

Brabrand Boligforening
Årsberetning

2022



Indhold

Bestyrelsens beretning 2022	5
Ledelsesberetning 2022	11
Året der gik	19
<ul style="list-style-type: none"> • Byggeri på vej • I Afd. 1 Hans Brogesparken er renoveringen ikke afsluttet endnu • Afd. 2 Søvangen ved Brabrand Sø • Afd. 15 Hasselengen skal have nye vinduer og døre i 2023 • Afd. 7 Hasselhøj • Afd. 16 Seniorbo Voldbækhave har fået nye døre og vinduer • Afd. 21 Hasselager er klar til at sætte punktum • Afd. 4 Gellerupparken • Afd. 5 Toveshøj • Fællesskaber knytter mennesker, drømme og muligheder sammen • TV og internet • Ladestandere • Råderet • Beboere har skruet ned for strømmen • En billigere og mere bæredygtig løsning • Gellerups nye bypark nomineret til Green Cities Europe Award • Direktøren i debat til Folkemødet • Løb mellem husene • Grundejerforening i samarbejde om bypark • AARHUS Kollegiet på international studiemesse • En rørt Keld Albrechtsen tog imod lykønskninger • Brabrand Boligforening fik royalt besøg i to afdelinger • 75 års jubilæum • Foreningen • Organisationsdiagram • Ny strategi zoomer ind på fire strategiske mål 	<ul style="list-style-type: none"> 19 20 20 21 21 22 22 24 25 27 28 28 28 29 30 30 30 31 31 31 32 33 34 34 35 36
Regnskab	40

Beretninger

01

Bestyrelsens beretning 2022

Vilkårene for vores tilværelse i det danske velfærdssamfund er under stærk forandring – og vi må gøre vores yderste for at være forberedt på vanskeligere tider.

Men det forløbne år siden sidste beretning har dog også budt på festlige indslag. I dagene 3.-4. juni besøgte dronning Margrethe både Generationernes Hus og Gellerup som led i Dronningens besøg i Aarhus og byens fejring af Dronningens 50 års-regentjubilæum. Begge steder skabte Dronningens besøg glæde og feststemning – og ikke mindst børnene i Gellerup modtog hende med begejstring.

Ved beretningsperiodens slutning kunne vi den 29. april fejre Brabrand Boligforenings 75-års jubilæum. Dagen blev festligholdt med en flot jubilæumsmarkering i og omkring Laden i Toveshøj, hvor beboere sammen med en stribe foreninger, der er med til at præge de bydele, hvor vores boligafdelinger har hjemme, var med til at vise, hvordan vi som boligforening er del af en stærk, dansk foreningstradition. På dagen blev der også plads til en jubilæumshilsen fra borgmester Jacob Bundsgaard.

Til gengæld fik vi også de mere alvorlige tider med krig i Europa at mærke. Vi slap godt nok af med Corona – må vi håbe! – men vi kom for alvor til at mærke rentestigninger og deraf følgende kurstab samt prisstigninger, der påvirker både drift og byggeri. Det kan ses i vores regnskaber og vil også påvirke os fremover. Det er dog en trøst, at både boligforeningen og vores afdelinger har opsparede midler i tilstrækkeligt omfang til at kunne klare meget. Men der skal i den kommende tid passes godt på pengene.

Ny strategi

Vi har i foreningsbestyrelsen godkendt en ny strategi for boligforeningen, og den blev lagt frem for Foreningsrådet på møde den 27. april. Strategien er ligeledes udsendt til repræsentantskabet. Med strategien sætter foreningsbestyrelsen retning for, hvorledes boligforeningen fremadrettet skal kombinere den nære opgave med at skabe attraktive rammer for beboernes dagligliv og den bystrategiske opgave med at bidrage til et socialt retfærdigt boligmarked. Foreningsbestyrelsen ønsker, at Brabrand Boligforening i de kommende år er med til at præge den aarhusianske byudvikling, og at boligforeningen skal tiltrække byggemuligheder, så vi – uanset nedrivningerne i Gellerupparken og

Toveshøj - kan fastholde en position blandt de 3-4 største aarhusianske boligorganisationer.

Gennemførelsen af helhedsplanerne for Gellerupparken og Toveshøj kræver en særlig indsats og opmærksomhed fra såvel beboerdemokrati som administration i perioden frem mod 2030, men foreningsbestyrelsen vil alligevel rette fokus på, at boligforeningen kan være dagsordensættende inden for de tre indsatsområder (i) bæredygtig omstilling af byggeri og drift, (ii) boligafdelingernes sociale bæreevne og (iii) udvikling af det bredt forankrede beboerdemokrati.

Vi vil i den kommende tid følge op med konkrete planer på de målsætninger, der opstilles i strategien, og vi håber, at strategien også kan give anledning til inspiration og indspark i boligforeningen og afdelingerne – og at vores samarbejdspartnere – ikke mindst kommunen, Landsbyggefonden og de øvrige boligforeninger - vil tage vel imod den.

Store opgaver skal løses

Strategien skal være med til at bringe os ind i fremtiden, men vi står også med en række helt akutte og betydelige opgaver, som skal løses her og nu.

- Renovering af afd. 2 Søvangen.
- Ny helhedsplan for afd. 5 Toveshøj.
- Gennemførelse af helhedsplan fase 1 for afd. 4 Gellerupparken.
- Ny helhedsplan fase 2 for afd. 4 Gellerupparken for de fire blokke, som ikke er dækket af den første plan.
- Løsning af de byggetekniske problemer i højhuset m.v. i afd. 3 Skovgårdsparken.
- Nybyggeri i tilstrækkeligt omfang til mindst at kompensere for tabet i forbindelse med nedrivninger i afd. 4 Gellerupparken og afd. 5 Toveshøj.
- En betryggelse af boligforeningens og afdelingernes økonomi i forbindelse med løsningen af disse milliardstore opgaver.

Sikringen af økonomien

Landsbyggefonden gav i forbindelse med godkendelsen af Helhedsplan 1 for afd. 4 Gellerupparken tilsagn om at ville dække det betydelige huslejetab i afdelingen med op til 34 mio. kr. Det er dog næppe helt tilstrækkeligt. Og der skal nu i den kommende Helhedsplan for afd. 5 Toveshøj skabes sikkerhed for dækning af huslejetabet i denne afdeling, som desværre også har været betydeligt, selvom det nu er for nedadgående.

Derudover kan de tre helhedsplaner naturligvis være udfordret af de rente- og prisstigninger, som præger den økonomiske udvikling. Dette kan øge presset på vores dispositionsfond, som skal være med til at dække udgifter til renoveringslånene i årene frem.

Vi havde derfor aftalt et møde med borgmesteren som opstart på arbejdet med helhedsplanen for afd. 5 Toveshøj. Mødet blev afholdt



Første spadestik til nyt friplejehjem i Gellerup blev taget fredag den 25. marts 2022.

i marts i år med deltagelse af afdelingsformanden fra Toveshøj, og vi kom hjem med en fælles forståelse om tids- og procesplanen for det kommende arbejde, der gerne skal resultere i, at vi kan fremlægge et forslag til ny Helhedsplan, som kan fremlægges på beboermødet, i repræsentantskabet og i byrådet til godkendelse. Det er en ambitiøs plan, og vi har aftalt et tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen om sagen. Dette kommer vi til at bruge en hel del kræfter på – også fordi sagen har stor indvirkning på boligforeningens og afdelingens fremtidige økonomi.

Samtidig følger vi naturligvis den kommende spændende renovering i afd. 2 Søvangen, hvor der i denne tid arbejdes med forhandlinger med entreprenørerne, efter at et velbesøgt afdelingsmøde sidste år vedtog nye rammer. En del arbejde er også knyttet til gennemførelsen af Helhedsplanen fase 1 for afd. 4 Gellerupparken, hvor vi nu er nået til den fase, hvor nedrivninger skal gennemføres. Det kræver naturligvis omhyggeligt arbejde at lave fornuftige genhusningsaftaler med de beboere, som tvinges til at flytte. Heldigvis lykkes det i de allerfleste tilfælde.

Retssager

Samtidig med dette står vi over for retssager, der i forbindelse med nedrivningerne er rejst mod boligforeningen, kommunen og staten. Disse retssager kan ikke forventes at nå deres endelige afklaring, før EU-domstolen har truffet afgørelse. Boligforeningen overholder med Helhedsplanerne i afd. 4 Gellerupparken og afd. 5 Toveshøj den lovgivning, som Folketinget har vedtaget. Skulle det ende med, at

staten bliver dømt for overtrædelse af international lov, er situationen en anden, og så må Folketinget træffe beslutning om, hvordan boligforeningen og dens beboere kan holdes skadesløse.

Samarbejdet med kommunen

Vores samarbejde med kommunen har i det forløbne år været godt med bl.a. det nævnte møde med borgmesteren og også et godt møde med Almene Boliger, Aarhus Kommune (Tilsynet) i efteråret 2022 i tilknytning til den lovpligtige styringsdialog.

Samarbejdet med Almene Boliger, Aarhus Kommune er i det hele taget konstruktivt, selvom vores afdelinger ikke altid modtager deres afgørelser med glæde. For fire afdelingers vedkommende har uoverensstemmelser været forelagt det kommunale tilsyn.

Vi er naturligvis ikke glade, når en sag må bringes til Almene Boliger, Aarhus Kommune, fordi vi finder, at vores ansvar for drift og økonomi m.v. kan tvinge os til at spørge dem. Men det er naturligvis et krav, at vi retter ind efter loven og driftsbekendtgørelsen. Vi må så se, om regeringens bebudede afbureaukratisering i stat og kommuner kan give større frihedsgrader i boligforeningerne. Vi tillader os at tvivle.

Skræppebladet

Skræppebladets økonomi – og dermed den skriftlige version af bladet – er under pres. Bestyrelsen besluttede, at bladet skal udgives inden for budgettet på 475.000 kr. i 2023. Der er optaget drøftelser med bladets redaktion om såvel de økonomiske rammer som vilkårene for udgivelsen i øvrigt.

En levende forening

Foreningsbestyrelsen finder det glædeligt, at vi i den forgangne beretningsperiode har oplevet, hvordan både beboere og beboerdemokrater i vores boligforening har engageret sig i spørgsmål omkring ressourceforbrug.

Ganske mange afdelinger var repræsenteret til foreningsrådsmødet i november om de kommende, nye affaldsordninger, og det vidner om et stort engagement i boligforeningens potentiale for at bidrage til nedbringelse af restaffald og ressourceforbrug gennem sortering af husholdningsaffaldet.

