

AAB
ÅRSBERETNING
2012

SET OG SKET I 2012

2012 var året, hvor Boligforeningen AAB kunne fejre sit 100-års jubilæum som Danmarks ældste boligforening. Ud over denne markering stod året i nedrivningens, opbygningens og udvidelsens navn.

Efter over et års forberedelse blev højhusene i AAB's afdeling 43 i Rødovre nedrevet ved sprængning under stor medieopmærksomhed. Samtidig blev der bygget på livet løs. I Stenløse Syd kunne boligforeningen fejre rejsegilde i den kommende afdeling 90, og i Valby blev Dronning Ingrid's Hjem indviet efter genopbygningen som følge af branden i 2007.

Ligesom i 2011, hvor AAB fusionerede med sine to datterforeninger, KBF og SAB, havde boligforeningen vokseværk i 2012. På Skovlundepark Boligselskabs og AAB's repræsentantskabsmøder blev det nemlig besluttet, at Skovlundepark Boligselskab skulle indfusioneres i AAB. Ved fusionen, som trådte i kraft ved årsskiftet til 2013, voksede AAB på denne måde med 700 boliger, fordelt på tre afdelinger.

AAB kunne med glæde konstatere, at regeringen i 2012 fremrykkede Landsbyggefondens renoveringsmidler. Fremrykningen kom boligforeningen til gode, da beboerne i fire afdelinger stemte omfattende helhedsplaner for renovering og fornyelse igennem. Projekterne vil udgøre en massiv investering på over en halv mia. kr. og skal være med til at fremtidssikre bygningerne og give beboerne gode, tidssvarende boliger.

Nok er flere af AAB's boliger op mod 100 år gamle og er blevet opført i en tid, hvor beboernes krav til størrelse og boligstandard var en anden end i dag. Men med viljen til at rovere og forny den eksisterende boligmasse gennem helhedsplaner og med opførelsen af nye, moderne afdelinger er det tydeligt, at AAB er en levende boligforening, der ser fremad mod de næste 100 år.

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

AAB'S 100-ÅRS JUBILÆUM

I 2012 kunne Boligforeningen AAB fejre sit 100-års jubilæum. Den runde fødselsdag blev fejret lørdag den 10. marts på Langeliniepavillonen, hvor Repræsentantskabet og administrationens medarbejdere var inviteret.

Derudover blev der den 12. marts holdt en jubilæumsreception for bestyrelsesmedlemmerne i AAB's afdelinger samt foreningens samarbejdspartnere i HK-bygningen på det, der dengang stadig hed Artillerivej.

FUSION MED SKOVLUNDEPARK

AAB voksede igen i 2012. Efter i 2011 at have fusioneret med sine to datterselskaber, Smedenes Andels Boligforening (SAB) og Kommunefunktionærernes Boligforening (KBF), blev det på Skovlundepark Boligselskabs og AAB's repræsentantskabsmøder i 2012 besluttet, at Skovlundepark Boligselskab skulle indfusioneres i AAB.

Ved fusionen, som trådte i kraft den 1. januar 2013, voksede AAB med 700 boliger, 16 erhvervslejemål og en institution, fordelt på tre afdelinger, som alle ligger i Skovlunde/Ballerup Kommune.

Skovlundeparks medlemmer og boligafdelinger indtrådte i AAB på lige fod med AAB's medlemmer og afdelinger.

AAB'S ADMINISTRATION FIK NY ADRESSE

Den 12. oktober, på Kulturkatten, blev pladsen foran AAB's nye administration, Svend Aukens Plads, officielt indviet af overborgmester Frank Jensen.

Med indvielsen lå pladsens navn endeligt fast, efter at der i mange måneder var fremkommet en række farverige forslag til, hvad den skulle hedde.

Administrationens adresse skiftede derved fra Artillerivej 30 til Svend Aukens Plads 9.

FREMTIDSSIKRING AF AAB'S BOLIGER

Flere af AAB's boliger er op mod 100 år gamle og er blevet opført i en tid, hvor beboerne ikke havde de samme krav til boligens størrelse og standard, som de har i dag.

For at fremtidssikre AAB's mange boliger vedtog Repræsentantskabet i 2012 en tilskudspolitik, hvor boligforeningen kan yde økonomisk støtte både via trækningsretten og dispositionsfonden til afdelinger, der ønsker at fremtidssikre deres boliger.



Boligforeningen kan fremover yde støtte til afdelinger, der f.eks. ønsker at etablere altaner, elevatorer, større badeværelser og andre brugsværdiforøgende indsatser, samt til boligafdelinger, hvor der er konstateret byggeskader eller er behov for lejlighedssammenlægninger.

ALT UDLEJET I DE NYOPFØRTE AFDELINGER 92 OG 96

I januar kunne Kundeservice med glæde meddele, at alle boliger var udlejet i AAB's nye afdeling 92 i Ørestad, efter at afdelingen var overgået til almindelig drift i august 2011. Afdeling består af 89 boliger. Samme måned kunne Kundeservice også melde alt udlejet i den nyopførte afdeling 96 i Ballerup, der består af 60 ældrevenlige lejligheder.

