

AAB ÅRSBERETNING 2017

Indhold

side 3

AAB 2017 KORT FORTALT

side 4

STATUS PÅ TILTAG I 2017

side 10

AAB'S FORVENTNINGER OG TILTAG 2018-2021

side 14

ØKONOMISKE NØGLETAL

AAB 2017 kort fortalt

Grundpillen i Boligforeningen AAB's koncept har altid været tillid til, at vores afdelingsbestyrelser løser deres decentrale opgaver effektivt og inden for lovens rammer, og at væsentlige dele af den løbende kontrol foregår ude i afdelingsdemokratiet. Nye tider betyder et øget behov for bedre arbejdsgange og opfølgning. Derfor har organisationsbestyrelsen i det forgange år blandt andet haft et øget fokus på konkrete tiltag, der skal hjælpe afdelingerne og foreningen med at sikre, at AAB kan imødekomme de øgede krav og dermed bevare vores decentrale forvaltning.

Vores administrative afdelinger oplever og vil fremover i stigende grad opleve krav om ensartethed i administrative rutiner, dokumenteret viden om driften af en almen boligafdeling og en større egenkontrol af arbejdet. Alt sammen for, at vi kan dokumentere, at vi, også i vores decentrale koncept, gør tingene rigtigt, mest effektivt og til gavn for vores beboere.

Derfor er vi i gang med at implementere et ESDH-system, DocuNote, der både letter arbejdsgange og samarbejde på tværs af afdelinger og administration og sikrer kontrol. I første omgang er systemet udrullet i administrationen og udvalgte pilotafdelinger, men i løbet af 2018 skal alle afdelinger med.

Vi har derudover i løbet af året arbejdet med opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger, handleplaner i alle afdelinger, med mange gode og konstruktive effektiviseringsforslag, netværks- og familiemøde på tværs af afdelingerne og afholdt den årlige efterårskonference med højt engagement og deltagelse af 46 afdelinger.

Fokus vil også fremadrettet være på at arbejde med effektiviseringsindsatser. Blandt andet digital opmåling og udbud af flytteboliger, fælles indkøb og mulighederne for anvendelse af robotteknologi i administrationen. Alt sammen tiltag, der skal sikre, at AAB kommer i mål med effektiviseringskravet på 8,15% frem mod 2020, som hele den almene sektor er underlagt. De seneste års arbejde viser, at der er penge at hente. Derfor vil vi i alle led af AAB arbejde videre med de indsatsområder, organisationsbestyrelsen har vedtaget, og som allerede nu viser, at vi er godt på vej.

De store forandringer AAB har gennemgået de seneste år vil fortsætte i de næste år. Derfor vil organisationsbestyrelsen lægge op til en bred og grundig debat med strategiarbejdet "AAB for fremtiden" for at afdække, hvordan dilemmaet mellem skærpede lovkrav, foreningstanken og en konkurrencedygtig administration skal håndteres. Organisationsbestyrelsen ønsker blandt andet, at der skal arbejdes med at finde en fælles identitet og et fælles mål for AAB, der passer til en ny tid og er samlende for både administrative og parlamentariske afdelinger.

Det er stort arbejde, men der skal investeres i fremtiden. Det er for dyrt at lade være.

Status på tiltag i 2017

Effektivisering – 'Husleje, der er til at betale'

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet en rapport med effektivitetstal for AAB's afdelinger.

Afdelingerne er kategoriseret som 'røde', 'gule' eller 'grønne' afhængig af effektiviseringspotentialet. Effektiv drift vil være et tema for de næste års styringsdialog. Det er aftalt mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune, at boligorganisationerne vil se nærmere på de afdelinger, der kategoriseres med højt effektiviseringspotentialer (de 'røde' afdelinger). Boligorganisationerne, herunder AAB, skal opstille en handleplan med målsætning og handlepunkter for de røde afdelinger. Københavns Kommune skal have disse sammen med AAB's egne analyser for de røde afdelinger i forbindelse med styringsdialogen i 2018.

