

2023

ÅRSBERETNING



Hovedbestyrelse

Jette Holgersen, formand

Jytte Gissel, næstformand

Brian Moos Lindberg

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Irene Lindemann

Administration

Marianne Brammer, direktør

Uffe H. Vithen, økonomichef

Jacob Engholm Rahbek, driftschef

Steen Grønholm Thomsen, projektchef

Karina Quorning, boligsocial leder

Elizabeth Blittrup Nørgaard, jurist

Tina Axelsen, informationschef

Fra bestyrelsen	04
Beboerdemokratiet	07
Organisation	12
Fokus på samfundsansvar	17
Vilje til grønne tiltag	23
Det byggede miljø	25
Økonomi & regnskab	30
Revisionsprotokollat	40
Forvaltningsrapport	45

Fra bestyrelsen

Kære læser

På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde velkommen til årsberetningen for 2023.

2023 var et spændende år for Århus Omegn og bød på både nye muligheder og udfordringer.

Foreningens årsregnskab udviser et underskud på 15.763 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 1.957 mio. kr. Som det fremgår uddybende i beretningen, skyldes afvigelsen i foreningens årsregnskab hovedsageligt tidligere års afholdte udgifter til projekter, som enten ikke kan eller bliver realiseret. Tabet på lejeledighed beløber sig til 5.935.343 kr., hvilket er en stigning på 3.528.536 kr.

Særligt udfordrede var udlejningssituationen i vores nye afdelinger på

Arresøvej og i Solbjerg samt rækkehusene i Rosenhøj. Boligerne på Arresøvej blev dog alle lejet ud i løbet af året, mens nogle af boligerne i Solbjerg fortsat giver udfordringer. Det er fortsat svært at udleje rækkehusene i Rosenhøj. Vi har nu forsøgsvist sænket boliglejen og det har givet pote i form af enkelte udlejninger. Vi må konstatere, at vi nu i Århus Omegn også mærker, at der er kommet mange nye udlejningsboliger til Aarhus, og at vi derfor skal være endnu mere opmærksomme på, at vores boliger er attraktive – både ved beliggenhed, stand og ikke mindst huslejeniveau.

Generelt har huslejeniveauet fået stor bevågenhed. Vi oplever fortsat, at mange beboere er hårdt belastet af de stigende priser. Samtidig må vi

konstatere, at flere afdelinger ikke har henlagt tilstrækkeligt til alle bygningsdele, og det presser afdelingernes økonomi. I 2023 har driftsafdelingen gennemgået alle henlæggelser og sammenholdt med bygningsdele, således at vi i den kommende tid kan vurdere henlæggelsesbehovet for de enkelte afdelinger. Vi forventer, at det bliver en svær øvelse, hvor vi skal balancere henlæggelsesbehov og huslejeniveau.

I 2023 implementerede vi en whistleblowerordning. Ordningen kan benyttes af alle med tilknytning til organisationen, dvs. eksempelvis beboere, medarbejdere og samarbejdspartnere. I whistleblowerordningen kan der indberettes konkret viden eller begrundet mistanke/bekymring om overtrædelse af lovbestemmelser



Administrationsbygningen i Viby J

eller andre alvorlige forhold/uregelmæssigheder.

I sommeren 2023 fik vi besked fra elseskabet Konstant om, at Konstant siden 2001 har opkrævet afd. 6, Elstedhøj et for stort beløb for afdelingens fælles strøm. Konstant har tilbagebetalt beløbet på 7,4 mio. kr. Århus Omegn har spurgt advokatfirmaet Holst, om hvem pengene tilfalder. Holst, Advokater har oplyst, at beløbet tilfalder afdelingen. Sagen har medført en del utilfredshed fra beboere og tidligere beboere, der ønsker beløbet retur til dem og ikke afdelingen. Århus Omegn har dog ikke frit valg for, hvem vi må betale pengene til, og netop derfor valgte vi at rådføre os med advokaten for at sikre, at vi håndterer pengene korrekt.

I december udkom den officielle liste over udsatte boligområder, og desværre var Rosenhøj på listen over forebyggelsesområder under navnet "Rosenhøj m.fl.", der dækker over Århus Omegns afdeling Rosenhøj samt boligforeningen Alboas afdeling Kjærslund og Søndervangen. For at komme på forebyggelseslisten skal mindst 1.000 mennesker bo i området og over 30 % skal have ikke-vestlig baggrund. Derudover skal beboerne samlet set opfylde to ud af fire kriterier. For Rosenhøj m.fl. gør følgende to kriterier sig gældende: Antallet af dømte skal for 2021-2022 være under 1,37% - antallet er 1,42%. I 2022 skal den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år være mindre end 65% af indkomsten i regionen – den er 64,9%. Formålet med forebyggelsesområder er, at der



Administrationsbygningen i Viby

ikke skal opstå flere parallelsamfund/omdannelsesområder. Som udgangspunkt får udpegningen ingen betydning for nuværende beboere i Søndervangen, Kjærslund og Rosenhøj. Dog har Århus Omegn og Aarhus Kommune indgået en ny udlejningsaftale for Rosenhøj, der kan få betydning for nuværende beboere, der er uden for arbejdsmarkedet, og som måtte ønske at flytte internt i afdelingen.

I gennem de seneste år har vi oplevet mange problemer med trappevask i afdelingerne. I 2023 sagde vi farvel til vores leverandør og vil nu i stedet forsøge at fordele trappevasken mellem flere mindre leverandører. Indtil videre oplever vi en væsentlig forbedring, selv om der i nogle afdelinger fortsat er et forbedringspotentiale.

I foråret 2023 vedtog beboerne i afd. 1, Præstevangen en større renovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Renoveringen vil foregå over ca. fire år og medføre, at alle beboere skal genhuses i en kortere eller længere periode. Op til det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor beslutningen blev truffet, afholdtes 10 informationsmøder med henblik på at klæde beboerne bedst muligt på til at træffe en beslutning. Projektet vil fylde meget i organisationen de næste år og fremtidssikre afdelingen. Det bliver en spændende proces.

I 2023 udskrev Aarhus Kommune en konkurrence om opførelse af 92 almene og bæredygtige boliger i Malling, der skal fordeles på to bofællesskaber – et for familier og et for seniorer over 55 år og uden hjemmeboende børn. Den konkurrence vandt Århus Omegn og vi glæder os over, at bedømmelsesudvalget kunne se et stort potentiale i vores vision.

Den 6. februar 2024 havde vi inviteret alle interesserede til at høre om vores tanker og visioner for den nye



Administrationsbygningen i Viby J

bebyggelse. Der kom ca. 55 mennesker til mødet i Malling Sognegård.

Vi har også brugt tid på vores projekt i Hasselager, hvor vi sammen med Brabrand Boligforening skal opføre seks punkthuse – tre til hver boligforening. I dette projekt har vi lagt særligt vægt på miljømæssig bæredygtighed, der er en vigtig strategisk målsætning for Århus Omegn.

Du kan læse mere om projekterne senere i beretningen.

Vi arbejder fortsat på at realisere projektet i Saltholmsgade/Hjortensgade. Vi ønsker at opføre 44 boliger fordelt på familieboliger og ungdomsboliger. Vi arbejder med at få de økonomiske ender i projektet til at nå hinanden, en opgave som ikke er let.

Renoveringen af afd. 18, Fuglekær-vænget blev næsten afsluttet i 2023 og vi er opstartet i afd. 19, Elevparken. Vi venter nu spændt på mange års juridiske drøftelser om ansvaret

for de utætte tage, når en voldgiftsret skal tage stilling til spørgsmålet i sommeren 2024.

Vi har ligeledes haft fokus på struktureringen af den boligsociale indsats i Århus Omegn – både for enkelte områder og mere bydækkende indsatser. Vi understøtter fortsat den sociale bæredygtighed både på tværs og i de områder, hvor behovet er størst. Du kan læse mere herom senere.

I 2023 har vi genoptaget arbejdet med VibyHuset sammen med Aarhus Kommune. Ambitionen er at bygge et fælles hus sammen med Magistraten for Sundhed og Omsorg, hvor beboerhus møder velfærd og sundhed og skaber værdi for både beboerne i Viby Syd og andre borgere i Aarhus.

I 2023 har vi også haft et godt samarbejde med revisionen, der deltager i vores bestyrelsesmøder. Jeg vil gerne takke revisionen for et godt samar-

bejde omkring blandt andet foreningens formue og fremtidige muligheder.

På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne takke alle medarbejdere, samarbejdspartnere, beboerdemokrater og kolleger i kredsen for et godt samarbejde i 2023.

God læselyst.



Jette Holger

Formand

Beboerdemokratiet

Repræsentantskabet

Atter lagde Beboerhuset i Præstevangen lokaler til det årlige repræsentantskabsmøde i boligforeningen Århus Omegn. Det fandt sted torsdag den 8. juni 2023.

På mødet deltog 28 af de 69 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer. De valgte Søren Thing fra organisationsbestyrelsen som dirigent. Repræsentanter fra Århus Omegns administration og revisor fra Deloitte var også til stede på mødet.

Formand Jette Holgersen fremlagde på organisationsbestyrelsens vegne årsberetningen for 2022 og kom bl.a. ind på følgende:

"I 2022 har vi været ude for et stormløb på økonomien, som har på-

virket alle, og det har gjort det svært både at bo og leve fornuftigt for mange af vores beboere. Det har bl.a. for nogen betydet større problemer med betaling af husleje.

Vi har endelig fået gang i renoveringen af afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken, som begge er overgået til Byggeskedefonden. Fondens er nu kommet frem til en løsning på de utætte tage, som beboerne har tålt gennem flere år. En løsning, som vi alle kan være tilfredse med.

Det planlagte kontor- og medborgerhus i Viby Syd bliver desværre ikke til noget. Aarhus Kommune og vi var enige om at annullere projektet, da det trods flere tilpasninger undervejs ikke kunne holde sig indenfor den økonomiske ramme. I ste-

det arbejder vi sammen med Aarhus Kommune om at få etableret et sundheds- og velfærdshus, inkl. medborgerhus. Det har arbejdstitlen VibyHuset."

Foreningens årsregnskab 2022 og budget 2024

Årsregnskabet viser et underskud på 3.612.000 kr. mod et budgetteret underskud på 119.000 kr. Afvigelsen skyldes hovedsageligt et meget usikkert finansielt marked. Usikkerheden skal findes dels i pandemien og krigen i Ukraine. Den almindelige danskers hverdag er også påvirket af det finansielle marked med stigende energi- og fødevarerpriser og en inflation på over 10%.

I foreningens budget for 2024 er der budgetteret med et underskud på 2.135.000 kr.

Revisorerne fra Deloitte knyttede følgende til den udsendte revisionsrapport:

- Århus Omegns forretningsgange og interne kontroller fungerer meget tilfredsstillende
- Organisationsbestyrelsen har lavet en god og fremtidssikret plan for dispositionsfonden
- Afdelingernes økonomi er solid og henlæggelsesniveauet tilfredsstillende
- Regnskabstallene for 2022 er for både hovedforening og afdelinger korrekte
- Forvaltningsrevisionen viser, at Århus Omegn overholder god skik og orden og revisor har intet at påtale.



Foreningens årsregnskab med tilhørende revisorberetning blev enstemmigt vedtaget og budgettet blev taget til efterretning. Der var genvalg til revisionsfirmaet Deloitte.

Årsregnskab 2023, budget 2025 og revisionsberetning kan læses i et senere afsnit i denne beretning.

Organisationsbestyrelsen

Der var genvalg til Jette Holgersen som formand for organisationsbestyrelsen.

Resultatet af valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen betød, at bestyrelsen efter repræsentantskabsmødet konstituerede sig således:

Jette Holgersen, formand - genvalgt
afd. 6, Elstedhøj

Jytte Gissel, næstformand - genvalgt
afd. 1, Præstevangen

Ayan Ibrahim Ahmed
afd. 2, Rosenhøj

Søren Thing
afd. 6, Elstedhøj

Brian Moos Lindberg – nyt medlem
afd. 6, Elstedhøj

Anne Mette Vinding Elsborg – genvalgt
afd. 10, Skovhøj

Rudi Elise Kragh Korsgaard
afd. 17, Skovhøj

Camilla Kristina Wemhoff – genvalgt
afd. 20, Solbjergparken

Irene Lindemann
afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

Ayan Ibrahim Ahmed er efterfølgende udtrådt af organisationsbestyrelsen og nyt medlem var Jytte Wissendorf fra afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade. Jytte valgte dog at trække sig og i stedet er Sara Heiberg Jensen fra afd. 1, Præstevangen indtrådt.

Kredsrepræsentantskabet

Århus Omegn har 14 delegerede i kredsrepræsentantskabet for BL's 5. kreds. Organisationsbestyrelsen og direktøren udgør 10 pladser. Repræsentantskabet valgte fire nye delegerede:

Osman Öztoprak, afd. 2, Rosenhøj
Susanna Christensen, afd. 20, Solbjergparken

Jytte Wissendorf, afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

Ingerlise Klingenberg, afd. 25, Finsensgade.

Afdelingsbestyrelser

Beslutninger på afdelingsmøder i 2023

På såvel årets afdelingsmøder som ekstraordinære afdelingsmøder blev der stillet mange forslag og truffet mange beslutninger. Det er glædeligt, at beboerne bruger de muligheder, beboerdemokratiet giver dem.

Referater fra alle afdelingsmøder kan findes på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk under "Dokumenter og blanketter", som kan tilgås fra hjemmesidens forside.

Her er et udpluk af årets beslutninger:

Molokker (nedgravede affaldscontainere)

Affald har været et stort emne i mange afdelinger, særligt grundet de nye sorteringsregler, hvor affald skal sorteres i 10 fraktioner.

I 2022 besluttede beboerne i afd. 2, Rosenhøj at nedlægge afdelingens skraldesug, og i 2023 vedtog afdelingen at håndtere deres affald ved brug af molokker. Afdelingen har derfor fået dispensation fra Kredsløb til at affaldssortere efter de nye regler, indtil molokkerne er opsat i løbet af foråret 2024.

Skraldesug

Beboerne i afd. 6, Elstedhøj besluttede at nedlægge skraldesuget. Det indebærer, at alt affald skal håndteres i de kuber, som Kredsløb opstiller på terræn. På mødet blev det drøftet om nedgravede molokker kunne være en alternativ løsning. Den endelige beslutning blev udsat til økonomien i forslaget er belyst.