HØJERE FORSIKRINGSPRÆMIER

AAB har i foråret 2012 igangsat en forebyggende indsats, der skal dæmme op for boligforeningens stigende forsikringspræmier. Stigningen var bl.a. en konsekvens af de mange forsikringskader, som AAB oplevede i 2011, herunder brand i afdeling 41 og det store skybrud i juli 2011.

AFDELING 34

AAB arbejder nu målrettet på at få nedbragt den høje præmie, bl.a. ved forebyggelse og ved at lave tryksgennemgange i boligafdelingerne.

NY HJEMMESIDE

En gruppe ansatte på tværs af afdelingerne i AAB's administration har i efteråret arbejdet på at udvikle boligforeningens nye hjemmeside og intranet.

Målet var at give AAB's hjemmeside et mere overskueligt, moderne og brugervenligt design.

Den nye hjemmeside blev lanceret ved årsskiftet 2012/13.

STYRINGSDIALOG

I løbet af 2012 blev der igen afholdt styringsdialog med en række kommuner.

Generelt kunne det konstateres, at AAB bruger forholdsvis meget tid på at udfylde den dokumentationspakke, som skal indberettes via Landsbyggefondens portal. AAB har over for BL – Danmarks almene boliger og Landsbyggefonden rejst spørgsmålet, om man ikke kan finde en mere smidig model.

Bortset fra det er styringsdialogen et godt værktøj til at få nogle strategiske, udviklingsorienterede dialoger med AAB's samarbejdskommuner, der gør det lettere at løfte opgaver i fællesskab.

REGERINGENS KICKSTART AF ØKONOMIEN – FREMRYKNING AF LANDSBYGGFONDENS INVESTERINGSRAMME

AAB har med glæde konstateret, at regeringen i 2012 gjorde et stort arbejde for at få nedsat køen til renoveringsstøtten i Landsbyggefonden ved at fremrykke Landsbyggefondens renoveringsmidler.

Det betød, at der i 2012 blev givet tilsagn om renoveringer for næsten 11 mia. kr. i den almene sektor. Heraf har AAB budt ind med ½ mia. kr., som er gået til de fire store helhedsplaner, der er omtalt under afsnittet 'Afdelinger i AAB'.

KUNDETILFREDSHEDSMÅLING

Også i 2012 blev der gennemført en kundetilfredshedsmåling, hvor alle formænd og kasserere i AAB's afdelingsbestyrelser blev spurgt om, hvad de synes om den service, de modtager fra AAB's administration.

Her kunne AAB konstatere, at der i det store hele er udbredt tilfredshed med administrationens service. Der var dog enkelte tidsler i buketten, heriblandt utilfredshed med årets efterårskonference, og kritikken er blevet taget

til efterretning. Ellers er der stor fremgang i tilfredsheden på alle områder: Der er større tilfredshed med den service, man generelt får fra administrationen, det bliver angivet, at det er lettere at komme i kontakt med administrationen, og at der er en god kommunikation og information fra administrationens side.

DIALOGMØDER

I oktober måned blev der afholdt tre dialogmøder i hhv. afdeling 66 (Amager), 38 (Brønshøj) og 41 (Østerbro).

AAB's formand, Bent Haupt Jensen, AAB's direktør, Christian Høgsbro, og medlemmer af Organisationsbestyrelsen var værter for de tre møder, og hensigten med møderne var en uformel og tværgående debat mellem AAB's politiske ledelse og foreningens afdelingsbestyrelser.

Temaet var fremtidssikring af AAB's boligmasse, og direktøren gennemgik derudover konkrete forslag til en tilskudspolitik med støtte til helheds- og minihelhedsplaner.

EFTERÅRSKONFERENCE

Traditionen tro blev efterårskonferencen 2012 afholdt på Comwell Borupgaard i Snekkersten.

Årets tema var AAB's decentrale forvaltningskoncept, og hvordan det bliver bevaret og udviklet de næste 100 år.

Efterårskonferencen blev afviklet af konsulentbureauet Imageconsult og bestod i modsætning til de foregående år primært af oplæg og gruppearbejder i plenum.

Konferencen blev afsluttet om søndagen med et oplæg af direktør Christian Høgsbro om fremtidssikringen af AAB's boligmasse.

Ligesom de foregående år deltog lidt over 100 beboerdemokrater i konferencen.

ORGANISATIONSBESTYRELSENS STUDIETUR TIL STOCKHOLM

Den 16.-19. august tog Organisationsbestyrelsen (OB) på studietur til Stockholm for at få et indblik i den svenske boligsektor og de udfordringer, der præger boligmarkedet i den svenske hovedstad.

Under turen fik OB set en række eksempler på nyt og eksperimenterende byggeri og forsøg på at skabe børnevenlige og -sikre boligområder.



I Hammersby Sjøstad så OB, hvordan man kan skabe økologisk og miljøvenligt byggeri, hvor energiudnyttelse og transport er tænkt ind i byggeplanerne for at skabe et levende og mangfoldigt byområde.