AAB har 41 afdelinger der er kategoriseret som 'røde', men har besluttet at udarbejde handleplaner for samtlige afdelinger.

På styringsdialogmødet med Københavns Kommune i november 2017 kunne AAB orientere om status på målsætningen om at effektivisere kr. 62,3 mio., svarende til 8,15% af de årlige driftsudgifter. Med udgangspunkt i budget 2018 er der effektiviseret med kr. 43,3 mio., og dermed mangler der at blive effektiviseret for kr. 19 mio. for at nå målet.

Fremskrivningen har primært udgangspunkt i regnskab 2017, da budget 2018 er lavet på baggrund af regnskab 2016. Der er dog justeret for kendte ændringer i fremtiden. Eksempelvis på forsikringer og konto 115.

AAB afventer de seneste effektivitetstal på baggrund af regnskab 2017 fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, og vil indarbejde disse tal i det videre arbejde med effektiviseringer.

For at nå målet om at effektivisere med yderligere kr. 19 mio. er der i 2017 iværksat initiativer i forbindelse med arbejdet med effektivisering. Der er blandt andet afholdt 'familiemøder' med det formål, at afdelinger der ligner hinanden skal inspirere hinanden til at finde mulige effektiviseringer. I oktober 2017 blev der afholdt efterårskonference for afdelingsbestyrelserne, hvor der bl.a. var fokus på effektivisering. Disse tiltag har medført, at afdelingerne har udarbejdet handlingsplaner med de effektiviseringer, de vil gennemføre de kommende år.

Aktiviteterne i forbindelse med effektivisering er alle samlet under overskriften 'Husleje, der er til at betale'.

Forvaltningsrevision

Ved styringsdialogmødet kvitterede Københavns Kommune for den fremsendte forvaltningsrevision og roste AAB for det gode produkt, som opfylder det behov, som kommunen har udtrykt overfor boligforeningen i september 2016.

Forvaltningsrevisionens hovedfokus har i 2017 været effektivisering og egenkontrol.

Kontrollen er i tre niveauer:

1. Afdelingernes selvkontrol
2. Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation
3. Revisors udvidede revision

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 2. halvår 2017 er opdelt i fire hovedoverskrifter med ni tilhørende målpunkter og resultaterne er følgende:

| NR. | MÅLPUNKTER | RESULTAT ADM. AFD. | RESULTAT PARL. AFD. |
|----------|---|-----------------------|------------------------|
| 1 | Tilsynet ønsker at revisionen udtaler sig om: | | |
| 1.1 | Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger. | ● | ● |
| 1.2 | Fejl i den decentrale forvaltning: Er fejlene de samme i de administrative afdelinger som i de parlamentariske afdelinger. | ● | ● |
| 1.3 | For sent betalte regninger: 98% af regningerne skal betales til tiden. Er der forskel på de administrative afdelinger og de parlamentariske afdelinger. | ● | ● |
| 1.4 | Manglende personaleansvarlighed. | ● | ● |
| 1.5 | Niveauet af svig - regnskaberklæringer om bl.a. kendskab til svig | ● | ● |
| 1.6 | Sammenligning af modellerne med nøgletallet: Administrationshonorar inklusiv afdelingsbestyrelsens honorar er dyrere end den parlamentariske models administrationshonorar. Målepunktet sammenlægges med punkt 1.1. | Udgået | Udgået |
| 1.7 | En rangdeling af afdelingerne i forhold til vedligeholdelsestilstand, økonomisk situation og eventuelle andre relevante forhold. | ● | ● |
| 2 | Afdelingernes selvkontrol: | | |
| 2.1 | Implementering af elektronisk indberetning af selvkontrol, rapportering til OB, opfølgning, udøvelse af konsekvens. | ● | ● |
| 3 | Udvidet ledelsesinformation: | | |
| 3.2 | Udvidelse af AAB's nuværende ledelsesinformation med flere afdelingsnøgletal, jf. årshjul for udvidet ledelsesrapportering. | ● | ● |
| 4 | Effektivisering: | | |
| 4.1 | Plan for 2017-2020. | ● | ● |