Endelig har vi i en række afdelinger kunnet se et markant fald i elforbruget, og faldet ser ud til at fortsætte. Baggrunden er naturligvis den dystre påvirkning fra Ukraine-krigen på energipriserne, men det er glædeligt, at så mange beboere på den måde har evnet at nedbringe forbruget - både af hensyn til miljøet, men naturligvis også fordi beboerne på den måde afbøder betydningen af de stigende energipriser. Engagementet og indsatsen inspirerer os alle til nye tiltag på området.

Forenings- bestyrelsen



Keld Albrechtsen
Formand



Erik Bløcher
Næstformand



Peter Iversen



Thor Utting



Karsten Pedersen



Dorte Damgaard Sejthen



Anne Hegelund



Laurits Bloch
Suppleant

Invitation

Alle beboere i Brabrand Boligforening inviteres til fest i Laden lørdag d. 29. april 2023 kl.13 -17. Her vil der være gratis kaffe og kage til de første 400 samt gratis aktiviteter, underholdning, konkurrencer med præmier og kreative workshops for børn. Mad og drikkevarer kan købes i foreningsboderne.

Foreningsbestyrelsen har i anledning af Brabrand Boligforenings 75-års jubilæum valgt at fejre foreningslivet ved at sætte fokus på fællesskaber, lokale ildsjæle og frivillige, som er med til at skabe og forme hverdagen i boligafdelingerne. Vi håber meget, I har lyst til at deltage i dagen som frivillig eller gæst.

På glædeligt gensyn!

Foreningsbestyrelsen

Tag gerne familie og venner med

Tilmelding til bus og workshop

Vi har hyret to busser til de beboere, der bor længst væk fra Laden, så flere har mulighed for at deltage. Tilmelding til bus foregår via Brabrand Boligforenings hjemmeside – se forsiden.

Der er flere gratis kreative workshops på dagen. De kræver som udgangspunkt ikke tilmelding, men ønsker du at reservere en plads på et bestemt tidspunkt, så kan du booke workshoppen. Læs mere om de forskellige workshops og book på Brabrand Boligforenings hjemmeside – se forsiden.

Program og parkering m.v.

Læs mere på www.brabrand-boligforening.dk eller følg med på Facebook, hvor programmet løbende opdateres, og hvor der er praktisk information om parkering m.v.



Trylleshow med Jesper Grønkjær



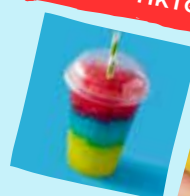
Freestyle show og workshop med TikTök stjernen Asgari!



Latindans og workshop



Rabalder Kim Larsen kopiband



Kreaworkshops for børn



LØRDAG D. 29. APRIL 2023

kl. 13.00 - 17.00

**Beboerhuset Tousgårdsladen
Edwin Rahrs Vej 6B, 8220 Brabrand**

Ledelsesberetning 2022

Regnskabsresultat

Alle afdelinger, Brabrand Boligforening og BB Service har i 2022 lidt tab grundet store kurstab på realkreditobligationer. Sammenlignet med 2021 har afdelingerne og foreningen fået en positiv rentetilskrivning af realkreditobligationerne, som har bidraget til et overskud i 22 ud af 29 afdelinger. Både BB Service og Brabrand Boligforening har haft underskud i 2022. Regnskabsresultatet er overordnet set ikke tilfredsstillende på grund af de store kurstab.

Foreningen

Regnskabsåret endte med et samlet underskud på 953 t.kr. Der har været besparelser på ca. 1,8 mio. kr. på personaleudgifter, idet der er brugt færre udgifter til lønninger, fremmedassistance og generelle personaleudgifter. Endvidere er der modtaget mere refusion end budgetteret. Der er brugt mindre end budgetteret til advokat, marketing og IT. Boligforeningen er i 2022 blevet registreret som non-profit-virksomhed, hvilket har givet besparelser på IT-licenser. I alt er der sparet ca. 672 t.kr. på kontorholdsudgifter. På mødeudgifter er der opnået besparelser på udgifter til foreningsbestyrelse og repræsentantskab, knap 240 t.kr.

På trods af besparelserne ender boligforeningen med et underskud, hvilket skyldes kurstab på 3,6 mio. kr. samt underskuddet fra BB Service, der er indregnet i resultatet.

Der er i året udgiftsført 3 mio. kr. i arbejdskapitalen. Beløbet dækker overskridelse af anskaffelsessummen ved skema C på afd. 27 Tingskovparken. Overskridelsen skyldes hovedsagelig, at det i projektføreløbet blev valgt at opgradere køkkener og lægge fliser ud for terrassedøre ved boligerne.

Foreningens dispositionsfond er faldet fra 119 mio. kr. til 107 mio. kr. i 2022. Faldet skyldes, at boligforeningens forpligtelse til at yde støtte til renoveringsstøttesager er steget, samt at der har været et kurstab, som er udgiftsført i fonden. Den disponible del af dispositionsfonden er fra 2021 til 2022 faldet fra 67 mio. kr. til 53 mio. kr.

Der har i 2022 været tomgang i boligforeningens afdelinger på i alt 21,8 mio. kr., hvoraf 13,5 mio. kr. vedrører afd. 4 Gellerupparken og 6,6 mio. kr. afd. 5 Toveshøj. Ved vedtagelse af helhedsplan fase 1 for afd. 4 Gellerupparken i august 2021 er der indgået aftale med LBF og Almene Boliger Aarhus Kommune (Tilsynet) om, at tomgangstabet for afdelingen udgiftsføres på reguleringskontoen i afdelingen. Ved vedtagelse af helhedsplan for afd. 5 Toveshøj for-



Afd. 6 Holmstrup.

ventes samme ordning. Derfor er tomgangstabet for året udgiftsført på afdelingens reguleringskonto.

Dispositionsfondens forpligtelser fortsætter i de næste mange år, da der i forbindelse med renoveringsstøttesager i afd. 1 Hans Brogesparken, afd. 2 Søvangen, afd. 3 Skovgårdsparken, afd. 4 Gellerupparken, afd. 5 Toveshøj, afd. 11 Odinsgård og afd. 21 Hasselager skal gives årlige bidrag fra dispositionsfonden til afdelingerne for at kunne mindske huslejen. I de kommende 20 år forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med omkring 300 mio. kr. til dette formål.

Afdelingerne forventes at skulle indbetale bidrag til dispositionsfonden igen fra 2025.

Forrentning af mellemregningen

Boligforeningen har siden 2015 haft afdelingernes og boligforeningens formuer placeret hos forskellige kapitalforvaltere på ens vilkår, således det er muligt at foretage en løbende benchmark.

Obligationsbeholdningen er faldet med 8 mio. kr. fra ultimo 2021 til 2022. Der har totalt set været et kurstab på 88,5 mio. kr., hvoraf 77 mio. kr. har nedskrevet henlæggelserne i afdelingerne.

Afkast inkl. kurstab blev i gennemsnit -8,8% blandt de fem kapitalforvaltere. Spændet lå mellem -7,6% og -11,14%.

Afdelingernes mellemregninger er forrentet med 1,08%. Mellemregninger mellem foreningen og byggeprojekter er forrentet med 1%.

Det store kurstab er langt fra tilfredsstillende, men skal ses i sammenhæng med de snævre muligheder, der er for investering af afdelingernes og foreningens formue.

Advokatundersøgelse

Advokatundersøgelsen i forlængelse af den igangsatte renovering af blok A17 i afd. 5 Toveshøj, som blev igangsat af Almene Boliger



Afd. 23 Skovhøj.

Aarhus Kommune i 2018, blev afsluttet i 2020 med krav om, at boligforeningen holdt beboerne i afd. 5 Toveshøj "skadesløse" mod de udgifter, der trak byggesagen ud i forbindelse med standsning af byggeriet. Skema C er afsluttet i 2021. Almene Boliger Aarhus Kommune har den 24. maj 2022 ophævet det skærpede tilsyn med byggesager.

Stævning

Boligforeningen er sammen med Aarhus Kommune og Indenrigs- og Boligministeriet blevet stævnet i 2021 af afd. 4 Gellerupparken og 17 beboere i afd. 4 Gellerupparken grundet vedtagelse af helhedsplanen og de deraf følgende nedrivninger af blokke. Sagen drejer sig om tvist om beslutningsprocedure i forbindelse med vedtagelse af helhedsplanen i afdelingen og repræsentantskabet samt om lovligheden af ghettolovgivningen, jf. grundloven og antidiskriminations-lovgivningen samt de internationale antiracistiske konventioner. Sagen er endnu ikke kommet for Retten.

BB Service

Selskabet gav et underskud på 569 t.kr., som er indregnet i foreningens regnskab. Underskuddet skyldes en kombination af tabsgivende opgaver og kurstab på obligationer.

Afdelingerne

Syv ud af 29 afdelinger fik underskud. Stort set alle afdelinger har lidt under de stigende elpriser, og specielt afdelinger med store fællesarealer har haft store overskridelser til el. Til gengæld har alle afdelinger fået en højere forrentning af deres mellemregning på 1,08% mod budgetteret 0,25%.

Fire afdelinger har en underskudssaldo ultimo 2022, men underskudssaldoen er ikke i en bekymrende størrelse.

I afd. 1 Hans Brogesparken har afdelingsmødet i slutningen af 2016 godkendt gennemførelse af et større renoveringsprojekt i afdelingen, og LBF og Aarhus Kommune har godkendt skema B. Byggeriet er startet primo 2020, og byggeregnskabet forventes afsluttet i andet kvartal 2023. Ultimo 2022 er der en underfinansiering på 195 mio. kr., som skyldes renoveringen.



Afd. 3 Skovgårdsparken.

I afd. 2 Søvangen har afdelingsmøder i 2016 og i 2022 godkendt gennemførelse af et større renoveringsprojekt i afdelingen, og der er opnået skema A. Projektet er udbudt i 2023, og udførelse forventes opstartet i sensommeren 2023. Ultimo 2023 er der en underfinansiering på 50,1 mio. kr. fra indledende arbejder.

I afd. 3 Skovgårdsparken har afdelingen en underfinansiering på 625 t.kr. vedrørende omkostninger på Højhuset. Omkostningerne forventes dækket af kommende projekt. Reguleringskontoen vedrørende renovering af blokkene er ikke endeligt opgjort, da opgørelse afventer Højhusets videre skæbne.

Afdelingen har en yderligere underfinansiering på 1,1 mio. kr., som vedrører etablering af porttelefoni for størstedelen af afdelingens beboere. Disse lejere har tilsvarende en højere husleje.

