestyrelsesmedlemmer for to år
- på valg: Lone Terkildsen
- på valg: Tonny Mikkelsen
- på valg: Jane Østgård Sørensen
- på valg: Annie Villadsen
8. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Valg af kredsdelegerede
11. Eventuelt

Før mødet (17.30 - 18.30) spiser vi sammen i Comwells restaurant.

Du kan stadig nå at tilmelde dig møde og spisning via QR-koden (senest 4. juni 2024).





Renoveringen af Råhøjparken i Stavtrup: nye tage, nye badeværelser og indvendig ventilation til 221 rækkehuse.

PUNKT 1

Godkendelse af forretningsordenen for repræsentantskabsmødet

Forretningsordenen 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.

PUNKT 4

Regnskab 2023 og budget 2025

Hovedtal for ALBOAs regnskab 2023

	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020
RESULTAT					
Nettoadministrationsomkostninger					
Bruttoadministrationsudgifter	46.066.000	44.784.537	41.820.527	40.728.282	39.174.640
Andet støttet boligbyggeri	481.000	555.506	488.416	508.816	479.816
Sideaktivitetsafdelinger	5.000	9.593	13.768	10.950	13.152
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.794.000	4.834.134	4.493.673	4.142.181	3.674.970
Byggesagshonorar	7.917.000	8.342.856	5.245.290	4.790.010	5.236.150
Nettoadministrationsudgifter	32.869.000	31.042.448	31.579.380	31.276.325	29.770.552
Administrationsbidrag egne afdelinger	32.869.000	32.946.742	32.691.955	32.696.340	32.720.845
Resultat administration	0	1.904.294	1.112.575	1.420.015	2.950.293
Nettorenter					
Renteindtægter	2.583.000	35.622.711	52.021.193	9.373.520	7.793.424
Renteudgifter	1.848.000	32.798.093	57.758.719	9.942.995	7.339.181
Nettorenter	735.000	2.824.617	-5.737.526	-569.475	454.243
Årets resultat	735.000	4.728.911	-4.624.951	850.540	3.404.536

Regnskabet for 2023 udviser et overskud på 4.728.911 kroner. Det er især renterne, der påvirker resultatet positivt. Efter to år med negative afkast, endte afkastet igen med positivt fortegn i 2023. Herudover påvirker personaleudgifterne, mødeudgifter og særlige aktiviteter resultatet positivt.

Regnskab for ALBOA 2023

Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

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		aarhus.kommune@aarhus.dk		
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à 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		37	3.874	1 pr. påbegyndt 60 m ²	81,0
- Institutioner		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 2023 - udgifter

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag mv.:			
		1. Afdelinger i drift	407.850	410.000	421.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	918.461	1.380.000	1.110.000
511	2	Personaleudgifter	28.887.491	29.431.000	30.471.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.415.714	8.870.000	9.302.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.885.019	2.434.000	2.634.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.278.508	1.250.000	1.050.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.166.494	1.466.000	1.674.000
521		Revision	825.000	825.000	850.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	44.784.537	46.066.000	47.512.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.798.093	1.848.000	10.900.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	49.865.154	54.700.000	59.590.000
540		Samlede ordinære udgifter	127.447.784	102.614.000	118.002.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	23.003.412	23.530.000	15.770.000
550		Udgifter i alt	150.451.195	126.144.000	133.772.000
551		Overskudsdeling:			
		Henlæggelser til arbejdskapitalen	4.728.911	735.000	2.450.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	155.180.107	126.879.000	136.222.000

Resultatopgørelse 2023 - indtægter

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinærer indtægter			
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	-32.946.742	-32.869.000	-34.582.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	-555.506	-481.000	-567.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	-9.593	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.834.134	-4.794.000	-5.158.000
603	12	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	-35.622.711	-2.583.000	-13.350.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-49.865.154	-54.700.000	-59.590.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	-1.908.782	-1.684.000	0
606		Forbedringsarbejde mv.:			
	13	1. Byggesagshonorar	-6.434.074	-6.233.000	-7.200.000
610		Samlede ordinære indtægter	-132.176.695	-103.349.000	-120.452.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	-23.003.412	-23.530.000	-15.770.000
620		Indtægter i alt	-155.180.107	-126.879.000	-136.222.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	-155.180.107	-126.879.000	-136.222.000

Balance 2023 - aktiver

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	24.503.486	25.038.937
702	16	Inventar	44.107	157.798
704	17	IT-anlæg	741.093	788.129
Materielle anlægsaktiver i alt			25.288.686	25.984.864
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	16.511.549	19.595.639
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	341.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	47.116.249	50.161.827
Finansielle anlægsaktiver i alt			63.968.842	70.098.511
720		Anlægsaktiver i alt	89.257.528	96.083.375
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	20	Afdelinger i drift	13.224.641	24.088.866
722	21	Afdelinger under opførelse	852.209	0
725		Debitorer	862.554	801.645
726		Andre tilgodehavender	4.172.403	5.885.667
727		Forudbetalte udgifter	451.350	424.849
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	622.045.975	590.183.725
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	65.965.999	4.945.830
Omsætningsaktiver i alt			707.575.132	626.330.583
750		Aktiver i alt	796.832.660	722.413.958

