



Redegørelse Styringsdialog 2025 AAB

2. december 2025
Side 1 af 14

Dato: 11. september 2025
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Per Ohms
Bestyrelsesmedlem Kristine Flensted Nielsen
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Specialkonsulent Louise Weissenborn
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-004636
Dokumentnummer:
15107817

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

AAB's regnskab 2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2025 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat m.v.



Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

2. december 2025
Side 2 af 14

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

- 1. Byggesager**
 - Nybyggeri
 - Renoveringer
- 2. Økonomi, drift og administration**
- 3. Udlejningssituationen**
 - Bindebøll
 - Fortrin for børnefamilier
- 4. Henlæggelser**
 - Status på ekstern granskning
- 5. Effektivisering**
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb
- 7. Evt.**



Referat

2. december 2025
Side 3 af 14

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet og sagen er afsluttet.
- Anskaffelsessum er overfinansieret med ca. 1 mio. kr. Klar til skema C.

Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart. Sagen er ikke skrinlagt men forventes snarligt genstartet idet det formodes, at der skal bygges inden for den allerede eksisterende lokalplan.

Skæring Bæk, etape III:

- Projekt med en privat. Skærpede krav fra planmyndigheden har som konsekvens, at der alene forventes at blive bygget 25-30 almene boliger.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger, heraf 36 boliger under 55 m²).
- Nybyggerisagen er afsluttet og afdelingen gik i drift pr. 1. januar 2025.
- Budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværret af uforudseelige forhold i forbindelse med ombygningen af en fredet bygning og stigende renteniveau. Bestyrelsen har bevilget støtte fra dispositionsfonden. Tilskuddet til byggesagen er i 2023 forøget med 50 mio. kr. fra dispositionsfonden, samt en øget udgift på 7,5 mio. kr. i 2024. I 2024 var det samlede tilskud fra dispositionsfonden på ca. 135 mio. kr. i forbindelse med anskaffelsessummens overskridelse af den maksimale anskaffelsessum gældende for alment nybyggeri. Det forventes at dispositionsfonden, som minimum, skal bidrage med yderligere 15 mio. kr. i tilskud i 2026.
- Grundet overskridelse af maksimumbeløbet i byggesagen, er byggesagshonorar på ca. 5,5 mio. kr. tilbageført i 2024 som ekstraordinær udgift.



2. december 2025
Side 4 af 14

Afd. 67, Risskov Brynet

- Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune. Det forventes, at P-kælder kan overgå til afdelingen. Der henvises desuden til "Tilsynssager" under nedenstående afsnit 5.
- Renovering af vådrumsmembraner er anmeldt til byggeskedefonden grundet forkert udførelse af hovedentreprenøren der, siden renoveringen blev foretaget, er gået konkurs. Der afventes svar fra fonden inden udbedring kan foretages.

Afd. 68, Smedens Have (uden for Aarhus Kommune)

- Seniorvenlige boliger i Hørning.
- 37 boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden.
- Lokalplansforslag færdiggjort og fremsendt Skanderborg Kommune
- Udbud medio 2025
- Skema A er blevet indgivet i 2024 og forventes udbud ved indgangen til 2025.
- Der forventes byggestart medio 2026.

Renoveringer

Afd. 6, Ingerslevsgaard

- Renovering af altaner.
- Udskiftning af radiatorsystem
- Forventet renoveringsomkostninger på ca. 25,8 mio.kr. Finansiering hentes fra henlæggelser og lån.

Afd. 14, Rytterparken

- Renovering af faldstammer og bad
- Vanskeligt at finde entreprenør hvorfor afsatte renoveringsomkostninger er blevet væsentligt forhøjet. Forelagt afdelingsmøde 15. september.

Afd. 19, Vorrevangsparken

- Nye brugsvandsinstallationer.
- Omkostninger på ca. 18,4 mio. kr.

Afd. 20, Niels Ebbesens Gård



2. december 2025
Side 5 af 14

- Renovering af tag, vinduer m.v.
- Omkostninger på ca. 29,2 mio. kr. Der foretages låntagning grundet utilstrækkelige henlæggelser.

Afd. 21, Langenæs I

- Renovering af tag og vinduer
- Renovering udskydes pga. udarbejdelse af projektbeskrivelse.