I afd. 4 Gellerupparken er underfinansieringen på 205 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet etablering af bypark, veje, beboerhus m.v., som endnu ikke er endeligt finansieret. Reguleringskontoen vedrørende helhedsplanen og pilotblokkene indeholder omkostninger og støtte fra LBF og dispositionsfond. Der er en igangværende dialog med LBF i forhold til at få dækket aftrapning af huslejestøtten for 2013-2021. Dialogen er tæt på at være afsluttet, og den manglende aftrapning forventes dækket af reguleringskontoen.

Der er i august 2021 vedtaget en ny helhedsplan i afdelingen, som indeholder nedrivning af 408 boliger (syv blokke) og renovering af fem blokke. Tidsplan for gennemførelsen ligger i perioden 2023-2030. Senest i 2025 skal der vedtages yderligere en helhedsplan i afdelingen, som vedrører de sidste fire blokke.

Ved udgangen af 2022 er beboerne i de første fire nedrivningsblokke blevet opsagt. Ni beboere gjorde indsigelse mod opsigelsen,



Afd. 8 Drejergården.

men fem har trukket deres indsigelse tilbage. Fire sager verserer, men er endnu ikke kommet for Retten. Boligforeningen har primo 2023 opstartet miljøsanering af de to første blokke, men nedrivningerne vil gå i stå, indtil retssagerne er afsluttet.

Udgifter til juridisk bistand og forøgede udgifter til nedrivninger udgiftsføres i renoveringsprojektet.

Pr. 1. august 2022 er der igangsat en ny boligsocial helhedsplan for en fireårig periode for afd. 4 Gellerupparken og afd. 5 Toveshøj.

I afd. 5 Toveshøj er der en underfinansiering på 16,8 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet bypark, veje og beboerhus, som endnu ikke er endeligt finansieret. Reguleringskonto 406 indeholder omkostninger og støtte fra LBF og dispositionsfond. Der er en igangværende dialog med LBF i forhold til at få dækket aftrapning af huslejestøtten for 2013-2021. Dialogen er tæt på at være afsluttet, og den manglende aftrapning forventes dækket af reguleringskontoen.

Der er i 2019 vedtaget en udviklingsplan for området. I slutningen af 2022 er arbejdet mod vedtagelse af en ny helhedsplan for afdelingen igangsat. Det forventes, at en helhedsplan kan fremlægges på et afdelingsmøde i slutningen af 2023.

I afd. 8 Drejergården opstod der i 2022 et underskud på 56.451 kr., hvilket resulterede i, at afdelingen ultimo 2022 har en underskudssaldo på 53.172 kr.

I afd. 14 Borum besluttede et afdelingsmøde i 2021 at nedlægge en jordvold i afdelingen og finansiere dette ved lån af egne midler. Arbejdet blev udført i 2022, og underfinansieringen er afviklet med 5.250 kr. Underfinansieringen ultimo 2022 er 21.000 kr.



Afd. 26 Kildeagervej.

I afd. 21 Hasselager er der påbegyndt renovering med delvist tilsagn fra LBF. Renoveringsprojektet er vedtaget på et afdelingsmøde i juni 2021 og forventes afsluttet i første kvartal 2023. I finansieringen af renoveringen er det forudsat, at der skal indgå henlæggelser fra afdelingen med 2 mio. kr. Grundet kurstabet i 2022, som er bogført på henlæggelser, er det ikke sikkert, at afdelingen kan leve op til det fulde beløb af medfinansieringen. Ultimo 2022 er der en underfinansiering på ca. 6,2 mio. kr.

I afd. 24 Skovhøj har afdelingen ultimo 2022 en underskudssaldo på 87 t.kr., efter at underskudssaldoen er nedskrevet med årets overskud på 106 t.kr.

I afd. 29 Valdemarsgade har afdelingen fået nedskrevet sin underskudssaldo med årets overskud i 2022 på 179.030 kr. Ultimo 2022 har afdelingen en underskudssaldo på 14.426 kr.

I afd. 26 Kildeagervej har afdelingen siden sin opførelse haft problemer med bl.a. vand- og varmeinstallationer, og der har været ført sager mod rådgivere og entreprenører. I 2019 er der indgået forlig med rådgiver og entreprenør på i alt 1,9 mio. kr. Disse beløb er opsamlet på konto 406 i afdelingens regnskab sammen med foreløbigt afholdte udgifter. I alt er der opsamlet knap 1,8 mio. kr. til udbedring. Der arbejdes forsat på at få belyst udbedringsmuligheder samt økonomiske konsekvenser heraf, som kan fremlægges på et afdelingsmøde i 2023.

I afd. 27 Tingskovparken er der i forbindelse med 1 års-gennemgang konstateret projekteringsfejl ved vinduer og vand-indtrængen i skure. Der er derfor afsat 380 t.kr. på konto 406, hvis der skulle opstå tvist om udbedring, hvilket indtil videre ikke forventes.

I afd. 30 Pilevangen opstod der i 2022 et underskud på 35.754 kr., hvilket resulterede i, at afdelingen ultimo 2022 har en underskuds-saldo på 6.937 kr.

I afd. 31 Havnehusene har afdelingen en underfinansiering ultimo 2022 på 1,4 mio. kr., når årets overskud på 23.724 kr. er fratrukket. Underfinansieringen skyldes fejl og mangler fra byggeriets opførelse. I marts 2020 har afdelingen fået medhold i projekteringsfejl på varmeanlægget. I 2020-2022 er der fortsat blevet arbejdet på at få belyst udbedringsmuligheder samt økonomiske konsekvenser heraf. Der arbejdes ultimo 2022 på supplerende skønstema-spørgsmål, da sagen igen kører ved voldgiften.

I afd. 32 Aarhus Kollegiet er der i 2022 opstået problemer med murværk og sålbænke ved vinduerne. Der er opstartet en voldgifts-sag, som først forventes afsluttet i 2024, medmindre den forliges inden.

I afd. 33 Generationernes Hus er der endnu ikke udarbejdet skema C. Entreprenøren er gået konkurs, og der arbejdes fortsat på at få udbedret mangler på byggeriet. Der er rejst krav mod konkursboet. Det forventes, at byggeregnskabet afsluttes i 2023. Der er i regnskabsåret afsat 1,8 mio. kr. på konto 406 som sikkerhed for eventuelle udbedringer/skader, der må vises sig senere i byggeriet.

Forvaltningsrevision

Ud over ledelsesberetningen udarbejder administrationen årsberetning og "Året der gik i tal og statistik – forvaltningsrevision". Her beskrives en lang række emner som ventelister, effektivisering, tab på fraflytning, fraflytningsstatistik og meget andet.

Ledelsen



Kristian Würtz
Adm. direktør



Susanne Witting
Administrationschef



Jens Martin Møller
Projektchef

Året der gik

2022

Byggeri på vej

Nordlandsvej, Risskov

Der drøftes fortsat samarbejde med den private investor Nordland Invest om muligheden for at opføre op imod 105 almene familieboliger som en del af en større byomdannelse på Nordlandsvej i Vejlbyskov. Et udbud i 2022 blev annulleret, da der opstod behov for at bearbejde landskabsprojektet og udearealer i relation til lokalplanen. Denne bearbejdning fortsættes i en dialog mellem bygherregruppen og Aarhus Kommune, men der kan for nuværende ikke siges noget om udfaldet og derfor heller ikke om tidsplanen for byggeriet.

Nye boliger i Hasselager

Brabrand Boligforening er i samarbejde med boligforeningen Århus Omegn i gang med at udarbejde udbudsmateriale for et nybyggeri i Hasselager. Der kan samlet opføres seks punkthuse i op til fire etager med i alt 120 boliger, som fordeles 50/50 mellem de to boligforeninger. Reduktion af ressourceforbrug og CO2 bliver et væsentligt omdrejningspunkt for det videre arbejde med projektet, herunder afklaring af muligheder for genbrug af byggematerialer. Projektet udbydes i totalentreprise i sensommeren 2023 og med en forventet byggestart ultimo 2024.

Flere boliger i Tranbjerg

I Tranbjerg ejer Brabrand Boligforening jord, hvor der forventeligt kan opføres op imod 85 familieboliger. Der er indledt dialog med Aarhus Kommune om igangsætning af udarbejdelse af lokalplan, som forventes at kunne vedtages i foråret/forsommeren 2024. I den forbindelse drøftes der også samarbejde med Aarhus Kommune om opførelse af kommunale bygninger på nabomatrikel, som ligeledes ejes af Brabrand Boligforening. Efter vedtagelse af lokalplanen kan der igangsættes udarbejdelse af udbudsmateriale for valg af entreprenør i 2025.

I Afd. 1 Hans Bro- gesparken er reno- veringen ikke afslut- tet endnu

De fleste beboere i Hans Brogesparken kan glæde sig over, at renoveringen af afdelingen er afsluttet. Men for nogle af beboerne i rækkehusene på Udsigten er det dog ikke tilfældet. Her er der under renoveringen opstået problemer med indtrængende vand ved murkronerne. Det har givet vandskader i varierende grad - primært i stuerne på lofter og vægge samt i enkelte tilfælde på gulve. Da Brabrand Boligforening mener, at det er en fejl i projektet, har vi reklameret over for entreprenøren og arkitekten.

Efter flere dialogmøder er det nu lykkedes at indgå et forlig med entreprenør og arkitekt, som gør, at vi endelig kan igangsætte det ud- og indvendige udbedringsarbejde. De berørte beboere kan derfor se frem til, at renoveringen også snart er afsluttet for deres vedkommende.



Afd. 2 Søvangen ved Brabrand Sø

Knud Blach Petersens bevaringsværdige byggeri fra 1953 - 59 skal fremtidssikres. Arkitektens oprindelige tanke var at bygge, så det kunne holde i 50 år, og herefter skulle ny arkitektur komme til. Boligerne og arkitekturen er dog så gennemtænkt og smukt beliggende, hvor næsten alle boliger har kig til Brabrand Sø, at dette ikke kommer til at ske. I stedet skal afdelingen igennem en omfattende renovering og modernisering.

Boligafdelingen står over for en modernisering og renovering, så den smukke arkitektur bevares, og boligerne føres op til moderne standard.

Målet med renoveringen er blandt andet at sikre, at:

- afdelingen forbliver attraktiv.
- boligerne fremtidssikres.
- imødegå lejetab ved at sikre tidssvarende boliger og boligtyper, som lever op til efterspørgslen nu og i fremtiden.
- alle boliger fremstår som nyistandsatte og moderne.