Grøn: Målet er opfyldt, resultatet er tilfredsstillende

Gul: Vær opmærksom, resultatet er mindre tilfredsstillende

Rød: Der skal handles nu, resultatet er utilfredsstillende

Følgende indsatsområder er iværksat for de gule og røde punkter:

- Fejl i den decentrale forvaltning: Der er udarbejdet en oversigt over fokusområder, hvor der kan begås fejl. Tiltagene fra 2. halvår 2017 består af ferieregistrering, sygdomsregistrering, MUS og tjenestetlige samtaler. De er alle implementeret.
- For sent betalte regninger i de administrative afdelinger: En supportgruppe fra administrationen vil tage ud til de administrative afdelinger, der ikke får betalt deres regninger til tiden.
- Manglende personaleansvarlighed: En supportgruppe fra administrationen vil tage ud til de administrative afdelinger, der har svaret nej til afholdelse af MUS og APV-handleplaner.
- Niveauet af svig: Der arbejdes fortsat på at optimere de interne kontroller.
- Rangdeling af afdelingerne i forhold til vedligeholdelsesstand: Der er et stort behov for fremmedfinansiering i flere af de administrative afdelinger. Derudover er der et lavt niveau af igangsatte dv-projekter for både administrative og parlamentariske afdelinger.

Henlæggelser i AAB

I AAB har vi gennem de seneste år haft stort fokus på at få alle vores afdelingers henlæggelser op på et tilstrækkeligt niveau. Målet er, at vi i AAB ikke har nogen afdelinger, der har behov for yderligere fremmedfinansiering for at få dv-planerne til at hænge sammen.

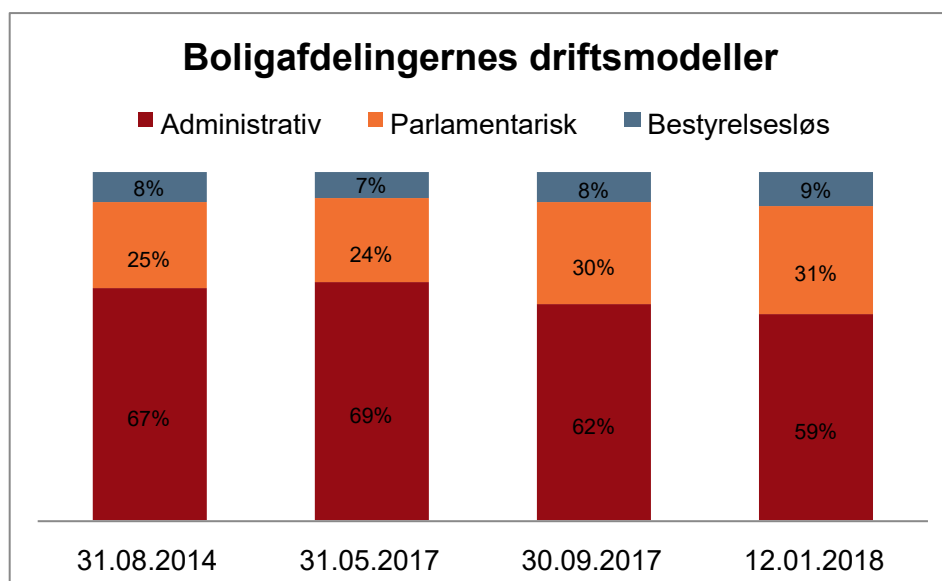
Fra 2016-2018 er der 19 ud af 71 administrative afdelinger, der har behov for fremmedfinansiering. Blandt de parlamentariske afdelinger er det to ud af 40 afdelinger, der har behov for fremmedfinansiering. Dette skyldes, at hovedparten af de parlamentariske afdelinger er yngre afdelinger, som har haft mulighed for at spare op fra opførelsestidspunktet. Dv-planen skal være fyldestgørende og indeholde de nødvendige arbejder. Der bliver derfor udarbejdet anlægsbudgetter, der skal godkendes sammen med dv-planerne på det ordinære afdelingsmøde. På den måde bliver beboerne oplyst om evt. huslejeforhøjelser, der ikke direkte fremgår af dv-planen. Dette gælder for dv-planer, hvor der er behov for fremmedfinansiering frem til 2021.