Hegn og hæk

I flere afdelinger er det en udfordring med beboerhaver, som trænger til en opdatering. Det er primært udtjente hegn eller hække, som har tjent sit formål i mange år, men som nu trænger til en udskiftning.

Det medfører udfordringer i de tilfælde, hvor der ikke er henlagt midler til en udskiftning. En af disse afdelinger er afd. 6, Elstedhøj, hvor beboer-

ne på flere ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder har drøftet, hvordan afdelingen ønsker en kommende udskiftning af hæk/hegn gennemført og finansieret.

På det ordinære afdelingsmøde i 2023 besluttede afdelingen, at udskiftning og vedligehold af hæk og hegn fremover varetages af afdelingen. Der afsættes årligt midler i driftsbudgettet til udskiftning af et antal hegn/hække, således at alle beboerhaver over en årrække får udskiftet hegn og evt. hæk, hvor det er nødvendigt. Derudover afsættes der midler i driftsbudgettet til løbende vedligehold og udskiftning af nedslidte hegn og hække.

Renovering

På et ekstraordinært afdelingsmøde vedtog beboerne i afd. 11, Egevangen at sige ja til en renovering af afdelingen.

Vedligeholdelsesordning

I afd. 17, Skovhøj stillede en beboer forslag om at ændre afdelingens vedligeholdelsesordning fra B til A. Forslaget blev vedtaget og trådte i kraft pr. 1. januar 2024. Efter denne dato vil nye beboere være underlagt A-ordning, mens alle der allerede boede i afdelingen pr. 31. december 2023 ikke længere skal indbetale til en vedligeholdelseskonto og vil fraflytte som en B-ordning.

Beslutningen om ændret vedligeholdelsesordning har betydet, at et nyt vedligeholdelsesreglement er gældende pr. 1. januar 2024.

Valg til afdelingsbestyrelse

På afdelingsmødet er der valg til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer beboerne og arbejder for at sikre afdelingens udvikling og støtte initiativer, der er til fællesskabets og boligernes bedste.

I afd. 17, Skovhøj og afd. 18, Fuglekærvænget lykkedes det ikke at få valgt en afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen i Århus Omegn fungerer som afdelingsbestyrelse i begge afdelinger.

Uddannelse af beboerdemokrater

Intern kursusrække

I 2023 fortsatte Århus Omegn sin interne kursusrække for beboerdemokrater.

Formålet med kursusrækken er at styrke beboerdemokraterne/afdelingsbestyrelserne i deres håndtering af det daglige bestyrelsesarbejde og de udfordringer samt dilemmaer, der naturligt opstår undervejs.

Beboerdemokraterne havde mulighed for at deltage i de kurser, de havde tid, lyst og interesse for – men deltog man i de obligatoriske kurser omkring afdelingernes økonomi, almen ledelse og professionelt bestyrelsesarbejde samt mindst ét valgmodul (beboerklager, socialt engagement eller miljømæssig bæredygtighed), opnåede man som kursist et kursusbevis.

Kursusrækken forløb (og forløber fortsat) som en videreudvikling og naturlig forlængelse af tidligere kurser, hvor man som beboerdemokrat således kan bygge videre på allerede opnåede færdigheder.

Der var tale om en blanding mellem eksterne og interne oplægsholdere med en specialiseret viden på det givne område. Kursusdeltagelsen var generelt høj med 20-30 deltagere pr. kursus, og kursusdeltagerne har givet udtryk for generel tilfredshed i deres evalueringer.



Bestyrelsesuddannelse via BL

Et par udvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer deltog i 2023 på BL-bestyrelsesuddannelse – i samarbejde med CBS Bestyrelsesuddannelserne. En uddannelse der således udbydes via interesse- og brancheorganisationen for de almene boligorganisationer; BL – Danmarks Almene Boliger.

Uddannelsens sigte er at give viden og erfaring om de væsentlige opgaver, problemstillinger og udfordringer, man møder som bestyrelsesmed-

lem. Undervisningen består af erfaringsbaserede cases fra den almene boligsektor med inddragelse af best-practice og faciliteres af CBS professorer, erfarne bestyrelsesmedlemmer, rådgivere fra Kromann Reumert og EY m.fl.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at flere organisationsbestyrelsesmedlemmer skal deltage på uddannelsen i de kommende år – for at styrke den samlede organisationsbestyrelse i Århus Omegn på bedste vis.



Afd. 14, Majsmarken i Lystrup



Afd. 6, Elstedhøj i Lystrup

Organisation

Årets fraflytninger

Som i 2022 var det samlede antal fraflytninger i 2023 på 17 pct. Forventeligt var de højeste fraflytningsprocenter i ungdomsboligafdelingerne, afd. 16, Matildelundsvej og afd. 28, Buen. Disse afdelinger har endog oplevet en stigning i antal fraflytninger i 2023 sammenlignet med 2022.

Andre afdelinger, som har oplevet en signifikant stigning i fraflytninger, henset til antallet af lejemål i afdelingen, fra 2022 til 2023, er afd. 1, Præstevangen, afd. 6, Elstedhøj, afd. 9, Grøfthøjparken og afd. 11, Egevangen. Modsat oplevede afd. 2, Rosenhøj, afd. 10, Skovhøj, afd. 19, Elevparken, afd. 20, Solbjergparken, afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade og afd. 25, Finsensgade et fald i fraflytninger i 2023 sammenlignet med 2022. I forhold til afd. 1, Præstevangen kan det bemærkes, at det er forventeligt, at antallet af fraflytninger stiger efter vedtagelsen af en omfattende renovering.

Afd. 8, Solbjergghaven og afd. 30, Arresøvej blev opført i 2022, hvorfor fraflytningerne i det år ikke kan betragtes som repræsentative.

Afd.	Fraflytningsprocenter	2023	2022	2021
1	Præstevangen	19%	16%	20%
2	Rosenhøj	10%	15%	14%
3	Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)	11%	7%	14%
6	Elstedhøj	18%	16%	13%
8	Solbjergghaven	9%	8%	-
9	Grøfthøjparken	20%	16%	34%
10	Skovhøj	11%	22%	25%
11	Egevangen	38%	27%	35%
14	Majsmarken	14%	16%	16%
16	Matildelundsvej (ungdomsboliger)	71%	50%	38%
17	Skovhøj	12%	10%	18%
18	Fuglekærvænget	11%	14%	14%
19	Elevparken	7%	21%	24%
20	Solbjergparken	15%	30%	0%
21	Møllevangen	4%	4%	8%
22	Borgmester Jakob Jensens Gade	13%	14%	36%
23	Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade	8%	13%	21%
25	Finsensgade	5%	10%	12%
28	Buen (ungdomsboliger)	60%	42%	54%
30	Arresøvej	16%	1%	-

Afdeling 8 og afd. 30 blev opført i 2022, hvorfor der ikke findes historiske tal for fraflytninger

Udsættelser, inkassosager og rykkere

	2023	2022	2021
Udsendte rykkere	978	888	702
Sendt til inkasso	55	72	59
Udsættelser	9	16	10

Oversigt klager 2023					
Indkomne klager		Beboerklagenævn			
		Vundet	Tabt	Delvist vundet	Frafaldet
Husorden					
2023	113*	2	0	0	1
2022	135*	0	0	0	0
2021	173 ^a	1	1	2	0
Flytteafregning					
2023	22	6	0	4	0
2022	76	3	1	2	0
2021	29	2	0	0	0
Forbrug					
2023	2	1	1	0	0
2022	1	1	0	0	0
2021	2	2	0	0	0
Husdyr					
2023	27	0	0	0	0
2022	44	0	0	0	0
2021	18	0	0	0	0

* Optællingsmetoden er ændret, således det er antal unikke sager, der optælles – uagtet der måske kommer flere henvendelser i samme klagesag, herunder fra flere forskellige beboere. Antallet af indkomne sager for 2022 og 2021 er således ikke sammenlignelige med sidste årsberetning, da optællingsmetoden er ensartet i nærværende oversigt aht. sammenligning.

^a 76 af husordensklagerne i 2021 kom fra samme beboer.

Klagesager

Vi kan konstatere, at der i husordensklager og klager over husdyr er sket et fald fra 2022 til 2023.

Antallet af klager over flytteafregninger er i 2023 faldet til under niveauet i 2021. Det understreger sidste års konklusion om, at stigningen i 2022 delvist skyldtes en ophobning af sager.

Samlet set er 14 sager blevet afgjort i Beboerklagenævnet i 2023. Heraf blev ni vundet, fire delvist vundet og

én tabt. Herudover blev en sag frafaldet, da årsagen til klagen bortfaldt forud for nævnsbehandlingen.

Antallet af sager, der ender i Beboerklagenævnet, er altså fortsat lavt, og Århus Omegn får medhold i de fleste sager, hvilket indikerer, at sagsbehandlingen er korrekt.

Der er dog sket en markant stigning i antallet af sager om flytteafregninger, der bliver afgjort i Beboerklagenævnet. Det afspejler formentlig, at mange i 2023 har oplevet et økono-

misk pres grundet stigende udgifter, hvorfor man har anfægtet en flytteafregning af økonomiske årsager. Heldigvis viser resultatet i sagerne fra Beboerklagenævnet, at Århus Omegns flytteopgørelser og dokumentation er fornuftige.

Vi kommunikerer digitalt

I 2023 fortsatte arbejdet med at øge Århus Omegns digitaliseringsgrad.

I foråret 2023 vedtog organisationsbestyrelsen en ny kommunikationsstrategi, hvis formål er at styrke både den eksterne som den interne kommunikation.

En stor milepæl i strategien nåede vi i sommeren 2023, hvor vi overgik til at kommunikere digitalt – både af hensyn til miljøet og omkostningerne for beboerne.

Konkret har det betydet, at vi bl.a. indkalder digitalt til afdelingsmøder, ekstraordinære afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder. Ligeledes bliver huslejeregulering/huslejevvarsling udsendt digitalt. Beboere kan ved henvendelse til sekretariatet blive fritaget for elektronisk post.

Det fysiske beboerblad er udgået og erstattet med et digitalt nyhedsbrev til alle beboere. Det udsendes en gang i kvartalet. Som noget nyt modtager alle beboerdemokrater et månedligt digitalt nyhedsbrev.

GDPR

Der var i 2023 i alt ni brud på datasikkerheden i Århus Omegn. Der var typisk tale om forkerte adressater på e-mails, som således fik adgang til almindelige personoplysninger om (andre) beboere.

Alle hændelserne blev vurderet til at være af mindre risiko, hvorfor der ikke blev foretaget indberetning til Datatilsynet.

Århus Omegn er på Facebook

Med endnu en reference til kommunikationsstrategiens mål om at kommunikationen til beboerne i højere grad skal foregå digitalt, på flere kanaler og hyppigere, har Boligforeningen Århus Omegn fået en officiel Facebook-side.

Det er en effektiv kanal til at dele informationer og gode historier med en stor del af vores beboere. Vi har valgt at begrænse muligheden for at kommentere på vores opslag, da vores Facebook-side ikke er et forum til debat eller sagsbehandling. Vi kan ikke lukke kommentarsporet helt grundet Facebooks regler, i stedet er kommentarsporet lukket for alle, der ikke nævnes i opslaget.

Det vil naturligvis fortsat være muligt at kommentere på de Facebook-sider, som f.eks. Nøglen og Beboerhuset i Præstevangen har.

Arbejdsmiljø

Mange medarbejdere i Århus Omegn servicerer dagligt vores beboere, både på telefon, mail og ansigt til ansigt. I langt de fleste tilfælde foregår disse dialoger i en god og ordentlig tone, og udfordringer og henvendelser bliver drøftet og håndteret til begge parter tilfredshed. Men af og til oplever medarbejdere situationer, hvor dialogen ikke er god.



Derfor deltog de fleste administrative medarbejdere i 2023 på et kursus i telefonbetjening og konflikthåndtering. Kernen i kurset var at give medarbejderne redskaber til at undgå eller nedskalere konflikter i telefonen.

Kurset gav anledning til gode drøftelser og refleksioner blandt medarbejderne.

I forbindelse med udarbejdelse af kommunikationsstrategien gennemførte vi en interviewundersøgelse blandt udvalgte medarbejdere og beboerdemokrater. Her blev der gjort opmærksom på flere og flere tilfælde af den hårde tone i kommunikationen mellem medarbejdere og beboere. Derfor igangsatte vi en afdækning af omfanget, og alle medarbejdere blev bedt om at notere deres oplevelser i en logbog gennem en periode på fem måneder. Registreringer var anonyme.

Der blev registreret 19 hændelser i alt, fordelt på "ansigt til ansigt", mail og telefon. Resultatet af undersøgelsen er blevet drøftet i arbejdsmiljøudvalget. Her er man enige om, at 19 hændelser ikke går ud over, hvad man kan forvente, men at det vigtigt at fastholde fokus på, at oplevelserne kan være svære for den medarbejder, der oplever at blive mødt af en hård tone. Der vil blive arbejdet videre med emnet.

Socialt ansvar

Gennem årene har vi i Århus Omegn haft medarbejdere ansat i flexjob og elever i uddannelsesforløb (kontor og ejendomsservicetekniker). I 2023 har vi otte medarbejdere ansat i flexjob i organisationen og vi har både en

kontorelev og en ejendomsserviceteknikerelev, der har valgt at tage deres uddannelse hos os.

Styringsdialog

Årligt bliver vi indbudt til styringsdialog med Tilsynet under Aarhus Kommune. På mødet drøfter vi, hvorvidt Århus Omegn drives forsvarligt og fornuftigt.

Styringsdialogen i 2023 indeholdt bl.a. drøftelser af økonomi, drift, dispositionsfond, revisionsprotokol, administration, nybyggeri og renovering samt arbejdet med effektiviseringer. Årets møde omfattede endvidere en snak om god almen ledelse.



Afd. 28, Buen i Viby I



Afd. 10, Skovhøj i Hasselager

Fokus på samfundsansvar

I Århus Omegn er vi tro imod den overordnede strategi for boligforeningen, hvor social bæredygtighed fortsat er et af de bærende elementer.