I afdelingen er der i alt 444 boliger. I blokkene er der i dag 16 små etværelses lejligheder uden køkken. Disse værelser kan nedlægges og blive tillagt som et ekstra værelse til naboledighederne. Der tilføres en ny boligtype ved ombygning til tilgængelighed i 26 boliger i rækkehusene og de fritliggende huse.

Afdelingen har flere udfordringer, der skal løses nu, så bygninger og bygningsdele ikke forværres i væsentlig grad. Forbedringerne og de nye løsninger i afdelingen vil for eksempel sikre mod kulde og trækgener, forbedre indeklimaet og dæmme op for rotteproblemerne.

Planen er, at renoveringen af de første boligblokke og rækkehuse starter i efteråret 2023.



Afd. 15 Hasselengen skal have nye vinduer og døre i 2023

På afdelingsmødet den 15. november 2022 stemte et stort flertal ja til udskiftning af vinduer og udvendige døre i Hasselengen. Fornyelsen er tiltrængt, da undersøgelser konkluderede, at zinkinddækninger og fuger ved kvistene ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, da afdelingen blev opført. Stikprøver har vist, at problemet med kvistvinduerne skal findes i den måde, de er bygget på, hvilket har skabt problemer med fugt omkring vinduerne inde i boligerne. Det er netop dette, den vedtagne renovering skal udbedre. Ifølge planen skal kvistvinduerne i familieboligerne renoveres, og alle vinduer og udvendige døre udskiftes.

Med forbedringen af kvistvinduerne kommer der bedre isolering, vindstop og kuldebro-afbrydelse under gulvet ved vinduet. Ud over at de nye vinduer og døre skal forhindre fugt i at trænge ind, så vil det også kunne mærkes i boligen, da der vil være mindre træk og varmetab. De nye vinduer og udvendige døre vil også give et mærkbart forbedret indeklima, da de isolerer efter nutidige standarder.

Udskiftningen forventes påbegyndt i løbet af august 2023.

Afd. 7 Hasselhøj skal renoveres

I slutningen af april 2022 vedtog beboerne i Hasselhøj at få udskiftet vinduer og få foretaget en delvis facaderenovering af husenes eternitfacader. Udskiftningen er nødvendig, fordi vinduerne i afdelingen er udtjente og trænger til en udskiftning. Derudover er de nuværende plastvinduer meget temperaturfølsomme, hvilket gør, at de skal serviceres en del for at reducere træk i boligerne. Samtidig skal renoveringen afhjælpe problemer med eternitfacaderne, hvor der er

konstateret mange kuldebroer og en mangelfuld vindspærre, hvilket medfører problemer med træk og et dårligt indeklima.

Siden afstemningen har Teknisk afdeling arbejdet med at færdiggøre udbudsmaterialet, som derefter blev sendt i udbud i juni, hvorefter der var licitation i august 2022. I marts 2023 påbegyndtes renoveringen, som forventes afsluttet ved udgangen af 2023.

Afd. 16 Seniorbo Voldbækhave har fået nye døre og vinduer

En tiltrængt udskiftning af alle vinduer, terrassedøre og hoveddøre er netop afsluttet. At hoveddørene også skulle skiftes, besluttede beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af november 2022. Mens afdelingens henlæggelser kunne finansiere udskiftningen af vinduer og terrassedøre, så betød udskiftningen af hoveddørene en mindre huslejeforhøjelse, og derfor skulle dette til afstemning. Et stort flertal stemte ja, og den samlede udskiftning kunne sættes i gang i starten af marts 2023.

Ud over en bedre varmeudnyttelse har udskiftningen givet et bedre indeklima og et større lysindfald i boligerne til stor glæde for beboerne.



Afd. 21 Hasselager er klar til at sætte punktum

Tilbage i juni 2021 stemte et flertal i afd. 21 Hasselager ja til en renovering. Baggrunden for renoveringen var bl.a. et dårligt indeklima og generel nedslidning. Renoveringens primære formål har derfor været at afhjælpe problemer med skimmel, fugt og dårligt indeklima. Den indvendige renovering af rækkehusene har bestået af etablering af gulvvarme i badeværelserne, nye radiatorer (undtagen i køkkenet), nye vand- og varmerør, ny ventilation og el-tavle samt malerarbejde. Udvendigt har renoveringen bl.a. bestået af nye vinduer og vinduesrammer, ny hoveddør, sokkelisolering og nye fjernvarme- og vandrør. Det samme gør sig gældende i afdelingens punkthuse, hvor der derudover også er foretaget en tagrenovering.

Efter en periode med planlægning af renoveringens udførelse og indhentning af nødvendige tilladelser kunne vi i juni 2022 påbegynde renoveringen af de første rækkehuse. I forbindelse med renoveringen er der opstået udfordringer med bl.a. manglende indvendige fundamenter samt dårligt vejrlig, hvilket medførte, at renoveringen blev mere omfattende og har taget længere tid. Nu er afdelingen dog ved at være klar til at få sat punktum for renoveringen.



Afd. 21 Hasselager.

Afd. 4 Gellerupparken

Tilbage i 2021 blev "Aftale om helhedsplan fase 1 afd. 4 Gellerupparken" vedtaget. Denne helhedsplan omhandler renovering af fem høje blokke samt nedrivning af 408 boliger fordelt på syv blokke. Inden udgangen af 2025 skal der vedtages en fase 2 helhedsplan, som indbefatter de resterende fire lave blokke, som er planlagt renoveret.

I 2022 blev nedrivningen af de syv blokke sendt i udbud, og efter licitation i efteråret blev der indgået entrepriseaftale med den valgte entreprenør efter godkendelse af skema B fra Aarhus Kommune. På nuværende tidspunkt er der udsendt opsigelser til beboerne i seks af de syv blokke, og genhusningen er gennemført for de første fire blokke. Genhusningen foregår i Gellerupparken, men også i andre af Brabrand Boligforenings afdelinger, ligesom de berørte beboere også får tilbudt lejemaal i andre boligforeninger i Aarhus som led i helhedsplansaftalen. I forbindelse med opsigelserne har Brabrand Boligforening modtaget indsigelser fra enkelte beboere. Disse sager skal behandles af retten, men er ikke berammet endnu. Rydning og miljøsanering i de første blokke er under udførelse, men nedrivningerne af selve blokkene afventer afklaring af de modtagne indsigelser og domsafsigelser i retten. Nedrivningerne er planlagt færdige i forsommeren 2024 og skal skabe plads til dels at bygge en ny skole med Aarhus Kommune som bygherre, dels jordsalg for opførelse af Karen Blixen Kvarteret vest for Karen Blixens Boulevard.

I forbindelse med udbud og gennemførelse af nedrivningerne er der arbejdet med indarbejdelse af genbrug af byggematerialer som et bidrag til at reducere CO₂-belastningen. Der nedtages f.eks. hele betonelementer til brug for udvikling af nye byggemetoder med genbrugs-elementer, og der udtages selektivt andre byggematerialer f.eks. op imod 20.000 m² bølgeparketgulve. Der opleves stor interesse fra andre aktører, leverandører og bygherrer i byggebranchen til disse tiltag, som ligger helt i tråd med, at byggebranchen skal reducere CO₂-belastningen betragteligt i de kommende år bl.a. ved at genbruge byggematerialer.

Ligeledes i 2022 blev udbud af bygherrerådgivningen for renovering af de fem høje blokke gennemført, og der er nu valgt bygherrerådgiver. Første fase af programmering og planlægning af renoveringsarbejderne blev afleveret primo 2023, og der arbejdes nu på byggeprogram frem mod forventet udbud af renoveringerne i totalentreprise til august 2023. Efter tidsplanen er der valgt totalentreprenør primo 2024, hvorefter selve renoveringsarbejderne forventes at kunne starte til foråret 2025.

Som afslutning på den tidligere gennemførte renovering af blok B7 blev der i efteråret 2022 igangsat de udvendige terrænarbejder med bl.a. ny forplads på indgangssiden, plantebede og terrasser på begge sider af blokken samt opgradering af de grønne arealer, belysning m.v. Dette arbejde afsluttes i foråret 2023 og sætter dermed det endelige punktum for renoveringen af denne blok.

Processen med frasalg af jord til private byggerier skrider planmæssigt fremad. Der er vedtaget ny lokalplan 1170 for det sydlige område ved Trille Lucassens Gade, og flere lokalplaner er undervejs.

Genbrug

Trægulve, lamper og andre byggematerialer får nyt liv, når der skal rives blokke ned i Gellerupparken. Det sikrer en aftale mellem Brabrand Boligforening og GreenDozer.

- Det er vigtigt for os, at flest muligt af de rigtig gode materialer, som Gellerupparken er bygget af tilbage i 1970'erne, bliver brugt igen i andet byggeri, forklarer Kristian Würtz, der er administrerende direktør for Brabrand Boligforening.



Afd. 5 Toveshøj

På baggrund af "Aftale mellem Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune om reovering og udvikling af Gellerup og Toveshøj (2019)", også kaldet Udviklingsplanen, skal Toveshøj udvikles i perioden 2024-2030. Aftalen indebærer, at 200 boliger nedrives i Toveshøj, mens de resterende almene familieboliger i afdelingen reoveres i høj kvalitet.

Udviklingen af Toveshøj skal være med til at sikre, at der skabes nye og attraktive kvarterer. Nyt byggeri og nye funktioner skal understøtte og forstærke Toveshøj som et kvarter med en særlig identitet, variation og velfungerende nabolag.

Det er mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening aftalt, at der i fællesskab udarbejdes en strategisk bydelsplan. Den strategiske bydelsplan skal rammesætte udviklingen af bydelen og skal bidrage til, at boligforeningen kan udarbejde en helhedsplan til godkendelse i Aarhus Kommune, Landsbyggefonden og boligforeningen. En LBF Helhedsplan skal med delleverancer fra bydelsplanen tilvejebringe det økonomiske grundlag for at gennemføre reovering og ombygning af de eksisterende tilbageblevne blokke i høj kvalitet samt gennemførelse af nedrivning.

Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune har i december 2022 valgt fælles rådgiver på den strategiske bydelsplan. Rådgiverteamet består af Transform, Grandville, SLA, MOE og Colliers. Brabrand Boligforening har igangsat analyser og skitsering af indretning samt beregning af anlægsøkonomi for forskellige scenarier af det fremtidige lejlighedsmix og reovering. I januar 2023 blev de indledende skitser præsenteret for Landsbyggefonden for at afdække støttemuligheder, inden forslag til lejlighedsmix færdiggøres. Der var opbakning til at arbejde videre med de fremviste forslag, men egentligt tilsagn om støtte fra LBF vil først foreligge senere på året. Resultaterne kommer til at indgå i økonomien for helhedsplanen.

