



Redegørelse Styringsdialog 2024 AAB

Dato: 9. oktober 2024
Tid: 14:00 - 15:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Per Ohms
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

28. november 2024
Side 1 af 13

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000367
Dokumentnummer:
13516468

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

AAB's regnskab 2023 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 2024 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 2023, 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.

28. november 2024
Side 2 af 13

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbygefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Kollektiv råderet
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



Referat

28. november 2024

Side 3 af 13

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet.
- Udeståender med Aarhus Kommune og totalentreprenøren:
 - Der er indgået aftale med Aarhus Kommune, der indebærer at kommunen accepterer forslaget til refusion og ekstrafundering, fremsendt af Kollegiekontoret og AAB.
 - Totalentreprenøren er gået konkurs. Der er konstateret, at entreprenøren har meget få manglende arbejder.
- Eventuelle ekstraudgifter kan holdes inden for rammebeløbet for afdelingen og afdelingen er ikke påført udgifter, der har belastet årsregnskab 2023.

Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart. Sagen er ikke skrinlagt men vil kræve ny genstart.

Skæring Bæk, etape III:

- Aarhus Kommune har indgivet skærpede krav, der kan have som konsekvens, at bebyggelsen må reduceres med et par boliger. Dialog mellem Aarhus Kommune og AAB i januar 2024.
- I samarbejde med lokalplanrådgiveren er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader 2.500 m² boligbebyggelse.
- Udarbejdelse af lokalplan forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024. Lokalplan forventes vedtaget i 2025.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger, heraf 36 boliger under 55 m²).
- 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.



28. november 2024
Side 4 af 13

I 2024 er det samlede tilskud fra dispositionsfonden på ca. 135 mio. kr. i forbindelse med anskaffelsessummens overskridelse af den maksimale anskaffelsessum gældende for alment nybyggeri.

- Der er igangsat undersøgelse af om der eventuelt kunne rejses krav mod sælger af Bindsbøll pba. mangelfulde og fejlagtige oplysninger om kloakering på ejendommen, men dette har ikke været muligt.
- 55 boliger er udlejet (pr. 9. oktober 2024). AAB har iværksat markedsføringskampagner for afdelingen og der sker løbende udlejning. Der ses alligevel ind i en længere periode med udlejningsvanskeligheder i afdelingen.
- Afdelingen er pba. bygningens karakter belastet af betydelige løbende driftsudgifter.
- Pba. af bl.a. Bindsbøll har AAB igangsat en nybyggeripolitik, der skal have øget fokus på forsigtighed og risikovurderinger ved igangsætning af nybyggerier.
- Byggeregnskabet (skema C) er endnu ikke indsendt til tilsynet.

Afd. 67, Risskov Brynet:

- Uafklaret forhold vedr. finansiering af parkeringskælder. Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune. Der henvises desuden til "Tilsynssager" under nedenstående afsnit 5.

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
- Der forberedes et udbud af projekteringsarbejdet med henblik på at kunne igangsætte projektering umiddelbart efter en godkendt lokalplan.
- Skema A er blevet indgivet i 2024 og forventes udbud ved indgangen til 2025.

Renoveringer

Afd. 20, Niels Ebbesens Gård

- Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om behovet for renovering. Drøftelse mellem afdelingsbestyrelsen og AAB pågår.



28. november 2024
Side 5 af 13

Afd. 25, Klostervangen

- LBF har godkendt regnskabet med en anskaffelsessum på ca. 491 mio. kr. Heraf er ca. 189 mio. kr. godkendt berettiget til støtte. Der udestår forhandlinger med LBF om den endegyldige finansiering.
- Problemer med trækgener i nogle af tilgængelighedsboligerne. Der arbejdes med procedurer for udbedring heraf. Det er uklart om der kan placeres et ansvar hos entreprenør eller rådgiver. Dialog herom pågår. Der er i det afsluttede byggeregnskab foretaget hensættelser der kan dække de relativt beskedne omkostninger, hvis ikke entreprenør eller rådgiver betaler.
- Inddækningskrav af ventilationskanalerne fra Aarhus Kommune. Inddækningen er estimeret til ca. 1,2 mio. kr., og tagrender/nedløb er estimeret til 2,3 mio. kr.
- Aarhus Kommune er påbegyndt behandling af skema C.
- 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