I en boligsocial kontekst betyder det, at de boligsociale medarbejdere kontinuerligt arbejder med understøttelse af fællesskaber og bekæmpelse af ensomhed. Dette sker bl.a. igennem sparring til frivillige kræfter og opsøgende kontakt til socialt isolerede beboere. I det seneste år har den boligsociale afdeling desuden haft et særligt fokus på koblinger til boligorganisationens kernerdrift og en

øget tilgængelighed for alle beboere i Århus Omegn.

I 2023 har den boligsociale indsats omfattet lokalt forankrede indsats i afd. 1, Præstevangen og afd. 6, Elstedhøj samt afd. 2, Rosenhøj via den boligsociale helhedsplan for Viby Syd. Derudover har tværgående indsats som Projekt Forebyggelse af udsættelser og den sociale viceværtsfunktion (12 t/uge) med stor succes været tilgængelig som en service og et tilbud for alle beboere i Århus Omegn.

Indenfor den ramme er der i 2023 blevet arbejdet med mange spændende indsats og aktiviteter i et bredt samarbejde med andre medarbejdere i Århus Omegn, kommunale samarbejdspartnere, beboerdemokrater og frivillige beboere.

Herunder kan du læse mere om, hvad vi særligt har været optaget af i 2023.

Social-økonomisk rådgivning

Beboere i Århus Omegn har i en årække igennem 'Projekt Forebyggelse af udsættelser' haft mulighed for at søge hjælp og vejledning i relation til økonomiske udfordringer herunder problemer med huslejebetalingen. Det er en indsats, som fortsat er relevant og meningsfuld. Projektet er et samarbejde mellem Århus Omegn, ALBOA og Aarhus Kommune, så hvis andet ikke er nævnt, dækker data over både ALBOA og Århus Omegn.

I 2023 har der fortsat været stor søgning til tilbuddet. Efterspørgslen har været så stor, at vi lykkedes med at søge puljemidler fra Social- og Boligstyrelsen til udvidelse af indsatsen med en ekstra medarbejder i perioden 1. september til 31. december. Den ekstra bemanning har bl.a. betydet, at det har været muligt via 'Min Side' bredt at tilbyde hjælp til ansøgninger om julehjælp. Derudover er der blevet udviklet og gennemført fem workshops om økonomi med et forebyggende sigte. Her deltog i alt 46 beboere.

Samlet havde de to projektmedarbejdere 420 rådgivninger i 2023. Der har været kontakt til 151 nye lejemaal. 25% af de samlede rådgivninger har



været til gengangere, som har stiftet bekendtskab med indsatsen tidligere.

Ligesom i mange andre boligorganisationer ser vi desværre fortsat en stigning i antal påkravsskrivelser og udsættelsessager. Men vi vurderer alligevel, at det tætte samarbejde mellem vores økonomiafdelinger, ydelsescenteret i Aarhus Kommune og de boligsociale projektmedarbejdere virker. Ud af 36 berammede udsættelser i Århus Omegn blev kun ni effektueret. Derudover kan der identificeres et fald i inkassosager i fra 72 til 55 fra 2022 til 2023. Dette tilskrives i høj grad projektets evne til tidligt at komme i kontakt med de berørte beboere.

Ny helhedsplan for Viby

Landsbyggefonden meddelte os i starten af 2023, at 2023 blev sidste år med en boligsocial helhedsplan for Viby Syd. En helhedsorienteret social indsats, som har omfattet ALBOAs boligafdelinger Søndervangen og Kjærslund samt vores egen afd. 2, Rosenhøj.

Fra 2024-2027 udvides den boligsociale helhedsplan geografisk til også at omfatte ALBOAs fire Viby C afdelinger, hvilket svarer til en udvidelse på 33 procent. Den økonomiske ramme udvides ikke tilsvarende.

Det betyder, at der skulle tænkes ud af boksen for at nå i mål med den nye ramme.

2023 er således blevet brugt på både at nytænke indsatser, ledelse og organisering. Det er på den baggrund bl.a. besluttet at skære i ledelseslaget. De centrale boligsociale ledere i ALBOA og Århus Omegn overtager

projektledelsen af helhedsplanen, og der opereres fremover med en zoneopdeling i områderne Viby C, Kjærslund/Søndervangen og Rosenhøj.

Tre medarbejdere får primær tilknytning til Rosenhøj og den boligsociale base i Nabohuset. Disse medarbejdere ansættes som noget nyt i Århus Omegn. Yderligere tre ansættes i ALBOA. I alt kommer den faste medarbejdergruppe til at bestå af otte boligsociale medarbejdere, da der også tilknyttes to fremskudte kommunale medarbejdere. Nogle medarbejdere skal løse opgaver på tværs af alle tre zoner. Andre får funktion af social vicevært/basemedarbejder og arbejder kun i en specifik zone. Det er meget anderledes end i den hidtidige boligsociale helhedsplan for Viby Syd, hvor alle boligsociale medarbejdere har været ansat i ALBOA, men haft deres kontorplads i Nabohuset.

Det er samlet set en kæmpe forandring, den boligsociale helhedsplan

står over for. Alle medarbejdere og samarbejdspartnere går dog til opgaven med krum hals.

Kobling til kernerdriften

I Århus Omegn er vi generelt optaget af at arbejde med synergier og muligheder på tværs af vores afdelinger. I den boligsociale afdeling er vi gode til bl.a. rekruttering, relationsarbejde og at se potentialer for fællesskaber. Det har ledt til flere spændende samarbejder i det forgangne år.

To boligsociale medarbejdere har været en del af en nedsat tværgående arbejdsgruppe, som havde affald/ny affaldssortering som tema. Med udrolning af ny affaldssortering i alle afdelinger har de boligsociale medarbejdere bidraget med afholdelse af 'affaldssorterings-møder' i en del afdelinger. I nogle områder har møderne været afholdt på tværs af flere boligafdelinger, og der har generelt været god opbakning til møderne.



En anden boligsocial medarbejder har sammen med repræsentanter fra servicecenteret og sekretariatet iværksat en prøvehandling i bestræbelserne på at øge tilslutningen til det årlige afdelingsmøde i vores ungdomsboligafdelinger. Her bidrog den boligsociale medarbejder med deltagelse i flere nøgleudleveringer for at gøre opmærksom på det kommende afdelingsmøde. Herudover deltog den boligsociale medarbejder i afdelingsmødet og stillede sig til rådighed for hjælp, hvis der på et senere tidspunkt opstår et ønske om sparring til fællesskabsaktiviteter.

I Elstedhøj deltager de boligsociale medarbejdere fortsat fast i driftens nøgleudleveringer. Det fungerer som en rigtig god rekrutteringsplatform for de mange tilbud, der er i Nøglen.

Bekymringer/konfliktmægling

I de seneste knap tre år har vi gjort os erfaringer med en social viceværtsfunktion i Århus Omegn. Størstedelen af den sociale viceværts tid har været dedikeret til det boligsociale arbejde i Præstevangen. Medarbejderen har dog i 12 timer pr. uge løftet opgaver på tværs af alle boligafdelinger i Århus Omegn. Den sociale vicevært fungerer bl.a. som konfliktmægler og kan benyttes af kolleger og beboere i forhold til bekymringer for andre beboere og eskalerende nabokonflikter.

Den sociale vicevært har haft et tæt samarbejde med vores jurist og sekretariat i forhold til klagesager og særligt vanskelige konflikter, hvor den sociale vicevært laver opsøgende arbejde og f.eks. har mulighed for at tilbyde konfliktmægling til en hel



Social Drive Out i Grøfthøjparken

opgang. I 2023 er der registeret syv nabokonflikter, som den sociale vicevært har været inde over – det har afstedkommet 80 rådgivninger med de implicerede beboere fordelt på seks boligafdelinger.

På baggrund af bekymringer fra kolleger og andre beboere har den sociale vicevært i 2023 haft 59 individuelle rådgivninger, hvorefter der er blevet brobygget videre til f.eks. andre kolleger eller offentlige myndigheder 35 gange.

Fra 2024 ansættes der en tværgående boligsocial medarbejder på fuld tid, som bl.a. får en social viceværtsfunktion. Vi forventer således, at den nuværende indsats kan boostes yderligere.

Understøttelse af fællesskaber

I de lokalt forankrede boligsociale indsats har der fortsat været et fokus på familie/forældre-initiativer. Her kan nævnes tilbuddene 'Forældre Imellem', 'Natur-familier' og

'Familieklubben'. Tilbuddene er åben for alle familier, men kan være en særlig hjælp til udsatte familier. Familieindsatserne understøtter særligt dannelse af netværk på tværs af familierne i området. Der er både plads til grin, leg og snakke om det, der kan være svært i forælderrollen.

I Nøglen, Elstedhøj og Nabohuset i Rosenhøj har de boligsociale medarbejdere for øje, at medarbejderresourcerne fra 2024 bliver lidt mindre i de to huse. Der gøres derfor allerede nu forsøg med at øge de faste brugere og frivilliges ejerskab til husene, så de også i et vist omfang kan holdes åbne, selv om de boligsociale medarbejdere ikke kan være til stede. F.eks. er det nu en frivillig beboer, der sørger for, at fitness-lokalerne i Nabohuset kan benyttes alle hverdage.

I afd. 9, Grøfthøjparken har der ikke tidligere været en boligsocial indsats. I 2023 opstod muligheden dog for at indgå samarbejde med KFUM og Social Driveout om etablering af en

ugentlig pop-op café i området. Beboerne har taget utrolig godt imod initiativet, som vores sociale vicevært også har været tilknyttet. I de 13 uger pop-op caféen har budt på kaffe, kage og en snak, har 136 personer kigget forbi. Vi håber, at samarbejdet med Social Driveout kan være et koncept, som på sigt kan udbredes til flere afdelinger.

Fremtidens boligsociale indsats

Den boligsociale afdeling i Århus Omegn er primært finansieret via fireårige bevillinger fra organisationsbestyrelsen. Den seneste bevilling udløb ved udgangen af 2023. Herefter er den boligsociale bevilling blevet lidt mindre, hvilket har medført en nedskalering fra fem til fire boligsociale medarbejdere.

Dette, sammenholdt med et ønske om en mere tværgående indsats, har givet anledning til at gentænke rammen for det boligsociale arbejde.

Det er således besluttet, at den boligsociale indsats fra 2024 i stor udstrækning går væk fra de udelukkende afdelingsbaserede indsatser. Den hidtidige lokalforankrede indsats i Præstevangen nedlægges, da afdelingens boligsociale udfordringer over år har udviklet sig i en positiv retning. Den resterende boligsociale indsats omorganiseres, så dækningsområderne ligner driften i Århus Omegn. F.eks. har der indtil nu været en boligsocial indsats i Elstedhøj. De to tilknyttede boligsociale medarbejdere vil fra 2024 løse boligsociale opgaver i alle afdelinger i område Nord. Vi siger farvel til de to boligsociale medarbejdere i Præstevangen, men an-

sætter en ny medarbejder, som skal løse boligsociale opgaver på tværs og komme mange boligafdelinger til gode.

I forlængelse heraf kan det nævnes, at det boligsociale udvalg under organisationsbestyrelsen i år er blevet udvidet til også at omfatte en repræsentant fra en af de mindre boligafdelinger. Det betyder, at der også her er

et kontinuerligt fokus på, at den boligsociale indsats skal være tilgængelig for alle beboere.



Æblepresning
i Nøglen





Vilje til grønne tiltag

Aarhus Kommune og Århus Omegn har sagt goddag til den nye affaldssortering

Den nye affaldssortering i ti fraktioner blev i anden halvdel af 2023 implementeret i Aarhus Kommune, og dermed også i vores afdelinger. Udover de fysiske forandringer i afdelingerne har en intern arbejdsgruppe arbejdet med, hvordan de nye sorteringsregler bedst muligt kan blive implementeret og kommunikeret til vores beboere. Der er bl.a. afholdt beboerkurser i vores afdelinger, hvor boligsociale medarbejdere har introduceret affaldssorteringen og vist, hvordan vi alle kan sortere korrekt.

Implementering af sortering i flere fraktioner er ikke uproblematisk, og det er en stor omstilling for nogle beboere at sortere korrekt. Det var jo lettere dengang, det hele bare skulle i restaffald. Heldigvis er der også mange beboere, som gerne vil sortere korrekt, og som gør, hvad de kan for at overholde de nye sorteringsregler.

Solceller i afd. 6, Elstedhøj – ændrede regler giver udfordringer

I 2022 vedtog afd. 6, Elstedhøj at få opsat solceller på taget af nogle blokke. Projektet blev gennemført i 2023, men har efterfølgende stødt på udfordringer. Mens arbejdet har stået på, er reglerne på området blevet præciseret således, at den metode til fordeling af strøm mellem blokkene, som var en forudsætning i projektet, ikke er mulig.

I skrivende stund er det ikke afklaret, hvordan udfordringen bedst kan

løses. Faktum er, at opsætning af solceller ikke er uproblematisk, og at lovgivningen på området ikke i alle tilfælde fremmer opsætning af flere solceller.

I de fleste afdelinger er der mulighed for at oplade el-biler

I løbet af 2023 fik flertallet af Århus Omegns afdelinger opsat en eller flere ladestander til el-biler. Organisationsbestyrelsen har foretaget et strategisk valg om at opsætte ladestander uden udgift for beboerne, så afdelingerne kan imødekomme det stigende antal el-biler. Alle ladestander er åbne for offentligheden.

Antallet af ladninger på vores standere har været støt stigende i 2023, og særligt i nogle afdelinger bliver ladestanderne brugt flittigt.

”Hjemtagelse” af det grønne arbejde

I 2017 besluttede vi at udlicitere den overvejende del af den grønne pleje i vores afdelinger. Vi har derfor siden da gjort os en del erfaringer med den løsning.

Erfaringerne med eksterne gartnere har været blandede, og derfor besluttede vi i 2023 at forsøge os med at hjemtage den grønne pleje i en række afdelinger. Vi har derfor pr. 1. januar 2024 ansat tre nye medarbejdere, som primært skal arbejde med grønt vedligehold. De kan dog også alle hjælpe til med andre opgaver i afdelingerne, og derfor giver de nye medarbejdere også en større fleksibilitet, da de kan træde til og hjælpe med løsningen af andre opgaver.