Det er fortsat udgangspunktet, at boligforeningen kan fremlægge en Helhedsplan på afdelingsmødet i 2023 som aftalt i Udviklingsplanen fra 2019, forudsat at alle brikker falder fornuftigt på plads i forhold til nedrivning, reoveringsniveau og økonomi.

Afdelingsbestyrelsen er tæt inddraget i arbejdet med udarbejdelse af den strategiske bydelsplan sammen med rådgiverteamet, boligforening og kommune. Der har været afholdt et indledende møde mellem borgmester Jacob Bundsgaard og formand Keld Albrechtsen, hvor også afdelingsformanden deltog.

BYDELSMØDRE FJERER 10 ÅR SOM LOKAL BROBYGGER

”Nogen kalder jer for Gellerups helte. Det vil jeg godt skrive under på. I er med til at gøre livet bedre for de mange ensomme ældre gennem netværksgrupper og opsøgende arbejde,” sagde han.

”Det kan være svært for os fra kommunen at nå ud til alle lokalområdets ældre. Derfor er vi i Aarhus Kommune stolte over samarbejdet med jer og imponerede af det engagement, I viser. Jeg håber, at vi sammen kan løfte denne opgave, for den er virkelig vigtig. Der sidder mange sårbare og isolerede ældre. Det man være meget ensomt, når man ikke har nogen at dele sine tanker med,” sagde Hüseyin Arac, Aarhus Byråd om de 29 nye trivselsagenter.

LOMMEGULD OG STREET FOOD

”Det er en stor gave at få deres input, som er rigtig vigtig, selvom de ikke er fag-eksperter. Vi står her som kolleger,” siger Alexander Muchenberger, som selv har en uddannelse som interaktionsdesigner.

Louise Bro, som er leder af LommeGuld, er taknemmelig for at bidrage til udviklingsprojektet ved Karen Blixens Boulevard:

”Ud over at have været med til at udvikle ideer til, hvad pladsen kan bruges til, har de unge i LommeGuld også lavet bordene og bænke. Det er fedt at få lov til at vise, at LommeGuld også kan hyres til den type opgaver,” siger hun.

BESKÆFTIGELSE I OMRÅDET

Ser man på Gellerupparken og Toveshøj, er udviklingen markant: I 2021 stod 43 procent af de 18-64-årige i Gellerup-Toveshøj uden for arbejdsmarkedet. Det er et betydeligt fald set i forhold til 2010, hvor 56,8 procent i aldersgruppen stod uden for arbejdsmarkedet.

Medregner man her beboere i nyt privat byggeri i området, er udviklingen særlig stærk med en andel i 2021 på 38,3 procent, hvilket understreger, at beboersammensætningen i området er under forandring, skriver Aarhus Kommune i en pressemeddelelse.

”Det er meget glædeligt, at beskæftigelsen i områderne stiger, og ikke mindst at tendensen er endnu tydeligere, når beboerne i de nye private byggerier regnes med. Det sætter en tyk streg under, at vi er på rette vej i forhold til at få ændret beboersammensætningen – og at det får flere personer i uddannelse og job,” siger borgmester Jacob Bundsgaard i en kommentar til udviklingen.

FÆDRE VINDER PRIS

Fædrene i Baba Gellerup har for fjerde år i træk vundet en særlig pris for at være en aktiv faktor i at skabe positive forandringer i lokalområdet. Peer-to-peer-prisen går til den fædre-organisation, der gennem året har haft flest samtaler med andre fædre i lokalområdet....

”Vi kender jo vores lokalområder, så vi ved jo godt, hvem der har brug for hjælp eller støtte,” siger Chadi Ali Kayed, som er en af de fædre, man kan møde i Gellerup og Toveshøj. Han ser Baba-rollen som en form for ambassadør for den aktive far, som bruger tid med børnene og er nærværende, når han er sammen med dem.

Fællesskaber knytter mennesker, drømme og muligheder sammen



Sammenhold i Det Boligsociale Hus.

Det boligsociale hus i Gellerup har startet en ny 4-årig boligsocial helhedsplan for perioden august 2022 til juli 2026. Arbejdet bygger videre på aktiviteter, der har skabt flotte resultater i sidste helhedsplan. Der er f.eks. rekordmange i beskæftigelse efter en intensiv indsats, og der er kommet nye aktiviteter til. Hver anden uge mødes 13 unge mellem 13 og 17 år i et Ungeråd, og et helt nyt netværk for 18-30 årige frivillige i området er startet.

Den vigtigste opgave i det boligsociale hus er at knytte mennesker, drømme og muligheder sammen, og der samarbejdes med beboere, frivillige, foreninger og professionelle aktører. Arbejdet bygger på tillid mellem mennesker og har fokus på at handle. Vi tror på, at fællesskaber styrker den enkelte og lokalområdet, og den boligsociale indsats støtter derfor store og små fællesskaber.



Junior Rangers på skolebænken.

Det boligsociale hus i Gellerup arbejder med fire områder:

- Fagligt løft til børn og unge
- Flere beboere i beskæftigelse
- Positive fællesskaber og tryghed for alle
- Frivillige fællesskaber og aktiv deltagelse i samfundet.

Fællesskaber kan få os til at flyve:

- Sosubandens medlemmer står klar med blomster og smil, når endnu et medlem får huen på som sosuassistent. Samtaler, samvær og opbakning fra de andre i sosubanden er et vigtigt anker på vejen til uddannelse.
- Handlekraftige bydelsmødre tager ansvar for områdets ældre. 29 kvinder vil med en ny uddannelse som trivselsagent skabe fællesskaber på tværs af ældre i boligområdet.
- Lommegulds unge er med-designere på indretning af nyt street Food marked i Gellerup. De får herigennem kendskab til håndværk. Enkelte begynder at drømme om en fremtid som tømrer.
- Hver dag går mange af områdets børn til fritidsaktivitet sammen med andre. I 2022 fik 166 børn og deres forældre støtte til at starte til svømning, billedskole, fodbold eller noget helt fjerde.



Iværksætter i Square One.

I april 2022 flyttede det boligsociale hus fra Yggdrasil til 1. sal i Samlingshuset. På 2. sal er der foreningslokaler samt kontor og møderum for afdelingsbestyrelsen i afd. 4 Gellerupparken. I stuen er afdelingens beboerhus med to sale, biblioteket, lokalarkivet og Art Factory.

I august 2022 startede en ny leder af den boligsociale indsats, Louise Buch Viftrup. Hun kom fra en stilling i BL – Danmarks Almene Boliger og har tidligere været leder for en boligsocial indsats i Skanderborg.



Flytning af det boligsociale hus.

TV og internet

Antenneforeningen Aarhus og Stofa har i en lang årrække arbejdet sammen. Imidlertid opstod en konflikt, som endte i en voldgiftssag, der blev afgjort i august 2022. Konflikten endte med, at parterne gik hver til sit, og Antenneforeningen Aarhus valgte at "hjemtage" nettet i Aarhus-området.

Den 1. december 2022 overdrog Stofa derfor antenneanlægget til Antenneforeningen Aarhus, hvilket for mange betød et farvel til Stofa som TV- og internetleverandør. Som konsekvens af det brudte samarbejde havde Stofa været nødsaget til at opsigte ca. 40.000 husstande i og omkring Aarhus.

I boligforeningen fortsætter disse afdelinger som kunder hos Stofa: Afd. 1 Hans Brogesparken,

afd. 5 Toveshøj, afd. 7 Hasselhøj, afd. 8 Drejergården, afd. 11 Odinsgård, afd. 12 Thorsbjerg, afd. 17 Højriisparken, afd. 22 Sonnesgården, afd. 23 Skovhøj, afd. 24 Skovhøj, afd. 25 Østergårdsparken og afd. 26 Kildeagervej.

Disse afdelinger indgik aftaler med VIOS pr. 1. december 2022: Afd. 3 Skovgårdsparken, afd. 16 Seniorbo Voldbækhave, afd. 21 Hasselager og afd. 29 Valdemarsgade.

Afd. 33 Generationernes Hus er tillige opsagt af Stofa. I afdelingen er der mulighed for opkobling til YouSee, som har indlagt fiber i ejendommen.

Alle øvrige afdelinger, som ikke er nævnt ovenfor, er ikke berørt af overgangen mellem STOfA og VIOS, og deres forsyningsaftaler fortsætter uændret.

Ladestandere

En grønnere løsning der ikke er for dyr

Flere afdelingsbestyrelser har henvendt sig til boligforeningen med ønske om grønne løsninger samtidig med, at løsningen ikke må blive så dyr, at huslejen stiger mærkbart.

De enkelte afdelingsbestyrelser kan se, at det er vigtigt at opstille ladestandere, og det ses som en fin service, at den enkelte afdeling kan tilbyde ladestandere.

Det varierer meget, hvad der skal til for at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Nogle steder har beboerne egen parkeringsplads og derfor god mulighed for at få opladning til elbil etableret, mens andre afdelinger hovedsagelig har fælles parkering.

Teknisk afdeling indhenter i øjeblikket tilbud på ladestandere, så dem, der har lyst til at stille forslag til afdelingsmødet om etablering af ladestandere i afdelingen, har noget brugbart materiale.

Råderet

Beboerne har en række muligheder gennem råderetten for at tilpasse deres bolig efter eget behov, såvel ind- som udvendig.

I takt med at der dels er kommet lovændringer til, dels at forventninger til det at bo hos Brabrand Boligforening også udvikler sig, har foreningsbestyrelsen i samarbejde med administrationen truffet beslutning om, at der er behov for et øget fokus på råderetten. Mange beboere har over tid taget ejerskab over egen bolig og indrettet sig efter egne ønsker og behov – præcis som råderetten er og har været tiltænkt, men der er behov

for opmærksomhed på de særlige retningslinjer, der skal være opfyldt, før et råderetsarbejde kan iværksættes. Der skal altid ansøges hos Brabrand Boligforening, og der kan alt efter hvilken type arbejder, der ønskes udført, være krav om betaling af merleje og depositum.

Vi arbejder nu og i de kommende år på at få vedtaget nye råderetskataloger i alle afdelinger og ser på, hvordan den enkelte beboer kan klædes bedst muligt på til at forstå hvilke muligheder og krav, der er forbundet med råderetten.

Beboere har skruet ned for strømmen

Det samlede elforbrug er faldet i to af boligforeningens store afdelinger.

