

2024

ÅRSBERETNING



Organisationsbestyrelse

Jytte Gissel, formand

Irene Lindemann, næstformand

Thomas Kirstein Sørensen

Brian Moos Lindberg

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Tom Weber-Hansen

Administration

Marianne Brammer, direktør

Uffe H. Vithen, økonomichef

Jacob Engholm Rahbek, driftschef

Steen Grønholm Thomsen, projektchef

Karina Quorning, boligsocial leder

Elizabeth Blittrup Nørgaard, sekretariatschef

Christina S. Krath, afdelingschef, servicecenter

Tina Axelsen, informationschef

Fra bestyrelsen	04
Beboerdemokratiet	07
Organisation	12
Fokus på social bæredygtighed	15
Vilje til grønne tiltag	19
Det byggede miljø	21
Økonomi & regnskab	25
Revisionsprotokollat	36
Forvaltningsrapport	41

Fra bestyrelsen

Kære læser

På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde velkommen til årsberetningen for 2024.

Dette er min første beretning som formand for Boligforeningen Århus Omegn.

På repræsentantskabsmødet i 2024 valgte vores tidligere formand Jette Holgersen at takke af. Jette har gennem en årrække løftet et stort arbejde for Århus Omegn – både i organisationsbestyrelsen og i afd. 6, Elstedhøj, hvor Jette i mange år var meget aktiv i afdelingsbestyrelsen. Hele Århus Omegn takker Jette for den store og engagerede indsats.

I 2020 vedtog organisationsbestyrelsen Strategi 2021-2024. I 2024 af-

holdt organisationsbestyrelsen og ledelsen et seminar, hvor vi besluttede, at Århus Omegn i perioden 2025-2027 skal have følgende strategiske fokuspunkter:

- * Udvikling
- * Social bæredygtighed
- * Miljømæssig bæredygtighed

Fundamentet for Århus Omegn er fortsat økonomisk bæredygtighed.

I 2025 vil Århus Omegn have fokus på udvikling. I 2026 vil det være på social bæredygtighed, og i 2027 vil vi have særligt fokus på miljømæssig bæredygtighed. Jeg ser frem til at arbejde med de strategiske fokuspunkter sammen med bestyrelsen og medarbejderne i Århus Omegn.

Den 1. december 2023 kom afd. 2, Rosenhøj på den nationale liste over

forebyggelsesområder. Det betød, at afdelingen blev underlagt reglerne om obligatorisk fleksibel udlejning. Afdelingen havde i forvejen en udlejningsaftale, der gav fortrin til beboere i arbejde eller under uddannelse. Det nye var, at også interne flytninger var omfattet af reglerne om fortrin. Den nye aftale gælder foreløbigt frem til udgangen af 2026.

Det var glædeligt at se, at pr. 1. december 2024 var Rosenhøj ikke længere på listen, og er således ikke længere et forebyggelsesområde. Århus Omegn er i dialog med Aarhus Kommune om den fremtidige udlejningsaftale.

I 2024 har foreningen haft et tab på lejeledighed på lidt under fire millioner kroner. Det er et meget stort be-



løb, men dog en forbedring fra 2023, hvor tabet på lejeledighed beløb sig til små seks millioner kroner. I afd. 2, Rosenhøj, afd. 8, Solbjerghaven og afd. 11, Egevangen har vi haft udfordringer med tomme boliger. I afd. 2, Rosenhøj har det hidtil været de nye rækkehuse, der har været svære at udleje, men nu er det de store boliger (tre værelser og derover) beliggende på 1.-3. sal i blokkene, der volder problemer. Det gælder dog ikke boligerne på Matildelundsvej, hvor der er elevator.

For at få nye øjne på og metoder til udlejning af vores tomme boliger har vi pr. 1. december 2024 ansat Mathilde Gram som kommerciel projektchef. Mathilde har 15 års erfaring som ejendomsmægler og skal sammen med vores kommunikationschef og servicecenteret forbedre og målrette vores kommunikation om tomme boliger. Det er en meget spændende proces, der allerede nu ser ud til at give gevinst.

I de sidste år har huslejeniveauet fået stadig større bevågenhed. Samtidig har et øget fokus på bygningernes stand medført, at beløbet til henlæggelser bør hæves i mange afdelinger. Det er en svær øvelse, hvor vi skal balancere henlæggelsesbehov og huslejeniveau. Arbejdet blev påbegyndt i 2024 og vi forventer, at arbejdet vil fortsætte de kommende år.

I 2024 har Irene og jeg som de første to organisationsbestyrelsesmedlemmer gennemført den bestyrelsesuddannelse, der udbydes af BL - Danmarks Almene Boliger. Vi er blevet meget klogere på bestyrelsens pligter



Folkemødet på Bornholm

og ansvar og har fået inspiration til vores arbejde med ansvaret for fremtiden i Århus Omegn. Igen i år tager to af vores organisationsbestyrelsesmedlemmer uddannelsen og planen er, at yderligere to tager uddannelsen næste år.

I juni 2024 deltog organisationsbestyrelsen og ledelsen i Folkemødet på Bornholm. Det var nogle inspirerende dage, hvor vi blev klogere på mange forskellige emner eksempelvis miljømæssig bæredygtighed, ledelse og fællesskaber. Det var en værdifuld tur og bestyrelsen håber at gentage succesen i 2026.

Som følge af de stigende udgifter vedtog Folketinget i juni 2024 en lov om udbetaling af tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i visse

almene boligafdelinger – en såkaldt ”inflationshjælp”. I Århus Omegn betød det, at afd. 3+9, Grøfthøjparken og afd. 14, Majsmarken i sommeren 2024 fik tildelt inflationshjælp og derfor ikke skulle betale nettohusleje i september 2024.

I oktober blev vores direktør, Marianne Brammer, valgt til Realdanias repræsentantskab som en del af valggruppen for de almene boliger. Vi er i bestyrelsen stolte af, at Århus Omegn nu også er repræsenteret i Realdanias repræsentantskab.

Repræsentantskabet besluttede i foråret 2024 at sælge administrationsbygningen på Skanderborgvej 168 og det lykkedes senere på året at få den solgt til en tilfredsstillende pris.



Vi glæder os til at flytte til nye lokaler i maj 2025.

I 2024 har vi igen haft en godt samarbejde med revisionen, der deltager i vores bestyrelsesmøder. Jeg vil gerne takke revisionen for et godt samarbejde omkring blandt andet salg af administrationsbygningen, 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 2024.

God læselyst.



Jytte Gissel
Formand

Beboerdemokratiet

Repræsentantskabet

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabet var samlet til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 20. marts 2024 i Beboerhuset i Præstevangen i Viby. Der deltog 16 ud af i alt 69 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

Der var tre punkter på dagsordenen, som udover valg af dirigent omhandlede forslag om salg af administrationsbygningen på Skanderborgvej 168 i Viby og forslag om ændringer af vedtægter fsv. angik antal bestyrelsesmedlemmer.

Forslaget til salg af administrationsbygning blev begrundet med, at den nuværende bygning ikke giver mulighed for ombygning for at imødekomme behovet for flere kontorarbejdspladser, mødelokaler, bedre ventilation og arbejdsmiljø (støjgener og temperatur m.v.).

Derfor har ledelsen undersøgt muligheden for at sælge ejendommen og flytte til lejede lokaler.

Repræsentantskabet spurgte ind til fordele og ulemper ved at flytte – huslejeniveau, størrelse på lejemål, nettolikviditet til forrentning, flytteomkostninger og personaletimer. Ved at flytte vil huslejeniveauet være nogenlunde det samme som på Skanderborgvej, der vil være engangsudgifter til flytning, salget vil give en betydelig nettolikviditet til forrentning alternativt løbende afkast til disponibel dispositionsfond og endelig vil der både blive brugt personale-



timer ved flytning og renovering af Skanderborgvej.

Ledelsen vurderede, at nye tidssvarende kontorlokaler vil kunne højne arbejdsmiljøet, og at der var behov for cirka 800 m².

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og en stemte imod.

Forslaget om at ændre antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer fra ni til syv skyldes overvejelser i den siddende organisationsbestyrelse, der har skelet til øvrige organisationsbestyrelses størrelse, arbejdets omfang og udgifter til uddannelse og kurser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der var tale om ændring af foreningens vedtægter, krævedes det,

at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne var til stede på mødet og at 2/3 af de afgivne stemmer var for forslaget. Der deltog kun 16 repræsentantskabsmedlemmer, hvorfor der i forlængelse af mødet blev afholdt et lovligt indkaldt ekstraordinært repræsentantskabsmøde med forslag om at reducere antallet af organisationsmedlemmer fra ni til syv.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ordinært repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabet var indbudt til det årlige repræsentantskabsmøde mandag den 27. maj 2024 i Beboerhuset i Præstevangen.

De stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer valgte organisationsbestyrelsesmedlem Brian Moos Lindberg som dirigent. Repræsentanter fra Århus Omegns administration og revisorer fra Deloitte var til stede på mødet.

Formand for organisationsbestyrelsen Jette Holgersen knyttede yderligere disse bemærkninger til organisationsbestyrelsens skriftlige beretning for 2023, som var udsendt til

alle medlemmer forud for mødet:

”Organisationsbestyrelsen følger foreningens økonomi tæt. Tabet på lejelighed er steget markant til 5.935.343 kr., og særligt udfordrede er udlejningen af vores nye boliger i afd. 8, Solbjerghaven og rækkehusene i Rosenhøj, der blev opført som led i helhedsplanen.

Den boligsociale indsats vægter fortsat højt i Århus Omegn. Efter en vurdering af indsats og effekt har vi valgt at brede den boligsociale indsats ud over alle afdelinger i Århus Omegn – på den måde kan flere beboere i flere afdelinger nyde gavn af indsatsen.

Vi prioriterer i bestyrelsen, at vi uddanner os til at møde tidens krav. To medlemmer har således gennemført GOAL uddannelsen (god almen ledelse) og flere vil følge.”

Dette var Jette Holgersens sidste beretning, da hun har valgt at træde tilbage som formand og medlem af organisationsbestyrelsen.

Direktør Marianne Brammer og driftschef Jacob Rahbek tog sig af forretningsførelsen for 2023 og havde valgt at sætte fokus på følgende:

- * Strategi 2021-2024 forlænges
- * Afdelingernes henlæggelsesbehov er kortlagt for de kommende 30 år og viser et øget henlæggelsesbehov i stort set alle afdelinger
- * Den nye affaldssortering er implementeret i alle afdelinger
- * Ny kommunikationsstrategi er sat i gang med bl.a. digital udsendelse af materiale til afdelingsmøder
- * En opprioritering af projektafdelingen for at håndtere den omfattende renovering af Præstevangen og øvrige byggesager
- * Tilbagebetaling af for høje beløb for fælles strøm fra Konstant til afd. 6, Elstedhøj.

Tak for indsatsen til Jette Holgersen



Foreningens årsregnskab 2023 og budget 2025

Årsregnskabet for 2023 viser et underskud på 15.763 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 1.957 mio. kr. Afvigelsen skyldes hovedsageligt tidligere års afholdte udgifter til pro-

jekter, som ikke er blevet realiseret. Endvidere er der store tab i forbindelse med lejeledighed.