Beboerne har kvitteret meget positivt for, at vores medarbejdere nu er mere synlige i vores områder. Derudover har vi en klar forventning om, at resultatet bliver bedre, når vi selv passer de grønne områder, fremfor når de er udliciteret.

Biodiversitet

Overalt i samfundet er der fokus på at øge biodiversiteten. Således også hos Århus Omegn, hvor vi i flere afdelinger på forskellig vis har arbejdet med at forbedre forholdene for bier og blomster.

Beboerne i afdelingerne har skullet vænne sig til et anderledes udtryk end velfriserede prydhave og parker med snorlige kanter og hække. Vi har samtidig gjort os gode erfaringer med, hvilke typer vildtbepantning som fungerer, og hvilke som er knap så velegnede i vores afdelinger.

Bæredygtigt byggeri

I vores to kommende byggerier (omtales nærmere i næste afsnit) i Hasselager og Malling vil vi være på forkant med den bæredygtige udvik-

ling, idet der i begge projekter er konkurreret på lav CO₂ udledning.

Desuden vil genanvendelighed af materialer og biodiversitet være væsentlige parametre.

Afd. 28 Buen i Viby J



Det byggede miljø

Nybyggeri

I afd. 8, Solbjerghaven i Solbjerg, der stod klar til indflytning i 2022, har vi desværre problemer med udlejningen og vi er endnu ikke lykkedes med at udleje alle 44 boliger.

Vi har langt fra været tilfredse med det arbejde, som hovedentreprenør og totalrådgiver har afleveret på projektet. Vi har brugt (og bruger) lang tid på at nå til enighed med parterne om, hvad der skal laves/udbedres af fejl og mangler.

Vi er endelig blevet enige og udbedringerne forventes gennemført i forår/sommer 2024.

Renoveringer i 2023

Fremtidens Præstevangen

Renovering af afd. 1, Præstevangen er efter vedtagelsen på det ekstraordinære afdelingsmøde i marts 2023 gået i gang. Det er en særdeles omfattende renovering, hvor alle beboere skal genhuses i kortere eller længere tid og nogle også permanent genhuses.

Renoveringsarbejderne er opdelt i to spor. Spor 1 omfatter langt de fleste boliger og her skal beboerne genhuses midlertidigt i 6-8 uger. I Spor 2 omdannes boligerne i tre blokke til tilgængelighedsboliger med adgang til elevator. I Spor 2 nedlægges 15 boliger og vi skal finde en ny bolig til disse beboere. 15 boliger ændrer markant størrelse og her vil beboerne blive tilbudt permanent genhusning. Beboerne i de resterende boliger i

Spor 2 skal genhuses midlertidigt i 6-8 måneder.

Vi har ansat en genhusningskonsulent til at varetage det store genhusningspuslespil. Vi har af Tilsynet i Aarhus Kommune fået tilladelse til at standse genudlejningen af boliger i afdelingen og bruge disse til genhusningsboliger.

Endvidere har vi projektansat en projektleder til renoveringen. Sammen med vores rådgivere har han gennemført en granskning af projektmaterialet for at kunne kvalificere det kommende udbudsprojekt bedst muligt. Granskningen har betydet en forsinkelse af projektet, og den fysiske opstart er nu berammet til marts 2025.

I Præstevangen er der flere tomme erhvervslokaler, som vi har ansøgt Aarhus Kommune om tilladelse (kvote) til at omdanne til otte nye boliger. De nye boliger vil i givet fald blive etableret i forbindelse med renoveringen.

Afd. 11, Egevangen

På et ekstraordinært afdelingsmøde i maj 2023 vedtog beboerne i afd. 11, Egevangen en renovering af afdelingen. Renoveringen er påbegyndt ultimo 2023 og omfatter bl.a. udskiftning af vinduer, døre og tage på køkkenudbygningerne.

Desværre var udskiftning af tage på køkkenudbygningerne fra tagsten til tagpap påbegyndt, uden at vores rådgiver havde indhentet den nødvendige tilladelse fra Aarhus Kommune. Det har bevirket, at denne tagudskift-



Afd. 8, Solbjerghaven i Solbjerg

ning udgår af projektet, da der ikke er økonomi til at udskifte med tagsten fremfor det projekterede tagpap. Udskiftning af tag på køkkenudbygninger må derfor afvente udskiftning af alle tage om ca. otte-ti år.

Renoveringen forventes afsluttet ultimo 2024/primo 2025.

ne opnå en forhandlingsløsning. BSF besluttede efter flere undersøgelser af byggeriet, at alle boliger i de to afdelinger skal udbedres uanset om de har været udfordret med utætte tage og diverse vand- og fugtindtrængninger. Arbejdet i afd. 18, Fuglekærvænget er afsluttet ultimo 2023



Afd. 11, Egevangen i Solbjerg

Byggeskadefonden i afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken

Tilbage i 2013 bød vi beboere velkommen i vores to nye afdelinger i henholdsvis Hasselager og Elev – afd. 18 og 19. På det tidspunkt lykkeligt uvidende om, hvad de kommende ti år ville bringe af udfordringer for os og ikke mindst vores beboere.

Sagen om vandindtrængning har stået på nærmest fra dag 1 og måtte overgives til Byggeskadefonden (BSF), da byggeriets parter ikke kun-

og afd. 19, Elevparken forventes afsluttet maj 2024.

Voldgiftssagen er berammet til juni 2024. Forhåbentlig kan det endelige punktum i sagen sættes herefter.

Kommende byggesager

Afd. 27, Kolt Østerparken i Hasselager

Sammen med Brabrand Boligforening ejer vi en grund i Hasselager. Vi har fået tildelt en samlet kvote til 120 familieboliger, der i henhold til lokalplanens rammer kan opføres i seks punkthuse i op til fire etager.

Vi har afholdt en projektkonkurrence i totalentreprise med Brabrand Boligforening. Projektet omfatter de nævnte 120 boliger med halvdelen til hver boligforening. De væsentligste konkurrenceparametre er så lav CO₂ udledning og bæredygtighed som muligt.

Fire teams er blevet prækvalificeret til konkurrencen (et team måtte efterfølgende udgå), og vi har modtaget tre interessante forslag, der har været gennem første forhandlingsrunde. Vi forventer at udpege en vinder i maj 2024, forventet opstart ultimo 2024 og en byggeperiode på 18 måneder.

Prækvalificerede teams:

BM Byggeindustri A/S

Skala Architecture

Vognsen Rådgivende Ingeniører A/S

Byggefirmaet Knudsgaard A/S

Arkitektfirmaet Frost Larsen A/S

Ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S

Arkplan ApS

Jorton A/S

C.F. Møller Denmark A/S

D.A.I. A/S

Afd. 29, Saltholmsgade/Hjortensgade i Aarhus C

Dette projekt har stået længe under overskriften ”kommende byggesager”, men vi er dog i fortsat bevægelse frem mod en realisering. Status er, at den nye stadsarkitekt har haft ønske om nogle justeringer, som vi har været i dialog omkring.

Den videre proces bliver, at rådmanden for Teknik & Miljø skal godkende en dispensation for parkeringsnormen samt lokalplanens krav til de fælles friarealer. Næste step er godkendelse i Teknisk Udvalg – først herefter kan vi forvente grønt lys til vores byggesag. Det vil i givet fald kunne betyde projektstart i 2025 til opførelse af 36 familieboliger og ti ungdomsboliger.

Afd. 32, Serinedalen i Malling

Aarhus Kommune har indbudt tre boligorganisationer til at konkurrere om et nyt boligbyggeri i Malling. Boligbyggeriet omfatter en kvote på 92 familieboliger fordelt på et familiebofællesskab og et seniorbofællesskab for personer over 55 år og uden hjemmeboende børn.

Århus Omegn var en af de tre indbudte boligorganisationer og vi vandt konkurrencen med et visionsoplæg om ”Fællesskabet Serinedalen”. I visionsoplægget har vi bl.a. beskrevet, hvordan vi vil sikre et byggeri med lav CO₂ udledning, brug af biogene materialer og genanvendelighed af materialer.

Vi har i begyndelsen af 2024 indbudt alle interesserede til et informationsmøde om det kommende bygge-

ri. Der mødte ca. 55 personer op i Malling Sognegård.

Vi forventer byggestart primo 2025 og en byggetid på 15 måneder.

Udvikling

VibyHuset

Som en del af helhedsplanen for Viby Syd har opførelsen af et medborgerhus og kommunale arbejdspladser været længe undervejs, og trods flere forsøg er det endnu ikke lykkedes. Aarhus Kommune og vi har dog ikke opgivet håbet om at få gennemført et fælles projekt.

I 2023 har vi og Aarhus Kommune således indgået aftale om at opføre et fælles hus i Viby Syd på grunden i det centrale Viby Syd, hvor det oprindelige Kontor- og Medborgerhus skulle



Visualisering af Serinedalen i Malling

have ligget. Den samlede anlægsøkonomi bliver ca. 40 mio. kr. Projektet har arbejdstitlen 'VibyHuset' og bliver et hus med medborger-, sundheds- og velfærdsfunktioner.

Det er primært Magistraten for Sundhed og Omsorg (MSO), som vi skal samarbejde om at opføre og drive huset med. MSO ønsker at indgå i huset med borgerrettede funktioner og forventer bl.a., at den lokale sundhedsenhed og den helhedsorienterede beskæftigelsesindsats 'Opgang til Opgang' bliver en fast del af huset. Århus Omegns andel af huset omfatter faciliteter til afdelingsbestyrelse, foreninger og fællesskaber, et selskabslokale, beboerdrevne samt bologisociale indsatser og aktiviteter.

Der arbejdes med en tidshorisont på ca. fire år, før huset er klar til indflytning.

Salg af jord

Vi har to grunde til salg i afd. 6, Elstedhøj. Den ene er Elstedgård, beliggende Elstedhøj 14, og har tidligere været brugt som fritidshjem. Bygningen brændte i 2023. Vi er i dialog med en projektudvikler, som ønsker at købe grunden for at opføre tæt-lav bebyggelse.

Den anden grund er beliggende Elstedhøj 22A-B og har senest huset en kommunal børneinstitution. Vi har gennem længere tid arbejdet med et salg til Coop i Lystrup. Coop vil gerne udvide deres butik (SuperBrugsen) og opføre et seniorbofællesskab.



Den nedbrændte Elstedgård i Lystrup



Afd. 9, Grøfthøjparken i Viby J

Økonomi & regnskab

Foreningen

Foreningens årsregnskab udviser et underskud på 15,763 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 1,957 mio. kr.

Afvigelsen i foreningens årsregnskab skyldes hovedsageligt tidligere års afholdte udgifter til projekter, som enten ikke kan eller bliver realiseret. Tillige har vi to afdelinger (afd. 4 og afd. 50, som ikke er boligafdelinger), som hvert år kommer ud med et underskud grundet manglende indtægter. Disse er ligeledes medtaget i resultatet.

I juni måned 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at investeringerne af afdelingernes henlagte midler fremover skal indgå som portefølje i en investeringsforening, som sammen med andre boligorganisationer investerer på lige vilkår – dog

med forskellige afsæt i varigheden.

I overgangsordningen fra foreningens to tidligere samarbejdspartnere måtte vi udgiftsføre et ikke uvæsentligt kurstab på 20,7 mio. kr., og da markedet ikke nåede at stabilisere sig over de to sidste kvartaler i 2022, har vi ved årets udgang i driftsresultatet måtte udgiftsføre yderligere et urealiseret kurstab på obligationsbeholdningen på godt 8,0 mio. kr.

Det samlede kurstab realiseret/urealiseret for 2022 blev således på 28,7 mio. kr.

Det er stadig et usikkert finansielt marked, vi bevæger os i. Selv om 2023 sluttede pænt på rentemarkedet, skal vi stadig være forsigtige optimister, hvis tabet på afdelingernes henlæggelser som følge af kurstabet i 2022 forventes udlignet på kort sigt.

Der er mange årsager til denne

usikkerhed, men nogle af de væsentligste årsager hertil har stadig afsæt i coronakrisen, der påvirkede hele verdensøkonomien. Sidenhen krigen i Ukraine som ramte mange danske virksomheder, og som har indflydelse helt ned i den almindelige danskers hverdag med stigende energi- og fødevarepriser og en inflation som i 2022 ramte ca. 10%, hvilket ikke er set højere i 40 år.

Ydermere ser vi nu også voldsomme krigshandlinger i Mellemøsten. En konflikt som også påvirker verdenssamfundet og dermed også danskerne og den danske økonomi.

Året 2023 startede træt og hele det finansielle marked var mærkbart nervøst. Men i slutningen af året, særligt november og december, steg renten markant, og vi kunne ved årets udgang konstatere et samlet

Afvigelser i bruttoadministrationsbidraget

Flere udgifter		Regnskab	Budget	Afvigelse
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	184.437,64	173.000	-11.438
511	Personaleudgifter	15.975.898,54	15.534.000	-441.899
513	Kontorholdsudgifter	3.771.328,37	3.260.000	-511.328
514	Kontorlokaleudgifter	1.866.228,36	1.439.000	-427.228
Afvigelser i alt				-1.391.893
Mindre udgifter		Regnskab	Budget	Afvigelse
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	297.777,24	430.000	132.223
515	Afskrivninger, driftsmidler	4.439,00	19.000	14.561
516	Særlige aktiviteter	0,00	60.000	60.000
521	Revision	395.000,00	395.000	0
Afvigelser i alt				206.784
530	Afvigelse Regnskab / Budget			-1.185.109

renteafkast på 5,51%, hvilket har påvirket sidste års kurstab på 28,7 mio. kr. positivt med ca. 14,0 mio. kr.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde 22,495 mio. kr. – mod forventet 21,310 mio. kr. En afvigelse på 1,185 mio. kr. der skyldes en række færre-/merudgifter jf. nedenstående tabel.

Der har i årets løb være afholdt flere ekstraordinære udgifter. Hovedvægten er tilskud fra arbejdskapitalen til boligorganisationen samt mindre indtægter i form af byggesagshonorar.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 47,259 mio. kr. mod 63,023

mio. kr. året før. Forskellen kan henføres til årets underskud.

Foreningens samlede egenkapital udgør ved årets udgang 87,160 mio. kr. mod 102,984 mio. kr. året før.