Balance 2023 - passiver

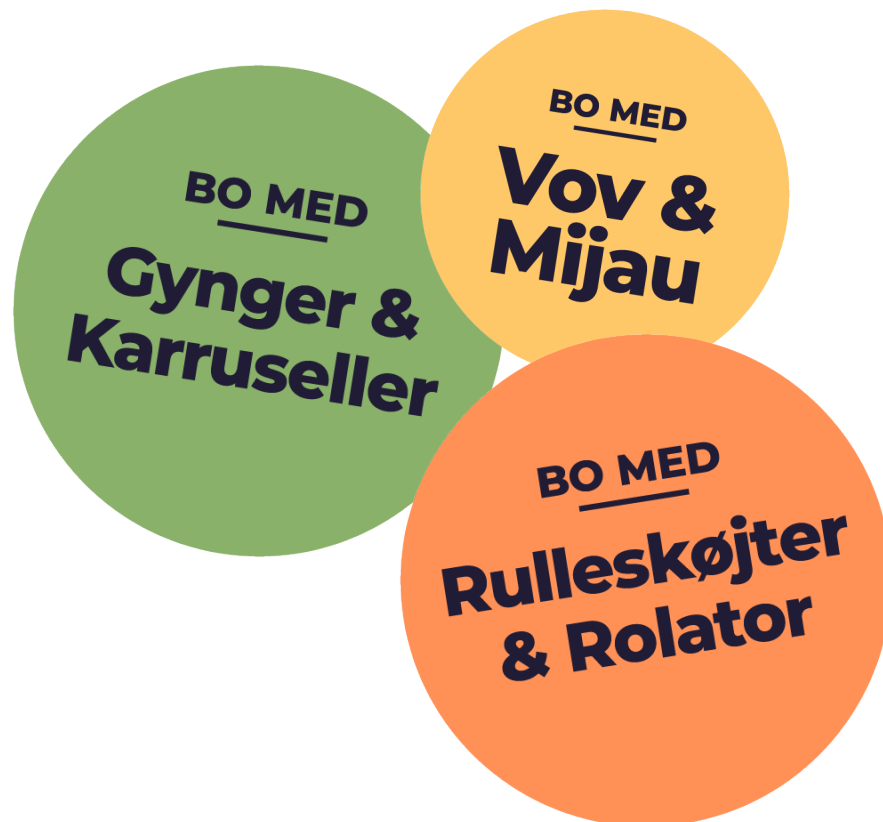
BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	-5.511.630	-5.511.700
803	25	Dispositionsfond	-109.594.862	-122.993.353
805	26	Arbejdskapital	-38.599.041	-33.870.129
809.9		Egenkapital i alt	-153.705.533	-162.375.182
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	-5.903.324	-6.319.355
819.9		Langfristet gæld i alt	-5.903.324	-6.319.355
Kortfristet gæld				
821	27	Afdelinger i drift	-617.128.475	-533.078.855
824	28	Bankgæld	0	-2.930.727
825		Leverandører	-1.611.321	-1.676.070
826		Skyldige omkostninger	-12.643.059	-12.410.880
829		Feriepengeforpligtelse	-1.490.576	-1.282.121
830	29	Anden kortfristet gæld	-4.350.373	-2.340.767
830.8		Kortfristet gæld i alt	-637.223.803	-553.719.421
830.9		Passiver i alt	-796.832.660	-722.413.958

