

Bestyrelsesberetning 2022



Indhold

Indledning	2
Organisationsbestyrelsen	2
Medarbejdere i organisationen	2
FN's verdensmål	3
Ladestandere	3
Solceller	3
Andre tiltag	3
Nybyggeri og renoveringer	4
Kløvervangen, plejeboliger	4
Tåstrupvej i Harlev	4
Renoveringer	4
Nye visioner og værdier i AlmenBo Aarhus	5
Præsentation af de nye værdier	5
God Almen Ledelse i AlmenBo Aarhus	5
Nyt fra udvalgene	6
Sommerhus i Dyngby	6
Oplysnings- og kursusudvalg	6
Fritidsudvalg	6
Informationsudvalg	6
Vedtægtsudvalg	6
75-års jubilæum	7
Boligsocialt	7
Aarhus Antenneforening	7
Tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelsen	8
Den fremtidige økonomi	8
Afrunding	8



Indledning

AlmenBo Aarhus er en almen boligorganisation med 3.609 boliger, 5 erhvervslejemål, 8 institutioner, 46 garager, svarende til i alt 3689 lejemålsenheder. Derudover administrerer AlmenBo Aarhus 4 selskaber: Plejehjemmet Kløvvangen, Aarhus Varmecentral, Aktivitetshuset Herredsvang samt Fællesadministrationen Frydenlund.

AlmenBo Aarhus' øverste myndighed er repræsentantskabet, der består af bestyrelsen samt en eller flere repræsentanter fra hver boligafdeling.

Organisationsbestyrelsen

Efter 47 år i organisationsbestyrelsen i AlmenBo Aarhus (tidligere StatsBo), har Morten Glud valgt at træde ud af bestyrelsen pr. 1. marts 2023. 1. suppleant Jeppe Skov fra afdeling 53 (Sandkåsvej) er derfor indtrådt i bestyrelsen. I forbindelse med Morten Gluds udtræden af bestyrelsen, har vi lavet en fin artikel som kan læses online på www.almenbo-aarhus.dk.



Medarbejdere i organisationen

AlmenBo Aarhus administreres i dag af 18 medarbejdere i administrationen samt ca. 35 ejendomsfunktionærer.

I løbet af det sidste år har vi i administrationen sagt farvel til Mette Christoffersen, Jette Thorsgaard og Tina Severinsen. Vi har også sagt goddag til Frede Søjbjerg, Pernille Pedersen og Serife Mert.

Hos ejendomsfunktionærerne har vi sagt farvel til Torben Bitsch, Niels Hyllested, Jens Peter Strømkjær, Anders Bjerregaard og Flemming Olesen.

FN's verdensmål

BL har ligesom resten af det offentlige Danmark indgået aftale om at støtte op om implementering af de 17 verdensmål i den almene sektor. Dette betyder, at vi altid skal have disse 17 mål med i vores overvejelse, når vi træffer beslutninger i AlmenBo Aarhus.

Ladestandere

Bilerne på vejene bliver i stigende grad elektriske, og med det opstår der et øget behov for at kunne lade bilen tættere på hjemmet. Derfor har 5 afdelinger vedtaget etablering af ladestandere til elbiler i deres afdeling. De tager dermed det første skridt mod mere bæredygtige byer og lokalsamfund. Hvis vi skal efterleve regeringens krav om CO2 nedsættelse, skal flere afdelinger også med i denne udvikling.



Solceller

I AlmenBo Aarhus arbejder vi fortsat med FN's verdensmål om bæredygtig energi. I 2022 havde vi hele 5 afdelinger, der producerer strøm gennem solceller samt administrationsbygningen. Til sammen producerede vores solcelleanlæg i 2022 302.285 kWh svarende til el for omkring 1 million kr.