I forvaltningsrevisionen er der lavet benchmark med andre boligorganisationer. Det viser, at AAB er på niveau med andre boligselskaber ift. henlæggelse til planlagt drift og vedligeholdelse (dv-midler). Ved styringsdialogmødet roste Københavns Kommune AAB for at have et gennemsnitligt henlæggelsesniveau, der ligger over gennemsnittet for Københavns Kommune, og et gennemsnitligt huslejeniveau, der ligger under gennemsnittet for Københavns Kommune.

I 2017 var det gennemsnitlige henlæggelsesniveau i AAB på kr. 198 pr. m². Københavns Kommune anbefaler et henlæggelsesniveau på kr. 134 pr. m².

AAB i tal

AAB havde ved slutningen af 2017 62.413 personer på ventelisten mod 61.268 i slutningen af 2016. 1.739 boliger ud af en boligmasse på 18.480 boliger blev genudlejet.



Figur 1, Udvikling i AAB's driftsmodeller

Som det fremgår af ovenstående figur, har der i 2017 været en udvikling, hvor flere afdelinger er gået fra den administrative driftsmodel til at være parlamentariske. I maj

2017 var niveauet nogenlunde det samme som i august 2014, 24%, mens det ved udgangen af 2017 var steget til 31%. AAB ser med bekymring på udviklingen og arbejder på at understøtte arbejdet i de administrative afdelinger bedst muligt. Det gøres eksempelvis ved uddannelse. Der arbejdes på at bibeholde flest mulige afdelinger som administrative afdelinger.

I 2017 blev der foretaget 52 fogedudsættelser på grund af huslejerestance. Det er en stigning på otte udsættelser i forhold til året før. Stigningen var ventet, da kontant-hjælpsreformen trådte i kraft i oktober 2016. Reformen har indflydelse på mange af vores beboeres betalingsevne, og har højst sandsynligt været medvirkende til det øgede antal udsættelser.

Til gengæld er antallet af fogedudsættelser på grund af husordenssager faldet fra 12 i 2016 til 8 i 2017. Faldet i disse sager har været medvirkende til, at den samlede stigning på fogedudsættelser er begrænset til fire.

I 2017 var der 91 byggesager i dv-planerne, hvor administrationen skulle være forretningsfører. Af de 91 planlagte sager, blev 76 opstartet og 34 sager blev afsluttet. I 2017 blev den interne grænse for håndtering af byggesager sat op fra kr. 400.000 til kr. 600.000. Denne grænse gælder dog ikke sager, der eksempelvis kræver indgreb i bærende konstruktion. Disse skal altid administreres af AAB's administration.

Nybyggeri

2017 har været præget af fortsat stigende priser i byggemarkedet, hvilket især er udfordrende for alment nybyggeri i København. AAB har haft to nybyggerier, der har været udbudt af flere omgange før det har været muligt at få et projekt, hvor økonomien hænger sammen. I 2017 vandt AAB retten til at bygge 14 boliger på Falkoner Alle på Frederiksberg, hvor der efter planen skal indsendes skema A i 2018.

I 2017 arbejdede AAB også på række nybyggerier i både København og i omegnskommunerne. Rækkehusprojektet med 58 boliger i forbindelse med afdeling 55 i Ishøj blev sendt i udbud for anden gang i 2017 og i 2018 vil projektet blive udbudt i totalentreprise med forhandling. Der er blevet arbejdet videre med 40 rækkehuse i afdeling 47, hvorefter der skal arbejdes videre med yderligere 40 rækkehuse i afdeling 45 og 40 rækkehuse i afdeling 106. Udbygningen af plejehjemmet i afdeling 95, Dybenskærhave, afventer kommunens stillingtagen.