Foreningens budget for 2025 er godkendt af organisationsbestyrelsen i april 2024.

Foreningens årsregnskab med tilhørende revisorberetning blev godkendt med 26 stemmer for og 2 stemmer imod. Budgettet blev taget til efterretning.

Årsregnskab 2024, budget 2026 og revisionsberetning kan læses i et senere afsnit i denne beretning.

Organisationsbestyrelsen

Formand for organisationsbestyrelsen Jette Holgersen har ønsket at udtræde af organisationsbestyrelsen og en enig bestyrelse pegede på Jytte Gissel som ny formand. Jytte Gissel blev valgt som ny formand for organisationsbestyrelsen uden modkandidater.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i marts 2024 blev det vedtaget, at organisationsbestyrelsen består af syv medlemmer.

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

Jytte Gissel, formand- genvalgt
afd. 1, Præstevangen

Irene Lindemann - genvalgt, ny næstformand
afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

Brian Moos Lindberg
afd. 6, Elstedhøj

Søren Thing- genvalgt
afd. 6, Elstedhøj

Anne Mette Vinding Elsborg
afd. 10, Skovhøj

Rudi Elise Kragh Korsgaard- genvalgt
afd. 17, Skovhøj

Tom Weber-Hansen - nyvalgt
afd. 25, Finsensgade

Rudi Elise Kragh Korsgaard er efterfølgende udtrådt af organisationsbestyrelsen og 1. suppleant Thomas Kirstein Sørensen fra afd. 1, Præstevangen er indtrådt.

Kredsrepræsentantskabet

Der var ikke valg af kredsdelegerede i år men valg af suppleanter.

Opstillet og valgt:

Torleif Sørensen, afd. 2, Rosenhøj

Anja Sidentopp, afd. 20, Solbjergparken

Afdelingsbestyrelser

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

I afd. 18, Fuglekærvænget i Hasselager lykkedes det ikke at få valgt en afdelingsbestyrelse. Derfor fungerer organisationsbestyrelsen i Århus Omegn som afdelingsbestyrelse.

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 findes på hjemmesidens forside.

Her er et udpluk af årets beslutninger på afdelingsmøderne:

Udvendige råderetskataloger

Beboerne i afd. 10, Skovhøj og afd. 11, Egevangen vedtog ændringer i afdelingernes udvendige råderetskataloger. I Skovhøj drejede det sig om køb af havelåge, mens det i Egevangen omhandlede havelåge.

Ekstraordinære afdelingsmøder i 2024

Udskiftning af ADK – automatisk dørkontrol

I afd. 9, Grøfthøjparken vedtog beboerne at fremrykke udskiftningen af

det eksisterende system til adgangskontrol og dørtelefoni, da det var af ældre dato og vanskeligt at skaffe reservedele til.

I afd. 23, Sct. Markus Kirkeplads/Grønnegade vedtog beboerne også at udskifte det ældre og utidssvarende system til adgangskontrol og dørtelefoni.

Ændring af antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer

I afd. 23, Sct. Markus Kirkeplads/Grønnegade vedtog beboerne at ændre antallet af afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra tre til fem.

Uddannelse af beboerdemokrater

Intern kursusrække

I 2024 fortsatte vi i Århus Omegn succesen med en intern kursusrække med oplæg målrettet afdelingernes beboerdemokrater.

Formålet med kursusrækken er at styrke beboerdemokraterne/afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i deres håndtering af det daglige bestyrelsesarbejde, herunder give dem brugbar indsigt i de arbejdsopgaver og udfordringer, der kan opstå i beboerdemokratiet og afdelingsbestyrelsen.

Kursusrækken er frivillig, og beboerdemokraterne har/har haft mulighed for at deltage i de kurser, der har deres interesse. Nogle af kurserne har været gengangere fra tidligere år, fordi der løbende kommer nye bebo-

erdemokrater til, mens andre kurser i kursusrækken for 2024/2025 har været nye.

Tanken er således, at der løbende er mulighed for at få genopfrisket eller bygget ny viden på – uanset om man er ny eller erfaren beboerdemokrat i Århus Omegn.

Kursusrækken for 2024/2025 har bestået af:

- * Introduktion for nye beboerdemokrater
- * Workshop om forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen
- * Kursus om fællesskaber
- * Kursus om afdelingernes økonomi og drift

Som tidligere år har man som beboerdemokrat, der har deltaget i et eller

flere kurser, haft mulighed for at få udstedt et kursusbevis. Arbejdet som frivillig i en afdelingsbestyrelse eller i organisationsbestyrelsen, herunder deltagelse i kurser, er god erfaring, der kan skrives på CV'et.





Afd. 8, Solbjerghaven i Solbjerg

Organisation

Årets fraflytninger

Afd.	Fraflytningsprocenter	2024	2023	2022
1	Præstevangen	12%	19%	16%
2	Rosenhøj	10%	10%	15%
3	Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)	18%	11%	7%
6	Elstedhøj	16%	18%	16%
8	Solbjerghaven	14%	9%	8%
9	Grøfthøjparken	14%	20%	16%
10	Skovhøj	17%	11%	22%
11	Egevangen	26%	38%	27%
14	Majsmarken	14%	14%	16%
16	Matildelundsvej (ungdomsboliger)	50%	71%	50%
17	Skovhøj	18%	12%	10%
18	Fuglekærvænget	11%	11%	14%
19	Elevparken	14%	7%	21%
20	Solbjergparken	20%	15%	30%
21	Møllevangen	8%	4%	0%
22	Borgmester Jakob Jensens Gade	19%	13%	14%
23	Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade	17%	8%	13%
25	Finsensgade	24%	5%	10%
28	Buen (ungdomsboliger)	57%	60%	42%
30	Arresøvej	16%	16%	1%

Den samlede fraflytningsprocent i 2024 var på 15,3% mod 17% i de to foregående år.

Udsættelser, inkassosager og rykkere

	2024	2023	2022
Udsendte rykkere	795	978	888
Sendt til inkasso	47	55	72
Udsættelser	11	9	16

Klagesager

Oversigt klager 2024					
Indkomne klager		Beboerklagenævn			
		Vundet	Tabt	Delvist vundet	Frafaldet
Husorden					
2024	156	1	0	0	0
2023	113	2	0	0	0
2022	135	0	0	0	0
Flytteafregning					
2024	34	5	0	2	0
2023	22	6	0	4	0
2022	76	3	1	2	0
Forbrug					
2024	2*	2	0	0	0
2023	2*	1	1	0	0
2022	1	1	0	0	0
Husdyr					
2024	30	3	0	0	0
2023	27	0	0	0	0
2022	44	0	0	0	0

Opgørelsen viser unikke antal sager, dvs. det registreres/opgøres som én sag, selv om der kommer flere henvendelser i en klagesag, herunder fra flere forskellige beboere.

*I forhold til klager over forbrug er der alene foretaget registrering af de klager, der er endt i Beboerklagenævnet. Der er altså ingen opgørelse over, hvor mange klager der er modtaget/behandlet i Århus Omegn.

Antallet af klager over både husorden, husdyr og flytteafregning er steget fra 2023 til 2024 efter et år, hvor vi ellers oplevede et fald i antallet fra 2022 til 2023.

Antallet af sager, der ender i Beboerklagenævnet, er fortsat beskedent

og vidner om, at langt de fleste sager afklares med henvendelser til, dialog med (herunder boligsociale medarbejdere) og svar til beboerne.

I husordenssagerne kan årsagen til det lave antal klager i Beboerklagenævnet dog også være, at beboerne ikke ønsker at vidne mod den beboer, der klages over. I dette tilfælde begrænses vi i Århus Omegn i vores handlemuligheder, hvis sagen er nået så langt, at næste skridt er indbringelse for Beboerklagenævnet. For kun de beboere, der oplever generne, kan redegøre herfor overfor nævnet.

Heldigvis løser langt de fleste naboklager/nabogener sig med en simpel klageskrivelse eller dialog.

Vi opfordrer altid til, at man i første omgang selv retter henvendelse og gør opmærksom på de gener, en nabo forårsager – for kan gener og irritation løses med simpel og venlig dialog, kan effekten af den fremstrakte hånd vise sig at være en styrkelse af naboskabet i afdelingen.

Digitalisering

I 2024 overgik vores administrations-system EG bolig fuldt til den nye version EG bolig 3. Det er en proces, som har været længe undervejs. Den nye version indeholder flere muligheder for optimering og automatiseringer, som vi benytter os af.

Beboere hos Århus Omegn har adgang til Min Side – en online portal, hvor beboeren kan benytte sig af en række digitale selvbetjeningsløsninger. Min Side blev opgraderet i 2024, således den nu er mere brugervenlig.

GDPR

I 2024 har vi registreret 12 brud på persondatasikkerheden i vores interne log i Århus Omegn. Størstedelen af bruddene er relateret til afsendelse af en mail til en forkert modtager.

Alle hændelser, på nær én, er risikovurderet til at være af mindre betydning. En enkelt er risikovurderet til at være betydningsfuld: I dette tilfælde er der foretaget indberetning til Datatilsynet, og den registrerede er blevet underrettet. Fejlen var systemmæssig og lå hos vores databehandler, der straks udbedrede forholdet for at undgå gentagelsestilfælde.

Socialt ansvar

I Århus Omegn har vi i 2024 haft 10 medarbejdere ansat i flexjob. Vi har besluttet at ansætte endnu en elev som ejendomsservicetekniker og har derfor i det forgangne år haft en kontorelev og to ejendomsserviceteknikerelever.



Fokus på social bæredygtighed

I den boligsociale afdeling er vi som altid optaget af at arbejde med fremme af fællesskaber og bekæmpelse af ensomhed. Dertil kommer et fokus på øget tilgængelighed for alle beboere og kobling til kernetriften.

Generelt har 2024 været præget af forandringer og nytænkning på det boligsociale felt. Den 1. januar 2024 gik den boligsociale afdeling over til en ny organisering, hvor den boligsociale indsats følger inddelingen i de eksisterende driftsområder. Alle afdelingsbestyrelser, ejendomsfunktionærer og beboere har således nu en primær boligsocial kontaktperson. F.eks. er den boligsociale indsats i Elstedhøj udvidet til at omfatte hele område Nord, hvor afd. 30, Arresøvej,

Byrådspolitiker Katrine Vinther Nielsen besøgte Social Drive Out i Grøfthøjparken i april 2024



afd. 14, Majsmarken og afd. 19, Elevparken nu også kan trække på de lokale boligsociale medarbejdere og f.eks. deltage i både daghøjskole og

ansøge om at komme på fælles familieferie til Lalandia.

Ved indgangen til 2024 blev der ansat en tværgående boligsociale medarbejder på fuld tid, som har alle afdelinger uden en lokalforankret boligsocial indsats som arbejdsområde. Den tværgående boligsociale medarbejder varetager funktionen som social vicevært, og bistår bl.a. driften ved bekymringshenvendelser, nabokonflikter og sundhedseftersyn. Derudover holder medarbejderen kontakten til afdelingsbestyrelsen og deltager f.eks. i Social Drive Out – en pop-up nabocafé i afd. 9, Grøfthøjparken.