Hovedtal fra afdelingernes regnskaber 2023

Afd	Antal boliger	Antal m ²	Resultat 2023			Samlede aktiver	Egenkapital		
			Resultat konto (407)	Underfinansiering konto (303)	Underskud		Henlæggelser	Opsamlet resultat	I alt
Afdeling 001 - Grundtvigsvej	43	2.944	129.517	0	0	54.150.114	2.392.540	241.300	2.633.840
Afdeling 002 - Højbjergparken	48	3.347	70.470	0	0	21.471.514	5.310.612	70.470	5.381.082
Afdeling 003 - Runde Gård	142	9.867	249.393	0	0	65.621.354	10.321.290	249.393	10.570.683
Afdeling 004 - Frederiksparken	54	3.933	245.681	0	0	14.120.970	6.225.344	485.413	6.710.757
Afdeling 005 - Øster Allé	120	8.489	229.626	28.900	0	39.844.243	7.466.579	336.725	7.803.304
Afdeling 006 - Hømosevej	12	895	9.360	0	0	3.560.434	934.293	71.644	1.005.937
Afdeling 007 - Saralystparken I og III	267	19.276	722.965	17.073	0	90.623.198	10.916.472	1.314.112	12.230.583
Afdeling 008 - Byvangen	132	11.030	419.416	68.951	0	44.373.989	9.987.544	419.416	10.406.960
Afdeling 009 - Saralystparken II	79	5.615	188.552	0	0	30.257.873	4.555.470	209.852	4.765.322
Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	25	1.948	90.280	0	0	9.385.299	1.380.427	90.280	1.470.707
Afdeling 011 - Vestergårdsparken	156	12.481	0	0	0	80.924.192	7.044.675	-107.916	6.936.759
Afdeling 012 - Grønnegården	80	5.616	180.328	0	0	32.160.428	6.910.985	395.884	7.306.869
Afdeling 013 - Stenkildeparken	168	12.918	573.587	0	0	54.480.829	13.531.509	949.530	14.481.040
Afdeling 015 - Dalvangen	10	1.036	35.818	0	0	3.101.882	1.479.129	35.818	1.514.947
Afdeling 016 - Høvangen	53	4.068	0	92.157	0	30.393.175	1.926.953	0	1.926.953
Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	12	996	74.648	0	0	3.803.877	2.226.553	120.839	2.347.392
Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken	293	21.453	723.138	0	0	105.872.100	37.513.332	1.480.869	38.994.201
Afdeling 020 - Elverdalsparken	39	3.479	115.468	0	0	14.037.137	6.973.911	115.468	7.089.379
Afdeling 021 - Gartnervænget	53	5.268	128.564	0	0	20.419.351	3.054.210	307.541	3.361.750
Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	78	5.749	158.979	0	0	25.820.438	11.775.712	112.794	11.888.506
Afdeling 023 - Rundhøj I	105	8.832	361.179	31.133	0	36.885.982	17.176.262	361.179	17.537.441
Afdeling 024 - Søndervangen	485	39.991	0	519.582	0	317.237.887	45.456.571	318.067	45.774.638
Afdeling 025 - Rundhøj II	84	7.457	743.201	0	0	54.901.173	10.176.919	929.527	11.106.447
Afdeling 026 - Kjærslund	381	29.957	202.288	269.331	0	222.709.958	14.265.731	388.280	14.654.011
Afdeling 028 - Gyvelparken	69	6.414	37.764	54.486	0	41.309.763	4.982.453	68.513	5.050.966
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	90	7.296	0	158.971	0	118.779.095	18.454.396	316.576	18.770.972
Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	69	2.134	175.400	0	0	28.797.289	3.943.462	230.781	4.174.243
Afdeling 033 - Abildgade	79	5.262	0	23.975	0	107.701.443	19.167.319	110.557	19.277.877
Afdeling 034 - Vårkjærparken	185	16.674	0	609.833	0	71.952.871	13.663.419	0	13.663.419
Afdeling 035 - Kalkærparken	120	13.600	429.066	103.000	0	209.815.484	32.472.386	96.683	32.569.069
Afdeling 036 - Byagerparken	247	18.800	116.839	275.286	0	160.408.169	18.477.750	166.558	18.644.309
Afdeling 037 - Vejlbj Vest	592	48.005	1.760.315	143.918	0	394.549.782	21.771.266	2.670.948	24.442.214
Afdeling 038 - Tranbjergparken	304	23.534	510.216	0	0	226.971.741	44.672.245	510.216	45.182.461
Afdeling 039 - Hjulbjergvej	85	6.563	0	197.010	0	85.236.374	4.366.491	311.655	4.678.145
Afdeling 040 - Håndværkerparken I	140	11.013	425.220	0	0	166.111.005	26.857.315	425.220	27.282.535
Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	37	2.490	0	0	0	30.084.378	4.573.814	-33.359	4.540.455
Afdeling 042 - Egelundsparken	138	11.878	263.700	45.125	0	123.336.506	13.249.929	381.264	13.631.194
Afdeling 043 - Håndværkerparken II	154	11.796	362.973	61.500	0	165.716.588	28.338.491	333.151	28.671.642
Afdeling 044 - Fiskergade	32	2.168	0	100.185	0	15.538.071	2.540.178	-119.744	2.420.435
Afdeling 045 - Håndværkerparken III	34	2.429	251.366	0	0	44.311.132	4.202.550	342.123	4.544.673
Afdeling 046 - Hirsevænget	126	8.904	282.555	0	0	119.848.546	9.093.616	551.808	9.645.424
Afdeling 047 - Råhøjparken	221	17.334	130.246	202.813	0	263.184.294	18.016.642	497.844	18.514.486
Afdeling 048 - Virkelyst	33	2.113	78.276	0	0	24.748.127	2.949.549	178.283	3.127.832
Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	135	8.641	0	158.735	0	116.737.270	8.083.734	38.272	8.122.006
Afdeling 050 - Beboerhuset	0	0	0	0	30.600	1.189.489	869.775	64.312	934.087
Afdeling 051 - Rybo	27	775	112.711	34.568	0	16.198.047	1.625.042	125.607	1.750.649
Afdeling 052 - Katrinebo	26	640	142.232	0	0	11.785.536	1.360.965	191.639	1.552.604
Afdeling 053 - Håndværkerparken V	63	5.096	100.055	13.768	0	69.755.156	5.874.323	46.737	5.921.059
Afdeling 054 - Bavnebakken	172	12.074	0	153.912	0	176.821.702	5.951.167	0	5.951.167
Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	10	788	47.259	0	0	6.288.545	960.654	115.434	1.076.088
Afdeling 058 - Damtoften	24	684	920	44.544	0	13.067.102	728.909	47.699	776.608
Afdeling 059 - Generatoren	17	677	13.962	0	0	8.862.303	788.642	13.962	802.604
Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	109	7.721	364.885	0	0	117.664.374	14.829.719	538.069	15.367.788
Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	110	7.804	115.316	86.375	0	107.257.397	7.257.029	280.405	7.537.434
Afdeling 062 - Absalonsgade	6	339	3.379	25.014	0	7.337.900	775.566	8.368	783.934
Afdeling 063 - Bøgskovparken	60	4.127	243.674	0	0	65.894.442	5.714.421	362.892	6.077.313
Afdeling 064 - Børupvænget	50	3.942	119.453	48.518	0	63.477.083	5.727.950	357.086	6.085.036
Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken	12	768	25.492	31.026	0	12.107.388	454.298	15.412	469.710
Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	61	5.259	172.860	0	0	62.963.723	9.565.148	128.549	9.693.697
Afdeling 067 - Kunnerupvej	50	4.475	0	111.052	0	50.620.570	3.930.051	0	3.930.051
Afdeling 068 - Holme Parkvej	29	2.416	92.981	0	0	34.392.628	3.913.604	135.259	4.048.863
Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	84	7.188	651.508	0	0	92.581.870	10.391.427	612.999	11.004.425
Afdeling 070 - Jegstrupvej	26	2.220	98.689	0	0	30.016.569	2.955.404	110.733	3.066.138
Afdeling 071 - Porskjær	24	2.046	0	0	20.455	32.814.622	3.748.444	-20.455	3.727.989
Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	48	4.392	0	0	79.976	68.834.191	4.581.763	-86.372	4.495.391
Afdeling 073 - Frisenholt	25	2.262	88.370	0	0	41.610.923	4.802.057	88.370	4.890.427
Afdeling 074 - Frisenholt	34	3.148	96.568	0	0	53.485.833	5.908.431	140.948	6.049.379
Afdeling 076 - Engelundsvej plus 55	25	2.134	109.631	0	0	39.912.343	4.634.896	183.196	4.818.092
Afdeling 077 - Hvidmosegård	26	2.376	285.355	0	0	42.136.610	3.504.481	285.355	3.789.836
Afdeling 078 - Engelundsvej	47	4.144	168.900	0	0	68.583.912	6.918.351	276.241	7.194.592
Afdeling 079 - Pilevænget	12	1.252	164.244	0	0	21.961.262	1.317.096	210.322	1.527.418
Afdeling 080 - Salamanderparken	151	14.972	164.705	289.176	0	252.354.062	18.588.775	358.503	18.947.278
Afdeling 081 - Svaneparken	41	4.002	137.580	0	0	83.095.521	6.688.622	242.404	6.931.025
Afdeling 083 - Ceresbroen	73	5.766	1.439.807	0	0	127.985.366	881.282	1.439.807	2.321.089
Beboelsesafdelinger i alt	7.251	567.180	15.436.929	3.999.916	131.031	5.672.351.790	684.128.321	22.247.313	706.375.634

