

AAB
ÅRSBERETNING
2011

SIDE 4

SET OG SKET I 2011

SIDE 16

AFDELINGER I AAB

SIDE 20

ADMINISTRATIONEN RUNDT

SIDE 25

BEBOERDEMOKRATI

SIDE 26

ØKONOMISKE NØGLETAL

SET OG SKET I 2011

2011 har været et meget begivenhedsrigt år for Boligforeningen AAB. Efter i en række årtier at have haft domicil i Havnegade flyttede boligforeningens administration ind i et moderne domicil på Artillerivej. Havnegade var blevet for trangt og utidssvarende, og på Artillerivej fik administrationens medarbejdere moderne, rummelige og lyse arbejdslokaler. Med til det nye domicil hører en butik i gadeplan, hvorigennem foreningens beboere og medlemmer har adgang til personlig betjening.

Fusionen med vores to datterforeninger, KBF og SAB, trådte i kraft den 1. januar 2011. Dermed voksede AAB-familien og dermed også det fælles økonomiske sikkerhedsnet, vi har spændt ud under vores boligafdelinger. Derudover bød sommeren på to store og uforudsete hændelser: brand i AAB Afdeling 41 og skybrud over København. Begge hændelser forårsagede store skader, og der forelå et stort oprydningsarbejde i de følgende måneder.

Mere positivt blev 2011 også året, hvor AAB kunne fejre rejsegilde i to nye afdelinger: AAB Afdeling 92 i Ørestad og AAB Afdeling 96 i Ballerup. Samtidig pågik der en række moderniserende ombygnings- og renoveringsprojekter i flere af boligforeningens ældre boligafdelinger, og nye afdelinger er under opførelse, som vil blive indviet inden for de næste par år. Der har været stor interesse for de nye boliger, og afdelingerne er fuldt udlejede.

Organisationsbestyrelsen igangsatte – på sit årlige bestyrelsesseminar – en diskussion om, hvordan AAB fremtidssikrer sin boligmasse og sit særlige beboerdemokrati.

Som en levende, dynamisk og byggende forening kan AAB med sit 100-års jubilæum i 2012 fejre, at den idé, boligforeningen blev grundlagt på, stadig lever i bedste velgående: idéen om at opføre og udleje gode boliger til den brede befolkning, som ingen skal tjene penge på.

Bent Haupt Jensen

Formand

Christian Høgsbro

Adm. direktør

FUSION MED SAB OG KBF

Den 29. september 2010 godkendte Repræsentantskabet en fusion med AAB's datterselskaber, SAB og KBF.

Fusionen blev efterfølgende underskrevet af de tre parter på det års efterårskonference og trådte i kraft den 1. januar 2011.

Boligforeningen AAB blev dermed udvidet med 10 nye afdelinger:

KBF1 blev til Afdeling 101
KBF2 blev til Afdeling 102
KBF3 blev til Afdeling 103
KBF4 blev til Afdeling 104

SAB1 blev til Afdeling 111
SAB2 blev til Afdeling 112
SAB3 blev til Afdeling 113
SAB5 blev til Afdeling 114
SAB6 blev til Afdeling 115
SAB7 blev til Afdeling 116

BRAND I AAB AFDELING 41

En sommeraften den 19. juli udbrød der pludselig brand i AAB afdeling 41, der ligger på Lersø Park Allé på Østerbro.

Branden opstod i et køkken i en af taglejlighederne og bredte sig hurtigt til taget via emhætten. Da det lykkedes brandvæsenet at slukke branden, var tagetagen på i alt 1.000 m², fordelt på fire opgange, fuldstændig udbrændt, og de underliggende tre etager blev skadet af vand fra brandslukningen og røg fra branden. Trods brandens omfang kom kun to beboere i den lejlighed, hvor branden opstod, lettere til skade.

En lang række beboere skulle genhuses, men en del familier havde ikke tegnet en familieforsikring og havde derfor heller ikke ret til en genhusningslejlighed. I disse tilfælde trådte Boligforeningen AAB til og hjalp med en genhusningslejlighed.

Boligforeningen AAB's byggetekniske afdeling gik i samarbejde med foreningens forsikringsselskab, Alka, straks i gang med at projekttere nedrivningen af den udbrændte 3. sal, udbedringen af skaderne på de andre etager samt genopførelsen af tagetagen.



Nedrivningen af den udbrændte 3. sal blev afsluttet i november 2011, og en række af de istandsatte stuelejligheder kunne ved årsskiftet overdrages til lejerne.