Derudover gav det boligsociale arbejde i Telge Hovsjö inspiration til, hvordan man får engageret beboerne, og særligt de unge, til at tage del i udviklingen af deres boligområde.

FLERE BOLIGER TIL VENTELISTEN

Frem til udgangen af 2011 skulle AAB afgive 11 % af boligforeningens boliger i København til brug for Københavns Kommune og borgere med behov for genhusning i forbindelse med byfornyelsesprojektet. Den boligmasse, som tidligere gik til byfornyelsesprojektet, går nu til medlemmer på AAB's egen venteliste.

I afdelingerne 65, 75, 77, 80 og 84 går boligerne, som tidligere gik til byfornyelsesprojektet, til de medlemmer, som har skrevet sig op til den flek-

AFDELING 88

sible venteliste. For de øvrige afdelinger i København går de boliger, som tidligere gik til byfornyelsesprojektet, nu til AAB's medlemmer.

AAB er glad for igennem en lang periode at have hjulpet Københavns borgere med at sikre, at byen kunne byfornyes, men er også glad for, at boligerne nu igen bliver tildelt til medlemmerne på AAB's venteliste.

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

Arbejdet med ansøgningerne til Landsbyggefondens nyeste bevillingsramme for 2011-2014 gik for alvor i gang i 2012.

Den nye ramme er årligt på 440 mio. kr. til boligsocial indsats i udsatte almene boligområder. Københavns Kommunes krav til de boligsociale helhedsplaner adskiller sig en del fra, hvad andre kommuner kræver. Både København og Landsbyggefonden kræver, at boligorganisationerne arbejder bydelsdækkende, helst i større boligsociale helhedsplaner.

AAB har følgende boligsociale helhedsplaner, hvor AAB er administrator:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1. Afdeling 49+24+8 | Beboerprojekt Puls |
| 2. Afdeling 58 | Projekt brobygning |
| 3. Afdeling 60+61 | Dialog Vesterbro |
| 4. Afdeling 55 | Kulturbroen |

Boligsociale helhedsplaner, hvor AAB deltager:

- | | |
|-------------------------|---|
| 5. Afdeling 43 | Børn og unge i Kærene |
| 6. Afdeling 50 | "Os på Sjælør" |
| 7. Afdeling 38+80 | Husum for Alle |
| 8. Afdeling 59+65+66+73 | Projektbasen & Sundholmsvej- kvarteret
helhedsplan |
| 9. Afdeling 54 | Børn og ungeindsatsen i Hede-Magleparken |
| 10. Afdeling 52 | Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe
2013-2016 |

Helhedsplanerne fordeler sig i følgende områder:

København NV

Afdeling 49+24+8 Beboerprojekt Puls

Afdeling 49 kom den 1. oktober 2012 på listen over særligt udsatte boligområder. AAB arbejder p.t. med at søge Landsbyggefonden om flere midler til projektet, så indsatsen kan intensiveres og fortsættes. Projektet sker i samarbejde med 3B og SAB/KAB, som deltager med i alt fire afdelinger.

Desuden har Beboerprojekt Puls sammen med Københavns Kommune og fsb søgt og fået bevilliget midler fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

til projekt "Færre udsættelser på Bispebjerg". Projektet vil løbe fra medio 2013 til medio 2015.

København N

Afdeling 58 Projekt Brobygning

Projekt Brobygning udløber den 31. oktober 2013. Afdelingsbestyrelsen og den boligsociale koordinator arbejder på at fortsætte i det noget større boligsociale projekt "Hothers Plads", som Lejerbo er i gang med. Projektet er lokaliseret i et aktivitetshus, der drives i samarbejde med Kommunen.

Projekt Brobygning samarbejder p.t. med Hotspot om projektet "Flere børn i kommunale fritidsforanstaltninger på Indre og Ydre Nørrebro". Projektet er et udviklingsprojekt, hvor metoder afprøves. Det lokale netværk blandt skoler, AAB, Børne- og Ungdomsforvaltningen, SSP og beboere i de udsatte boligområder arbejder blandt andet på, at få flere børn og unge fra afdelingen til at deltage i kommunale fritidstilbud.

Husum

Afdeling 38 og 80 Husum for Alle

Midt i 2012 fortsatte den ny boligsociale helhedsplan – Husum for Alle. Sammen med fsb's to afdelinger Husumgård og Voldparken lykkedes det at få bevilget tilskud fra Landsbyggefonden til en ny fireårig indsats i området.

Indsatserne er mere fokuserede end i første periode, og der er på flere niveauer samarbejde med den noget større helhedsplan i Tingbjerg.

København S

Afdeling 59+65+66+73 Projektbasen & Sundholmsvej kvarterets helhedsplan

Helhedsplanerne på Amager blev sammenlagt den 1. oktober 2012. Den nuværende indsats udløber den 31. december 2013. Afdeling 59 og 73 deltager i en samlet ansøgning om fortsættelse af det boligsociale arbejde i Holmbladsgade- og Sundholmsvejs-kvarteret. I alt deltager 22 små og større afdelinger. VIBO er ansvarlig, og derudover deltager fsb, DfB, DAB og Lejerbo.