Afd	Antal boliger	Antal m ²	Resultat 2023			Samlede aktiver	Egenkapital		
			Resultat konto (407)	Underfinansiering konto (303)	Underskud		Henlæggelser	Opsamlet resultat	I alt
Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Ru	0	0	0	0	0	469.722	301.844	0	301.844
Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue R	0	0	25.764	0	0	3.423.583	1.428.248	49.714	1.477.962
Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	0	0	39.349	0	0	3.367.813	855.184	62.666	917.850
Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	0	0	15.259	0	0	2.172.747	871.220	29.415	900.635
Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	0	0	19.573	0	0	2.149.547	610.208	44.699	654.907
Afdeling 307 - Børnehave og vuggestueTr	0	0	0	0	0	3.021.350	497.616	0	497.616
Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	0	0	0	0	64.193	0	0	0	0
Afdeling 309 - Myrholmsvej	0	0	0	0	0	856.689	90.368	-4.317	86.051
Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	0	0	3.651	0	0	5.668.634	610.704	28.540	639.244
Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	0	0	54.802	0	0	4.011.685	948.472	87.128	1.035.601
Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	0	0	18.155	0	0	4.361.138	487.909	35.051	522.959
Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitution	0	0	23.938	0	0	6.294.450	220.201	25.711	245.912
Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	0	0	20.602	0	0	6.087.056	693.688	33.680	727.369
Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården	0	0	14.900	0	0	9.051.026	638.486	28.090	666.576
Afdeling 316 - Integreret institution, Stav	0	0	17.127	0	0	8.621.891	933.412	25.389	958.801
Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbypar	0	0	7.899	0	0	948.153	96.298	9.455	105.753
Institutionsafdelinger i alt			261.019	0	64.193	60.505.483	9.283.858	455.223	9.739.081
Afdelinger i alt	7.251	567.180	15.697.948	3.999.916	195.225	5.732.857.273	693.412.179	22.702.536	716.114.715



Budget for ALBOA 2025

Nedenfor finder du til orientering budget for ALBOA for det kommende regnskabsår. Der er budgetteret med et administrationsbidrag på 4.650 kroner per lejemålsenhed.

ALBOAs bestyrelse godkendte budgettet endeligt på bestyrelsesmødet den 24. april 2024.

Oversigt over administrationsomkostninger	Budget 2024	Budget 2025
Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	47.512.000	47.802.000
Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	567.000	578.000
Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	5.000	0
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	5.158.000	4.865.000
Byggesagshonorar (konto 605 / 606)	7.200.000	6.600.000
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift i alt	34.582.000	35.759.000
Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift pr. lejemålsenhed	4.515	4.650

Forudsætninger for budget 2025

Konto 501 Bestyrelsesvederlag m.v.

Der udbetales honorar til bestyrelsen efter de i lovgivningen fastsatte rammer. Beløbet reguleres i overensstemmelse med lønindekset for den private sektor.

Konto 502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.

Udgiften stiger i forhold til 2024 med kr. 120.000, svarende til en stigning på 1%.

Konto 511 Personaleudgifter

Personaleudgifter stiger i forhold til 2024. Der er indregnet stigning i forhold til de kendte overenskomstresultater og afspejler den forventede personalesammensætning. Der er forudsat en forventet overenskomstmæssig stigning på 3%.

Konto 513 Kontorholdsudgifter

Kontoen falder samlet med kr. 421.000 i forhold til 2024, hvilket hovedsageligt skyldes en omfordeling af udgifter på øvrige licenser.

Øvrige licenser falder med kr. 400.000 – skyldes udelukkende, at BA mitforbrug fremover skal opkræves via hhv. varmeregnskabet og/eller målerpasning kto. 111.3 i afdelingerne. Tillægsydelsen er tilsvarende reduceret med kr. 400.000

- Besparelse telefoni – alt samlet hos Telavox
- EG licenserne stiger grundet ny licens struktur
- IT-udvikling/konsulent stiger grundet nye projekter
- Porto falder grundet digital post
- Forsikringer stiger, der er tegnet en kriminalitetsforsikring, samt forhøjelse af dækning på direktion- og bestyrelsesansvarsforsikring

Konto 514 Kontorlokaler

Kontoen falder samlet med kr. 92.000 i forhold til 2024.

- Nedsættelse af el-udgift, da enhedsprisen er faldet markant

Konto 515 Afskrivninger

Her udgiftsføres større investeringer i inventar, IT og indretning af kontoret på Vestergårdsvej.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede levetid.

Konto 516 Særlige aktiviteter

Kontoen falder samlet med kr. 176.000, beregnet ud fra udgiften i 2023 og omhandler beboerbladet BO MED, honorar arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri, administrationsbidrag til AARHUSbolig og Kollegiekontoret.

- Da beboerbladet BO MED fra 2025 udkommer digitalt, er udgiften hertil reduceret med kr. 150.000

Konto 521 Revision

Honoraret er steget med kr. 25.000 som følge af generelle prisstigninger.

Konto 532 Renteudgifter inkl. kurstab

Beregnet som 2% af afdelingernes forventede mellemregning.