SKYBRUD OVER KØBENHAVN

Den 2. juli åbnede himlen sig, og vandet stod ned over København. I alt 60 af AAB's boligafdelinger blev i større eller mindre grad berørt af skybruddet, som primært gik ud over kælderrum. Men også kontorer og fælleslokaler blev oversvømmet. Efterfølgende forestod der et stort arbejde med at få tømt kælderrum, affugtet og ryddet op for at undgå skimmelsvamp og råd.

Byggeteknisk Afdeling udsendte løbende instruktioner om sikring af udsatte kælderarealer, og der blev efterfølgende arbejdet med forskellige tekniske løsninger, der kan være med til at forebygge lignende oversvømmelser i fremtiden.

NYT DOMICIL PÅ ARTILLERIVEJ

2011 blev året, hvor forhandlingerne med HK om leje af kontorlokaler i HK Hovedstadens bygning faldt på plads.

AFDELING 92

Den 1. juli kunne AAB derfor rykke ind på 1. og 2. etage af HK's bygning på Artillerivej i det, der blev AAB's nye domicil.

Det tidligere domicil i Havnegade var blevet for utidssvarende og pladsen for trang. På Artillerivej fik AAB's administration moderne, rummelige og lyse arbejdslokaler. I stuen blev der etableret en butik, hvor foreningens beboere kan henvende sig, og hvor interesserede kan få information om boligforeningen.

EFTERÅRSKONFERENCE

Også i år blev efterårskonferencen afholdt på Comwell Borupgaard i Snekkersten. Årets tema var AAB's decentrale styring i praksis, og weekenden bød ligesom de foregående år på såvel oplæg i plenum som gruppearbejde.

AAB's direktør, Christian Høgsbro, holdt oplæg om de fremtidige udfordringer for den almene sektor og AAB, og Lars Engberg fra Statens Byggeforskningsinstitut fortalte om mulighederne for, at beboerdemokraterne i den almene sektor kan forny beboerdemokratiet.

Derudover besøgte den administrerende direktør for Boligselskabernes Landsforening, Bent Madsen, konferencen og holdt oplæg om rekrutteringen til fremtidens beboerdemokrati. Ligesom de foregående år deltog lidt over 100 beboerdemokrater i konferencen.

DIALOGMØDER

Alle afdelingsbestyrelser og repræsentantskabsmedlemmer blev i juni måned inviteret til dialogmøder med repræsentanter fra Organisationsbestyrelsen og Direktionen. Dagsordenen for møderne var kundetilfredshedsundersøgelsen fra 2010 og Boligforliget 2010.

ÆNDRINGER I ALMENBOLIGLOVEN

Folketinget vedtog den 22. december 2010 lov nr. 1610, 1611 og 1612 om ændringer af almenboligloven. Ændringerne trådte i kraft den 1. januar 2011 og drejer sig om:

- Stop for anvisning til socialt udsatte boligområder af borgere fra lande uden for det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (lovforslag L60)
- Styrket indsats i socialt udsatte boligområder og anvendelse af den almene boligsektors midler (L61)
- Udvidet flyttehjælp (L62), så kommunernes adgang til at yde flyttehjælp efter almenboliglovens §63c udvides.

NY UDLEJNINGSAFTALE MED KØBENHAVNS KOMMUNE

Den 14. april trådte AAB's nye udlejningsaftale med Københavns Kommune i kraft. Aftalen betyder, at afdelinger, som har flere end 40 % beboere uden for arbejdsmarkedet, ikke skal modtage nogen boligsociale anvisninger.

For alle andre afdelinger gælder fortsat, at interne ansøgere i egen afdeling og mellem AAB-afdelinger har fortrinsret til ledige boliger, før boligen udlejes til fleksibel udlejning eller til folk på den eksterne venteliste. Disse afdelinger skal fortsat levere boliger til kommunen, og den nævnte fortrinsret går ikke forud for kommunens boligsociale anvisningsret.

AFSKED MED VICEDIREKTØREN

I 2011 valgte Inger Høedt-Rasmussen at fratæde sin stilling som vicedirektør i AAB.

Inger havde arbejdet i AAB siden 2006, først som sekretariatschef og siden som vicedirektør. Grunden til, at Inger valgte at fratæde stillingen, var, at hun havde fået bevilget et 3-årigt forskningsprojekt.

DIGITALT FLYTTESYN

I 2011 blev der arbejdet videre på at digitalisere så mange af AAB's arbejdsgange som muligt. Turen var kommet til vurdering af flytteboliger, og digitaliseringen betyder i dette tilfælde, at fraflytter ved opsigelsen af boligen kan vælge, at sagen behandles elektronisk.