2024 var også året, hvor Den boligsociale helhedsplan for Viby Syd blev udvidet til en samlet bydelsplan for hele Viby. I den forbindelse overgik projektledelsen af helhedsplanen til de to boligsociale ledere i ALBOA og Århus Omegn.

Det betød bl.a., at ansættelsesforholdet for de tre boligsociale medarbejdere tilknyttet Rosenhøj overgik



Den boligsociale indsats Nøglen dækker hele Område Nord



til Århus Omegn. Det drejer sig om en basemedarbejder/social vicevært, en børn- og unge medarbejder og en familiemedarbejder. Det har betydet, at der er kommet en tættere kobling imellem helhedsplanen og resten af Århus Omegn.

Den kobling nydes der godt af i udviklingsprojektet omkring Genbrugsstationen i Rosenhøj. Her har driften og den boligsociale indsats sammen ansøgt Realdania om midler til en udviklingsproces, hvor formålet er at nytænke funktionstomme rum på Genbrugsstationen og aktivere dem som en ny fællesskabsplatform for beboerne i området med genbrug og bæredygtighed som fokus. Idéen er bl.a. at etablere forskellige værkstedsfunktioner, en byttecentral med både tøj og ting og opgradere den nuværende sorteringsgård.

En pionergruppe bestående af driftsfolk og engagerede beboere har

bidraget med input til, hvordan det endelige projektforslag skal se ud. I løbet af sommeren og efteråret er der lavet flere afprøvninger bl.a. en opgradering af den eksisterende byttareol og afholdelse af både en genbrugsfest og arrangementet 'sommerskrald og loppeguld'. Vi af søger mulighederne for fondsfinansiering for det endelige projekt i 2025. En bevilling fra Realdania vil bidrage med 50 % af anlægsøkonomien, hvis vi får den.

Endnu et Realdaniaudviklingsforløb har koblinger til Rosenhøj og Viby. Det drejer sig om VibyHuset – det kommende fælleshus med medborgerhus-, sundheds- og velfærdsfunktioner, som Århus Omegn opfører i samarbejde med Aarhus Kommune.

Huset forventes ikke opført før 2029-2030, men med udgangspunkt i Nabohuset gøres der allerede nu vær-

difulde erfaringer, som kommer det endelige VibyHus til gavn. Det drejer sig bl.a. om et tættere samarbejde med Magistraten for Sundhed og Om-sorg, hvor den helhedsorienterede beskæftigelsesindsats Opgang til Opgang er kommet til området og har fået til huse i et rækkehus i Rosenhøj og benytter sig af mødefaciliteter m.v. i Nabohuset. Der arbejdes desuden med synergier og kontaktflader relateret til den nære sundhed og fællesskaber. På den baggrund er der i 2024 blevet uddannet en afghansk gruppe Trivselsagenter, som har til opgave at modvirke ensomhed blandt etniske minoritetsældre. Der er også samarbejdet om en lokal Royal Run sidewalk, ligesom etablering af en kommunal sundhedsklinik i Nabohuset er på tegnebrættet.

Færre medarbejderressourcer i Nabohuset har desuden betydet, at der har skulle tænkes kreativt i forhold til fortsat at kunne have en fast åbningstid. Det har resulteret i en succesfuld ordning med frivillige beboerværter, som sørger for at holde Nabohuset åbent alle hverdage og desuden sørger for kaffe og smil til husets gæster. Alle disse erfaringer skal indgå i udviklingsforløbet med Realdania under kampagnen 'Fremtidens fælleshuse', hvor aktørerne omkring VibyHuset er repræsenteret sammen med fem andre projekter på tværs af landet. Realdania-forløbet forventes at vare hele 2025.

Samarbejde med andre aktører er nærmest mere reglen end undtagelsen i det boligsociale arbejde. Det

BYTTE REOLEN



gælder også for Projekt Forebyggelse af udsættelser, som har eksisteret siden 2017 i et organiseret partnerskab mellem Århus Omegn, ALBOA og Aarhus Kommune. I 2024 har der været skifte i den gennemgående projektmedarbejder. Heldigvis er det lykkedes at rekruttere en kompetent medarbejder, som tidligere har været tilknyttet projektet og dermed ikke er helt ny i funktionen. Projektet udfører fortsat en vigtig rolle i bestræbelserne på vejlede beboere, som er økonomisk klemte.

Igen i år har der været stor søgning til indsatsen, hvor der har været hele 859 rådgivningssamtaler på tværs af ALBOA og Århus Omegn. I Århus

Omegn alene er der i 2024 opnået kontakt til 96 nye lejermål, som ikke tidligere har været i kontakt med projektet. En stigende tendens er desuden, at flere beboere selv henvender sig til projektmedarbejderen, som ellers gør en opsøgende indsats på baggrund af restancelister. Faktisk sker mere end halvdelen af rådgivningerne nu på baggrund af henvendelser fra beboerne. I år har særligt øgede forbrugsomkostninger, stigende fødevarerpriser og SKATs mulighed for inddrivelse af gæld til det offentlige haft indflydelse på mange beboers økonomi.

Ud af 37 berammede udsættelser i Århus Omegn blev 11 effektueret.

Derudover er der stort set lige mange inkassosager i Århus Omegn i 2023 til 2024. Det lave antal inkassoskrivelser tilskrives, at der fortsat gøres en stor indsats fra såvel økonominøglemedarbejder som projektmedarbejder for at komme i dialog med beboere, der er i huslejerestance.

Den nuværende projektperiode udløb ved udgangen af 2024, men meget glædeligt har Århus Omegn, ALBOA og Aarhus Kommune fundet midler til at fortsætte indsatsen indtil foreløbigt 31. december 2027.



Afd. 9, Grøfthøjparken i Viby

Vilje til grønne tiltag

Et år med ny affaldssortering

I 2023 implementerede Kredsløb affaldssortering i 10 fraktioner i Aarhus, og således også i Århus Omegns afdelinger.

Vi valgte forskellige løsninger i vores afdelinger, nogle steder nedgravede molokker som afdelingen selv ejer, andre steder containere på hjul eller kuber fra Kredsløb.

I første omgang fulgte vi anbefalinger og beregninger fra Kredsløb i forhold til antal og placeringer. Vi foretog ikke tilretninger i forhold til indretning af skure og affaldsgårde. Den opgave udfører vi i 2025, når vi har lidt mere empiri om adfærden blandt vores beboere i forhold til affald.

Den største udfordring har vist sig at være med den entreprenør, som Kredsløb har indgået aftale med om at afhente affaldet. I en del tilfælde behandler denne ikke vores materiel særlig pænt, og dermed efterlades afdelingerne med en del ekstra regninger til reparation og vedligehold. Udfordringen er den samme hos vores kolleger i andre boligforeninger i Århus, og derfor har kredsen samlet rettet henvendelse til Kredsløb.

De fleste beboere har efterhånden vænnet sig til at sortere i flere fraktioner, mens enkelte fortsat kan gøre det bedre. Nye vaner tager tid.

Endnu et driftsområde har hjemtaget det grønne arbejde

I 2024 hjemtog vi det grønne arbejde i flere afdelinger, efter det i nogle år har været udliciteret. Det har vist sig at være en god idé, som mange beboere og medarbejdere har værdsat. Kvaliteten er blevet hævet, uden at det er gået ud over økonomien.

Derfor har vi pr. 1. januar 2025 hjemtaget det grønne arbejde i afdelingerne i Hasselager og Solbjerg, bortset fra hækklipning og ukrudtsbehandling på belægninger. Vi har allerede modtaget de første indikationer på, at kvalitetsniveauet er steget, hvilket er blevet bemærket af flere beboere.



I Rosenhøj besluttede beboerne at nedlægge affaldssuget. Derfor er der i 2024 opsat molokker til affald i hele afdelingen

Ladestandere til el-biler

I de fleste afdelinger har vi opsat ladestandere til el-biler.

I 2024 blev der i alt solgt 116.813 kWh, fordelt på 4.607 ladninger. Til sammenligning blev der i 2023 i alt solgt 86.593 kWh, fordelt på 3.170 ladninger.

Som det fremgår af nedenstående tabel, er der en svag stigning i antallet af ladninger henover månederne, mens stigningen på årsbasis fra 2023-2024 er markant. Tendensen er fortsat ind i 2025, hvor vi i januar havde det højeste antal ladninger på en måned i standernes levetid.

Forbruget, og den stigende tendens, viser, at ladestanderne opfylder et behov, og dermed også at Århus Omegns beboere på dette område bidrager til den grønne omstilling.



Antal ladninger pr. måned i 2024

Jan.	Feb.	Marts	April	Maj	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
353	311	388	342	416	418	381	381	371	405	432	409

Det byggede miljø

Nybyggeri

Afd. 27, Kolt Østerparken i Hasselager

Sammen med Brabrand Boligforening opfører vi i fællesskab 120 bæredygtige familieboliger. Boligerne er beliggende i seks punkthuse med halvdel til hver boligforening.

Vi har afholdt en projektkonkurrence, hvor de væsentligste konkurrenceparametre var så lav CO₂ udledning og bæredygtighed som muligt. Kon-

kurrencen blev vundet af BM Byggeindustri A/S med rådgiverne Skala Architecture og Vognsen rådgivende ingeniører.

Der er tale om et præfabrikeret modulbyggeri overvejende i træ med facader beklædt med naturskifer og stålplader.

Modulbyggeriet i træ har et lavt CO₂-udslip sammenlignet med andre traditionelle byggematerialer, som er mere energikrævende at producere. Modulet produceres i BM Byggein-

dustri egne fabrikshaller i Hobro, hvorefter de stort set færdige moduler med bl.a. indbyggede gulve, fliser, køkkener og toiletter bliver leveret til byggepladsen i Kolt Østerparken, hvor de monteres. Fundamenter og elevatorårne støbes på byggepladsen.

Byggeriet forventes færdigt primo 2026.



Afd. 32, Fællesskabet Serinedalen i Malling

Vi vandt Aarhus kommunes projektkonkurrence om et familiebofællesskab og et seniorbofællesskab med i alt 88 boliger og et fælleshus.

I februar 2024 inviterede vi alle interesserede til at høre om vores visioner for den nye bebyggelse. Der kom ca. 55 mennesker til mødet i Malling Sognegård.

I sensommeren 2024 prækvalificerede fire virksomheder sig til at afgive bud på totalentreprisen. Ved fristens udløb modtog vi to meget overbevisende bud og vinder af totalentreprisen blev CJ Group A/S.

Vi forventer, at byggeriet går i gang medio 2025.

Renoveringer

Fremtidens Præstevangen

I 2024 har vi sammen med vores rådgivere arbejdet med den omfattende renovering af Præstevangen. Projekt-materialet er gransket nøje af både os, rådgivere og eksterne rådgivere for at sikre, at alle sten er vendt, inden det blev sendt i EU-udbud.