Der er ikke længere negativ rente på indestående i pengeinstitut.

Konto 533 Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital

Der skal henlægges til boligorganisationens dispositionsfond, da ALBOA ikke længere opfylder lovgivningens minimumskrav pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden.

ALBOAs arbejdskapital er med overskuddet i regnskab 2023 igen over minimumsniveauet pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke budgetteres med bidrag til arbejdskapitalen.

Der er budgetteret med udamortiserede prioriteter, dvs. udgåede lån fra den oprindelige finansiering i ældre afdelinger samt indbetaling vedr. A og G-indskud.

Konto 601 Administrationsbidrag

Der er budgetteret med administrationsbidrag på kr. 4.650 pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 3% og afspejler de generelle løn- og prisstigninger i budgettet.

LBF har de seneste år påpeget, at institutionerne ikke betaler korrekt adm. bidrag jf. §32, stk. 4, det retter vi op på i budgettet for 2025. Kontrakterne ændres således, at institutionerne fremover også betaler adm. bidrag pr. lejemålsenhed.

Konto 602 Lovmæssige gebyrer m.v.

Beregnet ud fra indtægten i 2023 og omhandler bl.a. restancegebyr, ventelistegebyrer fra AARHUSbolig samt administrationsgebyr forbrugsregnskaber og individuelle forbedringsager.

- indtægten fra forbrugsregnskaber er forhøjet med 3%, men reduceret med udgiften til BA mitforbrug, som jf. ny lovgivning skal opkræves via forbrugsregnskabet og/eller målerpasning på konto 111.3 i afdelingerne.

Konto 603 Renteindtægter inkl. realiserede kursgevinster

Beregnet ud fra boligorganisationens obligationsbeholdning og likvide beholdninger. Der er regnet med et afkast på 2%.

Henlæggelser til arbejdskapital	
Forrentning af boligforeningsandele, dispositionsfond og arbejdskapital:	1.390.000 kr.
Overskud henlagt til arbejdskapital:	1.390.000 kr.

Konto 604 Afdelingernes bidrag til boligorganisationens dispositionsfond

Se kommentarerne til konto 533.

Konto 605/606 Byggesagshonorarer

Der er budgetteret med indtægter fra de forventede og afsluttede byggesager, samt udkontering af byggeri timer.

Oplæg til budget 2025 - udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter						
Ordinære udgifter						
501	*	Bestyrelsesvederlag m.v.	407.850,00	421.000	436.000	15.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	918.460,82	1.110.000	1.230.000	120.000
511	*	Personaleudgifter	28.887.491,39	30.471.000	31.320.000	849.000
513	*	Kontorholdsudgifter	8.415.713,96	9.302.000	8.901.000	-401.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.885.019,09	2.634.000	2.542.000	-92.000
515	*	Afskrivninger	1.278.508,12	1.050.000	1.000.000	-50.000
516	*	Særlige aktiviteter	1.166.493,67	1.674.000	1.498.000	-176.000
521	*	Revision	825.000,00	850.000	875.000	25.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	44.784.537,05	47.512.000	47.802.000	290.000
531	*	Tilskud til afdelingerne	0,00	0	0	0
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab)	32.798.093,09	10.900.000	12.460.000	1.560.000
533		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	49.865.153,83	59.590.000	55.077.000	-4.513.000
540		Samlede ordinære udgifter	127.447.783,97	118.002.000	115.339.000	-2.663.000
Ekstraordinære udgifter						
541	*	Ekstraordinære udgifter	22.506.108,72	15.770.000	16.250.000	480.000
550		Udgifter i alt	149.953.892,69	133.772.000	131.589.000	-2.183.000
551		Overskudsfordeling				
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	4.728.911,46	2.450.000	1.390.000	-1.060.000
		2. Henlæggelse til dispositionsfonden	0,00	0	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	154.682.804,15	136.222.000	132.979.000	-3.243.000

Oplæg til budget 2025 - indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Indtægter						
Ordinære indtægter						
601	*	Administrationsbidrag	33.511.840,73	35.154.000	36.337.000	1.183.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.834.133,87	5.158.000	4.865.000	-293.000
603	*	Renteindtægter	35.622.710,56	13.350.000	13.850.000	500.000
604		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	49.865.153,83	59.590.000	55.077.000	-4.513.000
605		Nybyggeri	1.908.782,44	0	0	0
606		Forbedringsarbejder m.v.	6.434.074,00	7.200.000	6.600.000	-600.000
610		Samlede ordinære indtægter	132.176.695,43	120.452.000	116.729.000	-3.723.000
Ekstraordinære indtægter						
611		Ekstraordinære indtægter	22.506.108,72	15.770.000	16.250.000	480.000
620		Indtægter i alt	154.682.804,15	136.222.000	132.979.000	-3.243.000
630		Indtægter og underskud i alt	154.682.804,15	136.222.000	132.979.000	-3.243.000

PUNKT 5

Behandling af forslag

Forslag A

Nedrivning af 26 ungdomsboliger i afdeling 37 Vejlbj Vest

Baggrund:

Beboerne i Vejlbj Vest vedtog på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. marts 2023 udviklingsplanen "Ny Næring til fællesskabet". Byrådet vedtog på byrådsmødet den 10. maj 2023 en overordnet ramme for det videre arbejde med en ny lokalplan for Vejlbj Vest, herunder omlægning af veje, bearbejdning af udearealer, nybyggeri m.m.

Udviklingsplanen beskriver, hvordan boligområdet skal fornyes og forbedres til gavn for både nuværende og fremtidige beboere. Planen inkluderer nedrivning af 26 ungdomsboliger for at give plads til nye faciliteter og infrastruktur, som er nødvendige for området's videre udvikling.

Nedrivningen vil desuden bidrage til finansieringen af renoveringer i andre dele af afdelingen, herunder 67 atriumhuse, som kræver omfattende opdateringer for at opretholde og forbedre boligstandarden.