Hvis fraflytter vælger dette, får vedkommende vurderingsrapporten og prisoverslaget tilsendt til sin mailadresse. Samtidig sendes vurderingsrapporten i elektronisk form til afdelingen, som så hurtigt kan sende den videre til de relevante håndværkere.

Ud over at det forenkler arbejdsgangen, sparer det foreningen penge med hensyn til porto og udprint.

FORHØJELSE AF BEBOERINDSKUD

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerindskuddet i alle AAB's boliger skulle forhøjes til 216 kr. pr. kvm. fra august måned.

Tidligere var det kommunalbestyrelsen, som skulle give tilladelse til at hæve beboerindskuddet, men en lovændring har ændret på dette. Det har længe været et ønske fra AAB's afdelinger, at man kan forhøje beboerindskuddet, så det bliver muligt at begrænse tabet ved fraflytninger, manglende huslejeindbetaling m.v.. Beløbet vil én gang årligt blive pristalsreguleret.

De afdelinger, som på det tidspunkt havde et beboerindskud, der var højere end 216 kr. pr. kvm., fik ikke ændret deres beboerindskud.

NYE ANSIGTER I CHEFGRUPPEN

2011 blev året, hvor AAB's chefgruppe blev udvidet med både nye og kendte ansigter: systemadministrator Michael Storgaard blev udnævnt til IT-chef, og Marianne Helberg, leder af HR, blev udnævnt til sekretariatschef.



Derudover fik AAB en ny økonomichef, Helle Friis Nielsen, som kom fra en stilling som økonomichef hos forsikringselskabet Alka.

NY BOLIGSOCIAL POLITIK

AAB har fået en ny boligsocial politik. Hovedformålet med den nye politik er at opbygge netværk i lokalområderne, at de enkelte initiativer skal tænkes sammen med andre initiativer og projekter i lokalområderne, og at de boligsociale projekter fra starten skal forankres i enten afdelingsbestyrelsen, hos aktive beboere eller hos kommunale institutioner.

BOLIGSOCIALT ARBEJDE

Også i 2011 har AAB gjort en stor indsats på det boligsociale område og har været involveret i 12 projekter. Nogle af projekterne står AAB selv for, andre finder sted i samarbejde med andre boligorganisationer. Her følger en liste over de forskellige projekter:

AFDELING 37

Afdeling 8, 24 og 49

I afdelingerne 8, 24 og 49 indledtes i juni 2011 et fælles boligsocialt projekt, 'Samarbejde i Fuglekvarteret', sammen med SAB, KAB og 3B. Projektet er sat til at løbe frem til december 2014 og er med to ansatte, en projektleder og en boligsocial medarbejder, i fuld sving med arbejdet.

Afdeling 38 og 80

Sammen med fsb står AAB bag helhedsplanen 'Indsats over for børn og unge i alderen 7-23 år og deres familier i Husum'. Projektets formål er at give børn og unge noget andet at tage sig til end blot at 'hænge ud' i bebyggelserne, hvilket skaber negativ adfærd og medfører utilfredshed blandt beboerne.

I 2010 blev der bevilget ekstra penge til projektet, så det kan løbe frem til ultimo 2012, og i slutningen af 2011 kom der virkelig skub i projektet med tre ansatte projektmedarbejdere.

Afdeling 40

Der er i 2011 blevet fremsendt en fælles ansøgning om prækvalifikation for et boligsocialt projekt i Bellahøj sammen med fsb, SAB og KAB. Projektet er sat til at løbe fra 2012-16.

Afdeling 43

I 2011 er der også blevet fremsendt en fælles ansøgning om prækvalifikation for et boligsocialt projekt i afdeling 43 sammen med KAB, Lejerbo, RAB/DAB og AKB. Projektet er sat til at løbe fra 2012-16.

Afdeling 50

Sammen med AKB/KAB og VIBO kører AAB en 5-årig boligsocial helhedsplan i afdelingen, der udløber ved udgangen af 2012. Afdelingen er med på listen over særligt udsatte boligområder, og projektet fokuserer bl.a. på børn, unge og kriminalpræventiv miljøplanlægning.

Afdeling 52

Et af projekterne under helhedsplanen 2009-12 i Høje Gladsaxe har været etableringen af et beboerlokale, som bl.a. områdets kvinder kan bruge til zumba, yoga, dans m.m.