Københavns V

Afdeling 60+61 Dialog Vesterbro

Projektet arbejder på en sammenlægning af de to afdelinger i forbindelse med en kommende reovering. Der er etableret en lektiecafé og en sundhedscafé for kvinder. Projektet udløber marts 2014, og AAB forventer ikke at søge om forlængelse.

Valby/Kgs. Enghave

Afdeling 50 "Os på Sjælør"

Den 1. januar 2013 startede den nye Boligsociale Helhedsplan på Sjælør Boulevard. Projektet administreres af KAB og er et samarbejdsprojekt mellem VIBO, AKB og AAB. Meget af 2012 er gået med at få skrevet det nye projekt, som fokuserer på Børn, unge og familier, Beboernetværk, inddragelse og demokrati og Uddannelse, bekræftelse og erhverv.

Ballerup

Afdeling 54 Børn og ungeindsatsen i Hede-Magleparken

Landsbyggefondens afslog at støtte den fortsatte boligsociale indsats i afdeling 54 og Baldersbos afdeling. Det er lykkedes at fortsætte det boligsociale arbejde i området gennem midler fra afdelingerne, Ballerup Kommune og dispositionsfonden.

Gladsaxe

Afdeling 52 Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe 2013-2016

Der er udarbejdet en ny boligsocial helhedsplan, som er godkendt af de deltagende boligorganisationer: 3b, AB, AAB, Lejerbo og fsb. Gladsaxe Kommune godkendte at medfinansiere projektet på byrådsmødet den 12. december 2012.

Ishøj

Afdeling 55 Kulturbroen

Kulturbroen udløb den 31. december 2012.

Der er ved at blive udarbejdet en ny helhedsplan i samarbejde med Boligselskabet Stenbjerggaard, som skal administreres af Domea.

Rødovre

Afdeling 93 Børn og unge i Kærene

Landsbyggefondens ville ikke støtte en fortsættelse af den boligsociale indsats i området. Der arbejdes lokalt på en fortsættelse, hvor kommunen betaler halvdelen af lønudgifterne og boligorganisationerne de resterende udgifter inkl. aktiviteterne.

AFDELINGER I AAB

TAGRENOVERING I AFDELING 38

I 2012 fik afdeling 38 i Brønshøj nyt tag, og det var ikke bare hvilket som helst tag. Renoveringen er nemlig Danmarks hidtil største tagrenovering med naturskifer.

Det var i alt ca. 15.000 m² tag, der blev skiftet på afdelingens 12 boligblokke med tilhørende garager og varmecentraler, og der blev i alt brug ca. 200.000 skifersten.

SPRÆNGNING AF HØJHUSENE I AFDELING 43

Efter over et års forberedelse blev højhusene i afdeling 43 i Rødovre sprængt af skotske sprængningseksperter.

Nedrivningen ved sprængning var danmarkshistoriens hidtil største, og forud var gået et omfattende arbejde med forberedelser samt koordinering med områdets boligafdelinger, rådgivere, entreprenører, Rødovre Kommune, Politiet og Hjemmeværnet.

Sprængningen forløb uden problemer på en varm og sommerlig majdag, og nedrivningen blev lidt af et tilløbsstykke, ikke bare for de danske medier, men også for en lang række mennesker fra nær og fjern.

Frem til efteråret blev de sidste brokker brudt ned og kørt bort, og der er derefter blevet sået græs på de arealer, de to højhuse stod på.

FOLKETINGETS BOLIGUDVALG PÅ BESØG I AFDELING 55

I januar var en gruppe embedsmænd, medlemmer af Folketingets By- og Boligudvalg samt repræsentanter for byggeriets interesseorganisationer på besøg i afdeling 55, Vejleåparken, i Ishøj.

Anledningen var, at Vejleåparken har gennemgået danmarkshistoriens største renoveringsprojekt for i alt 1.3 mia. kr. Afdelingen blev opført fra 1970-1974 som en del af den stort anlagte Køge Bugt-plan, men udviklede sig hurtigt til et socialt belastet boligkvarter med en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet.

Med midler fra Landsbyggefondens gennemgik Vejleåparken fra 2003-2008 en gennemgribende modernisering, og der blev opført 48 nye ungdomsboliger og 114 nye taglejligheder i bebyggelsen.



Blandt de besøgende var bl.a. folketingskandidaterne Mette Reissmann fra Socialdemokraterne, Ole Birk Olesen fra Liberal Alliance, administrerende direktør i BL – Danmarks Almene Boliger, Bent Madsen, samt repræsentanter fra Venstre, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Idéen bag besøget var at sætte boligfornyelse på dagsordenen og samle inspiration til en diskussion af mulighederne for at investere i projekter, der giver afkast – samfundsøkonomisk, energimæssigt og socialt.