Det er organisationsbestyrelsens opfattelse, at nedrivningen af de 26 ungdomsboliger understøtter den samlede udviklingsplan for Vejlbj Vest.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 5, stk. 3 og stk. 5, at repræsentantskabets godkender:

1. Nedrivning af 26 ungdomsboliger på adresserne Nyringen 59 A-K, Næringen 52A-F, Næringen 53A-E, Næringen 54A-E.

Forslag B

Frasalg af afdeling 51, Rybo.

Baggrund:

Rybo er en ungdomsboligafdeling og udlejes via ungdomsboligaarhus.dk. Afdelingen er oprindelig opført som villa i 1953 (1947). Afdelingen er total ombygget og tilbygget i 1989. Afdelingen rummer klubværelser og små lejligheder.

Ønsket om frasalg skyldes:

- at ungdomsboligafdelingen ikke kan fortsætte i sin nuværende form på grund af fald i boligsøgende, idet interessen for boliger med delt køkken og bad er minimal.
- at der i nærmeste fremtid kloaksepareres, der skal udskiftes vinduer, ligesom der skal foretages omfattende ændring i installationerne både ude og inde. I hovedbygningen har der over de seneste år været flere rørsprængninger.
- at Aarhus Kommune ikke vil give tilsagn til ombygning fra ungdomsboliger til familieboliger i afd. 51. Det skyldes mængden af almene familieboliger i området og afdelingens placering ved siden af omdannelsesområdet Bispehaven.

På baggrund af ovenstående anbefaler organisationsbestyrelsens et frasalg.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 5, stk. 3 og stk. 5 at repræsentantskabets godkender:

1. Salg af afdeling 51 Rybo.

Forslag C

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.



ALBOAs sydligste afdeling - 84 boliger i Kærgårdsparken i Solbjerg - blev i 2023 færdig med en reovering til 101 millioner kroner.

BO MED
Vaskehus & Vandkamp

PUNKT 6

Valg af formand for to år



Carsten Bach Mikkelsen
Genopstiller som formand for
ALBOAs bestyrelse

Jeg er 51 år gammel, er gift med Karina. Tilsammen har vi fire drenge, der alle er flyttet hjemmefra. Er opvokset alment, hvilket betyder, at det almene DNA er en del af mig. Er opdraget til, at hvis du har en holdning/mening om noget, er du forpligtet til at stå frem.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Har boet alment i 44 år.
- Er arbejdsleder siden 1998, så kender meget til det at drifte en virksomhed.
- Uddannet inden for handel, økonomi og ledelse.

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

- At vi holder beboerdemokratiet i live, og lytter til vores beboere, også dem vi er uenige med.
- At vi som almen boligorganisation følger med tiden og de tendenser, der er i samfundet.
- At videreføre det gode samarbejde med Aarhus Kommune.

Erfaring

- Medlem af afdelingsbestyrelse: september 2012 - september 2021
- Medlem af ALBOAs bestyrelse: maj 2015 -
- Formand for ALBOAs bestyrelse:
- Arrangementsudvalget, vedtægtsudvalg, afdelingssammenlægningsudvalg, ansættelsespolitisk udvalg

- Bestyrelsesmedlem Poul Jensen Værktøj århus A/S 08.2009-12.2011
- Bestyrelsesmedlem Fonden Lyseng Idrætscenter 04.2016 -
- Kredsrepræsentant for ALBOA , i BL's 5. kreds 2020 -
- Kredsbestyrelsesmedlem for ALBOA i BL. 5. kreds 2022 -

PUNKT 7

Valg af fire organisationsbestyrelsesmedlemmer for to år



Annie Villadsen

Genopstiller til ALBOAs bestyrelse

Som medlem af organisationsbestyrelsen, samt andre eksterne bestyrelser ser jeg det, som min primære opgave at repræsentere og varetage vores beboeres/lejerers - Jeres - interesser på en professionel og effektiv måde.

Dette indebærer naturligt aktiv deltagelse i bestyrelsesmøder, herunder bl.a:

- at træffe strategiske beslutninger om boligpolitik,
- overvågning af drift og økonomi,
- sikring af god kommunikation og samarbejde med interne og eksterne interessenter - et hverv som I, repræsentantskabet, har valgt organisationsbestyrelsen til mellem møderne i repræsentantskabet.

Derudover har jeg tillidshverv som boliglægdommer i Østjylland, samt medlem af beboerklagenævnet på lejersiden i Århus kommune. Det er min overbevisning, at det er vigtigt at søge indflydelse alle de steder, vi kan eksternt for at sikre vores beboere/lejere det bedst muligt udgangspunkt. Min brede erfaring og engagement fra disse roller er også værdifuld i at bringe forskellige perspektiver og ideer ind i arbejdet for at skabe de bedste resultater for vores lejere og organisationen som helhed.

Udover mit fuldtidsarbejde og mine interessehverv så er jeg gift på 22. år, og min store passion er mine børnebørns ve og vel.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Kommunikation
- At tage ansvar i fællesskabet
- At lytte, lære og handle

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

- Kommunikation
- Mindretallets stemme
- Udvikling sker på præmissen af flere faktorer

Erfaring

- Afdelingsbestyrelse i Rundhøj II: 2005 -
- Formand i Rundhøj II: 2011 -
- Organisationsbestyrelse: 2018 -
- Byggeudvalg, medieudvalg, kunststudvalg, ansættelsespolitiskudvalg, formand i Aarhusbolig.