Den nuværende boligsociale helhedsplan slutter pr. 31. december 2012.

3B overtager administrationen af den boligsociale helhedsplan i Høje Gladsaxe fra den 1. januar 2013.

Da der er et ønske om, at den boligsociale indsats i området fortsættes, er der ved at blive udarbejdet en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden for perioden 2013-2016.

Afdeling 54

I 2010 blev der bevilget penge til projektet 'Børn- og ungeindsats i Hede- og Magleparken', og AAB er sammen med Baldersbo i 2011 gået i gang med at søge om forlængelse af projektet, der ellers vil udløbe ved udgangen af 2012. Der er tale om et velfungerende projekt, hvor også Ballerup Kommune er meget aktiv.

Afdeling 55

Projektet 'Kulturbroen' lå ved udgangen af 2010 midlertidigt stille, og restmidlerne blev efter et møde i Landsbyggefonden i starten af 2011 delt mellem AAB og Ishøj Boligselskab, der hver især videreførte deres del af projektet.

Afdeling 58

I afdeling 58 løber projektet 'Projekt brobygning', hvis formål er at få skabt en attraktiv og tryk bebyggelse, hvor voksne, børn og unge udviser hensyn over for hinanden og i fællesskab værner om afdelingens materielle værdier.

I 2011 er der blevet ansat endnu en boligsocial medarbejder på projektet, så der nu er i alt to medarbejdere, der arbejder fuldtid med projektet.

Afdeling 59 og 65

I afdeling 59 og 65 arbejder AAB fortsat sammen med VIBO, FSB, Lejerbo, DFB og KAB med 'Projektbasen i Kvarterhuset – et boligsocialt projekt i Holmbladsgade-kvarteret'.

Fokus for projektet er en børne- og ungeindsats, og der skal derudover sættes fokus på AAB's decentrale forvaltningskoncept og inddragelse af beboerne i 'husorden', udfærdigelse af velkomstmateriale til nye beboere m.m.

Projektet var oprindeligt sat til at løbe indtil 2012, men er blevet forlænget frem til ultimo 2013, så det kan løbe sammen med projektet i afdeling 66 og 73, se herunder.

Afdeling 60 og 61

I afdeling 60 og 61 står AAB bag projektet 'Dialog Vesterbro', som skal sikre et 'socialt beboerdemokrati', der kan få flere beboere med i de demokratiske processer. Derudover skal projektet hjælpe de to afdelinger med at arbejde for en sammenlægning. Projektet har etableret sig i en butik i Saxogade lige mellem de to afdelinger.

Projektet løber frem til ultimo 2013 og er et samarbejde med den over 100 år gamle kristelige sociale organisation Studenter Settlementet.



Afdeling 66 og 73

I samarbejde med VIBO, Lejerbo og Hovedstadens Almennyttige Boligselskab deltager de to boligafdelinger i projektet 'Boligsocial helhedsplan i Sundholmskvarteret'.

Projektet er slået sammen med Holmbladsgades helhedsplan, og de to projekter har nu en fælles leder. Projektet udløber den 31. december 2013.

AFDELING 48

AFDELINGER I AAB

HELHEDSPLAN I AAB AFDELING 28-30

Ved udgangen af 2010 lykkedes det endelig at få et kommunalt tilsagn til helhedsplanen i afdeling 28-30. Det betød, at der i 2011 blandt andet kunne sættes gang i at sammenlægge boliger i 16 opgange, modernisere samtlige badeværelser, udskifte vinduer mod gårdsiden, udskifte elledninger, vandrør og faldstammer samt renovere varmeanlægget og lave individuelle køkkenmoderniseringer.

Hele projektet vil koste mere end 200 mio. kr. Af dem finansieres de 100 mio. kr. med støtte fra Landsbyggefondens. Resten af pengene vil komme fra egne midler, Københavns Kommune og Realkreditinstituttet.

Fra august måned blev det muligt at opnotere sig til de første af de nyrenoverede boliger i afdelingen – fire opgange med i alt 16 boliger. Projektet forventes at være afsluttet ved udgangen af 2012.

AAB AFDELING 38 FÅR NATURSKIFER PÅ TAGET

Efter 60 år er det gamle eternittag i AAB Afdeling 38 udtjent. Sommeren 2011 indledtes derfor arbejdet med at lægge naturskifer på afdelingens 12 boligblokke og syv andre bygninger. Det gør, at projektet måske er Danmarkshistoriens største tagsag med naturskifer. Projektet forventes at være afsluttet til oktober 2012.