Fire firmaer blev prækvalificeret til at afgive bud på hovedentreprisen og ved frist for aflevering af bud, modtog vi tilbud fra tre. I april 2025 kunne vi udpege MT Højgaard som vinder.

Sideløbende med granskning og udbud er vores genhusningskonsulent i gang med at lægge det store

genhusningspuslespil. Renoveringen er opdelt i to spor. Spor 1 omfatter langt de fleste boliger og her skal beboerne genhuses midlertidigt i 10-22 uger. I Spor 2 skal beboerne genhuses midlertidigt i 8-10 måneder, da disse boliger skal omdannes til tilgængelighedsboliger med elevator. I Spor 2 nedlægges 15 boliger og beboerne herfra skal derfor genhuses permanent.

Genhusningskonsulenten afholder samtaler med alle beboere i takt med tidsplanen for renoveringen og forsøger så vidt det overhovedet er muligt at finde den midlertidige genhusningsbolig, som den enkelte beboer helst vil have. Vi har med tilladelse fra Tilsynet i Aarhus Kommune



Afd. 1, Præstevangen i Viby

standset genudlejningen af boliger i Præstevangen for at kunne bruge disse til genhusningsboliger.

Vi har fået kvote til otte nye boliger, som kommer til at ligge i de tomme erhvervslokaler og den tidligere daginstitution på Vidtskuevej.

Afd. 11, Egevangen

Renoveringen i Egevangen er afsluttet. Det har været en udfordrende sag og der udestår fortsat diverse mangler.

Vi kan kun beklage overfor beboerne i Egevangen, at de har skullet tåle en renovering med forsinkelser og aftaler, der ikke blev holdt af entreprenøren.

Kommende byggesag og renoveringer

Afd. 29, Saltholmsgade/Hjortensgade i Aarhus C

Det blev heller ikke i 2024, at der for alvor kom gang i dette byggeri. Dog har Teknik og Miljø bestemt, at projektet skal sendes i nabohøring, da der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om parkering og opholdsarealer. Det har vi en forventning om sker i første halvdel af 2025.

Måtte nabohøringen ikke give anledning til yderligere sagsbehandling i Aarhus Kommune, vil byggeriet kunne igangsættes medio 2026.

Vinduesudskiftninger

I afd. 3, Grøfthøjparken, afd. 16, Matildelundsvej og afd. 17, Skovhøj er der henlagt midler til vinduesudskiftninger i 2025. For at opnå synergi i projekterne har vi valgt at udbyde dem samlet.

Arbejdet vil blive udført i løbet af 2025 og 2026.

Nye fuger

I afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade er facadefugerne mange steder i dårlig stand. Derfor planlægger vi i 2025 en facaderenovering med fokus på udskiftning af fugerne.

Det er forventningen, at afdelingens beboere dermed vil opnå et bedre indeklima.



Afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade i Aarhus C



Afd. 30, Arresøvej i Risskov

Økonomi & regnskab

Foreningen

Foreningens årsregnskab udviser et overskud på 1,091 mio. kr. mod et budgetteret underskud på 2,135 mio. kr.

Afvigelsen i foreningens årsresultat skyldes flere enkeltheder. Det forventede budgetterede underskud kan blandt andet henføres til organisationsbestyrelsens beslutning om at afholde udgifterne til den boligsociale indsats på godt 1,035 mio. kr. Derudover var der budgetteret med ekstraordinære IT-udgifter på 1,1 mio. kr. i budgetåret.

I slutningen af året opgjorde Byggeskedefonden Århus Omegns andel af selvrisikoen i de to byggeskadesager, som i de seneste mange år har kørt i foreningens afd. 18, Fuglekær-vænget og afd. 19, Elevparken. Det samlede beløb er opgjort til 2,698 mio. kr.

Herudover har der været afholdt ekstraordinære udgifter, som ikke var

budgetteret, på 3,4 mio. kr. Hovedvægten er tilskud fra arbejdskapitalen til boligorganisationen. Se nærmere herom under punktet ”Udgiftsfordeling”.

I august måned 2024 underskrev Himmerland Forsikring købsaftalen vedrørende administrationsbygningen på Skanderborgvej 168. Salgsprisen blev 22,250 mio. kr., hvilket vil frigive over 15,0 mio. kr. af den bundne del af foreningens dispositionsfond. Herudover skal et mindre real-kreditlån indfries, og efter fratrækning af flytteomkostninger indtægtsføres et provenu på ca. 3,0 mio. kr. i årsregnskabet.

I regnskabet for 2022 måtte vi, på grund af et økonomisk ustabil marked, bogføre et kurstab i afdelingerne på ikke mindre end 28,7 mio. kr. I slutningen af 2023 ændrede rentemarkedet sig markant, og vi kunne afslutte årsregnskaberne med en positiv kursgevinst på ca. 14,0 mio. kr.

De positive tendenser fortsatte i 2024, trods et ellers usikkert handelsmarked, og året sluttede med en positiv kursgevinst på godt 12,0 mio. kr.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde 22,434 mio. kr. mod forventet 21,849 mio. kr. En afvigelse på 585 tkr., der skyldes en række meromkostninger hhv. merudgifter jf. nedenstående tabel.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 48,350 mio. kr. mod 47,259 mio. kr. året før. Forskellen kan henføres til årets overskud.

Foreningens samlede egenkapital udgør ved årets udgang 72,731 mio. kr. mod 87,160 mio. kr. året før. Egenkapitalen består af dispositionsfondens midler og arbejdskapitalen. Faldet i egenkapitalen skyldes et fald i dispositionsfonden på 15 mio. kr. Forklaringen herpå fremgår af punktet ”Dispositionsfonden”.

Afvigelser i bruttoadministrationsbidraget

	Flere udgifter	Regnskab	Budget	Afvigelse
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	278.172	237.000	-41.172
511	Personaleudgifter	16.790.210	16.777.000	-13.210
513	Kontorholdsudgifter	3.369.805	2.745.000	-624.805
	Afvigelser i alt			-679.186
	Mindre udgifter	Regnskab	Budget	Afvigelse
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	183.172	186.000	2.828
514	Kontorlokaleudgifter	1.417.448	1.494.000	76.552
515	Afskrivninger, driftsmidler	0	15.000	15.000
521	Revision	395.000	395.000	0
	Afvigelser i alt			94.380
530	Afvigelse Regnskab / Budget			-584.806

De væsentligste årsager hertil: (flere udgifter)

Kto. 502 – Interne møder for beboer-
demokrater, inkl. ekstern foredrags-
holder

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

Kto. 513 – Nye programmer = højere
abonnement.

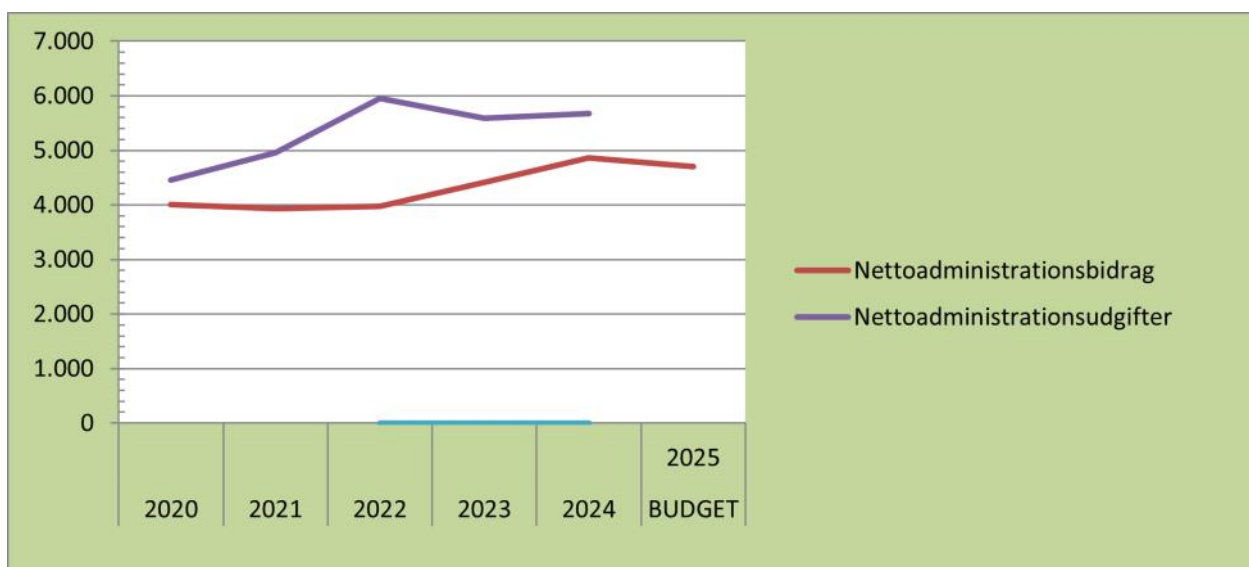
Resultatsammendrag

Beløbene er i kr. 1.000	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
Ordinære udgifter	58.437	44.315	49.409
Ekstraordinære udgifter	29.436	14.007	14.347
Årets overskud	1.091	0	0
Samlede udgifter	88.964	58.322	63.755
Ordinære indtægter	61.851	44.415	50.279
Ekstraordinære indtægter	27.113	11.772	13.302
Årets underskud	0	2.135	270
Samlede indtægter	88.964	58.322	63.755

Kr. pr. lejemålsenhed

	2020	2021	2022	2023	2024	BUDGET 2025
Nettoadministrationsbidrag	4.008	3.927	3.977	4.415	4.856	4.706
Nettoadministrationsudgifter	4.457	4.958	5.956	5.588	5.673	-

Der opkræves herudover et afdelingsbidrag, som i 2024 var på 28.000 kr.



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

	2024	2023	2022	2021	2020
Personaleudgifter	26%	26%	24%	28%	34%
Kontorholdsudgifter	5%	6%	5%	7%	8%
Kontorlokaleudgifter	2%	3%	3%	3%	4%
Tilskud til afdelinger	0%	0%	0%	0%	0%
Renteudgifter	21%	30%	47%	29%	19%
Ekstraordinære udgifter	45%	34%	20%	29%	32%
Andet	1%	1%	1%	3%	3%

Den store stigning i procentsatsen for ekstraordinære udgifter skyldes blandt andet foreningens underskudsdekning for afd. 4, Nabohuset i Rosenhøj og afd. 50, grundstykket ved det tidligere Ravnsbjergcenter i Rosenhøj.

Herudover har foreningen afholdt en ikke ubetydelig selvrisko overfor byggeskadefonden i forbindelse med den omfattende byggeskaderenove-

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

Der er også afsat 1,0 mio. kr. af provenuet fra salget af administrationsbygningen på Skanderborgvej 168 til flytningen til nyt domicil på Christian X's Vej 56-58 samt andre udgifter, som fremgår af årsregnskabet, note 10.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Administrationsindtægter	28%	37%	26%	35%	45%
Gebyrer	2%	2%	1%	2%	3%
Byggesagshonorar	4%	6%	1%	5%	4%
Renteindtægter	26%	44%	54%	31%	22%
Ekstraordinære indtægter	41%	11%	18%	27%	27%
Andet	0%	0%	0%	0%	0%

Den store stigning i procentsatsen for ekstraordinære indtægter skyldes hovedsageligt provenuet for salget af

administrationsbygningen på Skanderborgvej 168 på 3,892 mio.kr. (fremgår af årsregnskabet note 18).