- Medlem af Højbjerg, Holme, Skåde Fællesråd
- Næstformand Rundhøj Ejerlaug
- Næstformand Rundhøj Fjernvarme
- Udpeget beboerklagenævnsmedlem på lejersiden Århus Kommune
- Udpeget boliglægdommer i Østjylland siden 2018
- Medlem af Danske Lejere (organisation for lejere om lejeforhold)



Jane Østgaard Sørensen
Genopstiller til ALBOAs bestyrelse

Som beboer, afdelingsformand, medlem af organisationsbestyrelsen og som ansat i BL – Danmarks Almene Boliger bruger jeg en meget stor del af min vågne tid på at tænke på, høre om og tale om almene boliger. Det er derfor helt naturligt for mig at stille op til bestyrelsen og tilbyde at bidrage med min viden og erfaring. Hvis I vælger endnu engang at pege på mig til bestyrelsen, vil jeg fortsat have fokus på at styrke "foreningsbenet" af vores allesammens ALBOA.

I min sparsomme fritid forsøger jeg desuden at holde mig i springform ved at løbe halsende rundt i Holme-området. Indtil videre er det vist kageformen, der vinder....

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Stort kendskab til og interesse i det almene område og beboerdemokratiet
- Stor viden om især sociale indsatser og samarbejder på tværs i almene boligområder
- Samarbejds- og løsningsorienteret

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

1. Jeg har stor interesse i og fokus på deltagelse og engagement, og et ønske om at styrke og udvikle beboerdemokratiet og fællesskaberne – det er noget af det der kendetegner og adskiller almene boliger fra andre lejeboliger.
2. Jeg er interesseret i såvel økonomisk som social og grøn bæredygtighed, og mener, at det går hånd i hånd. Grøn omstilling kan desuden være med til at understøtte og styrke fællesskaber og deltagelse i afdelingerne.
3. Ordentlig og fornuftig forvaltning af vores boliger og vores leje.

Erfaring

Afdelingsbestyrelse i Rundhøj, medlem og formand. Seks år erfaring fra ALBOAs bestyrelse. Diverse udvalg i ALBOA.



Julius César Perelta Hedin

Opstiller til ALBOAs bestyrelse

Jeg har boet i ALBOA siden 2013. Jeg har været en del af diverse bestyrelser siden 2016 både som medlem og formand. Jeg ser en plads i organisationsbestyrrelsen som endnu et led i det, jeg kan bidrage med.

Jeg er uddannet bygningskonstruktør indenfor drift og vedligeholdelse fra vugge til grav med bygningstransformationer som fokus og en uddannelse som civilingeniør med speciale i bygningsenergidesign, installationsteknik og varmeforsyningsskilder i fokus.

Mine uddannelser giver mig en række forcer, som klæder mig på til at sidde i bestyrelsen og tage saglige beslutninger, som skal være med til at skubbe ALBOA og medarbejdere i den retning beboerne i ALBOA kan være bedst tjent med. Jeg mener, det er vigtigt at bidrage med diversitet og forskellige forcer til den vidensbank, der driver ALBOAs organisationsbestyrelse samt ALBOAs ledelse.

På den private side er jeg bosat i Aarhus Syd, hvor jeg bor sammen med min hustru og vores tre børn. Som person er jeg stærkt drevet af passion, om det er kampsport, som jeg har dyrket i mange år, svømning, cykling, eller netværk hvor jeg taler med iværksættere og kunstnere i musikerbranchen over en kop te, kaffe eller kold cola.

Allerede fra min uddannelsestid har økonomi og drift været en spændende faktor, der har drevet min passion. I dag vejleder jeg nyopstartede virksomheder i økonomi og ansvarsbevidst drift, og hvordan man økonomisk omstiller sine indtægter til aktiver og passiver der arbejder for én fremfor at være en engangsudgift.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Jeg er byggeteknisk rådgiver med speciale i installationsteknik, bygningsfysik, energi og drift.
- Jeg har øje for de økonomiske retable løsninger for afdelingen /afdelingerne / det samlede fælleskab i ALBOA
- Jeg er god til at kommunikere med parter i alle lag, om det er hr. & fru Danmark, bestyrelsesmedlemmet, håndværkeren eller på organisationsniveau

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

1. Jeg mener, det er tid til at trække opgaver hjem i egne teams.
2. Vores håndværkere skal byde på vores opgaver ud fra egne priser - ikke ud fra vores maksimale rammebeløb.
3. Vi skal finde en bedre procedure for, hvordan vi laver opfølgning på mindre igangværende opgaver. Det er specielt de opgaver, der er oplyst til at vare en uge, men efterfølgende kan tage op til seks uger - revovering af badeværelser og køkkener.

Erfaring

Har været medlem af afdelingsbestyrelse samt afdelingsformand.



Karin Filucka Anuuk Andersen

Opstiller til ALBOAs bestyrelse

Opstiller som suppleant til ALBOAs bestyrelse

Jeg er bosiddende i ALBOAs afdeling 39 på Hjulbjergvej i Højbjerg. En skøn og grøn afdeling tæt på skov og strand. Her har jeg en lille urtehøve og har boet her siden december 2019. Jeg er 57 år, grafisk designer af fag og har også bred erfaring indenfor pædagogik, omsorg og pleje. Jeg har udført frivilligt arbejde som træner og instruktør indenfor boldspil og kajakroning. Har siddet i bestyrelsen i en kajakklub og været aktiv i forskellige udvalg.

Med mine erfaringer vil jeg bidrage til en styrkelse af det unikke ved det danske beboerdemokrati, så udtrykket bliver endnu tydeligere hos ALBOA med socialt ansvar og den grønne omstilling som mærkesager.

Jeg vil bidrage til at udvikle på ALBOA som almen boligorganisation, så vi er med i forreste række i en bedre balance mellem menneskers levevis og den vilde natur og faciliterer disse værdier i forhold til beboere og nybyggeri. På den måde kan kvalitet og bæredygtighed gå hånd i hånd med en betalelig og fair husleje.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Visioner
- Initiativ og engagement
- Mod, ansvarlighed og vedholdenhed

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

1. Styrkelse af beboerdemokratiet
2. ALBOA som medspiller i den grønne og bæredygtige omstilling
3. Bevarelse af ALBOA som et non-profit foretagende

Erfaring

Afdelingsformand på Hjulbjergvej.