RENOVERING AF BYGNINGER OG UDEAREALER I AAB AFDELING 45

Fra 2010 til slutningen af 2011 blev der gennemført en stor helhedsplan i afdelingen. Bygningerne fik en ny flot facade med ekstra isolering, nyt tagpap, nye vinduer overalt, nye større altaner med glaslukning samt renovering af udearealerne.

Stuelejlighederne har fået en dejlig stor terrasse. Som noget nyt er der skabt tilgængelighed i udearealerne, så mange beboere i stuelejligheder kan gå eller køre direkte hen til boligen. Med adgang gennem stuealtanen er det således muligt at sikre, at en del beboere kan forblive længere tid i eget hjem.

Den samlede sum er ca. 160 mio. kr. Heraf støtter Landsbyggefondens med ca. 100 mio. kr.

REJSEGILDE OG INDFLYTNING I AAB AFDELING 92

Den 8. marts 2011 blev der holdt rejsegilde i det, der skulle blive til AAB Afdeling 92. Byggeriet ligger i Ørestad City, og det første spadestik blev taget i oktober 2009.

Afdelingen indeholder 89 nye familieboliger, og som et udgangspunkt var den reserveret til beboere på 50 år og derover.

Byggeriet stod indflytningsklart i august, og i samme måned overgik den til almindelig drift. Boligforeningen afholdt en række åbent hus-arrangementer, men da det viste sig, at det ville blive svært at få udlejet alle boligerne til beboere over 50 år, blev alderskravet fjernet i september.

Udlejningen af boligerne i afdelingen gik derefter hurtigt, og ved årsskiftet kunne AAB's Kundeservice melde om alt udlejet.

REJSEGILDE OG INDFLYTNING I AAB AFDELING 96

D. 27. september kunne AAB fejre rejsegilde i den ældrevenlige AAB Afdeling 96 i Ballerup. Afdelingen har to fløje og er fire etager høj. Alle boligerne er indrettet ældrevenligt, så afdelingens beboere kan blive længst muligt i deres eget hjem.

Derudover har byggeriet et komplet anlæg til varmegenvinding, parkeringspladser, to overdækkede ladestationer til el-scootere samt et stort haveareal med græs, bede, opholdsterrasser med pergolaer og en petanquebane.

Afdelingen består af 56 to-rums boliger og fire tre-rums boliger fra 74 til 111 kvm. Boligerne stod klar til indflytning den 1. februar 2012. Alle boliger er nu udlejet, og alle beboere er indflyttet.

NYE RÆKKEHUSE PÅ FARUM KASERNEAREAL

Det er ikke kun i Stenløse Syd, at der bliver opført nye rækkehuse. Også på det meget attraktive Farum Kaserneareal opfører AAB nye rækkehuse.

Bebyggelsen bliver til AAB Afdeling 97, som vil bestå af 73 familieboliger på 110 kvm. Afdelingen forventes at stå færdig i efteråret 2013.

GENOPBYGNINGEN AF PLEJECENTRET DRONNING INGRIDS HJEM

Dronning Ingrid's Hjem, AAB Afdeling 98 og 99, i Valby blev raseret af en brand i 2007. Der skal i alt bygges 136 nye boliger, og ud af dem stod i alt 80 klar til indflytning i oktober 2010. Efterfølgende gik 2. etape af byggeriet i gang, hvorunder resten af boligerne bliver bygget.



Byggeriet forventes at stå endeligt færdigt i sommeren 2012, hvor der ud over de 136 boliger også vil være opført et nyt ankomstområde, nye administrationslokaler, et produktionskøkken, en festsal samt lokaler til fysioterapi, frisør, fodpleje og tandlæge.

AAB AFDELING 100 PÅ VEJ I ØRESTAD

I 2010 deltog AAB i Københavns Kommunes åbne konkurrence blandt almene boligorganisationer om idéoplæg til nye familieboliger med henblik på at opnå grundkapitallån til gennemførelsen. AAB vandt med et byggeri i Ørestad Syd ud af i alt 16 byggeprojekter.

I 2011 har boligforeningen haft totalentreprisen i EU-udbud og har ved udgangen af året indsendt skema B-ansøgning til kommunen. Skema B-godkendelsen forventes at ligge klar i løbet af foråret 2012.

Byggeriet vil blive til AAB Afdeling 100 og vil indeholde 83 familieboliger på 95 til 107 kvm. med en flot udsigt ud over Fælleden.