Afd. 22, Langenæs II

- Etablering af vådrumsmembran.
- Renovering af tag og vinduer
- Renovering udskydes pga. udarbejdelse af projektbeskrivelse.

Afd. 24, Skovgårdsparken

- Renovering og udskiftning af faldstammer.
- Sagen er afsluttet. Der mangler at blive hjemtaget lån.

Afd. 25, Klostervangen

- Grandville har gennemført en evaluering af helhedsplanprocessen, hvilket er blevet udmøntet i en rapport med 18 konkrete anbefalinger til, hvordan AAB kan lære af erfaringerne fra Klostervangen.

Afd. 35, Trillegården

- Følger igangværende arbejde med en overordnet udviklingsplan for Herredsvang.
- Landsbyggefonden (LBF) har prækvalificeret støtte med finansiering på knap 200 mio. kr.
- Afventes tilbagemelding fra LBF for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen. Tilbage meldingen skal resultere i udarbejdelse af en endelig ansøgning til LBF, med uddybede forslag til budget og beregning af huslejestigninger.
- Pba. erfaringerne med helhedsplansprocessen i afd. 35 Trillegården har organisationsbestyrelsen besluttet, at der i fremtiden skal sidde et organisationsbestyrelsesmedlem i byggeudvalgene.

Afd. 38, Sandkåsparken

- Vinduesudskiftning.
- Omkostninger på ca. 11 mio. kr.



Afd. 37, Fjældevænget

- Udvendig renovering med nye vinduer, ventilation integreret i vinduer, og delvis udskiftning af installationer i boligerne.
- Sagen er afsluttet.

2. december 2025

Side 6 af 14

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til nedrenovering.

Afd. 52, Skådeparken

- Udskiftning af vinduer, terrassedøre og vandrør.

Afd. 74, Nørreport

- Tagudskiftningsprojekt er godkendt.
- Omkostninger på ca. 24,9 mio. kr.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.611	10.177	3.354	944	10.707	11.708	13.350
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.168	3.675	3.271	7.731	11.597	11.916	12.048

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital kr./lejemål	43.487	51.322	50.706	54.690	67.344	66.648	70.282

Samlet egenkapital



Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	58.680.825	38.666.165
Dispositionsfond	332.513.055	61.324.709

2. december 2025
Side 7 af 14

Årets resultat er et overskud på 2,6 mio. kr.

Den samlede egenkapital udgør 43.487 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 25,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger
- 10,7 mio. kr. – rentetilskrivning
- 2,1 mio. kr. – rente af egen trækingsret

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 9,5 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,5 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 6 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 58 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,6 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 10,2 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 24,9 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb faldet med ca. 55,7 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med ca. 30,5 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 6.611kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed).

Den samlede egenkapital er faldet med ca. 60,1 mio. kr. Faldet skyldes særligt de seneste års uroligheder på de finansielle markeder, at der er betalt store engangsbeløb bredt til afdelingerne som følge af boligforeningens tidlige ordning med rentegaranti/tilskud, samt udgifter til omdannelse af afd. 100, Bindesbøll Byen på ca. 123 mio. kr. Desuden er der pt. udlånt ca. 165 mio. kr. fra dispositionsfonden til afdelingerne.

AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2025 eller i den nærmeste fremtid. AAB bemærker dog, at det er en forudsætning, at afdelingslån for 16 millioner kr. optaget i boligorganisationens frie midler, flyttes til ekstern lånefinansiering hvis ikke afdelingerne skal sættes i bidrag fra 2026.



2. december 2025
Side 8 af 14

Bestyrelsen har formuleret en politik for egenkapitalens størrelse og for udbetaling af fremtidige tilskud, og der udarbejdes løbende en 15-årig plan over egenkapitalens likviditet. Tilskuddene udbetales ud fra en prioriteringsmodel, der beregner afdelingernes indbyrdes økonomiske sårbarhed som grundlag for prioriteringen.

AAB eftersender scenarie for dispositionsfondens udvikling til tilsynet.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Af spørgeskemaet fremgår, at der de seneste 4 år har været overskud i afdelingerne pga. besparelser på driften.