”Sluk for apparater, som står på standby.” “Skift til LED-pærer.”
”Hold den rette temperatur i køleskabet.”

Gode spareråd har stået i kø de sidste mange måneder – og med god grund. Elpriserne har som bekendt været på himmelflugt, og mange danskere har gransket deres strømforbrug en ekstra gang for at finde besparelser.

Flere af boligforeningens beboere har tilsyneladende taget flere af rådene til sig. Elforbruget er nemlig faldet i afd. 6 Holmstrup og afd. 5 Toveshøj, som er nogle af de afdelinger, hvor beboerne ikke bliver afregnet direkte via elselskabet, men med en såkaldt bimåler, hvor de betaler den gennemsnitlige elpris for forbrugsåret.

I Holmstrup med 402 lejemål er beboernes forbrug faldet med ni procent fra 2019-2022.

Samme tendens ses også i Toveshøj, hvor faldet er på ti procent, fortæller Jesper Grubbe Møller, der er teknisk chef i Brabrand Boligforening.

”Den høje inflation og det øgede fokus på vores energiforbrug generelt i samfundet har helt sikkert betydet, at mange af vores beboere har ændret adfærd. Alene de første to måneder af 2023 er elforbruget endda faldet yderligere i begge afdelinger, så det bliver spændende at følge den kommende tid”, siger han.

Familie i Holmstrup har sat spot på elforbruget og ”leger” med lyset. De har især arbejdet med deres belysning, hvor gamle elpærer løbende er udskiftet med mere energivenlige med smart belysning. Ved hjælp af en app på telefonen styrer de i dag lyset i hele lejligheden via deres telefoner.



En billigere og mere bæredygtig løsning

Vores håndværkerfirma BB Service arbejder hele tiden på at reducere ressourceforbruget og arbejde mere miljøvenligt. I løbet af det sidste halve år er seks elbiler indkøbt i afdelingen til erstatning for gamle dieslbiler, og BB Service ønsker at opsøge flere bæredygtige løsninger i fremtiden, når muligheden opstår.

”Vi vil gerne være gode ved vores ansatte og naturen”, lyder det fra vores Driftschef Peder Rasmusen.



Gellerups nye bypark nomineret til Green Cities Europe Award

Gellerups bypark var nomineret med 12 andre EU-landes nominerede projekter om den prestigefyldte pris. Awarden er en del af EU-kampagnen ”More Green Cities for Europe”. De indsendte projekter er vurderet ud fra, hvordan de udnytter merværdien af grønne infrastrukturer. Derudover skal projektet understøtte et eller flere af de fem temaer i Green Cities-kampagnen. Det er klima, biodiversitet, social sammenhængskraft, trivsel og økonomi.

”Gellerup nye bypark er et mønstereksempel på, hvordan et smukt koncept for grønnere byer kan få stor effekt ved at være til inspiration for mange andre almennyttige områder”, sagde juryen.



Direktøren i debat til Folkemødet

Direktør Kristian Würtz deltog på Folkemødet, hvor han var med i tre debatter med bl.a. boligministeren, Lene Espersen og stadsarkitekt i Aarhus Kommune Anne Mette Boye. Overskrifterne på de tre debatter var:

- Sammenhængskraft i Danmark - D6 - Socialdemokratiet på Folkemødet
- Byggeriets Dilemmaer på Folkemødet – med Sara Bro
- Clement Talk: Kan dit boligområde få dig i arbejde?



Løb mellem husene

Lørdag den 3. september 2022 var der for andet år i træk Løb Mellem Husene i Gellerup. Ligesom sidste år blev løbet afviklet i et tæt samarbejde mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening.

Der var igen stor lokal opbakning fra foreninger, frivillige og beboere, som deltog i løbet. Der var også mange fra Aarhus og opland, som benyttede lejligheden til at besøge bydelen. Løb Mellem Husene gav os både mulighed for at fremvise bydelen, det nye Sports- og Kulturcampus og den storslåede bypark. Der var et omfattende program for børn og voksne med underholdning, aktiviteter, musik og madboder. Samlet set deltog over 500 personer på dagen, hvoraf godt 350 deltog i selve løbet. I 2023 afholdes Løb Mellem Husene den 16. september.



Grundejerforening i samarbejde om bypark

En ny samarbejdsmodel, hvor driften af byparken ligger i en grundejerforening, betyder, at alle parter i området fra Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune til private bygherrer tager del i finansieringen af parken.

Dermed kan vi forvente et stabilt driftsniveau, hvor der er bedre plads til at udvikle parken i takt med, at området udvikles - i forhold til de mange brugere, der lever og arbejder i området. Ved denne model bidrager alle de kommende private grundejere i bydelen til at finansiere parkens drift, ligesom de inviteres til at være med til at skabe aktiviteter og sørge for ejerskab af den flotte Bypark.



Der er nedsat et samarbejdsudvalg med deltagelse af afd. 4 Gellerupparken, afd. 5 Toveshøj og afd. 32 Aarhus Kollegiet.

AARHUS Kollegiet på international studiemesse

Den 6. september 2022 stod Brabrand Boligforening og en af AARHUS Kollegiets tutorer klar til at tage en snak med nye udvekslingsstuderende til Aarhus Internationale Studiemesse. Mange interesserede var forbi for at høre om de mange muligheder og faciliteter, kollegiet har at tilbyde. Siden kollegiet slog dørene op i 2019, har en stor del af beboerne været udvekslingsstuderende. Studiemessen var derfor et oplagt sted at møde potentielle, nye beboere. Vi forventer at gentage succesen i 2023.





Brabrand Boligforenings formands 10 års jubilæum og 70 års fødselsdag blev fejret i Laden.

En rørt Keld Albrechtsen tog imod lykønskninger

Formand for Brabrand Boligforening Keld Albrechtsen er netop fyldt 70 år. Desuden passerede han under corona-perioden en anden milepæl som boligforeningens formand gennem 10 år.

Begge mærkedage blev markeret, da der fredag den 18. november 2022 var reception for Keld Albrechtsen i beboerhuset Laden. Her var samarbejdspartnere, bestyrelseskolleger og beboerrepræsentanter samlet for at hylde og takke Keld for samarbejdet. Til receptionen var også borgmester Jacob Bundsgaard, der personligt takkede Keld for det gode samarbejde – særligt omkring udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj.

Boligforeningens direktør, Kristian Würtz, holdt en humoristisk tale, hvor han bl.a. kom ind på, hvordan Keld ofte tager ordet, men at ordet også ofte tager Keld. Han understregede dog, at når Keld så har ordet, er det fordi, han vil noget med det. Kristian bemærkede også, hvordan han påskønner Keld som menneske og beboerdemokrat, og hvordan Keld har præget boligforeningen igennem rigtig mange år.

Også næstformand i foreningsbestyrelsen Erik Bløcher holdt en personlig tale til Keld. Her roste

han blandt andet Keld for at holde på sine standpunkter og tale den lille mands sag. Erik kunne derudover fortælle historier om, hvordan Keld skulkede fra gruppearbejde til den årlige konference for organisationsbestyrelser for i stedet at tage en svømmetur i Storebælt.

Keld Albrechtsen kan se tilbage på et årti med store forandringer og mange projekter i Brabrand Boligforening. Han kom første gang i bestyrelsen i 1993. Dengang var Torben Overgaard forretningsfører, og boligforeningen havde 13 boligafdelinger. Siden er der kommet 14 boligafdelinger til, og i sine 10 år som formand har Keld sat sit præg på mange projekter i boligforeningen. Det største udviklingsprojekt er helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj. Der er kommet et større og blandet udbud af boliger til som følge af Kelds og boligforeningens vision om gode boliger til alle. De mange boligprojekter har desuden præget byudviklingen i Aarhus i en social og bæredygtig retning og styrket den almene boligsektors position i byen.

En rørt Keld Albrechtsen sluttede receptionen af med en stor tak for de mange pæne ord. Han rundede de emner, som de forskellige talere var inde på, og supplerede med sjove historier og anekdoter, der bragte smil frem på læben blandt de fremmødte gæster.



H.M. Dronningen i samtale med bydelsmødre og Lommeguld under sit besøg i Gellerup.

Brabrand Boligforening fik royalt besøg i to afdelinger

H.M. Dronningens sommertogt i Aarhus den 3. juni bød på et besøg i Generationernes Hus på Aarhus Ø, hvor Hendes Majestæt blev introduceret for husets mangfoldighed. Dagen efter var hun på visit i Gellerup, hvor dans, samtaler og byudvikling var på programmet.

Generationernes Hus

I Generationernes Hus blev Hendes Majestæt budt velkommen af bl.a. rådmand for Sundhed og Omsorg Christian Budde og Keld Albrechtsen.

Hendes Majestæt oplevede et hus fuld af liv og glæde. Børn fra husets daginstitution havde sammen med ældre beboere forberedt dans og musik for at vise det stærke fællesskab i huset på tværs af generationer. Et af numrene var komponeret til et digt af Prins Henrik. Hendes Majestæt deltog også aktivt i en kreativ workshop, hvor beboere i alle aldre var med.

På sin vej gennem huset blev Hendes Majestæt præsenteret for flere kunstværker i huset. Det største af kunstværkerne af træ kan ses fra alle husets etager samtidig med, at det er en tribune og et naturligt mødested i huset. Alle århusianere er velkomne til at bruge det store foyerområde og husets spisested. Det er billedkunstner Jesper Rasmussen, der har skabt det fantastiske værk.

Gellerup

Hendes Majestæts besøg i Gellerup startede med et lukket arrangement i det lokale informationscenter, Information Vest, hvor bl.a. direktør for Brabrand Boligforening Kristian Würtz, Rådmand for Teknik og Miljø Steen Stavnsbo og Bystrategisk Chef Bente Lykke Sørensen fortalte om visionerne for den nye bydel og de konkrete forandringer, der både indeholder nedrivninger, nye boliger og ny skole, men også øget beskæftigelse i et område i rivende udvikling.

Efterfølgende oplevede Hendes Majestæt en festlig modtagelse, hvor et stort opbud af beboere var mødt op for at hylde Hendes Majestæt. I byparken blev hun budt velkommen af 9-årige Mohamed, formand for Brabrand Boligforening Keld Albrechtsen og rådmand for Sociale Forhold og Beskæftigelse Anders Winerskjold. Her fortalte Bydelsmødrene i 8220 og Lommeguld om deres arbejde i området, hvilket blev fulgt op af en Cirkusforestilling krydret med Dabke- og Jafra-dansere. Besøget blev afsluttet med den lokale sang "Åbn din gyldne port", som blev sunget i fællesskab med den karakteristiske byport i baggrunden. Besøget sluttede med kaffe og kage til alle de fremmødte.