AFDELING 96

ADMINISTRATIONEN RUNDT

NYT ARBEJDSMILJØ I NYT DOMICIL

Som nævnt under 'Set og sket i 2011' blev 2011 året, hvor AAB flyttede domicil fra Havnegade til HK Hovedstadens bygning på Artillerivej.

Flytningen foregik let og smertefrit over weekenden den 24.-26. juni, og allerede mandag morgen kunne boligforeningens medarbejdere indtage deres nye arbejdspladser.

Det nye domicil giver mulighed for bedre planløsninger i de moderne kontorer og har bl.a. sikret et større og tættere samarbejde mellem administrationens forskellige afdelinger. Derudover har AAB med sit nye domicil fået bedre mødefaciliteter og samlingssteder for medarbejderne.

NY BUTIK I GADEPLAN

Et udtalt ønske i Organisationsbestyrelsen i forbindelse med flytningen var, at AAB ville få en butik i gadeplan.

Det ønske blev opfyldt, da AAB rykkede ind på Artillerivej 34. Onsdag den 29. juni kunne AAB's boligbutik nemlig slå dørene op og invitere såvel nuværende som potentielle nye lejere indenfor.

Med flytningen er boligforeningens kunderådgivning blevet delt op i to funktioner, så medarbejderne i butikken primært kan fokusere på den personlige betjening af gæster til huset og kunder, som har brug for personlig rådgivning.

Derudover har boligforeningen med den nye butik fået synlighed i gadebilledet og har sikret bedre adgangsforhold for foreningens gæster.

NY BESTYRELSESHOTLINE

Som en opfølgning på den seneste undersøgelse af kundetilfredsheden blandt afdelingsbestyrelserne er der blevet oprettet en såkaldt bestyrelseshotline.

Bestyrelseshotlinen er et direkte telefonnummer, man som bestyrelsesmedlem kan

bruge, når man skal i kontakt med administrationen. Det gamle hovednummer vil også stadig være i brug for andre eksterne henvendelser.

Telefonnummeret til bestyrelseshotlinen er 33 76 01 16.

LØNSEDLER TIL E-BOKS

Som en del af AAB's digitaliseringsproces bliver lønsedlerne til administrationens medarbejdere, afdelingsbestyrelserne og ejendomsfunktionærerne ikke længere trykt og omdelt.

Fra oktober 2011 blev lønsedlerne sendt elektronisk til e-Boks for at spare papir, trykkeomkostninger og forsendelse.

TEAM JURA ER BLEVET OMORGANISERET

I løbet af 2011 blev Kundeservices Team Jura omorganiseret. Team Jura behandler sager om overtrædelse af reglerne vedrørende erhvervslejemål, overtrædelse af husorden samt klager over fraflytninger, og teamets opgaver har hidtil været fordelt på enkeltpersoner.

Det har nogle gange betydet, at når den enkelte medarbejder har været syg eller på ferie, har man som bestyrelsesmedlem ikke kunnet få kontakt til den, som f.eks. vidste noget om fraflytningssager.

For at løse problemet har teamet omorganiseret opgaverne. Det er sket ved at indføre en vagtordning, der betyder, at de indkomne spørgsmål enten bliver besvaret af vagten selv eller af den rette person i teamet.

RYGESTOP

Fra den 1. januar 2011 blev Boligforeningen AAB en røgfri arbejdsplads. Det betød, at der ikke længere måtte ryges på administrationens matrikel, og der blev samtidig tilbudt rygestopkurser til de af administrationens medarbejdere, der ønskede det.

Da administrationen senere på året flyttede domicil til HK-bygningen på Artillerivej, blev det besluttet, at administrationens medarbejdere må ryge på kantinens altaner, så længe det kun foregår i frokostpausen.

37-TIMERS ARBEJDSUGE

De fleste medarbejdere i administrationen havde ved indgangen til 2011 kontrakter med en 37-timers arbejdsuge.



Men nogle få medarbejdere, der var blevet ansat før den 1. april 2009, var endnu ikke overgået til den nye overenskomst. De havde derfor 37½-timers arbejdsuge, mod at have betalt fri mellem jul og nytår.

Da Boligforeningen AAB holder åbent mellem jul og nytår og gerne vil imødekomme den nye overenskomsts påbud om en arbejdsuge på maksimalt 37 timer, har samtlige administrationens medarbejdere fået en ugentlig arbejdstid på 37 timer.

FORVALTNINGSREVISION

I 2010 indgik AAB en aftale med Boliglaboratoriet om at gennemføre en forvaltningsrevision inden for seks udvalgte områder.