I afdeling 32, Engskovbakken i Skødstrup, og afdeling 31, Hjelmagerparken i Løgten, har de også fået opsat solceller. Og de er ikke de eneste afdelinger, der har valgt at kigge i den retning. I december 2022 valgte afdeling 15, på Frydenlunds Allé og Musvågevej i Aarhus V, at tage spørgsmålet om solceller op på et ekstraordinært afdelingsmøde. Her stemte de ja til solceller. Afdeling 15 har dog siden haft udfordringer med priser og renter der gør, at punktet skal op igen på det kommende afdelingsmøde. I fremtiden vil der derfor være endnu flere på listen over afdelinger, der producerer strøm via solceller.

Andre tiltag

Forebyggelse af hjemløshed: AlmenBo Aarhus samarbejder med Aarhus kommune omkring hjemløshed (verdensmål nr. 11). I den forbindelse skal alle boligorganisationer i Aarhus være parate til at bygge små billige boliger.

Energibesparelser: Vi har i AlmenBo Aarhus fokus på energibesparelser. Besparelserne har en direkte indflydelse på, hvad beboerne betaler i forbrug. Blandt vores fokusområder er etablering af solceller, hvor det er rentabelt, og over den næste 5-årige periode vil der blive skiftet vinduer for bedre isolering.

Biodiversitet: Der arbejdes stadig på at finde områder til biodiversitet i flere afdelinger. Vi håber, at alle afdelinger, vil prioritere at kigge ind i netop det.

Nybyggeri og renoveringer

Kløvervangen, plejeboliger

Der arbejdes stadig med en udvidelse af 16 plejeboliger og op til 10 familieboliger på plejehjemmet Kløvervangen i samarbejde med Aarhus kommune.

Der er igangsat proces med kommunen omkring ny lokalplan m.v. Vi afventer stadig godkendelse af ny lokalplan fra kommunen.



Tåstrupvej i Harlev

Byggeriet består af 54 boliger +55 boliger. Lokalplanen blev godkendt i december 2021. Det første byggemøde blev afholdt den 21. april 2022. Der har været afholdt licitation. Budgettet blev godkendt i marts 2023 (skema B).

Byggeriet er påbegyndt i foråret 2023. Det forventes at boligerne er klar til udlejning efteråret 2024.



Der er derudover etableret kontakt med flere private by-udviklere i håb om, at der i fællesskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor Aarhus kommune har fastholdt en andel på op til 25 % almene boliger.

Renoveringer

Ud over de nye projekter, har vi haft renoveringer af forskellig art. Her kan nævnes:

Afdeling 5, Jævnøgnsvej:

Renovering af huse (ca. 2 mio.).

Afdeling 9, Kirkedammen:

Vinduesudskiftning (12.mio.). Under projektering. Udføres i 2022/2023.

Afdeling 14, Frydenlund:

Renovering af badeværelser, eltavler og nøgler/låse er igangsat og forventes udført 2022/2023 (35 mio.)

Afdeling 15, Frydenlund:

Renovering af badeværelser, eltavler og nøgler/låse er igangsat og forventes udført 2022/2023 (35 mio.)

Afdeling 15, Frydenlund:

7 elevatorer (3,5 mio.). Igangsættes 2023.

Afdeling 19, Rydevænget:

Varmeanlæg (12 mio.). Under projektering. Forventes udført 2022/2023.

Afdeling 20, Vestergade:

Vinduesudskiftning (2 mio.). Igangsættes 2023.

Afdeling 25, Skelagervej:

Vinduesudskiftning

Fælles administration i Frydenlund:

Renovering af garageanlæg (10 mio.). Under projektering.

Renovering af badeværelser og køkkener forløber planmæssigt i mange af vores afdelinger.

Nye visioner og værdier i AlmenBo Aarhus

Vi har haft stort fokus på at få sat en klar retning for AlmenBo Aarhus. Det har vi gjort gennem arbejde med vores visioner og værdier. Bestyrelsen har afholdt en arbejdsweekend i marts måned 2022, hvor vi bl.a. drøftede visioner og god almen ledelse for hele AlmenBo Aarhus. Her udvalgte bestyrelsen tre værdier, som vi skal have fokus på i fremtiden. Resultatet af dette, vil blive implementeret i løbet af det kommende år. De nye værdier kan ses nedenfor.