Korrespondance med LBF

Pr. september 20225 er der indledt korrespondance mellem AAB og LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes driftsomkostninger. Men det er samtidig bestyrelsens opfattelse, at det er mere væsentligt at have fokus på egenkontrol, opfølgning, udbud, indkøb og sparsommelighed.

Bestyrelsen har prioriteret at bruge AAB's ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser snarere end at udarbejde detaljerede mål.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 4,53% i 2024 mod 2,58% i 2023.

Bestyrelsen besluttede i 2024, at der blev gennemført et udbud af AAB's kapitalforvaltning. Udbuddet gør det muligt, at AAB kan udnytte muligheden for fremover også at investere aktier udover kun obligationer. I 2025 opstarter AAB's 4 kapitalforvaltere investeringer i børsnoterede aktier efter de gældende regler i strategien for kapitalforvaltning.



2. december 2025
Side 9 af 14

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåls- enhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Administrations- bidrag kr. pr. le- jemål	4.233	4.151	3.817	3.764	3.700	3.663	3.683
Nettoadministra- tionsudgift pr. le- jemål	4.394	4.247	3.934	3.894	3.868	3.798	3.747

Administrationsbidraget er 4.233 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.404 kr. pr. lejemålsenhed). Der er indvarslet en forøgelse af nettoadministrationsudgifter på 3% i 2026.

Revisor bemærker, at niveauet for administrationsbidraget er højere set i forhold til sammenlignelige boligorganisationer. Revisor anbefaler, at ledelsen vurderer om der er mulighed for at reducere omkostningerne.

3. Udlejningssituationen

Der har i 2024 været et samlet tab ved tab fraflytninger/lejeledighed på ca. 6 mio. kr. Det bemærkes, at lejetab for Bindsbøll ikke er indregnet i det samlede tab.

Lejetab er ca. 2,8 mio. kr. 40% af tabet er erhvervslejemål såsom institutioner.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 37, Herredsvang, afd. 61, Vintervej og afd. 100, Bindsbøll. Ifølge ledelsen har det baggrund i følgende forhold:

- Lejeledigheden i afd. 37 skyldes at ventelisten de senere år er blevet kortere.
- Lejeledigheden i afd. 61 skyldes ungdomsboliger der ikke længere er attraktive grundet stand og huslejeniveau.
- Lejeledigheden i afd. 100 skyldes at der er en del boliger, som endnu ikke er lejet ud. Revisor anbefaler, at der udarbejdes en plan for hvordan lejeledigheden nedbringes.

Bindsbøll

Ca. 80 boliger mangler at blive udlejet. Det er særligt store 2-rumsboliger der er svære at leje ud. AAB har fået lov til at sætte skillevæg op i 5 af boligerne.



I budget 2026 forventes et lejetab på ca. 12,3 mio.kr.

2. december 2025
Side 10 af 14

Børnefamiliefortrin

Bestyrelsen har vedtaget at børnefamiliefortrin bliver genindført for 4-værelses lejemål.

AAB gjorde opmærksom på, at den nuværende boligstøtteordning, under særlige forudsætninger såsom en ægtefælles bortgang, gør det billigere at blive boende i et stort lejemål, end at man flytter til et mindre lejemål, for derefter at blive om-reguleret i sin boligstøtte.

4. Henlæggelser

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 30-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 1, 4, 19, 20, 22, 23, 32, 36 og 62.

Alle afdelinger har budgetteret med fremmed kapitalanskaffelse for at kunne finansiere planlagte og periodisk vedligeholdelse, med undtagelse af afd. 42.

Ledelsen har oplyst revisor, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Revisor bemærker, at det er aftalt med Aarhus Kommune, at vedligeholdelsesplanerne fremadrettet kun skal omfatte 40% af omkostningerne til køkken og bad. Tilsynet bemærker at dette ikke er korrekt. Tilsynet er kun kommet med bemærkninger om, at de 40% af omkostningerne til køkken og bad er inden for lovens rammer som formuleret af Social- og Boligstyrelsen.

Revisor anbefaler, at bestyrelsen og den administrative ledelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at henlæggelserne øges, hvis der er behov herfor.