PROJEKT 'DET GODE BOLIGLIV' I AFDELING 55

I 2012 søgte afdelingsbestyrelsen i afdeling 55 Realdania om økonomisk støtte til at etablere et overdækket sports- og aktivitetsområde i tilknytning til Strandgårdsskolen.

Der blev bevilget 150.000 kr. til den indledende del af projektet, og Primus Arkitekter blev valgt til at udfærdige en skitse til projektet.

AFDELING 86

Visionen bag 'Det gode boligliv' er at lukke Vejleåparken op for resten af Ishøj og omegn, danne nye rammer om diverse beboeraktiviteter og i endnu højere grad gøre afdelingen til et attraktivt boligområde.

'Det gode boligliv' søges gennemført i samarbejde med diverse fonde og kommunen, der forventes at stå for den efterfølgende drift af sports- og aktivitetsområdet. Det betyder, at der ikke bliver pålagt beboerne nogen udgifter i forbindelse med projektet.

BESØG FRA RUSLAND I AFDELING 55

I sommeren 2012 fik AAB besøg af en russisk delegation af embedsmænd og politikere fra forskellige regioner i Rusland, som gerne ville se, hvordan boligforeningen har renoveret Vejleåparken, og hvordan renoveringen var blevet finansieret.

Besøget vidner om, at udlandet i stigende grad udviser interesse for den danske almene model. Direktør Christian Høgsbro fortalte om, hvordan man kan renovere et boligområde, både fysisk og socialt, ved hjælp af Landsbyggefondens midler.

STØRRE GÅRDRENOVERING I AFDELING 58

I forbindelse med renoveringen af parkeringskælderen under afdeling 58 på Nørrebro blev afdelingens store gård istandsat.

Der blev bl.a. etableret grillområder, bænke, dyreskulpturer, gynger og legeplads, og der blev oprettet et motionsbælte med udendørs bordfodboldsspil og aktivitetsredskaber.

Projektet, som kostede ca. 17 mio. kr., var støttet af Landsbyggefonden og stod færdig i sommeren 2012. Renoveringen skete i forlængelse af et sikringsprojekt, som havde til formål at forhindre udefrakommende i at udøve hærværk på afdelingen.

REJSEGILDE I AFDELING 90

I september kunne AAB fejre rejsegilde i den kommende afdeling 90, som ligger i Stenløse Syd.

Under opførelsen af de 62 boliger, der bliver opført som en åben parkbebyggelse, har der været særligt fokus på energi- og miljøhensyn. Det har således været et krav til byggeriet, at det blev opført så energirigtigt som muligt. Byggeriet lever derfor op til lavenergiklasse 2015, og tagvandet genanvendes f.eks. til toiletskyl.

Det forventes, at afdelingen vil stå færdig i juni 2013.

INDVIELSE AF DRONNING INGRIDS HJEM, AFDELING 98-99

Genopbygningen af Dronning Ingrid's Hjem i Valby har været flere år undervejs, efter at plejehjemmet brændte i 2007. Men i november kunne AAB åbne dørene for det genopførte, moderniserede og miljøbæredygtige plejehjem.

Dronning Ingrid's Hjem består af 136 plejeboliger samt fælleslokaler og andre faciliteter.

STORE HELHEDSPLANER I FIRE AFDELINGER

I september godkendte beboerne i fire af AAB's boligafdelinger omfattende helhedsplaner for renovering og fornyelse. Kort efter vedtog Organisationsbestyrelsen endeligt de fire projekter.

Projekterne udgør en massiv investering på ca. 586 mio. kr., og de skal være med til at fremtidssikre bygningerne og give beboerne gode, tidssvarende boliger.

I afdeling 40 i Bellahøj bliver der udskiftet facadeelementer, vinduer og altankarnapper, der bliver udbedret skader i kælder, badeværelserne bliver totalrenoveret og meget mere. Helhedsplanen vil i alt koste 324,7 mio. kr., og Landsbyggefonden yder massiv støtte til projektet.

I afdeling 50 i Valby skal facaderne efterisoleres, der bliver opført nye store altaner, etableret nye køkkener, en række boliger bliver lagt sammen m.m. Helhedsplanen vil koste 220 mio. kr., og Landsbyggefonden yder bl.a. støtte i form af billige, støttede lån.

I afdeling 60 og 61 på Vesterbro skal facader og gavle blandt andet renoveres, vinduer og fuger skal udskiftes, der skal etableres nye badeværelser, og udearealerne bliver istandsat. Helhedsplanen koster 41,3 mio. kr., og Landsbyggefonden støtter ligesom i de to andre helhedsplaner projektet finansielt.

ADMINISTRATIONEN RUNDT

AAB DRIFT FLYTTEDE IND PÅ SVEND AUKENS PLADS

Efter i mange år at have haft kontor på Sverigesgade flyttede AAB Drift den 1. april ind sammen med resten af AAB's administration i HK-bygningen på Svend Aukens Plads.

PILOTFORSØG – TILSTANDSREGISTRERING AF SEKS AFDELINGER

I 2012 besluttede Organisationsbestyrelsen at afsætte midler til at gennemføre et pilotprojekt med tilstandsregistrering af ejendomme i seks afdelinger.