De væsentligste årsager hertil: (flere udgifter)

Der er i budgetåret 2022 ændret en del i regnskabsprincipperne. Det betyder, at flere omkostninger fremover fordeles på andre konti, hvorfor det for regnskabet 2023 er mere nuanceret med gennemsigtighed mellem det bogførte og de afsatte budgetbeløb.

Kto. 501 – Takststigning som ikke var kendt på budgettidspunktet.

Kto. 511 – Løn-/pensionsudgifter, forskydning i feriepenge, samt kurser, virksomhedsdag mv.

Kto. 513 – Nye programmer = højere abonnement, flere udgifter til tryksager, straksafskrivning af kopimaskine og juridisk bistand.

Kto. 514 – Kriminalitetsforsikring, samt store ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse af administrationsbygningen.

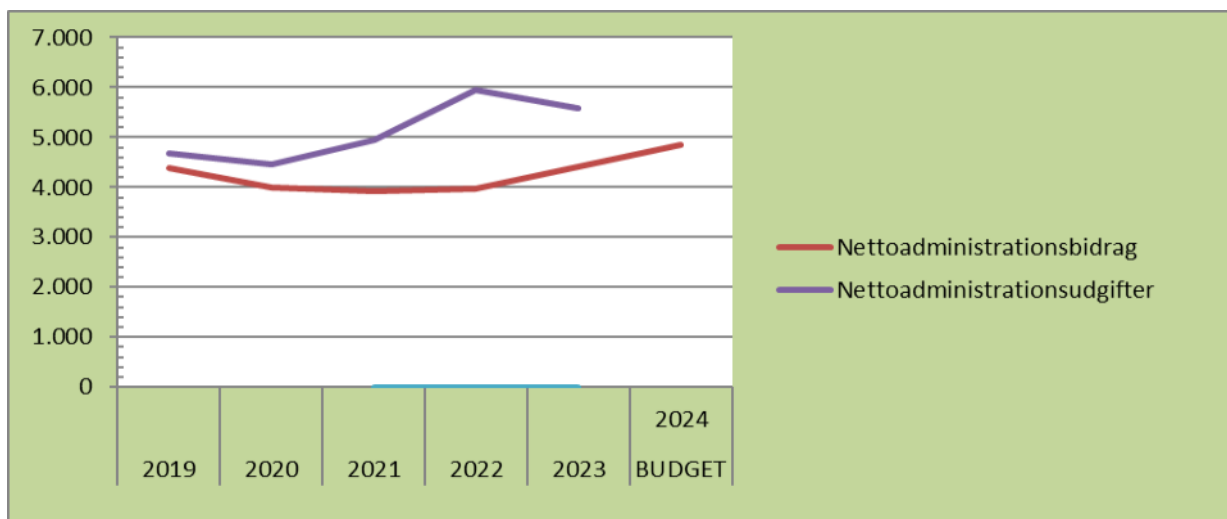
Resultatsammendrag

Beløbene er i kr. 1.000	Regnskab	Budget	Budget
	2023	2023	2024
Ordinære udgifter	61.809	43.865	44.315
Ekstraordinære udgifter	21.135	10.989	14.007
Årets overskud	0	0	0
Samlede udgifter	82.944	54.854	58.322
Ordinære indtægter	61.936	43.783	44.415
Ekstraordinære indtægter	5.244	9.114	11.772
Årets underskud	15.764	1.957	2.135
Samlede indtægter	82.944	54.854	58.322

Kr. pr. lejemålsenhed

	2019	2020	2021	2022	2023	BUDGET 2024
Nettoadministrationsbidrag	4.387	4.008	3.927	3.977	4.415	4.856
Nettoadministrationsudgifter	4.691	4.457	4.958	5.956	5.588	-

Der opkræves herudover et afdelingsbidrag, som i 2023 var på 27.000 kr.



Udgiftsfordeling - % andel af de samlede udgifter fratrukket bidrag til dispositionsfonden

	2023	2022	2021	2020	2019
Personaleudgifter	26%	24%	28%	34%	32%
Kontorholdsudgifter	6%	5%	7%	8%	9%
Kontorlokaleudgifter	3%	3%	3%	4%	4%
Tilskud til afdelinger	0%	0%	0%	0%	4%
Renteudgifter	30%	47%	29%	19%	19%
Ekstraordinære udgifter	34%	20%	29%	32%	29%
Andet	1%	1%	3%	3%	3%

Årsagen til de høje ekstraordinære udgifter skyldes de store tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden

Indtægtsfordeling - % andel af de samlede udgifter fratrukket bidrag til dispositionsfonden

	2023	2022	2021	2020	2019
Administrationsindtægter	37%	26%	35%	45%	41%
Gebyrer	2%	1%	2%	3%	2%
Byggesagshonorar	6%	1%	5%	4%	3%
Renteindtægter	44%	54%	31%	22%	29%
Ekstraordinære indtægter	11%	18%	27%	27%	25%
Andet	0%	0%	0%	0%	0%

Dispositionsfonden

Tilskud til afdelinger	2023	2022	2021
Tab ved lejeledighed	5.935.343	2.406.807	670.851
Tab ved fraflytning	1.486.204	794.057	478.342
I alt	7.421.547	3.200.864	1.149.193
Afd. 1 Omforandring af køkkenskabe	0	0	240.000
Afd. 1 Indretning af beboerhus	0	0	20.000
Afd. 1 Djurs Sommerland	0	8.000	0
Afd. 2 Helhedsplan	2.845.204	3.285.823	3.726.441
Afd. 2 Tryghedstiltag	0	30.000	30.000
Afd. 10 Renovering	334.000	335.114	336.741
Afd. 10 Tagudskiftning	55.867	113.000	0
Afd. 10 Tagudskiftning	900.000	0	0
Afd. 14 Ventilation	0	141.080	211.620
Afd. 16 Tryghedstiltag	0	2.845	14.787
Afd. 21 Huslejestøtte	74.000	0	0
Afd. 21 Helhedsplan	300.970	446.131	564.173
Afd. 22 Haveplan	0	25.000	0
Afd. 22 Huslejestøtte	455.625	0	0
Afd. 22 Byggesag: Tag og vinduer	2.500.000	0	0
Afd. 23 Haveplan	0	25.000	0
Afd. 28 Ny afdeling - henlæggelser	0	206.000	0
Afd. 28 Tryghedstiltag	0	0	82.556
Afd. 50 Selskabslokale	0	631	19.192
Afd. 50 Deponeringsrum / salg	-12.424.699		
Rosenhøj 28	0	306.006	0
I alt	-4.959.033	4.924.630	5.245.510
OB Pensionisttur & Djurs	0	60.268	0
I alt	0	60.268	0
Tilskud afd. 1	1.000.000	648.222	648.222
Tilskud afd. 2	500.000	0	0
Nabohuset afd. 4	200.000	200.000	161.765
Tilskud afd. 6	1.000.000	756.386	756.386
I alt	2.700.000	1.604.608	1.566.373
SAMLET TILSKUD TIL AFDELINGERNE	5.162.513	9.790.370	7.961.076

Afholdte udgifter fra dispositionsfonden adskiller sig i år på flere områder. De afholdte udgifter for tab ved lejeledighed er steget med 146,7%. Den væsentligste årsag her til er ekstraordinært meget tomgang i afd. 2, Rosenhøj, afd. 8, Solbjerghaven, afd. 11, Egevangen og afd. 30, Arresøvej.

Tab ved fraflytning er steget med 87,2%. Der er her tale om en samfundstendens, som desværre viser, at flere af vores fraflyttede lejere af

mange forskellige årsager ikke formår at betale deres fraflytningsregning og den må derfor afskrives.

Salget af foreningens afd. 50, Ravnsbjerg er nu endelig afsluttet, hvorfor provenuet er indtægtsført i dispositionsfonden.

I 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at alle boligsociale aktiviteter skal afholdes af dispositionsfonden, hvilket er årsagen til, at udgifterne hertil er steget med 68,3%.

Nøgletal

	2023	2022	2021
Bruttoadministrationsudgifter	22.495 mio. kr.	20.959 mio. kr.	19.032 mio. kr.
Nettorenteindtægter	1.502 mio. kr.	2.338 mio. kr.	146 t. kr.
Pr. lejemålsenhed	454 kr.	720 kr.	45 kr.
Antal lejemålsenheder	3.310	3.246	3.245
Rentesats - afdelinger	5,26%	-6,52%	-2,05%
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	5.588 kr.	5.956 kr.	4.958 kr.
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.415 kr.	3.977 kr.	3.927 kr.
Grundbidrag pr. afdeling	27.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.
*Egenkapital	87.160 mio. kr.	102.984 mio. kr.	111.055 mio. kr.
- heraf arbejdskapital	47.259 mio. kr.	63.023 mio. kr.	66.635 mio. kr.
- heraf dispositionsfond	39.901 mio. kr.	39.961 mio. kr.	43.795 mio. kr.
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	14.278 kr.	19.416 kr.	20.535 kr.
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (disponibel del)	3.709 kr.	3.399 kr.	4.875 kr.
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	12.055 kr.	12.311 kr.	13.469 kr.
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed (disponibel del)	4.241 kr.	4.361 kr.	5.826 kr.

Afdelingerne

Årets resultat for 19 af foreningens 26 boligafdelinger inkl. institutioner viser et samlet overskud på 5,89 mio. kr.

Syv afdelinger kom ud med et underskud på samlet 1,1 mio. kr.

Gennemgående er det vores indtryk, at afdelingernes drift har udviklet sig endda særdeles positivt. Selvom vi er i en tid med mange udefrakommende udgiftsstigninger, har vi alligevel formået på de syv udvalgte konti at effektivisere driften med 1,0%.

Overordnet set har der været stigninger på renovationsudgifterne på 916.000 kr., administrationsbidrag på 2,1 mio. kr., og ligeledes er den almindelige vedligeholdelse af boligmassen steget med 3,5 mio. kr.

Besparelserne er opnået på forsikringsaftalen med godt 2,2 mio. kr., el og varme til fællesarealerne mv. på 1,6 mio. kr., og renholdelse med 643.000 kr.

Den 15. september 2022 offentliggjorde Bolig- og Planstyrelsen en ikke uvæsentlig ændring i "driftsbekendtgørelsen". For at undgå store huslejudsving er det vedtaget, at kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger ikke længere bogføres som en driftsudgift i regnskabsåret.

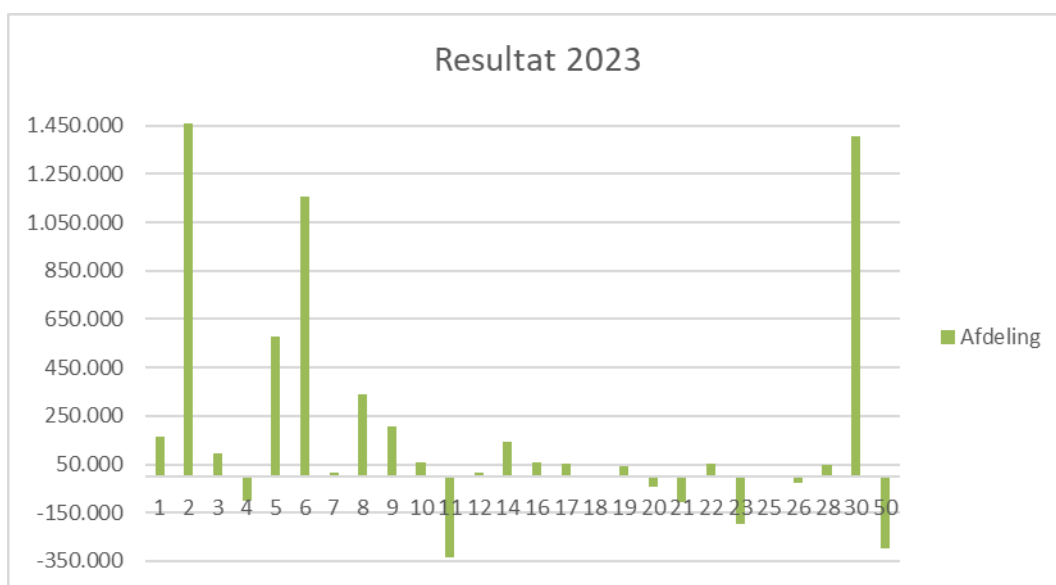
Regnskabsteknisk bogføres disse kursudsving fremover via afdelingernes henlæggelseskonto, således at evt. kurstab ikke i fremtiden vil påvirke afdelingens driftsresultat.

Vi er klar over, at der er tale om en kortsigtet løsning. På den ene side

reddede det situationen i 2022, hvor man ellers kunne se ind i store huslejestigninger, på den anden side og på sigt, når henlæggelserne skal anvendes eller delvis anvendes, koster det alligevel huslejestigninger, hvis pengene ikke er der.

Som tidligere beskrevet vendte markedet i slutningen af 2023. Den positive tendens var medvirkende til, at afdelingerne dels fik noget af det tabte tilbage på henlæggelserne, og dels fik en renteindtægt på driftsresultatet beregnet af afdelingens mellemregning med hovedforeningen.

Renten blev på 1,68% til afdelingen og 3,58% til genskabelse af henlæggelserne.