- Helhedsplan.
- Følger igangværende arbejde med en overordnet udviklingsplan for Herredsvang.
- 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. 37, Fjældevangen

- Reparationer af brud på afdelingens hovedvandledder samt facader, vinduer, ventilation og bad (planlagt vedligeholdelse) er igangsat.
- Ved bestilling af nye dør- og vinduespartier, har entreprenøren målt forkert op hvorfor de leverede partier ikke kan monteres. Det er muligt at foretage tilpasning ved slibning, hvorfor eventuelle tidsmæssige konsekvenser vil være minimale.



- Afdelingen er færdigrenoveret ultimo 2024.

28. november 2024
Side 6 af 13

Afd. 22, Langenæs II

- Manglende vådrumssikring ifm. badeværelsesrenovering.
- Der er indgået aftale med entreprenøren om udbedring af forholdet i 19 ud af 69 sager, som ikke er forældede. Dispositionsfonden finansierer de arbejder, der ville have kunne reklameres over til entreprenøren, hvis ikke der var indtruffet forældelse. Afdelingen finansierer øvrige arbejder, der er forbedringer eller skyldes nye myndighedskrav i den mellemliggende periode.
- Projektet er planmæssigt afsluttet

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til renovering.
- Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024.
- Der forventes besigtigelse fra LBF medio 2025.

Afd. 52, Skådeparken

- Byggeriet er afsluttet inden sommeren 2024
- Der er afholdt aflevering på udskiftning af brugsvandsinstallationer. Der er foretaget tilbagehold i slutfakturaen for konstaterede mangler. Der er sat en tidsfrist til maj 2024 for udbedring
- Der forventes et samlet mindreforbrug på ca. 2,5 mio. kr. ift. budget

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

| Kr. pr. lejemålsenhed | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål | 10.177 | 3.354 | 944 | 10.707 | 11.708 | 13.350 | 12.296 |
| Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål | 3.675 | 3.271 | 7.731 | 11.597 | 11.916 | 12.048 | 11.785 |

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

| Regnskabsår | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|



| | | | | | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------|---------|
| Egenkapital kr./lejemål | 51.322 | 50.706 | 54.690 | 67.344 | 66.648 | 28. november 2023 Side 7 af 13 | 338.189 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------|---------|

Samlet egenkapital

| Regnskab 2023 | I alt | Disponibel |
|------------------|-------------|------------|
| Arbejdskapital | 56.021.188 | 33.189.952 |
| Dispositionsfond | 388.281.591 | 91.909.834 |

Årets resultat er et overskud på 2,1 mio. kr.

I 2023 har organisationsbestyrelsen besluttet, at der ikke længere ydes rentetilskud eller garanterede renteindtægter til afdelingerne.

AAB's egenkapital er øget med ca. 5,3 mio. kr. i 2023. Den samlede egenkapital udgør 51.322 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2023, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 25,5 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2023, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,7 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,4 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 5,2 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 4 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,5 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 10,1 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 29,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækningsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb øget med 2,5 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er øget med 61,6 mio. kr. Tilvæksten har baggrund i at tidligere lån til afdelingerne fra dispositionsfonden er konverteret til realkreditlån med sikkerhed i afdelingens bygninger. Det største beløb er hjemfaldsforpligtigelser. Dispositionsfondens likvide del udgør 10.177 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 3.613 kr. pr. lejemålsenhed).

AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2024 og 2025, da ledelsen forventer, at den disponible del af



dispositionsfonden kan reetableres ved omlægning af finansiering af køkken og bad, som pt. er finansieret ved lån fra organisationen til afdelingerne. Derudover er det besluttet, at råderetssager fremadrettet finansieres af afdelingerne.

28. november 2024
Side 8 af 13

I 2023 har organisationsbestyrelsen vedtaget en ny politik for forvaltningen af egenkapitalen og for prioritering af tilskud. AAB har foretaget reserveringer af beløb fra dispositionsfondens midler til fremtidige arbejder i afdelingerne. Det er ledelsens vurdering at der pba. scenarier for dispositionsfondens udvikling, er etableret et nogenlunde retvisende billede af dispositionsfondens udvikling til at kunne dække potentielt ubekendte scenarier vedr. fremtidige arbejder i afdelingerne. De fremtidige arbejder er baseret på en 15-års fremskrivning. AAB eftersender scenarie for dispositionsfondens udvikling til tilsynet.

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

Korrespondance med LBF

Ingen påbegyndt korrespondance mellem AAB og LBF. Ledelsen forventer at LBF indmelder punkter.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger tager udgangspunkt i budget 2023. Det er prioriteret at bruge AAB's ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser snarere end at udarbejde detaljerede mål. og der er derfor alene sat et mål om, at afdelingernes omkostninger stiger med 3 % årligt over de kommende 4 år.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 2,58% i 2023 mod -7,3 i 2022. Samtidig er der tilgået obligationsbeholdningen en kursgevinst på 2,68%, der genetablerer en del af de kurstab som i 2022 kunne finansieres af afdelingernes henlæggelser.

AAB har opmærksomhed at det nu er muligt at foretage en bredere vifte af investeringsmuligheder for boligorganisationerne, hvilket åbner mulighed for både en minimering af risiko men også maksimering afkast. Revisor anbefaler, at ledelsen skal være opmærksom på de nye krav præciseret af LBF, hvis investeringsstrategien skal implementeres i organisationen.

Ifølge den vedtagne strategi vil varigheden på obligationsporteføljen ligge mellem 0 og 7 år mod Landsbyggefondens norm, der ligger mellem blandt 2 og 5 år. AAB oplyste, at dette ikke er et udtryk for valg af samlet større risiko



men alene udtryk for at man ønsker større fleksibilitet at kunne balancere investeringerne, og undgå at der opstår behov for at realisere unødvendige kurstab alene grundet varighedsbegrænsningen.

28. november 2024
Side 9 af 13

Administrationsbidrag

| Kr. pr. lejemålsenhed | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål | 4.151 | 3.817 | 3.764 | 3.700 | 3.663 | 3.683 | 3.736 |
| Nettoadministrationsudgift pr. lejemål | 4.247 | 3.934 | 3.894 | 3.868 | 3.798 | 3.747 | 3.891 |

Administrationsbidraget er 4.151 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.464 kr. pr. lejemålsenhed). Der har i 2023 været en stigning i administrationsbidraget grundet omlægning i driften, bl.a. ved at decentrale medarbejdere er flyttet ind i AAB's hovedkontor samt lønfremskrivninger mv. Der er i budget 2024 indregnet yderligere stigninger.

Henlæggelser

I afd. 4 og 50 har henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse ikke kunnet dække årets forbrug, hvilket har medført en negativ driftspåvirkning i de to afdelinger.

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 25-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 2, 16, 18, 22, 23, 29, 38, 42, 56, 61, 62 og 75.

Dette er bekræftet af ledelsen i spørgeskemaet hvor det anføres, at næsten alle afdelinger har lånebehov fordi udskiftning af køkken og bad er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne. AAB's ledelse har oplyst, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Fremadrettet afsættes kun 40% af omkostningerne til køkken og bad i vedligeholdelsesplanerne. Behovet for henlæggelser er derfor – alt andet lige - mindre, end de nuværende planer tilsiger.