Projektet blev gennemført med eksterne rådgivere, og der blev udarbejdet en rapport for hver afdeling, der gennemgår tilstanden af afdelingens bygninger.

Erfaringerne fra rapporterne dannede senere udgangspunkt for en indstilling til Organisationsbestyrelsen om at igangsætte en tilstandsregistrering af samtlige AAB's boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen i december, og tilstandsregistreringen af hele AAB's boligmasse er nu igangsat og løber frem til udgangen af 2014. Projektet er finansieret af midler fra dispositionsfonden.

PILOTFORSØG – TRYGHEDSGENNEMGANG AF SEKS AFDELINGER

I forsommeren og sommeren 2012 foretog forsikringsrådgivningsfirmaet Willis som et pilotprojekt en tryghedsanalyse af seks afdelinger.

Analysen mandede ud i en rapport for hver afdeling, der gennemgik trygheds- og risikoområder som brand, vedligehold, sikring og tryghed samt drift i de seks afdelinger, og som kom med konkrete forslag til ændringer og forbedringer.

Fremadrettet tilbydes alle AAB's boligafdelinger at undergå en lignende tryghedsgennemgang, hvor AAB betaler halvdelen af omkostningerne til tryghedsanalysen, og den enkelte afdeling betaler den anden halvdel.

NY TELEFONPOLITIK

I 2012 fik administrationen nyt telefonsystem, og det blev samtidig besluttet, at AAB skulle have en ny telefonpolitik, ikke mindst for at sikre at boligforeningens bestyrelser, kunder og samarbejdsparter ubesværet kan komme i kontakt med administrationen.

Blandt projektgruppens resultater er udarbejdelsen af brugervenlige vejledninger, så alle kan betjene det nye telefonsystem. Projektet har blandt andet betydet, at der er blevet oprettet en bestyrelseslinje, så afdelingsbestyrelserne let og ubesværet kan komme i kontakt med administrationen. Der er tillige blevet fastsat et mål om, at der i AAB's kundevendte afdelinger kun må gå 1 ud af 5 opkald tabt, et mål som blev nået for alle afdelinger i december 2012.

For at understøtte målsætningen skal ansatte i AAB f.eks. viderestille telefonen til en kollega, når de går til møder mv., og alle telefonbeskeder skal besvares inden for en arbejdsdag.

PROJEKT 'IDRIFTSÆTTELSE AF NYE AFDELINGER'

Boligforeningen AAB vokser år for år, og administrationens ledelsesteam besluttede derfor at lave en detaljeret forretningsgang for idriftsættelse af nye afdelinger.

En tværfaglig arbejdsgruppe fra administrationens afdelinger har budt ind med deres arbejdsprocesser i forhold til idriftsættelsen af nye afdelinger.

Resultatet er en forretningsgang, der blandt andet betyder, at der fremover knyttes en intern projektleder til idriftsættelse af nybyggede afdelinger for at effektivisere idriftsættelsen og sikre, at de interne processer hænger sammen.

PROJEKT GENUDELJNING

I 2012 blev AAB's udlejningsproces efterset og dokumenteret via principperne i Lean. Der blev nedsat en projektgruppe og indgået en aftale med konsulentfirmaet Valcon, som skulle hjælpe gruppen gennem projektet.

Resultatet er indførelsen af målstyring, et dagligt opgavestyringsmøde, et kompetenceudviklingsprogram samt standardisering af en lang række arbejdsprocesser og breve. Projektet har udadtil bl.a. sikret, at indflyttere i AAB i dag modtager deres kontrakt mere end en måned før indflytningsdagen, og indadtil sikret gennemsigtighed i forhold til opgavemængde og opgavefordeling.



PROJEKT WORKFLOW

I økonomiafdelingen har man arbejdet med optimering af fakturahåndteringen. Projektet har kørt som et Lean-projekt sammen med konsulentfirmaet Valcon.

Formålet har været at kortlægge, dokumentere og optimere processen fra modtagelse af fakturaer til betaling.

Dette har indbefattet:

- Kortlægning af den nuværende proces og identifikation af forbedringsmuligheder
- Forslag til den fremtidige proces
- Estimering af potentialer
- anbefalinger til løsningsspor

Det er desuden formålet at skitsere de overordnede krav til en samlet "end-to-end" faktureringsproces, fra modtagelse af fakturaer i de enkelte afdelinger til betaling/bogføring/arkivering.

AFDELING 28

Målet har været at tilrettelægge en ensartet og effektiv fakturahåndtering i AAB. Dette for at danne en robust platform til integrering af de enkelte afdelinger i en samlet og ensartet proces med brug af det nuværende workflow-system.

Som ekstra resultat af projektet har AAB valgt at gøre projektets forsøgsordning med workflow-gruppen permanent. Gruppen, der i projektet har været en integreret del af regnskabsgruppen, bliver nu en selvstændig gruppe under økonomiafdelingen. Ansvarsområdet bliver kreditorer, betalinger og workflow.