Bestyrelsen har i 2024 vedtaget en formuleret politik for fremtidige henlæggelser:

- For hver af AAB's afdelinger skal der hvert år opgøres et måltal på gældende vedligeholdelsesplan, som udgøres af den årlige gennemsnitlige henlæggelse.
- Henlæggelserne på kto. 120 skal så vidt muligt svare til måltallet. Er det ikke tilfældet skal der udarbejdes en plan, der som udgangspunkt indføres over maksimum 10 år.



Der pågår konstruktive dialoger mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vedr. forståelsen af behovet om at øge henlæggelserne i afdelingerne.

2. december 2025
Side 11 af 14

Revisor anbefaler, at ledelse og bestyrelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at de budgetterede henlæggelser øges, såfremt der er behov herfor.

Kollektiv råderet

AAB har udarbejdet en ny model for kollektiv råderet vedrørende udskiftning af køkken og bad (og hvis relevant, bryggers). Afdelingernes vedligeholdelsesplan skal bidrage med 40% af udgifterne, mens de resterende 60% dækkes af beboerne gennem huslejestigning. Aktuelt har 30 afdelinger godkendt skabelonen for AAB's kollektive råderetsmodel.

Granskning

AAB har foretaget justeringer af vedligeholdelsesplanerne pba. granskningsrapporten. AAB bemærker af nytteværdien af granskningsrapporten er af moderat karakter. Det er forhåbningen af den anden granskningsrunde giver mere retvisende billede af vedligeholdelsesplanerne i organisationen som helhed.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 84,9% i 2024 med 84% i 2023 og ligger over regions gennemsnittet (82,9%). Boligorganisationen har 9 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2024 mod 10 afdelinger i 2023. 7 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 2, Nordre Bydel I, afd. 3, Nordre Bydel II, afd. 32, Abildhaven, afd. 33, Præstehaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, og afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

I begyndelsen af 2024 trådte rammeaftalen i kraft med de nye elektrikere, tømrere og vvs-montører i servicecentrene. Grundet manglende kvalitet i arbejdet har AAB efterfølgende opsagt aftalen vedr. tømrerområdet.

I 2024 blev der gennemført et nyt udbud af leverandører til at foretage vinterydelse.

I 2024 er der blevet forhandlet om en udvidelse af sortimenter/leverandører af køkkener.



AAB har implementeret IT-plattformen ENTO, som løbende overvåger alle AAB's varme- og elinstallationer. ENTO har allerede sparet AAB både energi og penge i afdelingerne.

2. december 2025
Side 12 af 14

AAB har iværksat en analyse af boligorganisationens indkøb, som i 2025 munder ud i en ny indkøbspolitik, en strategi for udbud og indkøb, og en systematisk egenkontrol for boligorganisationens indkøb. Formålet med AAB's indkøbspolitik er at sikre, at organisationen lever op til myndighedskrav for indkøb og at opnå den bedst mulige sammenhæng mellem kvalitet og pris i indkøbet. I denne forbindelse er alle AAB's forretningsgange gennemgået, opdateret og udvidet for at have et gennemsigtigt, robust og sikkert grundlag for den fortsatte forvaltning af boligorganisationen.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Det forventes at alle afdelinger får afdelingsbestyrelser i løbet af 2025 med undtagelse af afd. 33, Præstehaven og afd. 61, Skovkollegiet.

Styrket tilsyn, forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision har revisor i forbindelse gennemgangen af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen for AAB. Statusrevisionen har heller ikke afdækket svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsaflæggelsen.

AAB oplyser, at medarbejderne ikke kan anvende boligorganisationens rabatter til private indkøb.

Der oplystes følgende i relation til betalinger for håndværkerydelser:

AAB har dobbeltgodkendelse, men også en førstegodkender ved den bygningsansvarlige i afdelingen. Afdelingsbestyrelserne har indblik i konteringerne, således at afdelingsbestyrelsesmedlemmer har mere kritisk indsigt i, hvad der er blevet bygget/leveret på specifikke konteringer

Der kan ikke ændres i kontonummeret hos kreditor uden to medarbejders godkendelse.

Mange medarbejdere inde over konti, hvilket giver en større gennemsigtighed ift. kontienes benyttelse.

AAB samarbejder med PwC om udarbejdelse af en bruttoliste over specifikke forretningsgangsbeskrivelser.