Driftsover og -underskud indarbejdes i de kommende 3 års budgetter

Resultatkonto

	Primo saldo pr. 1/1	Underskud 2023	Overskud 2023	Afviklet underskud (budget)	Afviklet over- skud (budget)	Saldo ultimo pr. 31/12
1	548.087	0	-163.274	-384.813	0	0
2	2.103.121	0	-1.459.377	-969.744	0	-326.000
3	155.612	0	-97.231	0	0	58.381
4	1.402.246	100.666	0	-1.502.912	0	0
5	1.148.222	0	-575.676	0	0	572.547
6	2.390.039	0	-1.154.469	-229.274	0	1.006.296
7	-171.081	0	-18.417	0	86.431	-103.067
8	0	0	-337.769	0	0	-337.769
9	371.703	0	-205.786	-165.917	0	0
10	-1.921	0	-58.188	0	0	-60.109
11	483.232	334.007	0	-102.678	0	714.561
12	-5.202	0	-17.984	0	0	-23.186
14	241.125	0	-141.539	-22.851	0	76.735
16	90.863	0	-60.575	-30.288	0	0
17	157.211	0	-52.956	-104.255	0	0
18	-31.104	0	0	0	685	-30.419
19	81.777	0	-43.697	-38.080	0	0
20	-39.076	44.402	0	0	23.086	28.409
21	379.592	108.455	0	-79.194	0	408.853
22	25.611	0	-50.667	-9.750	0	-34.806
23	760.415	195.440	0	-203.112	0	752.743
25	0	0	0	0	0	0
26	14.357	26.999	0	0	0	41.356
28	-451.137	0	-46.690	0	164.490	-333.337
30	0	0	1.403.346	0	0	1.403.346
50	6.941.541	297.056	0	-7.238.597	0	0

Henlæggelser (afdelingens opsparing) og resultatkonto

Afd.	Adresse	Konto 401	Konto 402	Konto 403	Konto 404	Konto 405	Konto 407
		Planlagt ved- ligeholdelse	A-ordning	Indv. vedlige- holdelse Fælleskonto	Indv. vedlige- holdelse B-ordning	Tab ved fraflytning	Resultat- konto = Underskud
1	Præstevangen	107.531.114	2.008.197	-	4.148.848	-	-
2	Rosenhøj	69.928.489	5.695.948	-	9.392.373	5.733	326.000
3	Grøfthøj	4.320.438	302.589	74.846	96.915	14.547	-58.381
4	Rosenhøj, inst.	-	-	-	-	-	-
5	Elstedhøj, inst.	2.335.433	-	-	-	-	-572.547
6	Elstedhøj	48.883.098	-	-	8.788.691	-	-1.006.297
7	Grøfthøj, inst.	372.107	-	-	-	-	103.067
8	Solbjerghaven	705.199	88.550	-	-	8.742	337.769
9	Grøfthøj	23.478.332	-	258.656	3.626.535	-	-
10	Skovhøj	6.820.652	1.552.980	-	562.023	-	60.109
11	Egevangen	11.314.323	-	-	340.007	-	-714.561
12	Grøfthøj, inst.	659.770	-	-	-	-	23.186
14	Majsmarken	12.108.361	-	255.835	1.636.393	6.289	-76.735
16	Matildelundsvej	1.632.713	-	21.376	203.531	19.746	-
17	Skovhøj	4.798.116	-	311.951	1.202.208	-	-
18	Fuglekærvænget	2.950.612	1.306.725	-	-	41.446	30.419
19	Elevparken	2.914.375	437.612	-	-	27.382	-
20	Solbjergparken	2.657.213	215.226	-	-	31.680	-28.410
21	Møllevangen	2.210.024	1.228.776	-	352.506	73.965	-408.853
22	B. Jakob Jensen	5.146.142	239.432	-	203.809	115.892	34.806
23	Skt. Marcus/Gr.	14.842.607	-	785.727	2.871.924	38.240	-752.742
25	Finsensgade	7.241.389	-	802.132	2.193.812	-	-
26	H.P. Chr., inst.	546.256	-	-	-	-	-41.356
28	Buen	1.147.248	-	76.822	294.727	33.365	333.336
30	Arresøvej	1.157.009	170.973	-	-	14.292	1.403.346
50	Ravnsbjergcen.	-	-	-	-	-	-
I alt		335.701.016	13.247.008	2.587.344	35.914.673	431.318	-1.007.843

Udvikling i driftsudgifter – samlet for afdelinger (Fokus – effektiviseringsenheden)

I forlængelse af boligaftalen i 2020 er der fastsat et nyt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor.

Det nye måltal fastsættes under hensyntagen til, at der fortsat er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. Effektiviseringsindsatsen vil bidrage til lavere husleje til gavn for beboerne i den almene boligsektor. Seneste status viser, at den almene

boligsektor allerede har effektiviseret for 1,7 mia. kr. siden 2014 og dermed indfriet effektiviseringsmåltallet i aftaleperioden 2014-2020.

Med udgangspunktet i den nye effektiviseringsaftale 2021-2026 har Social- og Boligstyrelsen (tidligere Bolig- og Planstyrelsen) beregnet, at Århus Omegns effektiviseringspotentiale for afdelingerne er på 9,8 mio. kr. sammenlignet med regionens bedste praksis.

Som det fremgår af tidligere års

tabeller, havde vi i det første år reduceret omkostningerne med ikke mindre end 6,842 mio. kr., hvilket svarer til 66% af den samlede besparelse for at nå i mål inden udgangen af 2026.

Da vi desværre i 2022 havde øgede udgifter på flere driftskonti svarende til 2.256.000 kr., måtte vi nedjustere effektiviseringspotentiale til 4.586.000 kr. svarende til 47%.

I 2023 har vi sparet ca. 609.000 kr. svarende til en samlet effektivitet på ca. 53%.

		Total	109010	110	111	112	114	115	117-122
Udgifter regnskabsår 2020	kr.	65.335.817							
Effektiviseringspotentiale (oplyst fra ministeriet)	kr. %	9.800.000 53,0							
Udgifter regnskabsår 2022	kr.	60.749.401	4.402.311	4.965.311	6.742.087	14.521.402	19.116.381	543.544	10.485.365
Udgifter regnskabsår 2023	kr.	63.017.999	5.317.926	2.758.817	5.165.940	16.607.325	19.000.910	4.038.555	10.128.526
Afd. 8 og 30 ikke i drift 2022	kr.	-2.877.386							
Opnået bespar./merforbrug	kr.	608.788	-915.615	2.206.494	1.576.147	-2.085.923	115.471	-3.495.011	329.839
	%	1,00	-20,80	44,44	23,38	-14,36	0,60	-643,00	3,15

Seneste 5 års regnskabstal

	2023	2022	2021	2020	2019
109 Renovation	5.317.926	4.402.311	4.154.915	3.967.865	3.702.994
110 Forsikring	2.758.817	4.965.311	4.916.776	5.198.153	4.872.835
111 Afdelingens energiforbrug	5.165.940	6.742.087	5.841.664	5.143.389	5.954.721
112 Bidrag til foreningen	16.607.325	14.521.402	14.160.765	14.436.744	15.027.610
114 Renholdelse	19.000.910	19.116.381	17.612.446	17.851.765	17.297.448
115 Alm. vedligeholdelse	4.038.555	543.544	1.154.977	8.154.835	7.727.834
117 Istandsættelse fraflytter	0	645.031	0	0	0
121 Henlæggelse fraflyt. A-ordn.	6.172.619	5.857.965	3.122.294	3.111.846	2.996.913
122 Henlæggelse fraflyt. B-ordn.	3.955.907	3.955.369	7.529.286	7.471.219	7.278.214
Total for afdelingerne	63.017.999	60.749.401	58.493.123	65.335.817	64.858.570

Udviklingen i effektiviseringspotentiale 2022-2023

Afdeling	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Afvigelse	I procent
1	12.220.069	12.516.119	-296.050	2,4%
2	17.556.881	17.242.976	313.905	-1,8%
3	620.636	461.771	158.865	-25,6%
6	10.130.736	9.169.317	961.419	-9,5%
8	0	0	0	0,0%
9	3.890.750	3.567.377	323.373	-8,3%
10	1.523.149	1.696.084	-172.935	11%
11	2.422.846	2.352.723	70.123	-2,9%
14	2.309.167	2.199.184	109.983	-4,8%
16	348.624	355.827	-7.203	2,1%
17	846.475	954.584	-108.109	12,8%
18	1.214.441	1.333.642	-119.201	9,8%
19	689.336	672.097	17.239	-2,5%
20	363.052	501.507	-138.455	38,1%
21	447.357	482.490	-35.133	7,9%
22	674.940	686.882	-11.942	1,8%
23	2.549.455	2.675.178	-125.723	4,9%
25	1.875.242	2.180.066	-304.824	16,3%
28	1.066.245	1.092.788	-26.543	2,5%
30	0	0	0	0,0%
	60.749.401	60.140.612	608.789	-1,0

Forventet udvikling de kommende 4 år i afdelingernes driftsomkostninger

Som en del af kravet om effektivisering udarbejdes der budgetter over udviklingen i afdelingernes forventede driftsomkostninger for de kommende fire år i perioden 2023-2026.

Vi arbejder fortsat for en balanceret tilgang til kvalitet for beboerne på den ene side og en effektiv drift på den anden side.

Men vi medgiver også, at det giver visse udfordringer, når driften udføres på - det vi i daglig tale kalder:

"Komme til udgifter".

I Århus Omegn har vi de seneste ti år i større og mindre grad renoveret en stor del af bygningsmassen. Som en lille finurlighed hertil skal vi ikke undlade at rette lidt ekstra fokus på disse *"komme til udgifter"*, der gør, at vi på den ene side skal sikre en effektiv og sparsommelig drift – når man på den anden side tilsigtes øgede driftsudgifterne som følge af nye investeringer og krav i bygningsreglementet.

"Komme til udgifter" er bl.a. almindelige driftsudgifter som følge af de

lovkrav, der er opstillet for indførelse af forskellige bygningstiltag ved bygningsrenoveringen, herunder kan bl.a. nævnes balanceret ventilation, energioptimering, niveaufri adgang, elevatorer m.v.

Med udgangspunkt i den igangsatte effektivisering forventes det, at huslejeniveauet overordnet set over perioden kan forblive uændret, således at de opnåede effektiviseringsgevinster opvejer de generelle prisstigninger.

Revisionsprotokollat

- og bestyrelsens bemærkninger

I revisionsprotokollatet for årsregnskaberne 2023 anfører revisionen følgende hovedbudskaber:

Hvis organisationsbestyrelsen godkender årsregnskaberne i den foreliggende form, vil revisionen forsyne årsregnskaberne med en revisorerklæring uden forbehold men med fremhævelser:

Konklusion på Revisionen

Fremhævelse i henhold til anden lovgivning

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskaberne, ikke været underlagt revision, hvorfor vi i vores revisionspåtegninger har medtaget en fremhævelse herom.

Fortsat drift

Boligorganisationen har positiv disponibel dispositionsfond samt arbejdskapital.

Som led i vores revision skal vi vurdere om boligorganisationen kan fortsætte driften i 12 måneder fra balancedatoen.

Boligorganisationen har udarbejdet en 10-års oversigt for udviklingen af den disponible dispositionsfond. Vi har gennemgået den forventede udvikling, og den disponible del af dispositionsfonden ligger relativt lavt de kommende 10 år.

Ledelsen er opmærksom herpå og har igangsat initiativer for at opretholde en positiv disponibel dispositionsfond. Vi er derfor enige i ledelsens vurdering vedrørende fortsat drift.

Generelle IT-kontroller

Generelle IT-kontroller er de kontroller, som er etableret i og omkring boligorganisationens væsentlige IT-platforme med henblik på at opnå en velkontrolleret og sikker IT-anvendelse og dermed også understøtte de IT-baserede forretningsprocesser, som har betydning for boligorganisationens regnskabsaflæggelse.

Konklusion

På baggrund af gennemgangen i september 2023 er det vores vurdering, at der ikke er konstateret væsentlige fejl og mangler i de generelle IT-kontroller, der har betydning for regnskabsaflæggelsen.

Det er vores vurdering, at der er betryggende og hensigtsmæssige generelle IT-kontroller.

Betalingsfiler

Ved betalinger dannes en betalingsfil i finanssystemet, der indlæses i netbanken. Betalingsfilen er krypteret, dog er det muligt at åbne filen med bestemte programmer for herefter at ændre og gemme den.

Dette medfører en risiko for tilsigtede og utilsigtede fejl. Vi anbefaler, at betalingsfilen placeres på et låst drev eller drev med adgangsbegrænsninger således, at der ikke kan rettes manuelt i filen.

Boligorganisationen er ultimo 2023 overgået til et nyt kreditormodul i forbindelse med overgang til EG Bolig 3, som medfører, at der ikke længere anvendes betalingsfiler, men der sker bankintegration, hvorfor det ikke længere er muligt at ændre i kontonummer efter bogføring i ERP-systemet.

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision.

Forretningsgange og kontroller

Revisionen har endvidere omfattet en vurdering af, om boligorganisationens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.

Bemærkning:

● Boligforeningens organisationsbestyrelse skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. §13, stk. 5 påse, at der ligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligforeningen.

Boligorganisationen har ajourført beskrivelserne, så de svarer til de faktiske forhold.

Betydelige risici

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarden altid en betydelig risiko.

● Bemærkning:

Ingen væsentlige bemærkninger.

Regnskabsaflæggelsesproces

Vi har kontrolleret, at der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og posteringer.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Fortsat drift

Vi foretager en vurdering af, om boligorganisationen og de tilhørende afdelinger har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

● Bemærkning:
Den disponible del af dispositionsfonden ligger på et relativt lavt niveau, men er under observation af ledelsen.

Årsberetning

Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.

Bemærkning:

● Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab.

Henlæggelser

Vi har kontrolleret, at reglerne om kontering af kursreguleringer er efterlevet. Kursreguleringerne henføres til henlæggelseskonto 401 i afdelingerne.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Afdelinger med kontinuerlige overskud

Der er risiko for, at reglerne om balanceløje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.

● Bemærkning:
Der er tre afdelinger med kontinuerlige overskud (opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion).

Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.

● Bemærkning:
Der er to afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Der sker budgetmæssig afvikling heraf. Dette er nedbragt fra fire afdelinger sidste år.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Ufinansierede forbedringer

Der er risiko for, at ufinansierede forbedringer, i strid med driftsbekendtgørelsen, afskrives over mere end 10 år.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Korrektion vedrørende tidligere år

Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Administrationsbidrag

Der er risiko for, at der ikke opkræves kostægte.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Individuelle lejeforbedringer

Der er risiko for, at der ikke opkræves lejeforhøjelse på individuelle lejeforbedringer.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Vedligeholdelsesplaner overholder mindsteperioden

Der er risiko for, at vedligeholdelsesplanerne ikke overholder mindsteperioden på mindst 30 år.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger.

Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner

Der er risiko for, at henlæggelser ikke foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner.

● Bemærkning:
Ingen væsentlige bemærkninger. Vi har stikprøvevist kontrolleret, at de foretagne henlæggelser på konto 120 stemmer overens med vedligeholdelsesplanerne.

Ekstern granskning

Der er risiko for, at boligorganisationen ikke er tilstrækkeligt forberedt på ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner.