De seks områder er: deltagelse i afdelingsmøder (minimum 25 % af de stemmeberettigede i AAB skal deltage i afdelingsmødet i deres afdeling), selvbetjeningsløsninger (bl.a. skal minimum 75 % af de administrative afdelingsbestyrelser anvende webmail og AAB-net), rettidig afholdelse af MUS-samtaler, rettidig udsendelse af regnskaber og budgetter (boligafdelingernes budgetter og regnskaber skal udsend-

AFDELING 16

es til afdelingsbestyrelserne senest tre uger inden afdelingsmødets afholdelse), beboerklager (antallet af helt eller delvist vundne sager ved Beboerklagenævnet skal udgøre 85 %) samt DV-planer og -møder (der skal gennemføres et årligt DV-møde i hver boligafdeling).

Organisationsbestyrelsen besluttede efterfølgende i november 2011, at forvaltningsrevisionen skal følge et årshjul, der løber fra september til august i det følgende år. Det skyldes, at det er hensigtsmæssigt, at årshjulene for materialet til styringsdialogens dokumentationspakke og forvaltningsrevisionen følges ad.

Det er AAB's ledelses ønske, at forvaltningsrevisionen bliver et ledelsesværktøj, der kan bruges til at måle, om boligorganisationen når de mål, den sætter sig. Det er derudover et ønske, at de forretningsgange, der bliver udarbejdet i forbindelse med revisionen, skal være en støtte for medarbejderne i hverdagen.

AAB er derfor gået i gang med systematisk at publicere forretningsgange på foreningens intranet, hvor alle medarbejdere har adgang til dem. Det er et vigtigt redskab i arbejdet med at kvalitetssikre arbejdsgangene i administrationen.

STYRINGSDIALOG

Siden 2010 har AAB holdt årlige styringsdialogmøder med flere af de kommuner, hvor boligforeningen har afdelinger: København, Ballerup, Høje Taastrup, Frederiksberg og Høje Gladsaxe. Mødet med Københavns Kommune er det primære styringsdialogmøde, da kommunen er tilsynsmyndighed for AAB.

Også i 2011 blev der derfor holdt styringsdialogmøder, og som en udløber af mødet med Københavns Kommune blev der indgået en konkret aftale med tilsynskommunen. Det blev bl.a. aftalt, at der holdes et særskilt møde mellem kommunen og boligforeningen, hvor der orienteres nærmere om arbejdet med at modernisere foreningen forvaltningskoncept og fremtidssikre AAB's ejendomme. Derudover aftaltes det, at der arbejdes for to konkrete initiativaftaler for henholdsvis afdeling 50 og afdeling 80 med respekt for det igangværende arbejde i afdeling 50. Endelig blev det aftalt, at begge parter arbejder for en tættere dialog om helhedsplaner.

BEBOERDEMOKRATI

DELTAGERANTAL PÅ AFDELINGSMØDER

I november måned blev det besluttet i Afdelingsudvalget, at der skal arbejdes på at hæve deltagerantallet på afdelingsmøderne. Der igangsættes et pilotprojekt i fem afdelinger forud for afdelingsmøderne i 2012.

Beslutningen blev taget, efter at Organisationsbestyrelsen i forbindelse med forvaltningsrevisionen i 2010 anførte et mål på minimum 25% deltagelse i afdelingsmøderne.

NYE REGLER VEDRØRENDE VEDLIGEHOLDSESREGLEMENT

Som en følge af en bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, som trådte i kraft den 1. januar 2010, blev det besluttet, at alle Boligforeningen AAB's afdelinger skal have et lokalt vedligeholdelsesreglement.

Vedligeholdelsesreglementet er en beskrivelse af, hvem der skal vedligeholde hvilke dele af boligerne, samt hvilken standard boligerne skal have ved overtagelse, i bo-perioden og ved fraflytning.

I løbet af efteråret 2011 blev der afholdt en række informationsmøder om vedligeholdelsesreglementet. Det er hensigten, at hver afdeling skal vedtage deres lokale vedligeholdelsesreglement på de afdelingsmøder, der finder sted i 2012.

ØKONOMISKE NØGLETAL

REGNSKAB 2011 I BOLIGAFDELINGERNE

Boligforeningen AAB's regnskab for 2011 viser et overskud på 0,6 mio. kr.

Administrationsudgifter udgør 3.260 kr. pr. lejemålsenhed. AAB administrerede ved årets udgang 18.519 lejemålsenheder. Når indtægterne fra tillægsydelse fratrækkes i nettoadministrationsudgifterne, udgør disse 3.276 kr. pr. almen lejemålsenhed.