Dispositionsfonden

Tilskud til afdelinger	2024	2023	2022
Tab ved lejeledighed	3.873.509	7.496.000	2.406.807
Tab ved lejeledighed afd. 18	4.555.955		
Tab ved lejeledighed afd. 19	1.121.104		
Tab ved fraflytning	1.361.396	1.486.204	794.057
I alt	10.911.964	8.982.204	3.200.864
Afd. 1 Djurs Sommerland	0	0	8.000
Afd. 2 Helhedsplan	2.404.585	2.845.204	3.285.823
Afd. 2 Nedbringelse af husleje/punkthuse	475.000	0	0
Afd. 2 Tryghedstiltag	0	0	30.000
Afd. 10 Renovering	334.000	334.000	335.114
Afd. 10 Tagudskiftning, indfasning	0	55.867	113.000
Afd. 10 Tagudskiftning, renovering	0	900.000	0
Afd. 14 Ventilation	0	0	141.080
Afd. 14 Renovering af kviste 50%	213.582	0	0
Afd. 16 Tryghedstiltag	14.787	0	2.845
Afd. 18 Malerarbejde, indvendig BSF	403.403	0	0
Afd. 19 Malerarbejde, indvendig BSF	323.828	0	0
Afd. 21 Huslejestøtte	52.712	74.000	95.000
Afd. 21 Helhedsplan	250.808	300.970	351.131
Afd. 22 Haveplan	0	0	25.000
Afd. 22 Huslejestøtte	388.125	455.625	0
Afd. 22 Byggesag: Tag og vinduer	4.500.000	2.500.000	0
Afd. 23 Haveplan	0	0	25.000
Afd. 28 Ny afdeling - henlæggelser	0	0	206.000
Afd. 50 Selskabslokale	0	0	631
Afd. 50 Deponeringsrum / salg	0	-12.424.699	
Rosenhøj 28	0	0	306.006
I alt	9.361.030	-4.959.033	4.924.630
OB Pensionisttur & Djurs Sommerland	0	0	60.268
I alt	0	0	60.286
Boligsocial indsats i Århus Omegn	2.500.000	0	0
Økonomisk rådgivning	200.000	0	0
Tilskud afd. 1	0	1.000.000	648.222
Tilskud afd. 2	0	500.000	0
Nabohuset afd. 4	200.000	200.000	200.000
Tilskud afd. 6	0	1.000.000	756.386
I alt	2.900.000	1.700.000	1.604.608
SAMLET TILSKUD TIL AFDELINGERNE	23.172.994	6.723.170	9.790.370

Afholdte udgifter fra dispositionsfonden adskiller sig igen i år på flere områder. Sidste år var atypisk, idet der blev indtægtsført et provenu på 12,424 mio. kr. for salget af Ravnsbjerg. De reelle samlede udgifter i 2023 er derfor på 19,148 mio. kr. De samlede afholdte udgifter fra dispositionsfonden i 2024 er på 23,172 mio. kr., hvilket er godt 21% højere end året før. Den væsentligste årsag hertil er ekstraordinære udgifter på 5,677 mio. kr. til tab ved lejeledighed

i afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken i forbindelse med den omfattende byggeskaderenovering, som nu er afsluttet. Tabet er opstået i årene 2014-2024. Hertil kommer et tidligere bevilget tilsagn om støtte til afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade i forbindelse med en større tag- og vinduesudskiftning, i alt 4,5 mio. kr. Glædeligt er, at tab ved lejeledighed i 2024 generelt er lavere. Fra 2023 er det faldet med godt 3,6 mio. kr.

Nøgletal

	2024	2023	2022
Bruttoadministrationsudgifter	22.434 mio. kr.	22.495 mio. kr.	20.959 mio. kr.
Nettorenteindtægter	3.766 mio. kr.	1.502 mio. kr.	2.338 mio. kr.
Pr. lejemålsenhed	1.138 kr.	454 kr.	720 kr.
Antal lejemålsenheder	3.310	3.310	3.246
Rentesats - afdelinger	3,16%	5,26%	-6,52%
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	5.673 kr.	5.588 kr.	5.956 kr.
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.856 kr.	5.171 kr.	4.649 kr.
*Egenkapital	72.731 mio. kr.	87.160 mio. kr.	102.984 mio. kr.
- heraf arbejdskapital	48.350 mio. kr.	47.259 mio. kr.	63.023 mio. kr.
- heraf dispositionsfond	24.381 mio. kr.	39.901 mio. kr.	39.961 mio. kr.
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	14.607 kr.	14.278 kr.	19.416 kr.
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (disponibel del)	4.076 kr.	3.709 kr.	3.399 kr.
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	7.366 kr.	12.055 kr.	12.311 kr.
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed (disponibel del)	3.910 kr.	4.241 kr.	3.361 kr.

Afdelingerne

Årets resultat for 19 af foreningens 26 boligafdelinger, inkl. institutioner viser et samlet underskud på 3,128 mio. kr.

Syv afdelinger kom ud med et overskud på samlet 582 tkr.

Gennemgående er det vores indtryk, at afdelingernes drift og huslejeniveau ligger på et acceptabelt niveau. Men det er en kæmpe udfordring at komme potentialet for en samlet effektivisering på 9,8 mio. kr. i møde med de mange udefrakommende stigninger på blandt andet renovation, forsikringer og administration, som vi ikke selv er herre over. Det har medført, at vi fra 2023 til 2024 på de syv udvalgte konti for en effektiv drift er steget med 15,14%.

Overordnet set har der været stig-

ninger på renovationsudgifterne på 1,907 mio. kr., forsikringer på 88 tkr., administrationsbidrag på 3,5 mio. kr., og ligeledes er henlæggelserne i forbindelse med overgang fra B- til A-ordning steget med 1,7 mio. kr.

Besparelserne er opnået på den almindelige vedligeholdelse med godt 1,044 mio. 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 afdelingens henlæggelseskonto, således at eventuelle kurstab ikke i

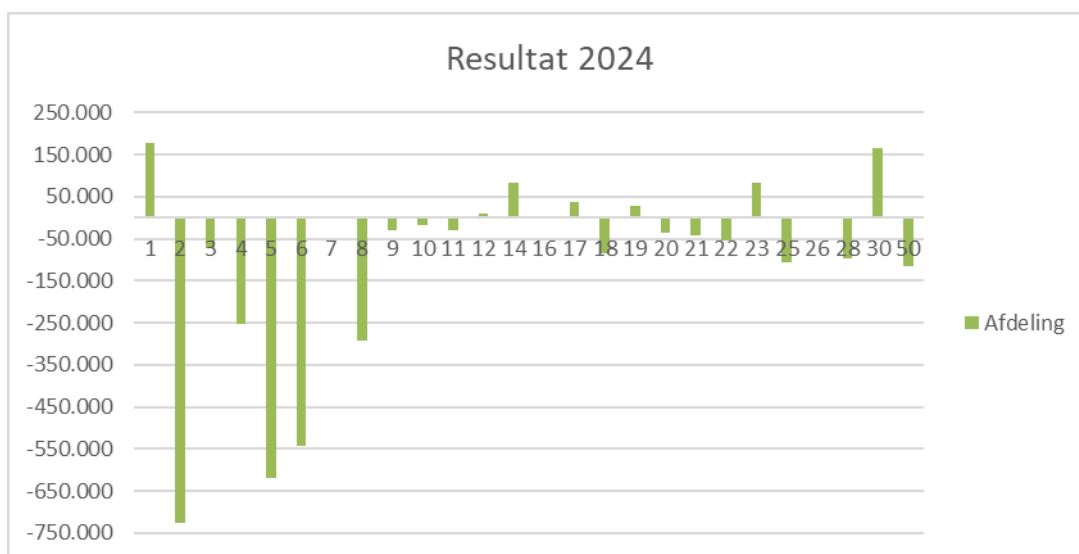
fremtiden vil påvirke afdelingens driftsresultat.

Af de samlede henlæggelser bogførte foreningen i 2022 kurstab på ca. 28,7 mio. kr. Allerede i 2023 rettede markedet sig positivt, således at afdelingerne kunne indtægtsføre en kursgevinst på næsten 14 mio. kr. I regnskabet for 2024 indtægtsfører vi yderligere en kursgevinst på godt 12,0 mio. kr.

Vi er ikke i mål endnu, og ingen kender til i morgen. Det eneste vi med sikkerhed ved er, at lovgivningen har gjort, at vi kan sove nogenlunde roligt om natten og vide, at fremtidens kurstab/gevinster ikke vil påvirke det årlige driftsregnskab.

Renteindtægten blev fordelt med 0,22% til afdelingen og 2,94% til genskabelse af henlæggelserne.

Årets resultat 2024



Driftsover og -underskud indarbejdes i de kommende 3 års budgetter

Resultat på afdelinger

	Overskud	Underskud
1 Præstevangen	176.184,06	
2 Rosenhøj		725.280,94
3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)		72.903,72
4 Rosenhøj institutioner		252.585,72
5 Elstedhøj institutioner		618.926,40
6 Elstedhøj		542.104,35
7 Grøfthøj integreret børneinstitution		2.229,22
8 Solbjerghaven		291.698,57
9 Grøfthøjparken		30.628,16
10 Skovhøj		18.290,99
11 Egevangen		31.005,18
12 Grøfthøjparken 147, børneinstitution	10.159,05	
14 Majsmarken	82.335,63	
16 Matildelundsvej (ungdomsboliger)		3.787,01
17 Skovhøj	37.995,25	
18 Fuglekærvænget		85.646,11
19 Elevparken	28.521,80	
20 Solbjergparken		34.725,49
21 Møllevangen		43.040,86
22 Borgmester Jakob Jensens Gade		54.397,99
23 Sct. Marcus Kirkeplads/Grønnegade	82.822,99	
25 Finsensgade		107.302,71
26 H.P. Christensensgade		1.254,82
28 Buen		98.210,98
30 Arresøvej	164.467,83	
50 Ravnsbjerg Centret		114.176,63