Præsentation af de nye værdier

I oktober 2022 var der kursusweekend for alle afdelingsbestyrelser og administrationen. Formålet med turen var bl.a. at præsentere de nye værdier i AlmenBo Aarhus. Der blev derudover afholdt en introdag om vores nye værdier for alle medarbejdere i april 2023. Arrangementet blev afholdt i administrationen, hvor også medlemmer fra hovedbestyrelsen deltog.



På dagen arbejdede vi med hvordan værdierne kommer til udtryk i vores hverdag. Det gjorde vi gennem øvelser i mindre teams, hvor der både blev tegnet og snakket.

Vi vil fortsat arbejde med afdelingsbestyrelserne i det kommende år, og håber på at være klar med præsentation af vores værdier til de kommende afdelingsmøder.

God Almen Ledelse i AlmenBo Aarhus

Der er stadig fokus på bestyrelser i den almene sektor efter sagen ved Østjysk Bolig. Således er der udarbejdet en procedure om god almen ledelse med anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde for organisationsbestyrelse og den administrative ledelse. God almen ledelse handler om, hvordan vi løser vores opgaver i dagligdagen med ordentlighed og transparens og med retningslinjer/anbefalinger om bedste praksis.

Nyt fra udvalgene



Sommerhus i Dyngby

Foreningens sommerhus i Dyngby var i 2022 udlejet i 21 uger. Vi kan se på evalueringen at det har været glade gæster. Sommerhuset scorer 4,6 ud af 5 mulige stjerner, når det kommer til deres oplevelse af opholdet. Der er i 2023 investeret i en nøgleboks, oprydning og maling.

Oplysnings- og kursusudvalg

Den 8. – 9. oktober havde udvalget inviteret afdelingsbestyrelserne og administrationen på weekendtur til Kystvejens Konferencecenter i Grenå. Formålet med turen var at præsentere og tale om AlmenBo Aarhus' nye værdier og andre vigtige emner, samt ikke mindst at lære hinanden bedre at kende.

Ca. 45 beboere og medarbejdere deltog på turen, hvor der blev talt om alt fra nye værdier til ladestandere og affaldssortering. Efter dagens program var der fokus på at lære hinanden bedre at kende. Siden turen har flere afdelingsbestyrelser styrket samarbejdet på tværs og planlægger fællesarrangementer sammen.



Fritidsudvalg

Igen i år blev der afholdt "Jul i Friheden" den 4. december 2022. Alle vores billetter blev revet væk på 6 dage. Desværre blev forårsarrangementet 2023 aflyst fra Sportsklubbens side. Udvalget har hurtigt fundet "et plaster på såret" med en havnerundfart i juni måned 2023, som blev udsolgt på rekordfart.

Informationsudvalg

Informationsudvalget udarbejder hver måned et nyhedsbrev til alle beboere, som enten kan læses på vores hjemmeside eller på afdelingernes opslagstavler. Afdelingsbestyrelserne får nyhedsbrevet på mail.

Som noget nyt er der kommet en QR-kode på nyhedsbrevet. Det giver beboerne mulighed for at scanne koden, når de går forbi opslagstavlen, så de kan læse nyhedsbrevet senere.



Vedtægtsudvalg

Der er ved at blive udarbejdet en ny forretningsorden til bestyrelsen.

75-års jubilæum

I 2024 er der planlagt dobbelt jubilæum. Det gamle StatsBo og Fagbo, som i 2013 slog sig sammen og blev til AlmenBo Aarhus, kan nemlig begge fejre 75-års jubilæum i løbet af de næste par år. StatsBo blev stiftet i 1948, mens Fagbo blev stiftet i 1950. Der kommer flere informationer om det dobbelte jubilæum senere.

Boligsocialt

2022 bød på rigtig mange boligsociale aktiviteter i Frydenlund og Møllevangen, og der har været stor opbakning fra naboer og områdets beboere samt afdelingsbestyrelser. Den allerede vedtaget helhedsplan udløb i 2022, men Aarhus Kommune, boligforeningerne og Landsbyggefonden har i fællesskab fundet en god løsning så det gode boligsociale arbejde kan fortsætte fra 2023-2026

Nedenfor har vi samlet et par eksempler på de boligsociale aktiviteter.