Lone Terkildsen

Genopstiller til ALBOAs bestyrelse

Jeg hedder Lone, jeg er 60 år og har boet alment siden 1995. Jeg har søn, svigerdatter og et barnebarn på otte år. Mit livs lys. Jeg har brugt mange timer omkring børn og unge mennesker, for eksempel da min søn gik i skole: Forældreråd, udflugtsarrangør for klassen med overnatninger, klassearrangementer. Senere chauffør til sportsstævner mm. og altid en opmuntrende tilskuer, uanset hvordan det går.

Jeg har altid involveret mig i det, der sker omkring mig – det være sig i beboerdemokratiet, fritidsudvalget i afdelingen, diverse fælles arrangementer og aktiviteter. Det er for mig vigtigt, at vi har plads til alle: 0-100 + år.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Det er vigtigt at indgå i åben dialog, inden der tages beslutninger i de enkelte sager.
- Går op i, at det skal være trygt og godt at bo i vores afdelinger.
- Jeg er god til at tage beslutninger, der gavner flest mulige beboere i de enkelte sager.

Hvad er dine tre vigtigste mærkesager?

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

Erfaring

- Har været medlem af afdelingsbestyrelse i cirka et år, formand af flere omgange - ialt omkring 15 år.
- Medlem af ALBOAs bestyrelse siden 2012.
- Udvalgsarbejde: Udvalget for egenkontrol, medieudvalget, arrangementsudvalget, kunststudvalget, P4 aktivitetsudvalg, husudvalget Frisenholt.
- Med til at planlægge aktiviteter i P4 - med alt hvad det indebærer.



Tonny Mikkelsen

Genopstiller til ALBOAs bestyrelse

Jeg er pensionist og har boet i Viby Andelsboligforening/ALBOA sammen med min kone og børn gennem mange år. Deltaget aktivt i forskellige beboeraktiviteter i afdelingerne. Gennem hele mit liv har jeg også deltaget aktivt i organisationsarbejde dels som formand i forskellige foreninger samt som menigt bestyrelsesmedlem. Deltaget ved forskellige arrangementer og gennem 25 år stået som leder af pensionistfesterne i boligforeningen. Idræt fylder stadig en del af mit liv dels ved svømning og badminton, hvor jeg er leder for 60+ holdene i Viby Badminton Klub.

Hvad er dine vigtigste kompetencer?

- Stor bestyrelseserfaring, ledererfaring, beslutningstager, initiativrig.
- God samarbejds- og forhandlingsevne, samvittig, troværdig.
- Organisator, overblik, erfaring.

Hvad er dine vigtigste mærkesager?

1. ALBOA skal være et godt og trygt sted at bo.
2. Viderudvikling af beboerdemokratiet bl.a. ved information og uddannelse af beboerdemokrater
3. Medvirke til viderudvikling af en effektiv boligorganisation.

Erfaring

- Mangeårigt medlem af afdelingsbestyrelsen i Kjærslund
- Formand i afd. 26 Kjærslund gennem 10 år. Har blandt andet deltaget i to store renoveringssager som medlem af byggeudvalget.
- Bestyrelsesmedlem i Viby Andelsboligforening 2008 – 2011. Medlem af ALBOAs bestyrelse siden 2011.
- Mangeårig formand i ALBOAs kursusudvalg - medlem af Vedtægtsudvalget

- Tidligere organisationsarbejde: Formand for Aktivitets- og kulturcenter Huset i Århus gennem 10 år. Medlem af Folkeoplysningsudvalget i Århus. Medlem af Boligselskabernes Fritidsudvalg, Bestyrelsesmedlem i Herberget Bjerget - Afdelingsleder på Århus Flydedok - Club 8 - Aros Maritime - Århus Shipyard - Royal Denship med ansvaret for produktionen sammen med mellem 25 og 125 medarbejdere.

Torben Nielsen

Opstiller som suppleant til ALBOAs bestyrelse

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.

Noget om kraft

Synges på melodien: jeg plukker fløjlsgræs

Med store undrende øjne går jeg,
hvor anemonerne lyser hvidt.
Og midt i forårets lysvæld står jeg
og ser mod himlen og spørger blidt:
Hvem opfandt lærken og nattergalen?
Hvem satte knopper på birk og bøg?
Og hvem bestemte, at netop svalen
sku være svale og gøgen gøg?

Hvad er det dog for en slags reflekser
der kalder pindsvin og tudse frem?
Og hvem er det, der går rundt og hekser
i Hornbæk, Tarm og Jerusalem?
Thi alle steder er samme under
og samme kraft, som gør sjælen stum.
Og alle vegne går folk og grunder
på livets dybe mysterium.

Men ingen svarer fra skjulte egne
og gir os grundig og god besked,
så jeg må svare på andres vegne
og formulere, hvad ingen ved:
Jeg tror, der ligger et barn dybt inde
i alle levende ting, der gror,
et barn, der er som en fuglevinge,
en lille gud, der er evigt stor.

Jeg tror, han danser i altings hjerte.
Jeg tror, han hviler i altings vækst.
Og alle underes under er det,
at han er ordløs og altings tekst.
Han er i spurvenes sang i hækken,
i solsortfløjt og i hundeglamlam.
Og hvis du lytter til tudsens kvækken
og lammets brægen, så er det ham.

Han er i regn og hvor støv må tørste.
I vandets rislen. I træets saft.
I alt det mindste. I alt det største:
Den mindste enhed. Den største kraft.
Hør, blæsten synger din sang, veninde!
Se, træet blomstrer på barnets bud!
Jeg tror, der lever et barn dybt inde,
en kraft, som aldrig kan drives ud.