Resultatkonto 2024

	Primo saldo pr. 1/1	Underskud 2024	Overskud 2024	Afviklet underskud (budget)	Afvikling af underfinan- sierung	Afviklet over- skud (budget)	Saldo ultimo pr. 31/12
1	0	0	-176.184	0	176.184	0	0
2	-326.000	725.281	0	0	0	0	399.281
3	58.381	72.904	0	-53.797	0	0	77.488
4	0	252.586	0	0		0	0
5	572.547	618.926	0	0		0	1.191.473
6	1.006.297	542.104	0	-757.615	0	0	790.786
7	-103.067	2.229	0	0		86.431	-14.407
8	-383.058	291.699	0	0		0	-91.360
9	0	30.628	0	0	0	0	30.628
10	-60.109	18.291	0	0	0	1.921	-39.897
11	714.561	31.005	0	-159.917	0	0	585.650
12	-23.186	0	-10.159	0		5.202	-28.143
14	76.735	0	-82.336	-76.735	82.336	0	0
16	0	3.787	0	0	0	0	3.787
17	0	0	-37.995	0	37.995	0	0
18	-30.419	85.646	0	0	0	10.140	65.368
19	0	0	-28.522	0	28.522	0	0
20	28.410	34.725	0	0	0	0	63.135
21	408.853	43.041	0	-71.707	0	0	380.187
22	-34.806	54.368	0	0	0	0	19.562
23	752.742	0	-82.823	-288.404	0	0	381.515
25	0	107.303	0	0	0	0	107.303
26	41.356	1.255	0	-7.328		0	35.283
28	-333.336	98.211	0	0		183.178	-51.947
30	-1.403.346	0	-164.468	0	0	0	-1.567.814
50	0	114.177	0	0		0	0
I alt	962.554	3.128.166	-582.487	-1.415.503		286.872	2.337.877

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	105.775.061	3.084.986	-	3.793.744	44.560	-
2	Rosenhøj	74.338.686	6.868.031	-	8.519.067	47.173	-399.281
3	Grøfthøjparken	4.786.143	321.879	4.536	102.585	8.767	-77.488
4	Rosenhøj, inst.	-	-	-	-	-	-
5	Elstedhøj, inst.	2.362.716	-	-	-	-	-1.191.473
6	Elstedhøj	52.067.880	-	783.614	9.067.067	74.020	-790.786
7	Grøfthøj, inst.	276.622	-	-	-	-	14.107
8	Solbjerghaven	1.147.995	159.347	-	-	29.742	-91.360
9	Grøfthøjparken	25.263.288	-	311.025	3.913.862	11.280	-30.628
10	Skovhøj	7.593.812	1.689.848	-	506.332	9.220	39.897
11	Egevangen	13.188.552	70.373	-	328.552	12.940	-585.650
12	Grøfthøj, inst.	766.202	-	-	-	-	28.143
14	Majsmarken	13.145.685	-	288.358	1.719.593	36.055	-
16	Matildelundsvej	1.907.706	-	-	228.827	16.626	-3.787
17	Skovhøj	5.513.817	412.700	-	1.058.920	6.000	-
18	Fuglekærvænget	3.308.542	1.439.657	-	-	56.446	-65.368
19	Elevparken	3.050.266	470.892	-	-	31.382	-
20	Solbjergparken	3.059.319	251.676	-	-	31.680	-63.135
21	Møllevangen	2.383.332	1.251.326	-	305.100	64.845	-380.187
22	B. Jakob Jensen	2.255.244	249.315	-	146.746	102.212	-19.562
23	Skt. Marcus/Gr.	10.550.160	-	851.988	3.027.144	93.240	-381.515
25	Finsensgade	7.047.242	-	827.917	2.258.584	49.949	-107.303
26	H.P. Chr., inst.	595.320	-	-	-	-	-35.283
28	Buen	1.828.488	313.925	-	-	14.072	1.567.814
30	Arresøvej	1.157.009	170.973	-	-	14.292	1.403.346
50	Ravnsbjergcn.	-	-	-	-	-	-
I alt		343.848.950	16.583.956	3.106.378	35.341.277	808.573	-2.520.596

Samlede stigning i henlæggelserne

(kroner og procent fra 2023 til 2024)

Konto 401 er steget med	8.147.934 kr.	=	2,43%
Konto 402 er steget med	3.336.948 kr.	=	25,19%
Konto 403 er steget med	519.034 kr.	=	20,06%
Konto 404 er faldet med	- 573.396 kr.	=	-1,60%

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 effektiviseringsmålet i aftaleperioden 2014-2020.

Med udgangspunkt 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 nedenstående tabel, svarer den samlede procentvise del af effektiviseringen til -15%.

Som det ligeledes fremgår af nedenstående tabel, er de samlede udgifter steget med godt 17 mio. kr. holdt op mod effektiviseringspotentialet på 9,8 mio. kr., hvilket betyder, at vi stadig mangler at spare 31%. Udgiftsstigningen på de syv udvalgte konti er fra 2023 til 2024 steget med 15,14%.

		Total	109010	110	111	112	114	115	117-122
Udgifter regnskabsår 2020	kr.	65.335.817							
Effektiviseringspotentiale	kr.	<u>9.800.000</u>							
Samlet driftsmæssigeffektivisering senest i 2026		55.535.817							
Samlet effektivisering i procent		-15%							
Samlede udgifter i 2024 holdt op mod effektiviseringstal		17.022.515							
Ved 0% har vi opnået den samlede besparelse		31%							
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
Udgifter regnskabsår 2024	kr.	72.558.332	7.224.697	2.846.970	6.482.076	20.115.939	21.053.293	2.994.914	11.840.443
Opnået bespar./merforbrug	kr.	9.540.333	1.906.771	88.153	1.316.136	3.508.614	2.052.383	-1.043.641	1.711.917
	%	15,14	35,86	3,2	25,48	21,13	10,80	-25,84	16,90

Seneste 5 års regnskabstal

	2024	2023	2022	2021	2020
109 Renovation	7.224.697	5.317.926	4.402.311	4.154.915	3.967.865
110 Forsikring	2.846.970	2.758.817	4.965.311	4.916.776	5.198.153
111 Afdelingens energiforbrug	6.482.076	5.165.940	6.742.087	5.841.664	5.143.389
112 Bidrag til foreningen	20.115.939	16.607.325	14.521.402	14.160.765	14.436.744
114 Renholdelse	21.053.293	19.000.910	19.116.381	17.612.446	17.851.765
115 Alm. vedligeholdelse	2.994.914	4.038.555	543.544	1.154.977	8.154.835
117 Istandsættelse fraflytter	0	0	645.031	0	0
121 Henlæggelse fraflyt. A-ordn.	7.025.884	6.172.619	5.857.965	3.122.294	3.111.846
122 Henlæggelse fraflyt. B-ordn.	4.814.559	3.955.907	3.955.369	7.529.286	7.471.219
Total for afdelingerne	72.558.332	63.017.999	60.749.401	58.493.123	65.335.817

Udviklingen i effektiviseringspotentiale 2023-2024

Afdeling	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Afvigelse	I procent
1	12.516.119	14.454.374	-1.938.255	15,49%
2	17.242.976	20.265.199	-3.022.223	17,53%
3	461.771	576.304	-114.533	24,80%
6	9.169.317	11.548.154	-2.378.837	25,94%
8	1.188.205	1.103.801	84.404	-7,10%
9	3.567.377	4.260.111	-692.734	19,42%
10	1.696.084	1.797.308	-101.224	5,97%
11	2.352.723	2.655.599	-302.876	12,8%
14	2.199.184	2.498.869	-299.685	13,63%
16	355.827	428.536	-72.709	20,43%
17	954.584	947.459	7.125	-0,75%
18	1.333.642	1.472.362	-138.720	10,40%
19	672.097	773.054	-100.957	15,02%
20	501.507	455.962	45.545	-9,08%
21	482.490	504.880	-22.390	4,64%
22	686.882	807.961	-121.079	17,63%
23	2.675.178	2.882.788	-207.610	7,76%
25	2.180.066	2.305.017	-124.951	5,73%
28	1.092.788	1.301.653	-208.865	19,11%
30	1.689.181	1.518.941	170.240	0,0%
	63.017.998	72.558.332	-9.540.334	15,14%

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 2025-2028.

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 af 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, mens man på den anden side tilsigter øgede driftsudgifter som følge af nye investeringer og krav i bygningsreglementet.

”Komme til udgifter” er blandt andet almindelige driftsudgifter som

følge af de lovkrav, der er opstillet for indførelse af forskellige bygningstiltag ved bygningsrenoveringen. Herunder kan blandt andet nævnes balanceret ventilation, energioptimering, niveaufri adgang, elevatorer med videre.

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 2024 anfører revisionen følgende hovedbudskaber:

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

Indledning og opsummering

Revisorfirmaet Deloitte har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Boligforeningen Århus Omegn med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne rapportering.

Vi fremlægger vores revisionsrapportering side 749 – 776 for 2024-revisionen for bestyrelsen.

Hovedbudskaber i rapporteringen

Deloitte gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:

- * Kapitalforvaltning
- * Dispositionsfond
- * Egenkontrol og forvaltningsrevision
- * Vedligeholdelsesplaner
- * Forretningsgange
- * Lejeledighed og tab ved fraflyttere

Kapitalforvaltning

Kursregulering på værdipapirbeholdningen er henført til henlæggelseskonto i henhold til gældende ændringsbekendtgørelse (nr. 1247 af 5. september 2022).

Dette har i 2024 haft en positiv påvirkning på niveauet af henlæggelser i afdelinger.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden er faldende over de kommende år og den disponible del er på et relativt lavt niveau. Ledelsen er opmærksom på, at udviklingen er kritisk og har iværksat tiltag, hvor der er skærpet fokus på udviklingen og de tilskud, der gives fra dispositionsfonden.

Egenkontrol og forvaltningsrevision

Egenkontrollen og forvaltningsrevision er gennemført.

Effektiviseringstiltag er vedtaget og det er vores vurdering, at boligorganisationen har udøvet en fornuftig indsats.

Vedligeholdelsesplaner

Der er en række afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser er utilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytning.

Det er medtaget i spørgeskemaet i år, og derudover er der taget højde herfor i budgetterne for 2025 i de respektive afdelinger.

Forretningsgange

Vi har stikprøvevis påset, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for væsentlige områder, som er veldokumenterede.

Vi anbefaler fortsat, at beskrivelserne løbende vurderes under hensyntagen til ændringer i administrativ setup og risikovurderinger.

Lejeledighed og tab ved fraflyttere

Lejeledigheden er faldet i 2024. Lejeledigheden udgør nu 1,6 % af lejeindtægterne mod 2,5 % i 2023.

Det er vigtigt, at udviklingen nøje følges og tiltag løbende drøftes.

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.

Going concern

Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet ud fra goingconcern-princippet om 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 har konstateret, at der under de givne forudsætninger er disponible midler i alle år. Den disponible

del af dispositionsfonden ligger dog relativt lavt de kommende 10 år.

Forespørgsler om besvigelser

Det er ved lov pålagt os at indhente udtalelser fra den daglige og øverste ledelse om eventuelle konstaterede eller formodede besvigelser eller fejl-informationer.

Den daglige ledelse har oplyst over for os, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligorganisationens årsregnskaber som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.

Den øverste ledelse bekræfter ved underskrift på dette dokument følgende:

- * At den øverste ledelse er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser.
- * At der efter den øverste ledelses vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at boligorganisationen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskaberne, herunder fejl i årsregnskaberne som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver.
- * At den øverste ledelse ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigel-

ser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskaberne.

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 vores gennemgang er det vores vurdering, at der ikke er konstateret væsentlige fejl og mangler i de generelle IT-kontroller, der har betydning for regnskabsaflæggelsen udover afsnittene til højre.

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.

Vi anbefaler, at forretningsgangene udbygges og ajourføres med de interne kontroller, organisatoriske ændringer og hensyntagen til de forventede nationale opstramminger.