75 års jubilæum

Jubilæumsudvalget havde udarbejdet et godt program til den 29. april 2023, hvor Brabrand Boligforening havde 75 års jubilæum.

Efter flere møder i 2022 og 2023 var jubilæumsudvalget klar med et flot program, der bød beboere, ansatte og samarbejdspartnere til en festlig dag i Laden. Se invitation på side 10.

Foreningen havde valgt at bruge anledningen til at fejre foreningslivet, fællesskaber og alle de frivillige kræfter, der gør en stor indsats i boligafdelingerne. Derfor samarbejdede udvalget med en række foreninger, der skulle stå for salg af mad, workshops og optræden samt foreningsspeed-dating, hvor frivillige kunne matches med foreninger, og børn kunne finde en sportsgren, som de har lyst til at gå til.



Foreningen

Foreningsrådsmøderne

For at medlemmerne af foreningsrådet (formænd og kontaktpersoner for afdelingerne) kan komme rundt og se de forskellige afdelinger, valgte beboerdemokratiudvalget sidste år at afholde møderne i forskellige afdelinger med forskellige temaer på dagsordenen.

Den 22. februar 2022 var der foreningsrådsmøde med emnet "Fællesskaber for flere". Her var der rundvisning i afd. 33 Generationernes Hus. Efter rundvisningen fortalte nogle af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne om det at bo i afdelingen, hvilket dannede afsæt for debat om fællesskaber for flere.

Den 2. maj 2022 var der foreningsrådsmøde med emnet "Biodiversitet". Her var der rundvisning i Byparken i afd. 5 Toveshøj med fremvisning af haveprojekt og de nye polytunneller. Der blev orienteret om, at boligforeningen i samarbejde med Beder Gartnerskole planlagde uddannelse for i alt 24 medarbejdere (serviceledere og udvalgte ejendomsfunktionærer) på et 2-dages kursus i muligheder for og pleje af biodiversitetsområder, således at deltagerne efterfølgende ville kunne rådgive afdelingsbestyrelserne om muligheder for biodiversitet i de respektive boligområder.

Der blev endvidere orienteret om de "grønne puljer" og muligheden for at søge støtte til vilde og spiselige projekter.

Den 25. august 2022 var der foreningsrådsmøde med emnet "Sønnesgården-modellen med medejerboliger, seniorbofællesskaber og nye modeller for fremme af fællesskaber i almene boligafdelinger". Der blev givet en orientering om Sønnesgården, herunder historik og facts om afdelingen samt fremhævelse af de gode ting ved at bo i afdelingen. Orienteringen blev fulgt op med en rundvisning i såvel udenomsarealerne som tagterrassen og kælderen, som byder på bl.a. motionsrum, værksted, bibliotek, billardbord og bordtennisbord. Dernæst afholdtes fælles drøftelse om Sønnesgården-modellen med medejerboliger, seniorbofællesskaber og nye modeller for fremme af fællesskaber i almene boligafdelinger. Under dette punkt var Jens Joel og Søren Egge Rasmussen samtalepartnere i en rundbordsamtale med Keld Albrechtsen om emnet.

Den 28. november 2011 var der foreningsrådsmøde med emnet: "Den nye affaldssorteringsordning". Afd. 7 Hasselhøj var vært for mødet.

Repræsentanter fra Kredsløb samt en projektleder fra boligforeningen orienterede om ny affaldssortering og konsekvenser uden for og inden i boligerne. Boligforeningens projektleder har været rundt i afdelingerne og gennemgået de forskellige afdelingers muligheder sammen med servicelederne. Når der foreligger flere oplysninger, herunder priser m.v. for forskellige løsninger, vil mulighederne blive drøftet med afdelingsbestyrelserne for aftale om, hvilke løsninger der skal forelægges for godkendelse på de forskellige afdelingsmøder.



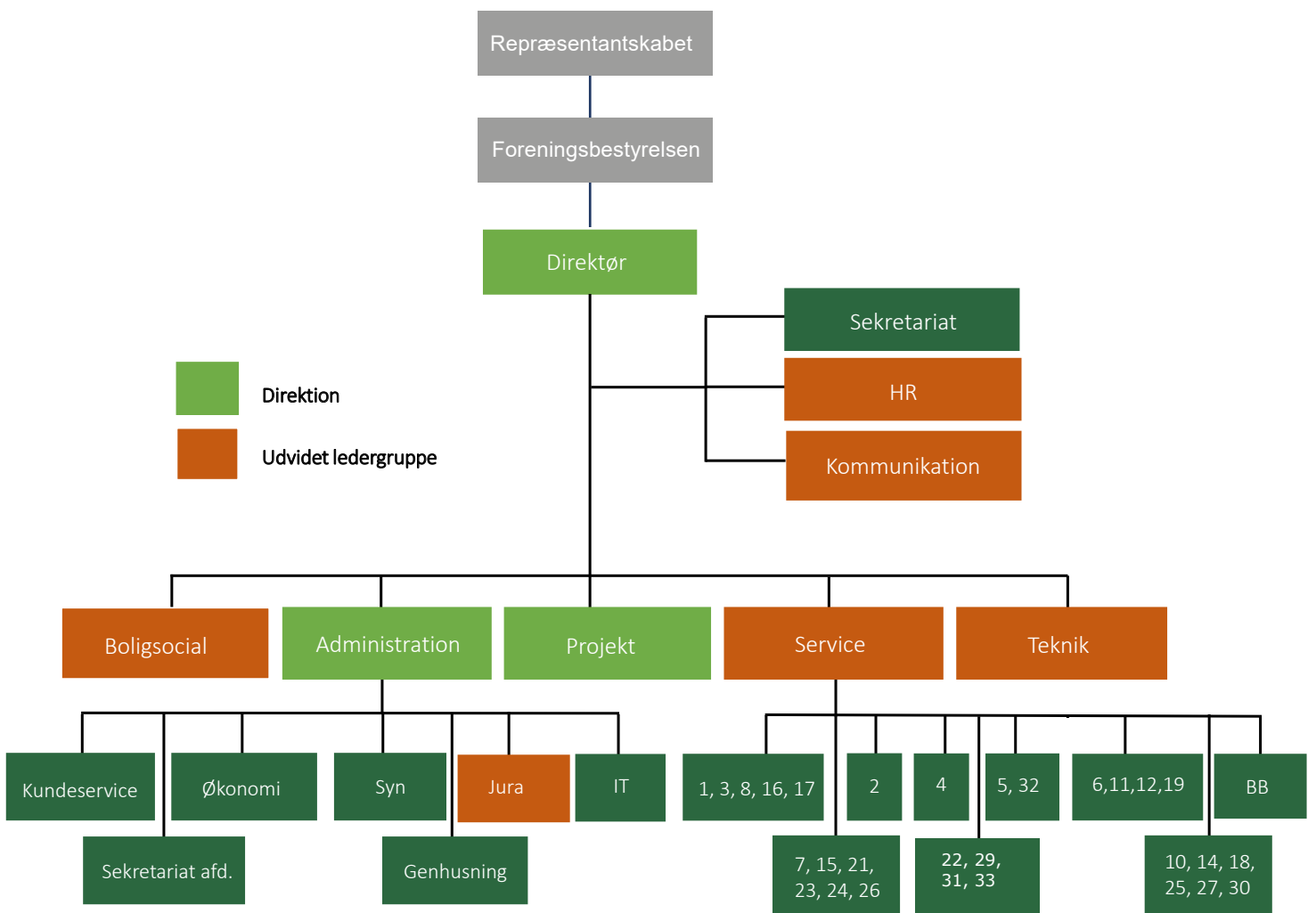
Kristian Würtz, Administrerende direktør



Susanne Witting, Administrationschef



Jens Martin Møller, Projektchef





Ny strategi zoomer ind på fire strategiske mål

Ny strategi for foreningen blev vedtaget på bestyrelsesmødet den 20. marts 2023.

2022 blev året, hvor foreningsbestyrelsen besluttede at gentænke foreningens strategi frem mod 2030 - i første omgang gældende til 2027, en lille femårig periode.

Det blev til flere drøftelser og to seminarer, hvor både ledergruppe og bestyrelse var involverede i workshops og oplæg.

Den vedtagne strategi fremlægges på årets repræsentantskabsmøde den 25. maj 2023. Maj bliver også måneden, hvor der afholdes to arrangementer for de ansatte, hvilket er startskuddet til implementeringen af strategien i foreningen.



Vision om bæredygtig vækst

Det er Brabrand Boligforenings ambition at vokse bæredygtigt sammen med det omgivende bysamfund. Aarhus kan som et af Danmarks to økonomiske kraftcentre se frem til en fortsat befolkningsvækst i årene, der kommer. Der bliver derfor behov for boligudbygning – ikke mindst med gode almene boliger. Brabrand Boligforening vil præge byudviklingen i Aarhus Kommune. Vi skal være til stede med sunde og bæredygtige boliger i de bydele, der udvikler sig – og være med til at skabe omstillingen til et bysamfund, der både miljømæssigt og socialt er bæredygtigt i tråd med ambitionerne i FN's Verdensmål.

- Vi vil være den fællesskabende boligforening.
- Vi vil vokse gennem partnerskaber.
- Vi vil være blandt de førende aarhusianske boligorganisationer i 2030.

Udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj

Frem mod 2030 vil vilkårene for boligforeningens drift være påvirket af gennemførelsen af Udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj. Planen medfører, ud over i det hele taget at være en stor opgave, tab af 600 boliger på kort tid, mens boligforeningens tilførsel af nye afdelinger og boliger først over en længere periode vil kompensere herfor. Det betyder, at boligforeningens udviklingsvilkår er helt særlige i de første år frem mod 2030, og derfor sætter denne strategi fokus på boligforeningens udvikling i årene frem mod 2027.

Byggeri og drift

Brabrand Boligforening skal i denne strategiperiode være med til at tegne frontlinjen for bæredygtig udvikling i den almene sektor, både i vores nybyggerier og i vores drift og gennem den omfattende renoveringsaktivitet, der vil kendetegne boligforeningen i den kommende årrække. Vi vil have et særligt fokus på at reducere ressourceforbruget til opførelse og drift af boliger ved bl.a. at fremme genbrug og genanvendelse af byggematerialer i såvel nybyggeri som renovering.