Frydenlund: Kreative workshops i Børnekulturhuset, kurser, brunch og banko

Møllevangen: Aktiviteter på Café Alberts, Sankt Hans med tale, fællessang, kaffe, kage og snobrød og en koncert sponsoreret af Børnekulturhuset med børnejazz

Herredsvang: Hasle Bibliotek blev reddet fra at skulle lukke som en del af et sparingsforslag fra kommunen. Biblioteket er et vigtigt mødested, især for områdets børn og unge. Vi er derfor glade for at biblioteket bevares – dog vil åbningstiderne blive reduceret.

Aarhus Antenneforening

November 2022 var en travl måned, og ikke kun på grund af juleræset. Antenne Foreningen Aarhus og Stofa valgte at ophøre deres samarbejde fra den 30. november 2022. Dette indebar at 40.000 borgere i Aarhus skulle finde nye muligheder for internetopkobling/TV-pakker m.m.

I AlmenBo Aarhus arbejdede vi på højtryk for at finde en løsning for vores beboere i de berørte afdelinger. Som resultat kunne 1700 ud af de 2000 berørte lejermål blive hos Stofa, mens kun 300 blev opsagt.

De 10 opsagte afdelinger blev indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder, for at stemme om en ny foreningsaftale med Vios. Alle afdelinger stemte ja og sikrede derved signal i afdelingerne efter 1. december.



Tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelsen

Som led i det løbende samarbejde mellem organisationsbestyrelsen og administrationen, har der igen været udført tilfredshedsundersøgelse blandt bestyrelsens medlemmer. Undersøgelsen viste bl.a. at der overordnet er rigtig god tilfredshed med indkaldelse, afholdelse, indhold, samarbejde, arbejdsklima mv. i forbindelse med møderne. Der var enkelte forslag til forandringer i mødeafholdelse fx temaer eller flere debatter bl.a. om visioner og fremtiden for organisationen.

Den fremtidige økonomi

Der hviler mørke skyer over den danske økonomi. Vi har set prisstigninger på energi og dagligvarer, og dertil også stigende renter. Det giver bl.a. udfordringer i forhold til at låne penge til forbedringsarbejder, og det betyder også at vi taber penge på vores investeringer. Stigningerne resulterer i øgede omkostninger – også i AlmenBo Aarhus. Det har påvirket økonomien i 2022 og ført store tab på afdelingernes henlæggelser med sig, som kommer til at påvirke budgettet for 2024, og det medfører i sidste ende huslejestigninger.



Vi vil forsøge at navigere, så godt vi kan, igennem de næste par år. Økonomien for de enkelte afdelinger vil blive gennemgået på årets afdelingsmøder.

Afrunding

Bestyrelsen mener hermed at vi har givet en fyldestgørende orientering, om hvad der er sket i organisationen i det forgangne år. Ønskes yderligere information henvises til organisationens ledelsesberetning eller årsrapporten.

Til slut vil vi gerne igen i år takke vores varmemestre og ejendomsfunktionærer i vores afdelinger for deres trofaste og loyale arbejde. Ligeledes vil vi gerne takke vores administration. Det er altid en fornøjelse at komme i "huset"

Bestyrelsen samt udvalgene skal også have en stor tak for deres arbejde og store engagement, i alle sager vi har haft på dagsordenen.

På bestyrelsens vegne

Chris Cully



Chris Cully
Formand



Vicky E. Jensen
Næstformand



Christina Søby



Kim Ribergaard



Birthe Blach



Alex Schmidt
Jensen



Morten Glud

**Samt Jeppe Skov, der er tiltrådt i foråret 2023*



AlmenBo Aarhus

Frydenlunds Allé 8
8210 Aarhus V

T: 8938 2000

E: post@almenbo-aarhus.dk
www.almenbo-aarhus.dk