NY SUNDHEDSORDNING

I oktober overgik AAB fra sundhedsordningen hos Falck Healthcare til en ny sundhedsordning hos SundhedsDoktor.

BEBOERDEMOKRATI

VEDTAGELSE AF LOKALE VEDLIGEHOVELSESRULEGEMENTER

I 2012 skulle alle boligafdelinger vedtage et lokalt vedligeholdelsesreglement på deres afdelingsmøde.

Vedligeholdelsesreglementerne er en beskrivelse af, hvem der skal vedligeholde hvilke dele af boligen. Derudover er det en beskrivelse af, hvilken standard boligerne skal have ved overtagelse, i selve boperioden og ved fraflytning.

Tidligere havde AAB ét fælles vedligeholdelsesreglement, der var godkendt af Repræsentantskabet. Men nye regler fra 2010 betyder, at alle afdelinger nu skal lave deres eget og have det godkendt på afdelingsmødet.

UNDERSØGELSE AF AAB'S BEBOERSAMMENSÆTNING

AAB's Kundeservice lavede i 2012 en undersøgelse af boligforeningens beboersammensætning på baggrund af de data, AAB har registreret om sine medlemmer. I alt indgik der data for 59.147 medlemmer i undersøgelsen.

Undersøgelsen viste bl.a., at beboernes gennemsnitsalder er 42.2 år, og den største hovedgruppe er 22 år.

Undersøgelsen viste også, at de fleste medlemmer foretrækker at kommunikere elektronisk med administrationen.

MÅL FOR 2013

AAB's mål for 2013 er, at boligforeningen skal blive bedre til at dokumentere servicen over for sine kunder.

I 2012 har der været sat meget fokus på, at AAB skulle blive bedre til at servicere sine kunder. Nu vil AAB gerne lave serviceaftaler med kunderne og måle på, om boligforeningen opfylder de mål, AAB vil levere i forhold til sine kunder.

ØKONOMISKE NØGLETAL

REGNSKAB 2012 I BOLIGAFDELINGERNE

Boligforeningen AAB's regnskab for 2012 viser et overskud på 0,5 mio. kr. Administrationsudgifter udgør 3.435 kr. pr. lejemålsenhed. AAB administrerede ved årets udgang 18.497 lejemålsenheder. Når indtægterne fra tillægsydelse fratrækkes i nettoadministrationsudgifterne, udgør disse 4.035 kr. pr. almen lejemålsenhed.

Boligforeningen AAB har en sund økonomi. Det betyder, at boligafdelingerne ikke vil blive opkrævet bidrag til dispositionsfonden fra 2014, og det medfører således en betydelig driftsbesparelse i afdelingerne.

Fællesforvaltningen har i 2012 givet et afkast til afdelingerne på 2,65%. Flere af Boligforeningen AAB's afdelinger har fortsat underskud, og dette forhold vil der også i 2013 blive sat fokus på fra administrationens side.

EGENKAPITALENS UDVIKLING

ARBEJDSKAPITAL

ARBEJDSKAPITAL – I 1.000 KR.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ARBEJDSKAPITAL – PRIMO	21.584	22.104	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004
TILGANG FUSION	-	3.763	-	-	-	-	-	-	-
TILGANG	620	-	-	-	-	-	-	-	-
AFGANG	100	863	-	-	-	-	-	-	-
ARBEJDSKAPITAL – ULTIMO	22.104	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004

Der foreligger tilsagn til følgende projekter:

- Isyn og lean af flytteprocessen

DISPOSITIONSFONDEN INKL. EGEN TRÆKNINGSRET

DISPOSITIONSFOND – I 1.000 KR.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DISPOSITIONSFOND – PRIMO	431.968	446.035	366.346	404.986	448.810	496.198	545.870	596.830	648.809
TILGANG FUSION	458	24.021	-	-	-	-	-	-	-
INDBETALINGER	38.681	44.265	46.580	47.264	50.828	52.921	54.209	55.228	55.764
AFGANG FUSION	-	625	-	-	-	-	-	-	-
TILSKUD/TILSAGN OM TILSKUD	25.089	147.351	7.940	3.440	3.440	3.249	3.249	3.249	3.249
DISPOSITIONSFOND – ULTIMO	446.035	366.346	404.986	448.810	496.198	545.870	596.830	648.809	701.324
BUNDEN DEL	345.890	273.074	304.831	336.615	369.501	403.245	437.089	470.380	504.432
DISPONIBEL	100.145	93.272	100.155	112.195	126.697	142.625	159.741	178.429	196.892

Der foreligger tilsagn til følgende afdelinger:

- Tilstandsregistrering af AAB's afdelinger
- Køkken- og badeværelsesmodernisering

Fremtidige tilskud, forbedringsarbejder:

- Afdeling 40 – Helhedplan
- Afdeling 43 – Fortsættelse af det boligsociale arbejde i Kærene/Bybjerget
- Afdeling 50 – Den boligsociale helhedsplan på Sjælør Boulevard
- Afdeling 50 – Helhedsplan