Beboerdemokrati

Brabrand Boligforening har historisk været kendetegnet ved et aktivt beboerdemokrati. Vi ønsker også i fremtiden at markere netop beboerindflydelsen som en særlig styrke i den almene boligform, og det stiller krav til boligforeningens udvikling i en epoke, hvor deltagelsen i det organiserede foreningsliv og civilsamfund generelt er under pres.

Social ansvarlighed

Det er en kerneværdi for den almene sektor i almindelighed og for Brabrand Boligforening i særdeleshed at tage et socialt ansvar, og vi har – sammenlignet med det øvrige Aarhus – flere beboere, der står uden for arbejdsmarkedet, har helbredsudfordringer og er økonomisk svagt stillede. Dertil kommer, at stadig flere lever som singler, hvilket alt sammen fordrer et fokus på, hvordan boligforeningen og vores afdelinger kan give beboerne adgang til fællesskaber.

Læs hele strategien på www.brabrand-boligforening.dk under Om os.



Regnskab

03



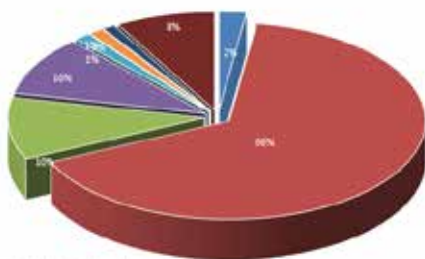
Løb mellem husene i 2022 - afholdes for tredje gang den 16. september 2023.

Årets resultat 2022

Hovedforeningen (BB Services underskud er indregnet)	-953.899
BB Service	-569.159

Bruttoadministrationsudgifter

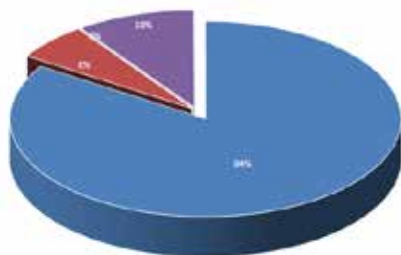
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	831.360
Personaleudgifter	24.396.532
Kontorholdsudgifter	3.781.100
Lokaleudgifter	3.628.110
Afskrivninger	506.041
Skræppebladet	475.000
Revision	392.000
Renter	3.034.592
I alt	37.044.735



- Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.
- Personaleudgifter
- Kontorholdsudgifter
- Lokaleudgifter
- Afskrivninger
- Skræppebladet
- Revision
- Renter

Indtægter

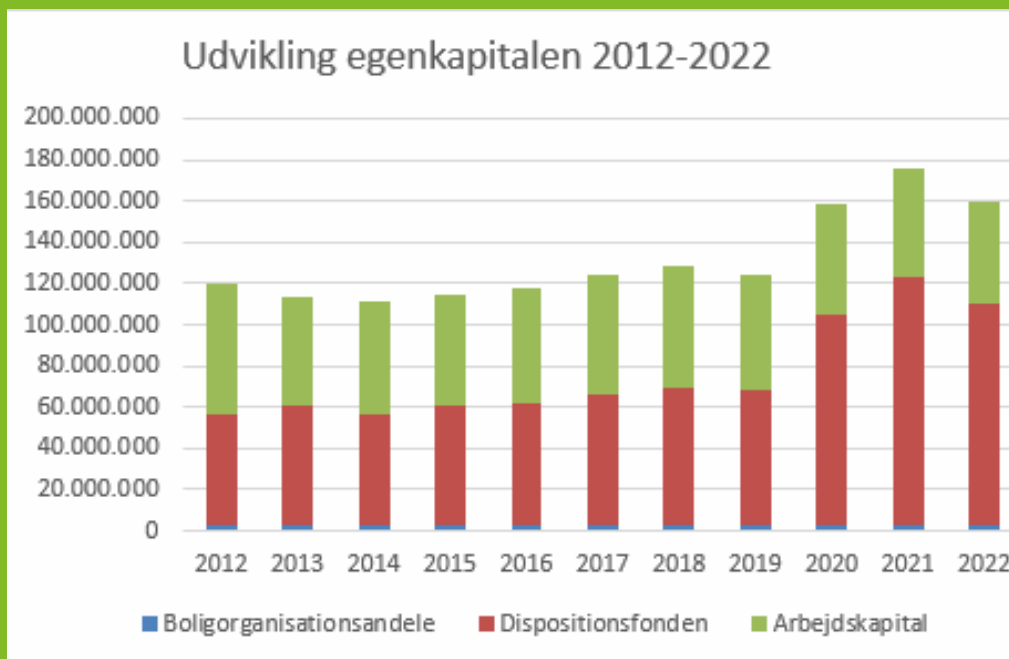
Administrationsbidrag	30.838.268
Lovmæssige gebyrer	2.248.320
Renter	0
Byggesagshonorar	3.581.452
Diverse	29.984
I alt	36.698.024



- Administrationsbidrag
- Lovmæssige gebyrer
- Renter
- Byggesagshonorar
- Diverse

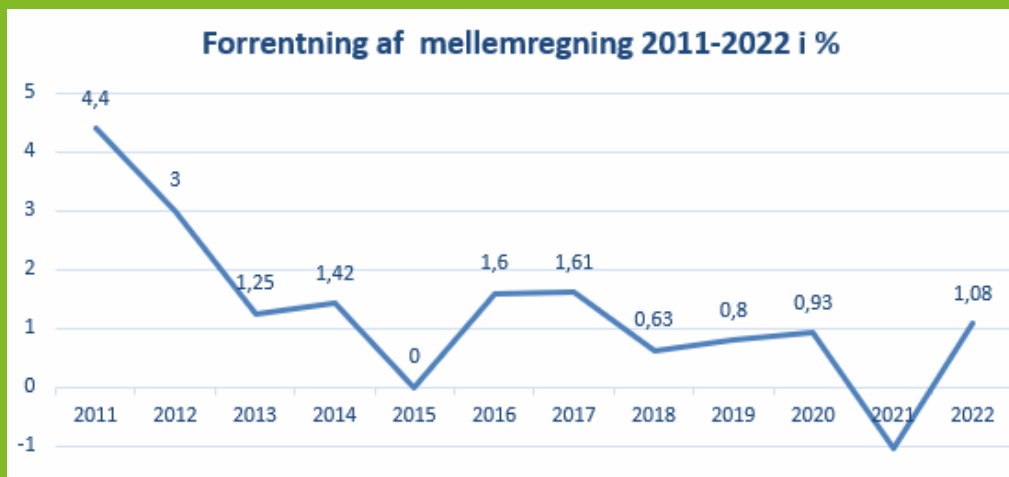
	År 2022	År 2021
		(1.000 kr)
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Materielle anlægsaktiver	98.175.769	97.801
Finansielle anlægsaktiver	46.701.608	45.768
Anlægsaktiver i alt	144.877.377	143.569
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Tilgodehavender	34.304.006	4.534
Debitorer	125.071	108
Andre tilgodehavender	16.002.714	15.978
Forudbetalte udgifter	189.779	169
Tilgodehavende renter og udtrækninger	5.478.695	12.814
Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	873.781.728	881.501
Likvide beholdninger	33.364.931	6.244
Omsætningsaktiver i alt	963.246.924	921.349
AKTIVER I ALT	1.108.124.302	1.064.918

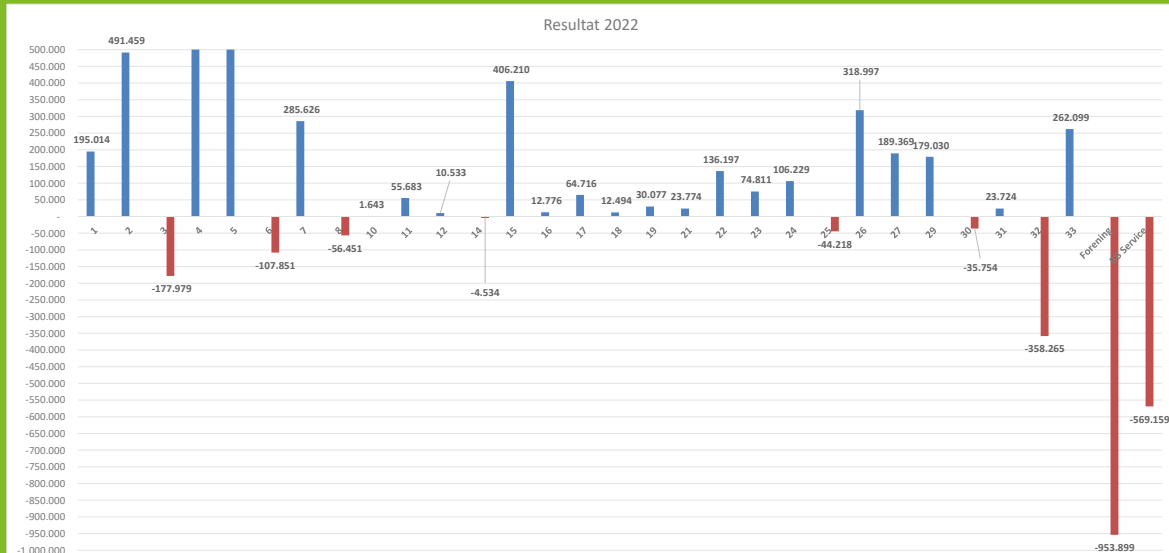
PASSIVER	År 2022	År 2021
		(1.000 kr)
<i>Egenkapital:</i>		
Boligorganisationsandele	3.193.625	3.194
Dispositionsfonden	107.061.956	102.089
Arbejds kapital	49.071.245	53.454
Egenkapital i alt	159.326.826	158.737
<i>Langfristet gæld:</i>		
Administrationsbygning	60.283.795	63.096
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Afdelinger i drift	873.907.581	775.338
Afdelinger under opførelse	0	0
Omkostninger, leverandører, afsætninger	7.694.535	10.787
Feriepengeforpligtelse	2.418.811	9.249
Anden kortfristet gæld	4.492.754	4.669
Kortfristet gæld i alt	888.513.681	800.043
PASSIVER I ALT	1.108.124.302	1.021.877



Forrentning af afdelingernes mellemregning 2010-2020 i %

Årstal	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	4,4	3	1,25	1,42	0	1,6	1,61	0,63	0,8	0,93	-1,03	1,08





Udvikling i administrations- kontra nettoadministrationsbidrag i perioden 2012-2022

Årstal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Administrationsbidrag	3.853	3.940	4.138	4.264	4.264	4.349	4.425	4.503	4.570	4.547	4.627
Nettoadministrationsbidrag	4.181	4.550	4.061	4.104	4.381	4.530	4.522	4.737	4.656	4.544	4.614