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

Betydelige risici

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarder 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 "stød-pude" 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 og lever op til bekendtgørelsens krav.

Hovedselskabets mellemregninger

Der er risiko for, at boligorganisationens økonomi eller likviditet bringes i fare, fordi der udlånes midler fra hovedselskabet til afdelinger.

● Bemærkning:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Henlæggelser

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

● Bemærkning:

Ingen væsentlige bemærkninger.

Advokatbrev, styringsdialog og regnskabsgennemgang

Vi har kontrolleret, at boligorganisationen ikke har forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.

● Bemærkning:

Vi har rettet henvendelse omkring igangværende sager hos boligorganisationens advokatforbindelser samt foretaget gennemgang af styringsdialog for 2024.

Afdelinger med kontinuerlige overskud

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

● Bemærkning:

Der er to afdelinger med kontinuerlige overskud (opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Gennemgangen af ledelsens årsagsforklaringer har dog ikke givet anledning til bemærkninger.

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 på samme niveau med sidste år. Gennemgangen af ledelsens årsagsforklaringer har dog ikke givet anledning til bemærkninger.

Administrationsbidrag

Der er risiko for, at der ikke opkræves kostægte.

● 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.

Individuelle lejeforbedringer

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

● 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 forventes at være faldende over de kommende år. Dispositionsfonden forventes anvendt til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver.

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.

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.

Tab ved lejeledighed

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

● Bemærkning:

Vi skal bemærke at der er faldende tab ved lejeledighed, men er fortsat på et højt niveau.

Tab ved fraflytninger

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:

Vi skal bemærke, at der er faldende tab ved fraflytninger.

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 har forholdt sig til kravene om forvaltningsrevision og udarbejdet notat herom lige som der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder reglerne om egenkontrol, herunder at effektiviseringstiltag er ikke vedtaget samt at dokumentation og rapportering herom er utilstrækkelig.

● Bemærkning:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Den nuværende egenkontrol er velfungerende og veludviklet med fokus på målpunkter i forhold til økonomi, beboere, medarbejdere og udvikling af boligorganisationen.

Udgifter til aflønning af direktør

Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligorganisationens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten.

● Bemærkning:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er endvidere påset, at der er sket korrekt oplysning af ledelsesudgifterne, jf. Driftsbekendtgørelsens §75. stk. 5.

Tilbud på hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis

Der er risiko for, at Aarhus Kommune ikke bliver tilbudt hver 7. ledige ung-

doms- og kollegiebolig afdelingsvis i henhold til aftale pr. 1. januar 2016

● Bemærkning:

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

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 22. maj 2025.

Budget 2025 - Foreningen

Budgettet for 2025 balancerer med et budgetteret underskud på 270 tkr.

Bruttoadministrationsomkostningerne er budgetlagt til 22,995 mio. kr., hvilket repræsenterer en stigning på 5,25% i forhold til 2024.

Forventningerne til det kommende år indebærer en moderat stigning i forrentningen af foreningens samlede portefølje, hvilket forventes at resultere i en stigning på 3,6 mio. kr. sammenlignet med budgetåret 2024. Dog, i overensstemmelse med et forsigtighedsprincip, budgetteres der med en rente på 1,0%.

På indtægtssiden forventes administrationsindtægterne at falde med 555 tkr. fra i alt 19,449 mio. kr. til 18,894 mio. kr.

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed vil herefter udgøre 4.706 kr. mod tidligere 4.856 kr.

Som nævnt tidligere forventer vi i budget 2025 en renteindtægt, hvilket vil medføre, at indtægterne stiger med 4,370 mio. kr. til 4,470 mio. kr. i forhold til budgetåret 2024.

Afslutningsvis kan det oplyses, at indtægter i form af byggesagshonorar i budget 2025 næsten er status quo med sidste år, ca. 1,657 mio. kr.



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 2024 har vi som tidligere år haft særlig 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 2023-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.

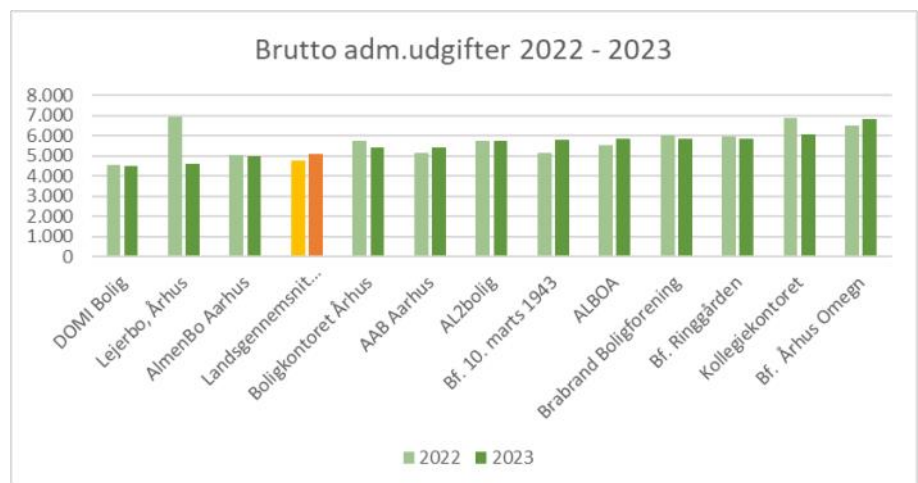
Vi har som dokumentation benyttet os af Landsbyggefondens tvillingeværktøj til benchmarking som en del af egenkontrollen.

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. Årsagen til, at de opsparede henlæggelser ikke er tilstrækkelige skyldes, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at standarden i visse afdelinger skal højnes i forbindelse med genudlejning for at sikre attraktive boliger.



Bruttoadministrationsudgifter (5. kreds, Aarhus)

Bruttoadministrationsudgifter er et udtryk for organisationens samlede ordinære udgifter (kto 501-521). I 2023 ligger Århus Omegn som den med højest administrationsudgifter målt i 5. kreds mod 2022, hvor Århus Omegn lå en kende lavere.

Landsgennemsnittet er steget med 7,64% - mod et fald i 5. kreds på 3,05%.

Som det fremgår af årsagsforklaringen på afvigelserne i bruttoadministrationsudgifterne, er Århus Omegn som en konsekvens heraf steget med 4,99%.

Brutto-/Nettoadministrationsudgifter (Tvillinger)



I år er de sammenlignelige boligorganisationer (også kaldt tvillinger) følgende:

Greve Boligselskab, Køge alm. Boligselskab, Vivabolig, Lejerbo, Hvid-

ovre, Brøndby Boligselskab, AAB Vejle, Brabrand Boligforening, Boligforeningen Østerbo, Frederiksberg forenede Boligselskab og Samvirkende Boligselskab.

Vi kan også her som sammenholdt med boligorganisationerne i 5. kreds Aarhus konstatere, at vi ligger i den høje ende af udgiftsniveauet.

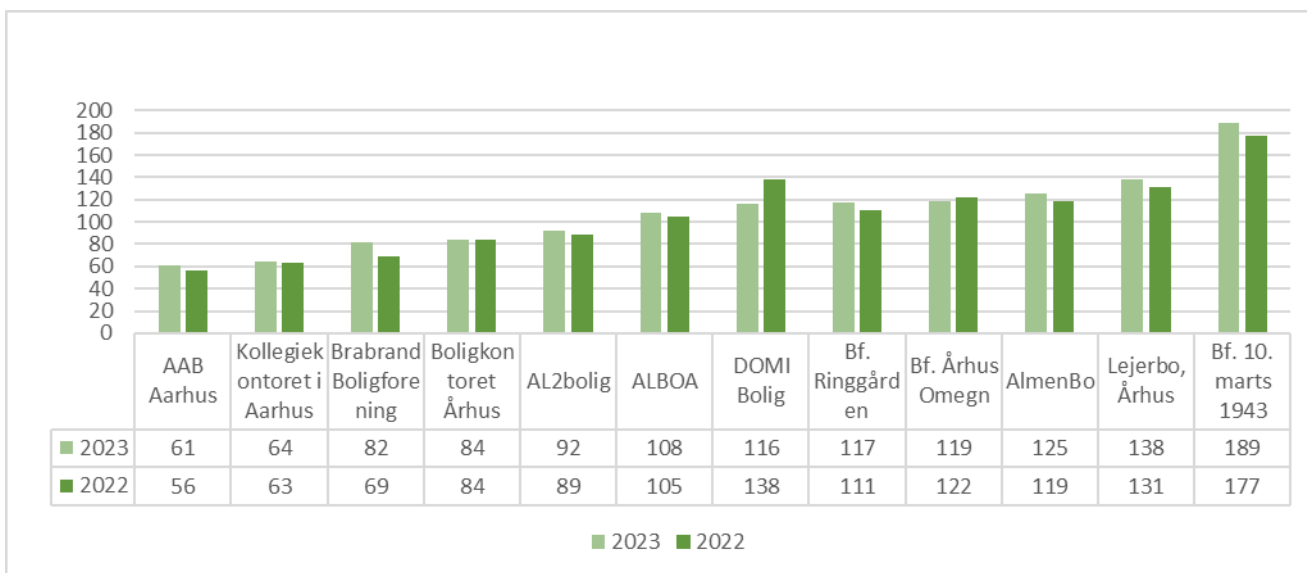
Revision

To forskellige måder at anskueliggøre udgifterne til revisionen.