Revisor konstaterer, at der mangler en opdatering af forretningsgangsbeskrivelsen for byggesagshonorar. Det anbefales, at der sker en opdatering af den nævnte forretningsgang. AAB har noteret sig revisors påpegning og har implementeret de skriftlige forretningsgange i 2024

2. december 2025
Side 13 af 14

Revisor anbefaler, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at boligorganisationen kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet og øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre interessenter samt at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk.

Bestyrelsen har oplyst revisor, at der foreligger en IT-beredskabsplan som endnu ikke er testet. Revisor anbefaler, at der foretages en test af beredskabsplanen.

Der foretages løbende awareness-træning af medarbejdere i forhold til cybersikkerhed, phishing, GDPR og sårbarhedsscanninger. Boligorganisationen modtager en månedlig rapport fra et eksternt netværkssikkerhedsfirma.

Revisor oplyser at der i revision 2024 ingen bemærkninger er at hæfte på AAB's forretningsgange eller interne kontroller.

AAB oplyser at de nævnte forretningsgangsbeskrivelser blev udarbejdet i 2024 og realiseret i 2025.

God almen ledelse

Arbejdet med "Ét AAB" er der blevet sat fokus på samarbejde i beboerdemokratiet og mellem beboerdemokrater og den professionelle organisation.

Bestyrelsens grundlag for sit arbejde omhandler klare ledelsesprincipper, præcise politikker og strategier, maksimal åbenhed og højt strategisk kompetenceniveau.

Bestyrelsen har desuden prioriteret at få beskrevet boligorganisationens arbejdsgrundlag i en række politikker, strategier og forretningsgange, som alle danner grundlag for den daglige ledelse af boligorganisationen.

Blandt bestyrelsens initiativer det seneste år er bl.a. vedtagelse af politik for henlæggelser, en kursusstrategi, en IT- og digitaliseringsstrategi, en nybyggeripolitik, en forsikringspolitik, en tilskudspolitik, og en strategi for kapitalforvaltning.

Bestyrelsens medlemmer har gennemført uddannelsesmoduler om bestyrelsens juridiske ansvar, regnskabskundskab, og bestyrelsens rolle i byggesager. Bestyrelsen har besluttet, at de nævnte uddannelsesforløb skal gentages løbende.



2. december 2025
Side 14 af 14

Bestyrelsen har i 2024 besluttet at skifte advokat ud til i stedet at være Clemens Advokatpartnerskab som AAB's primære advokatforbindelse.

Bestyrelsens principper og retningslinjer er gjort tilgængelige på AAB's hjemmeside.

Bestyrelsen har besluttet en ny kursusstrategi for AAB's beboerdemokrater. Strategien lægger vægt på afdelingsmødet, økonomi, IT, klagesager, konflikthåndtering og dialogmøder.

I 2025 opstarter et uddannelsesforløb målrettet erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Forløbet har fokus på langsigtet afdelingsøkonomi, strategisk arbejde, boligsociale forhold, frivillighed, mødeledelse og foreningsarbejde.

Medarbejderfordele

AAB har formuleret retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter. Retningslinjerne præciserer, at der maksimalt må bruges 3.500 kr. pr. medlem pr. år. Retningslinjerne præciserer desuden til, hvilke udgifter midlerne må/kan benyttes til. Der kan ikke udbetales honorar til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Boligorganisationen arbejder desuden på helt at lukke ned for kontante beløb i afdelingerne.

Direktøren er alene berettiget til at modtage gaver efter gavepolitikken for ansatte i AAB. Direktøren deltager kun i leverandørrangementer, hvis disse har et klart og altoverskyggende fagligt indhold i AAB's interesse.

Der modtages ikke gaver fra eksterne for hverken bestyrelsesmedlemmer eller medarbejdere.

Tilsynssager i årets løb

Igangværende tilsynssag vedrørende afdeling 67, Risskov Brynet, i forhold til opførelse af en parkeringskælder udenfor det maksimale rammebeløb for opførelse af nye almene boliger. Det forventes at sagen løses ved, at P-kælderen sælges til afdelingen.

7. Evt.

Bestyrelsen har udformet et strategigrundlag der skal fremme AAB's strategiske arbejde med grøn- og social bæredygtighed.