● Bemærkning:

Ingen væsentlige bemærkninger.

Forventet udvikling i dispositionsfonden

Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

● Bemærkning:

Dispositionsfonden er faldende over de kommende år. Dette er drøftet med ledelsen, som overvåger dispositionsfonden nøje.

Tab ved lejeledighed

Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk uforhold for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

● Bemærkning:

Lejeledigheden er stigende og kræver skærpet opmærksomhed.

Tab ved fraflytninger

Der er risiko for tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk uforhold for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

● Bemærkning:

Tab ved fraflytninger er stigende og kræver skærpet opmærksomhed.

Økonomisk styring

Der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder bestyrelsens be-

slutninger, budgetter og lovgivningen som følge af en utilstrækkelig økonomistyring.

● Bemærkning:

Ingen væsentlige bemærkninger.

Forvaltningsrevision og egenkontrol

Der er risiko for, at boligorganisationen ikke lever op til reglerne for forvaltningsrevisionen og egenkontrol, herunder, at effektiviseringstiltag ikke er vedtaget samt at dokumentation og rapportering er utilstrækkelig.

● Bemærkning:

Ingen væsentlige bemærkninger.

Tilbud på hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis

Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016.

● Bemærkning:

Vi har stikprøvevis kontrolleret, at Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis.

Tilbud på hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis

Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016.

● Bemærkning:

Vi har stikprøvevis kontrolleret, at Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis.

Tilbud på hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger)

Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger) i henhold til aftale pr. 1. januar 2016.

● Bemærkning:

Vi har stikprøvevis kontrolleret, at Aarhus Kommune bliver tilbudt hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger).

Udgifter til aflønning af direktør

Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligforeningens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten, samt at dette ikke er korrekt specificeret i en note i regnskabet.

● Bemærkning:

Vi har afstemt udgifter til aflønning af direktør til direktørkontrakter. Aflønning sker alene i boligforeningen.

Bestyrelsen skal til ovenstående anførte udtrykke, at man med tilfredshed ser på, at revisionserklæringen gives uden forbehold.

Bestyrelsen har godkendt regnskaberne for hovedforeningen og afdelingerne på bestyrelsesmødet den 16. maj 2024.

Budget 2024 - Foreningen

Budgettet for 2024 balancerer med et budgetteret underskud på 2,135 mio. kr.

Bruttoadministrationsomkostningerne er budgetlagt til 21,849 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til 2023 på 2,53%.

Forventningerne til en fortsat lav rente medfører, at renteudgifterne til afdelingerne kun forventes at falde med 2,2 mio. kr. i forhold budgetåret 2023. Ud fra et forsigtighedsprincip er der budgetlagt med en rente på 0,0%.

På indtægtssiden forventes det, at administrationsindtægterne vil stige med 1,563 mio. kr. fra i alt 17,056 mio. kr. til 18,619 mio. kr.

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed vil herefter udgøre 4.856 kr. mod tidligere 4.415 kr.

Som nævnt tidligere forventer vi kun en minimal renteindtægt, hvilket vil svare til, at indtægterne falder med 2,0 mio. kr. til 1,0 mio. kr. i forhold til budgetåret 2023.

Afslutningsvis er indtægter i form af byggesagshonorar nedjusteret med i alt ca. 1,0 mio. kr. til i alt 2,4 mio. kr.



Afd. 18, Fuglekærvænget i Hasselager



Afd. 14, Majsmarken i Lystrup

Forvaltningsrapport

Siden lovkravet i 1999 om forvaltningsrevision blev indført i den almene sektor, har Århus Omegn arbejdet målrettet med at efterleve denne. I 2017 indførtes desuden kravet om, at boligorganisationerne skulle gennemføre en egenkontrol.

Forvaltningsrapportens primære formål er at sikre og dokumentere, at boligorganisationen løbende arbejder på at øge effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Herudover at dokumentere denne gennem egenkontrol.

Boligorganisationens egenkontrol

Bestyrelsen har ansvaret for at sikre en effektiv drift, og derfor skal egenkontrollen ske med forankring og mandat i bestyrelsen.

Med egenkontrol forstås en række procedurer, som boligorganisationen skal sætte i værk for at leve op til almenboliglovens driftsmålsætning, hvorefter boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.

Fokus på økonomien

Vi har løbende fokus på effektiviseringer og optimeringer af vores drift. I 2023 har vi som tidligere år haft særligt stor fokus på at udvikle en generel sparsommeligheds- og effektivitetskultur i organisationen, som praktiseres ved almindelig sund fornuft som ved at udlicitere nogle arbejdsindsatser, mens andre arbejdsopgaver hjemtages, og selvfølgelig ved en optimal udnyttelse af medarbejderkompetencerne.

Gennemgang af forretningsgange

Århus Omegn har i lighed med tidligere år foretaget en omfattende gennemgang af flere forretningsgange, herunder indført større skriftlighed på en række forretningskritiske områder. Vi har ydermere formuleret en række politikker, som samlet set har medført en række skærpede kontroller, som i sig selv trækker i modsat retning af effektivisering, men som omvendt anses som nødvendige for at sikre et tilstrækkeligt sikkerhedsniveau.

Udliciteringer

Konkurrenceudsættelse er en naturlig del af driften i Århus Omegn. Vi indhenter kontroltilbud på de fleste mindre opgaver, både serviceaftaler og enkeltstående opgaver. Større opgaver sendes i udbud efter gældende regler.

At udliciteringer ikke i alle tilfælde er den bedste løsning, har vi gjort os nogle erfaringer med. I 2017 udlicitede vi det meste af den grønne pleje. Det har vi haft blandede oplevelser med, og derfor har vi fra 1. januar 2024 trukket en del af det arbejde hjem igen. Vi har ansat tre ”grønne” mænd, som i flere af vores afdelinger skal varetage den grønne pleje samtidig med, at eksisterende kontrakter med gartnere er udløbet og ikke fornyet. De foreløbige resultater er gode, og vi tror på, at vi på den grønne pleje kan hæve kvaliteten, uden at det bliver dyrere i drift, end da eksterne gartnere varetog opgaven.

Egenkontrol/Benchmark (baseret på 2022-regnskabet)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen udgav i 2018 en vejledning, som giver en sammenhængende fremstilling af, hvad reglerne om egenkontrol betyder.

Vejledningen rummer blandt andet en værktøjskasse med relevante metoder og indsatser. Den enkelte boligorganisation kan i vid udstrækning selv tage stilling til, hvilke værktøjer og metoder det er mest hensigtsmæssigt at anvende.

Vi har som dokumentation benyttet os af Landsbyggefondens tvillingeværktøj til benchmarking som en del af egenkontrollen.

I forhold til kravet om 4-årige udgiftsmål for afdelinger målt på de syv konti (109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117) har organisationsbestyrelsen i februar 2023 truffet en overordnet beslutning om, hvor store omkostningsstigningerne må være på årsbasis.

Der er dog aftalt, at der vil være enkelte undtagelser i analysearbejdet som gør, at vi bliver nødsaget til at skele til bl.a. nye og gamle afdelinger, herunder om der stadig er prioritetsgæld, eller om de oprindelige lån er udamortiseret (kto 105). Ligeledes om der i året er optaget nye lån i afdelingerne til ekstern finansiering (kto 125-136) m.v.

Der kan også være andre forhold i afdelingerne, som gør, at forholdene bliver mere nuancerede, herunder kan bl.a. nævnes, at der i medfør af den nye lovgivning om ekstern granskning af afdelingers drift kan

være betydelige økonomiske ændringer, som afviger i procentsatsen (kto 120).

Det har også vist sig, at overgangen fra B-ordningen til A-ordningen har gjort store indgreb på afdelingernes opsparede henlæggelser. Det må derfor forventes, at retableringen af henlæggelseskontoen (kto. 121) kan medføre større procentstigninger end anbefalet.

Brutto- /Nettoadministrationsbidrag

Pr. lejemålsenhed 2022

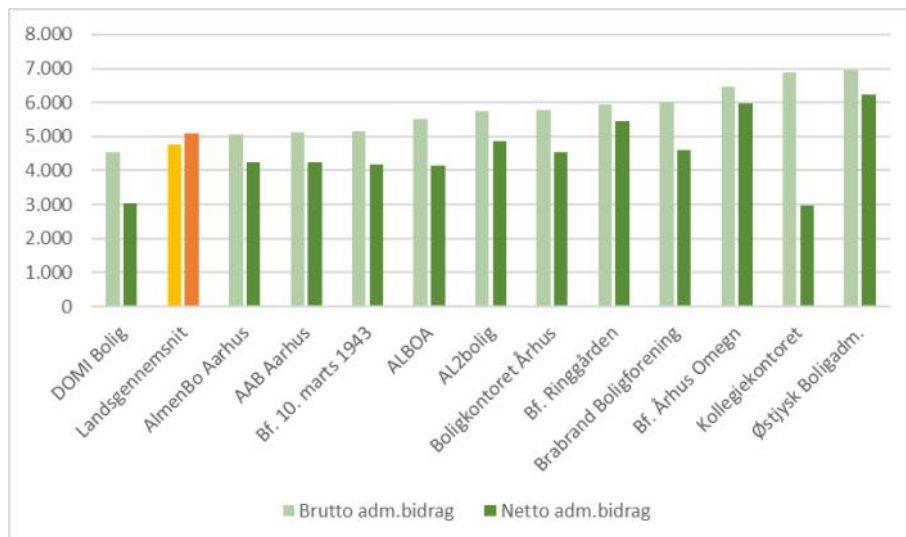
Bruttoadministrationsbidraget er et udtryk for organisationens samlede ordinære udgifter (kto 501-521). I 2022 lå Århus Omegn blandt de højeste administrationsbidrag målt i 5. kreds mod 2021, hvor Århus Omegn lå tættere på medianen.

Lands gennemsnittet er faldet med 3,16% - mod en stigning i 5. kreds på 2,4%.

Som det fremgår af årsagsforklaringen på afvigelserne i bruttoadministrationsbidraget, er Århus Omegn som en konsekvens heraf steget med 10,17%.

Nettoadministrationsbidraget udtrykkes ved bruttoadministrationsbidraget fratrasket lovmæssige gebyrindtægter (kto 530 minus 603). I såvel 2021 som 2020 lå Århus Omegn i den sidste 3. del målt blandt de andre boligorganisationer i 5. kreds, men dog lavere end lands gennemsnittet.

Nettoadministrationsbidraget tillægger vi mindre betydning, idet det er meget baseret på byggeaktiviteterne og de honorarer, som i den forbindelse tildeles de enkelte boligorganisationer.



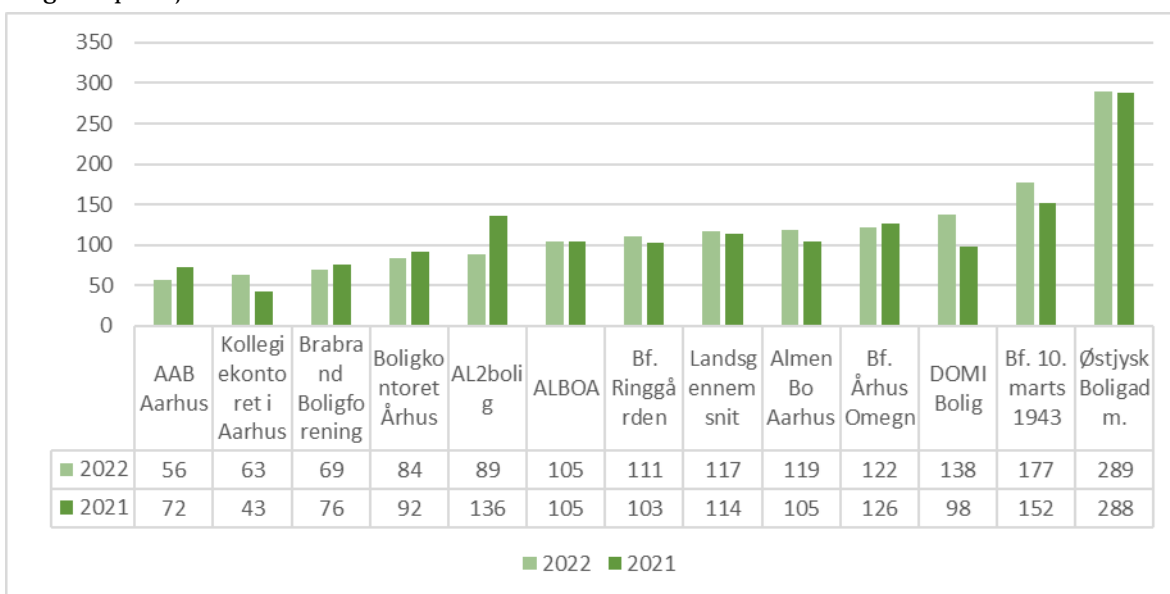
Revision

To forskellige måder at anskueliggøre udgifterne til revisionen.

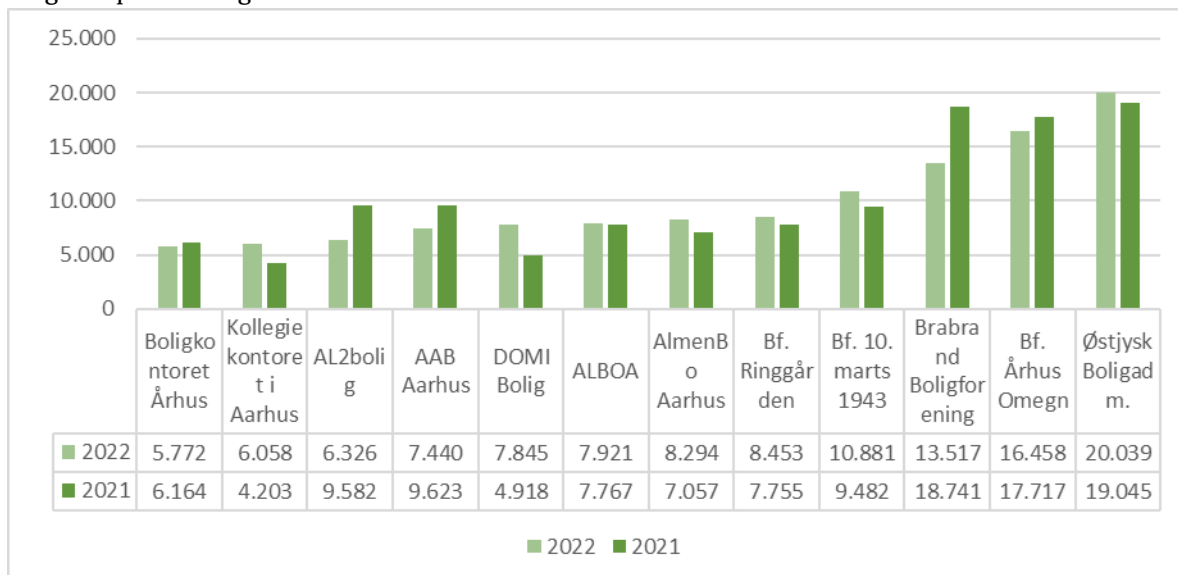
Vi har fuld fokus på revisionsudgifterne, som vi tidligere har tilkendegivet, er fokus faktisk mere rettet mod den opmærksomhed og grundighed som revisionen udviser.

vet, er fokus faktisk mere rettet mod den opmærksomhed og grundighed som revisionen udviser.