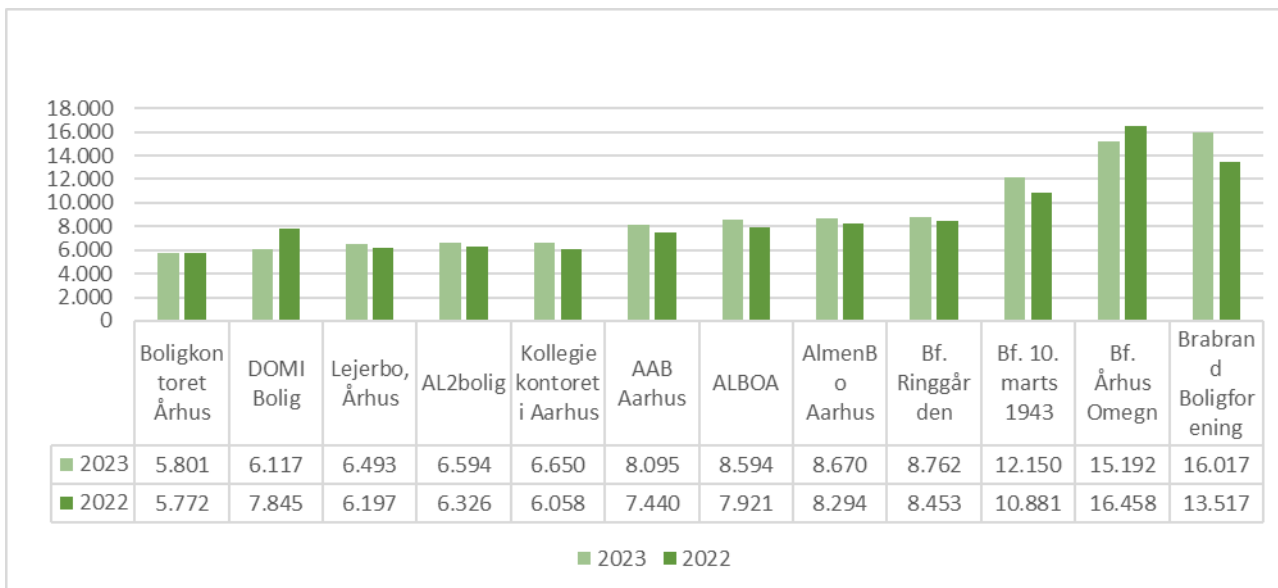
Vi har fuld fokus på revisionsudgifterne, som vi tidligere har tilkendegivet,

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

Udgifter pr. lejemålsenhed



Udgifter pr. afdeling



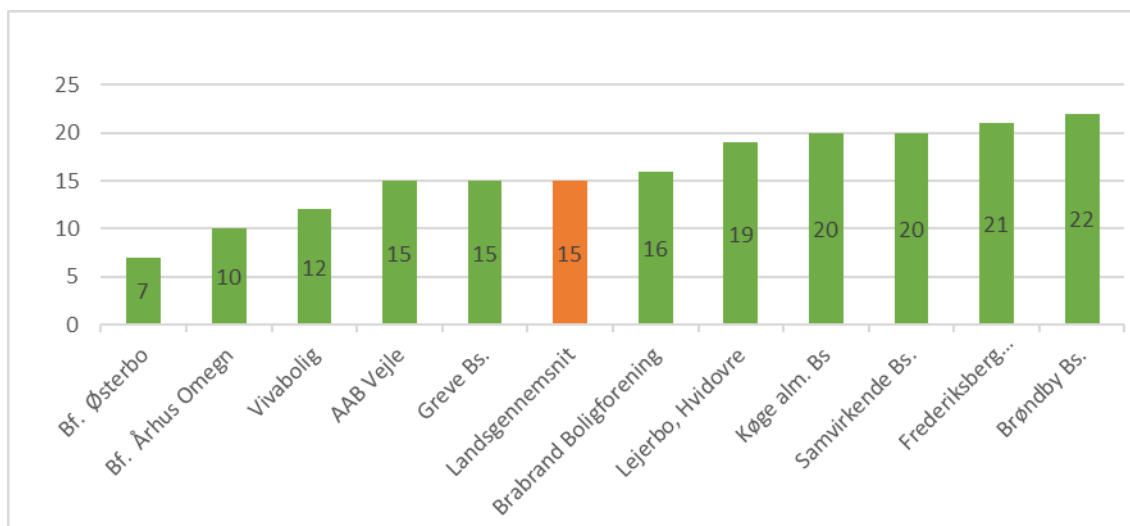
Forsikringer

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

Ovenstående diagram viser, at Århus Omegn på landsplan ligger i den lave ende af skalaen målt pr. m² (kto 110).

I tæt samarbejde og ved et årligt møde med forsikringsmæglerfirmaet Willis 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



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

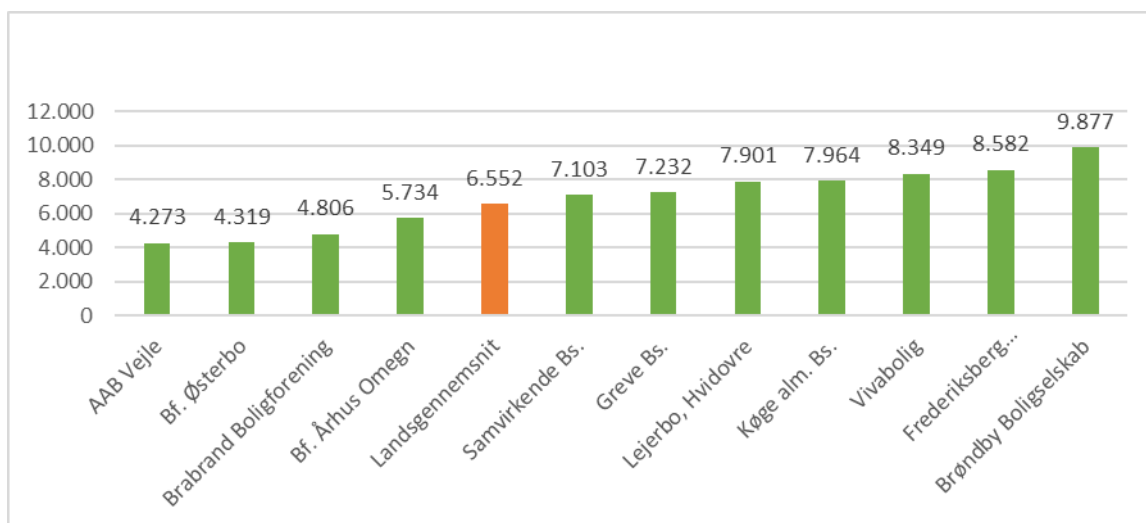
Ovenstående diagram viser, at Århus Omegn på landsplan ligger i den lave ende af skalaen målt pr. m² (kto 110).

I tæt samarbejde og ved et årligt møde med forsikringsmæglerfirmaet

Willis 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.

Renholdelse

Pr. lejemålsenhed - tvillingeværktøj



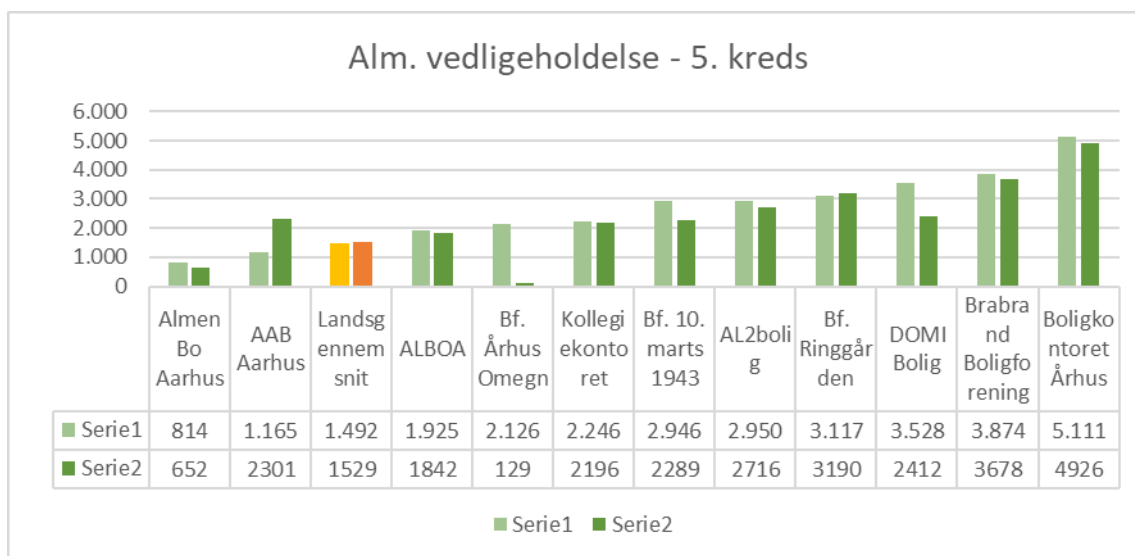
Vi arbejder løbende på at optimere både timeforbrug og brugen af økonomiske midler. Derfor har vi taget en del grønt arbejde hjem, og vi har i den forbindelse ansat nye ejendomsfunktionærer med fokus på grøn pleje.

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.

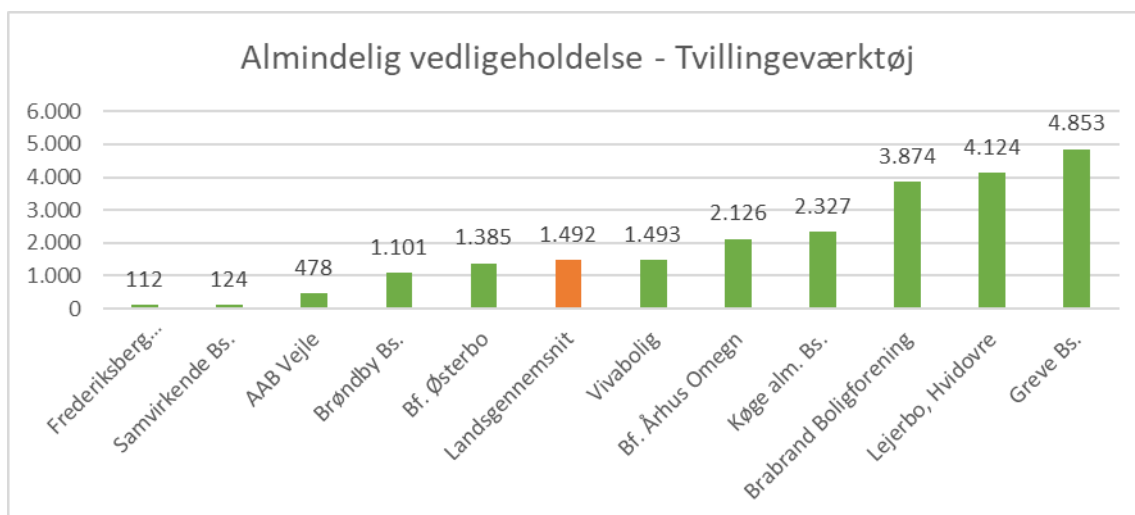
Fra 2021 til 2022 steg udgifterne til renholdelse med ca. 450,- kr. pr. lejemålsenhed årligt. Fra 2022 til 2023 er udgifterne faldet med 43,- kr. til 5.734,- kr. pr. lejemålsenhed. Vi ligger derfor stadig væsentligt under landsgennemsnittet, som er på 6.552,- kr. pr. lejemålsenhed.

Almindelig vedligeholdelse

Pr. lejermålsenhed i 5. Kreds



Pr. lejermålsenhed - tvillingeværktøj



I 2021 flyttede vi, helt i overensstemmelse med erfaringer fra andre boligorganisationer, et betydeligt budgetteret beløb fra almindelig vedligeholdelse (kto 115) til planlagt og periodisk vedligeholdelse (kto 116).

I 2022 var udgifterne til almindelig vedligeholdelse ca. 500 tkr. for alle afdelinger i Århus Omegn svarende til ca. 129 kr. pr. lejermålsenhed.

I 2023 har vi anvendt kto 115 i højere grad, hvilket har resulteret i en

stigning i den gennemsnitlige udgift pr. lejermålsenhed.

Underskriftsside

Viby J, den 16. juni 2025

Repræsentantskabet for Boligforeningen Århus Omegn

Viby J, den 26. juni 2025

Bestyrelsen for Boligforeningen Århus Omegn

Jytte Gissel, formand

Irene Lindemann, næstformand

Thomas Kirstein Sørensen

Brian Moos Lindberg

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Tom Weber-Hansen



Boligforeningen Århus Omegn
Christian X's Vej 56-58
8260 Viby J

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