Boligforeningen AAB har en sund økonomi. Dispositionsfondens disponible del er – blandt andet som følge af salget af AAB's tidligere domicil i Havnegade – vokset fra 46.522.662 kr. til 112.165.783 kr. Det betyder, at boligafdelingerne ikke vil blive opkrævet bidrag til dispositionsfonden fra 2013, og det medfører således en betydelig driftsbesparelse i afdelingerne.

Fællesforvaltningen har i 2011 givet et afkast til afdelingerne på 2,6%. Arbejdskapitalen er i 2011 netto reduceret med 0,6 mio. kr. Flere af Boligforeningen AAB's afdelinger har fortsat underskud, og dette forhold vil der i 2012 blive sat yderligere fokus på fra administrationens side.

SAMLET RESULTAT DE SENESTE 5 ÅR – TKR.

SAMLET RESULTAT I AAB	2007	2008	2009	2010	2011
FORRETNINGSFØRELSE	1.258	-334	-855	-2.456	633

UNDERSKUD I BOLIGAFDELINGERNE – MIO. KR.

UNDERSKUD	2007	2008	2009	2010	2011
ANTAL AFDELINGER MED UNDERSKUD	28	44	26	14	34
UNDERSKUD FOR AFDELINGERNE	7.041	19.000	13.793	9.078	9.237
ANTAL AFD. MED AKKUMULERET UNDERSKUD	-	-	36	30	32
AKKUMULERET UNDERSKUD FOR AFDELINGERNE	-	-	30.840	27.792	24.238

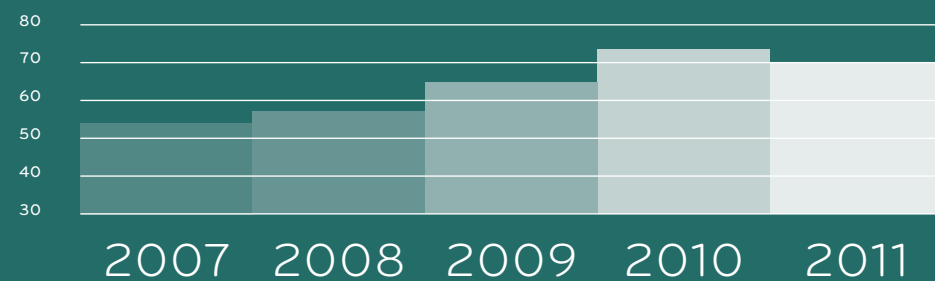
RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER – TKR.

HOVEDTAL FRA ÅRSREGNSKABET	ÅRSREGNSKAB 2010	ÅRSREGNSKAB 2011	BUDGET 2012
INDTÆGTER			
ADMINISTRATIONS BIDRAG	65.328	69.410	73.665
GEBYRER	5.088	9.104	10.057
RENTEINDTÆGTER	34.660	41.328	35.000
BYGGESAGSHONORARER	9.821	9.350	9.899
DIVERSE INDTÆGTER	91	-	-
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	3.343	2.133	3.309
INDTÆGTER I ALT	118.331	131.326	131.930
UDGIFTER			
BESTYRELSESHONORAR, MØDER M.V.	1.847	1.590	2.290
LØN M.V.	62.353	60.600	64.720
UDGIFTER TIL KONTOR OG ADMINISTRATION	20.300	26.477	29.920
TILSKUD TIL AFDELINGER	1.627	1.839	-
RENTEUDGIFTER	34.660	39.029	35.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	3	1.157	-
UDGIFTER I ALT	120.787	130.692	131.930
RESULTAT	-2.456	633	0

ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE – KONTO 115

ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING	2007	2008	2009	2010	2011
FORBRUG PR. KVM	53	57	64	73	70
INDEKSFORBRUG PR. KVM	100	107	122	139	131
FORBRUG PR. LEJEMÅL	3.976	4.247	4.841	5.518	5.199

GENNEMSNITLIGE UDGIFTER TIL ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE PR. KVM



HENLÆGGELSE TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE – KONTO 120

HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE	2007	2008	2009	2010	2011
HENLÆGGELSER PR. KVM.	86	95	100	104	97
INDEKSHENLÆGGELSER PR. KVM.	100	111	117	122	114
HENLÆGGELSER PR. LEJEMÅL	6.429	7.155	7.498	7.838	7.271

GENNEMSNITLIGE HENLÆGGELSER PR. KVM