Fremtidige kapitaltilførsel, 1/5 dels løsning:

- Afdeling 50 – Helhedsplan
- Afdeling 60 – Helhedsplan
- Afdeling 61 – Helhedsplan

TRÆKNINGSRET

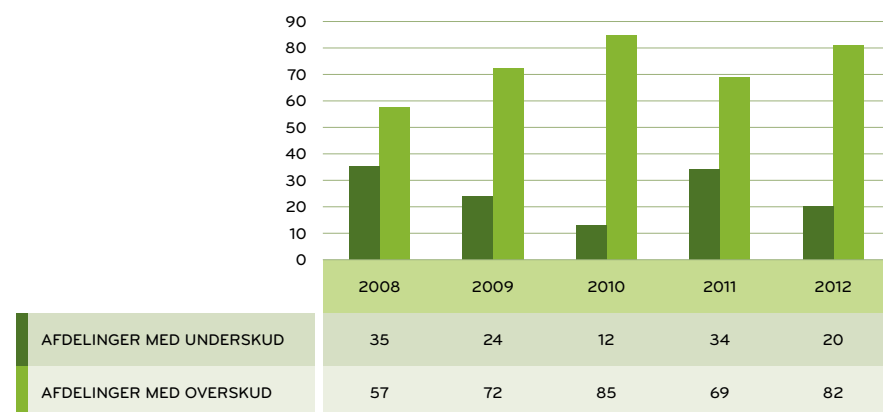
INDESTÅENDE I LBF - I 1.000 KR.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BUNDNE A- OG G-INDSKUD	86.051	86.051	86.051	86.051	86.051	86.051	86.051	86.051	86.051
C-INDSKUD	217	217	217	217	217	217	217	217	217
TRÆKNINGSRET - PRIMO	192.007	294.856	276.584	393.874	511.164	628.453	745.743	863.033	980.322
TILGANG	31.453	31.021	31.021	31.021	31.021	31.021	31.021	31.021	31.021
AFGANG	14.872	135.561	0	0	0	0	0	0	0
ARBEJDSKAPITAL - ULTIMO	294.856	276.584	393.874	511.164	628.453	745.743	863.033	980.322	1.097.612

SAMLET OVERSIGT

SAMLET OVERSIGT - I 1.000 KR.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ARBEJDSKAPITAL	22.104	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004	25.004
DISPOSITIONSFOND + EGEN T.RET	100.145	93.272	100.155	112.195	126.697	142.625	159.741	178.429	196.892
EGENKAPITAL - ULTIMO	122.249	118.277	125.159	137.199	151.702	167.629	184.746	203.434	221.896

AFDELINGER I DRIFT

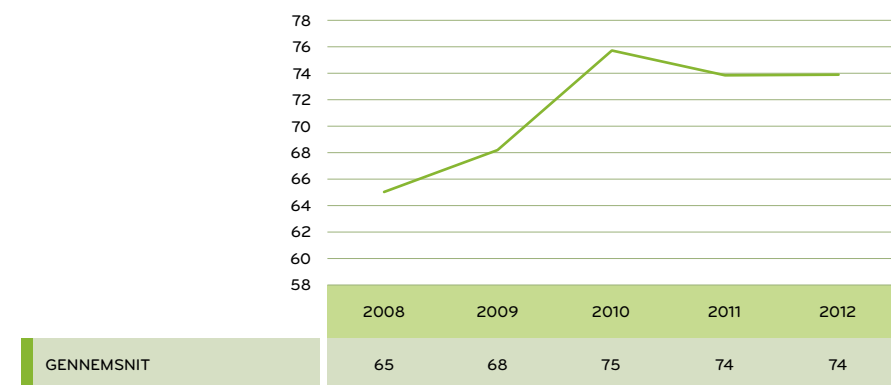
ANTAL AFDELINGER MED UNDER- OG OVERSKUD



UDVIKLING I UNDERSKUD - KR. PR. KVM



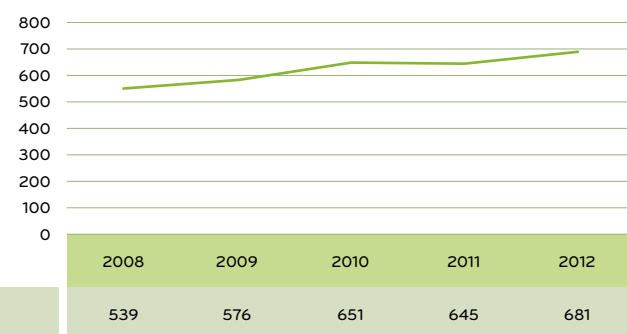
AFDELINGERNES UDVIKLING I RENHOLD - KR. PR. KVM



AFDELINGERNES UDVIKLING I ALM. VEDLIGEHOLD - KR. PR. KVM



AFDELINGERNES UDVIKLING I OPSPARING – KR. PR. KVM



FORENINGENS UDVIKLING I SAMLET RESULTAT

FORENINGENS SAMLEDE RESULTAT – I 1.000 KR.