Udgifter pr. lejemålsenhed



Udgifter pr. afdeling



Forsikringer

Vi har benyttet os af Landsbyggefondens tvillingeværktøj til at sammenligne forsikringsniveauet.

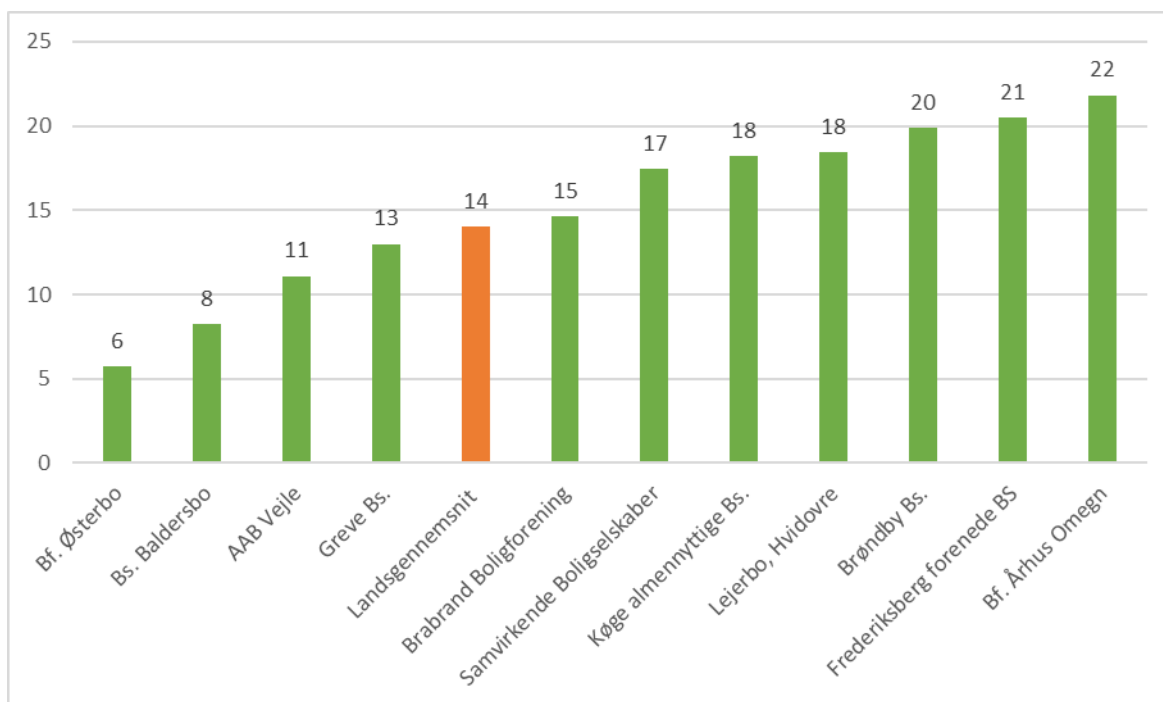
Nedenstående diagram viser, at Århus Omegn ligger i den tunge ende af skalaen målt pr. m² (kto 110).

Fratrækkes selvriskoen og de arbejder, som normalt skal henføres under den almindelig drift (kto 115), vil udgifterne kunne reduceres med 5 kr. pr. m², hvilket gør, at vi i stedet vil ligge på medianen.

Forsikringer har senest været i licitation i 2022.

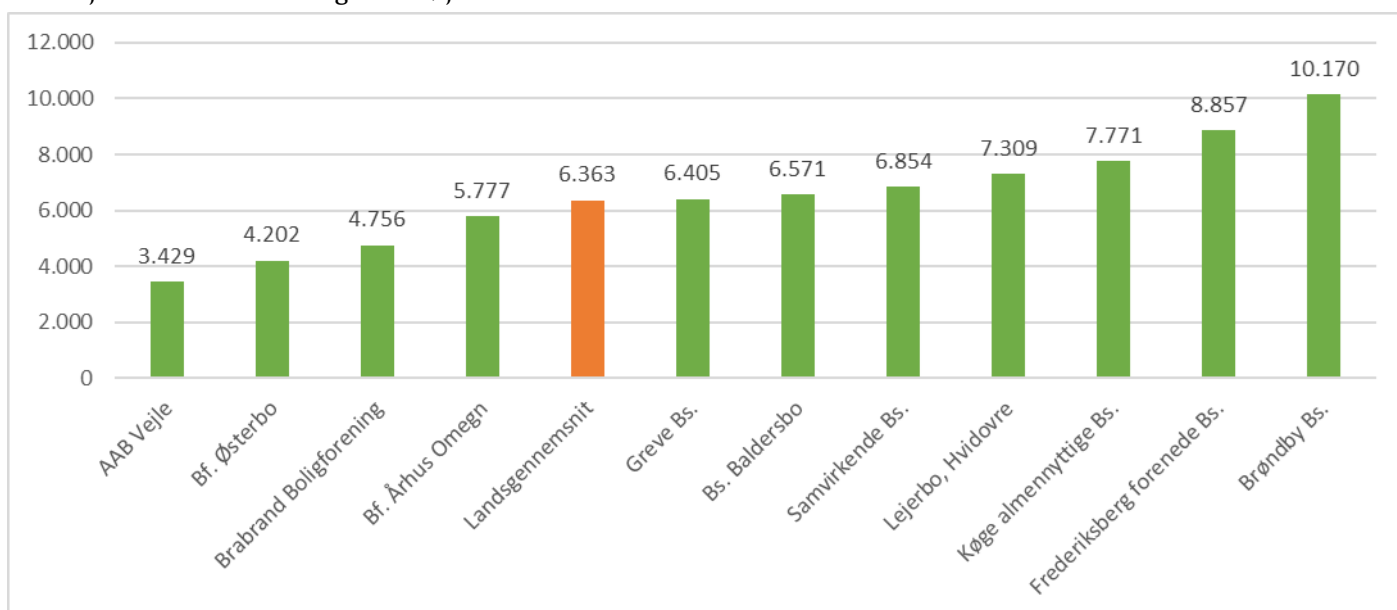
I tæt samarbejde og ved et årligt møde med forsikringsmæglerfirmaet Wilis vurderes foreningens samlede præmiebetaling holdt op mod skadesomfang samt andre forhold. I samme forbindelse tages der stilling til, om forsikringen skal forlænges, eller skal i et nyt udbud.

Pr. m² - tvillingeværktøj



Renholdelse

Pr. lejemålsenhed - tvillingeværktøj

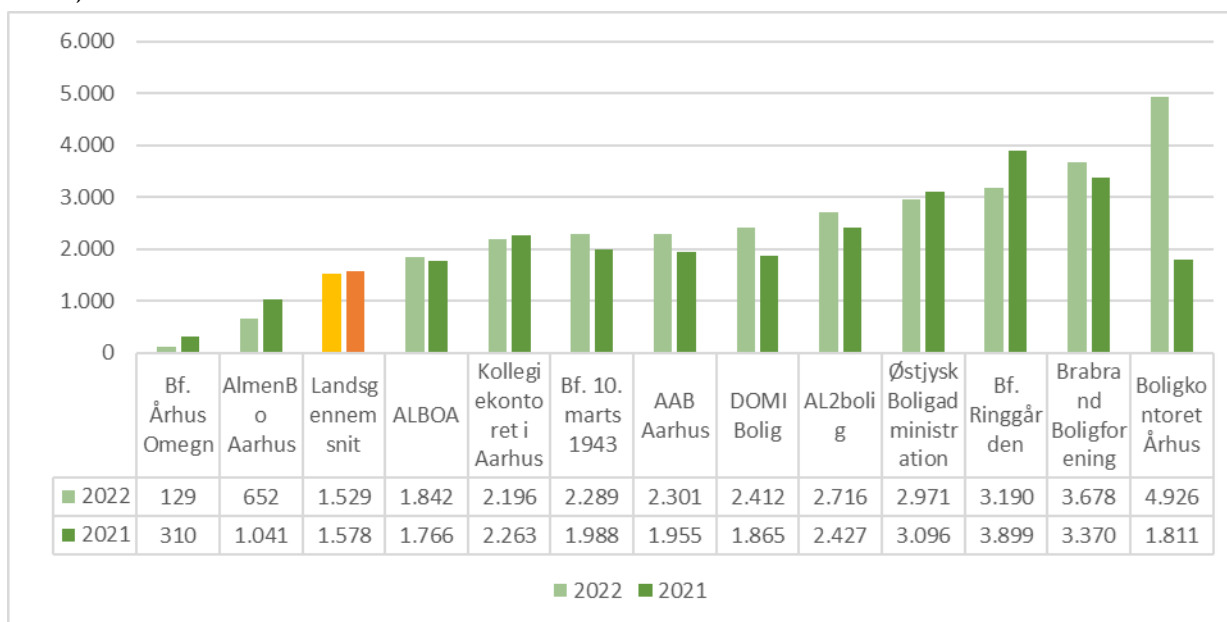


Vi arbejder løbende på at optimere både timeforbrug og brugen af økonomiske midler. Derfor har vi taget en del grønt arbejde hjem, og vi har i den forbindelse ansat tre nye ejendomsfunktionærer med fokus på grøn pleje. Beregningerne viser, at det godt kan betale sig, og samtidig har vi en forventning om, at serviceniveauet hermed vil stige. Dog vil der det første år være nogle investeringer til maskiner, som er nødvendige for at kunne varetage opgaven.

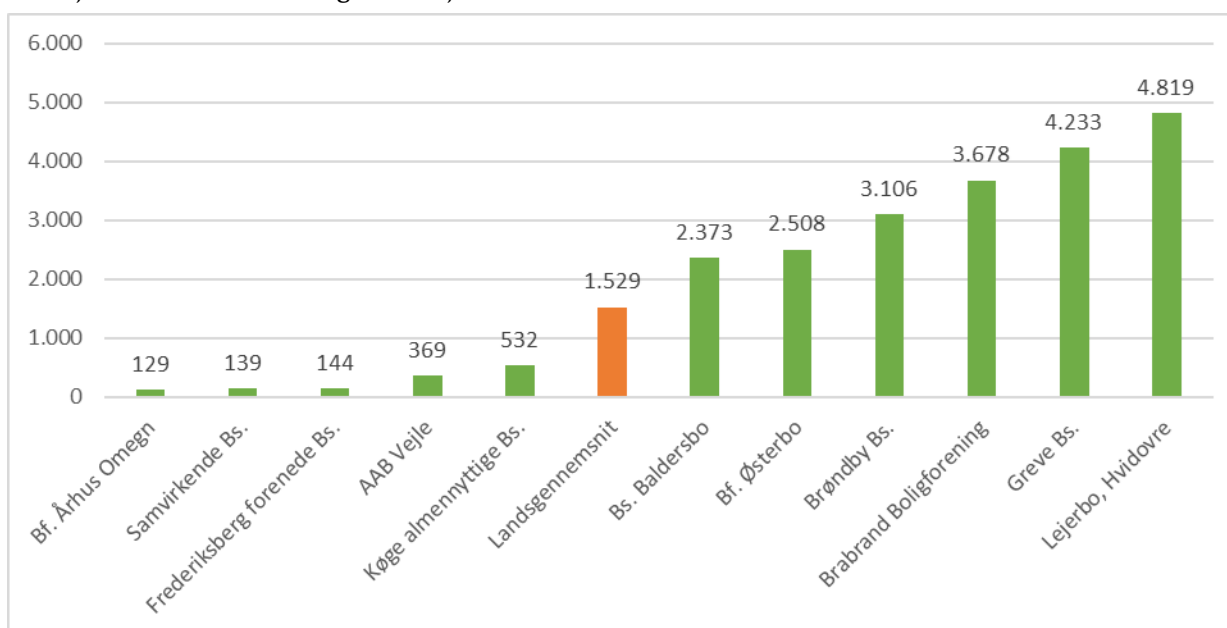
Fra 2021 til 2022 er udgifterne til renholdelse steget med ca. 450,- kr. pr. lejemålsenhed årligt, men vi ligger stadig væsentligt under landsgennemsnittet.

Almindelig vedligeholdelse

Pr. lejemaalshenhed i 5. Kreds



Pr. lejemaalshenhed i - tvillingeværktøj



I 2022 var udgifterne på ca. 500 tkr. til den almindelige vedligeholdelse for alle afdelinger i Århus Omegn svarende til ca. 129,- kr. pr. lejemaalshenhed.

I 2021 flyttede vi, i overensstemmelse med erfaringerne fra andre boligorganisationer, et ikke uvæsentligt budgetteret beløb fra almindelig

vedligeholdelse (kto 115) til planlagt og periodisk vedligeholdelse (kto 116).

Underskriftsside

Viby J, den 27. maj 2024

Repræsentantskabet for Boligforeningen Århus Omegn

Viby J, den 6. juni 2024

Bestyrelsen for Boligforeningen Århus Omegn

Jette Holgersen, formand

Jytte Gissel, næstformand

Brian Moos Lindberg

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Irene Lindemann



Boligforeningen Århus Omegn
Skanderborgvej 168
8260 Viby J

87 34 41 41
bolig@aarhusomegn.dk
aarhusomegn.dk