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

Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse har i 2023 haft fokus på at etablere en model for fremtidssikringsstrategier for afdelingernes



henlæggelser. Det er forhåbningen, at fremtidssikringsstrategien udbredes til flere af AAB's afdelinger i de kommende år.

28. november 2024
Side 10 af 13

Organisationsbestyrelsen har i 2024 besluttet at den forud for budgetlægningen i 2025 skal formulere en politik for fremtidige henlæggelser.

- For hver af AAB's afdelinger skal der hvert år opgøres et måltal pba. 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 indfases over maksimum 10 år.

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

Kollektiv råderet

Der kan igen åbnes for kollektiv råderet i afdelingerne efter en beslutning på et afdelingsmøde.

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.

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.

3. Udlejningssituationen

Der har i 2023 været et lejetab på ca. 5,2 mio. kr.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 37, Herredsvang, afd. 61, Vintervej og afd. 66, Skæring Bæk (3-værelses i 2 plan). AAB's ledelse vurderer, at grundet tilgang af mange ungdomsboliger i Aarhus er ungdomsboligerne i afd. 61 ikke længere attraktive pga. standen og huslejeniveauet. Lejerne i afdelingen er ikkelangtidslejere, men flytter over tid til mere centrale lejemål.



Lejeledigheden i afd. 66 skyldes, at det er en 3-værelses i 2 plan. I afd. 37 skyldes lejeledigheden, at ventelisten de senere år blevet kortere og at det er blevet sværere at udleje til personer på ventelisten.

28. november 2024
Side 11 af 13

Der imødeses større udfordringer i afd. 100, Bindsbøll i de kommende år.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 84% og ligger over regionsgennemsnittet (82,4%). Boligorganisationen har 10 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2023 mod 12 afdelinger i 2022. 6 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 32, Abildhaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden, afd. 75, Havnen og afd. 88, Præstehaven). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

I 2023 har 3 afdelinger skiftet fra B- til A-ordning. AAB bemærker, at det ikke fremstår entydigt, hvorvidt lejemål bliver bedre vedligeholdt ved enten A- eller B-ordning, men at det afhænger af afdelingens konkrete forhold.

Der er foretaget udbud og implementeret nye aftaler for elektrikere, tømrere og vvs-montører i servicecentrene. Der er desuden gennemført udbud af køkkenleverancer.

Der skal en ny model for udbud af vinterydelser til leverandører, inden næste vintersæson påbegynder.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Bl.a. afd. 61, Vintervej (ungdomsboliger) og afdeling 33 Præstehaven (ældreboliger).

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.

Der oplystes følgende i relation til betalinger for håndværkerydelser:



28. november 2024
Side 12 af 13

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 gennemsigthed 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

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.

Organisationsbestyrelsen har besluttet et koncept for egenkontrollen, hvortil der skal ske en systematisk gennemgang af AAB's indkøb og aktiviteter på alle væsentlige driftsområder.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Arbejdet med strategien "Ét AAB" med ønsket om at finde frem til indsatser, der kan styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i AAB. Ambitionen at skabe mere gennemsigthed, åbenhed, og gentænke måder at samarbejde og medinddrage på.

I 2023 har AAB iværksat en bestyrelsesuddannelse for AAB's medlemmer. Uddannelse har bl.a. tilknyttet eksterne undervisere fra BL, Holst advokaterne, PwC mfl.

Organisationsbestyrelsens medlemmer har gennemført uddannelse vedrørende "God almen ledelse". Principperne for god almen ledelse er blevet implementeret som gældende retningslinjer ved bl.a. bestyrelseshonorar, vederlag i byggesager, gaver, leverandørrangementer, bestyrelsesudgifter mm.



28. november 2024
Side 13 af 13

Organisationsbestyrelsen har igangsat et dialogmøde-initiativ for afdelingsbestyrelserne.

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.

6. Evt.

Ingen bemærkninger.