Derudover er AAB indbudt til at byde ind på i alt 100 boliger på Frederiksberg. Her arbejdes der på at indsende et projekt på omkring 44 tagboliger i afd. 11. Efter planen vil kommunen

medio 2018 gives tilsagn om, hvilke projekter der bliver valgt.

Den øvrige projektudvikling i AAB omfatter projekter i Ørestad, Grønttorvet, Carlsberg Byen, Østre Gasværksgrunden, Amagerbanen og Strandlodsvej.

AAB arbejder løbende på at fremtidssikre alle vores boligafdelinger. I 2017 kom det blandt andet til udtryk ved at:

- der fortsat arbejdes på helhedsplaner i flere afdelinger. Tre byggesager er fortsat i gang, i hhv. afdeling 50, Valby, afdeling 103, Østerbro, og afdeling 111, Amager. Afdeling 40 på Bellahøj er under projektering til udbud. Herudover arbejdes der med helhedsplaner til skema A godkendelse under temaerne 'Etablering af badeværelser' i afdeling 17, Amager, og afdeling 23, Østerbro,

'Badeværelses-skadesrenovering' i afdeling 80, Brønshøj, 'Facade & ventilation' i afdeling 20, Brønshøj, og afdeling 38, Brønshøj, 'Radon & rotter' i afdeling 88, Farum, samt 'Opstigende grundfugt' i afdeling 43, Rødovre. I Ishøj er afdeling 55's renoveringsplaner for lokalcenteret under udarbejdelse, som det afsluttende renoveringsprojekt for den store helhedsplan i Vejleåparken.

Det skal her noteres, at AAB og øvrige almene boligorganisationer er udfordret af et ophedet marked indenfor byggeriet. De gælder både nybyg, helhedsplaner og større renoveringsarbejder. Entreprenører kæmper om at rekruttere og fastholde arbejdskraft, og det kan medføre øget risiko for svigt blandt andet i forhold til aflevering til tiden samt i ordentlig kvalitet. Tilsvarende oplever AAB, at rådgivere har stigende vanskeligheder i forhold til at levere ordentlig projektering, tilsyn og kvalitetssikring. Det har betydet byggerier og renoveringer som forsinkes, og afleveringer med for mange fejl. I forbindelse med en ny rammeaftale i 2017 er der strammet op på rådgivning på nybyggeri og store renoveringssager. På entreprisesiden arbejdes der med dagbudsudløsende delterminer, særkrav til beboervarsling, beboerhåndtering mv.

Følgende mini-helhedsplaner er i gang:

- Afdeling 32, Østerbro. Arbejdet er i gang. Projektet omfatter afhjælpning af fugtproblemer inkl. efterisolering i rækkehuse, udskiftning af tagpaptage samt udskiftning af vinduer og døre på altanside på Lyngbyvej og generel kloakreparation.
- Afdeling 35, København SV. Arbejdet er i gang. Planen omfatter energirenovering inkl. tag- og vinduesudskiftning, samt diverse kuldeproblematikker og anlægsarbejder som legeplads m.m.

Mini-helhedsplaner der blev godkendt og/eller projekteret:

- Afdeling 83, Vesterbro. Der er rådgiver på projektet. Der har også været afholdt licitation, men entreprisekontrakten er ikke underskrevet endnu da det undersøges om der kan blive etableret større altaner end dem, der er givet tilladelse til.

Følgende afdelinger er i gang med at drøfte idéer og indhold i mini-helhedsplaner, og det forventes, at disse kan forelægges til godkendelse i 2018:

- Afdeling 27, Brønshøj. Efter godkendt dv-plan for 2019 kan afdelingen gå i gang med forundersøgelser til en mini-helhedsplan. Projektet forventes bl.a. at omfatte vinduer og facader.
- Afdeling 33, København NV. Forundersøgelser er i gang. Der er fokus på energioptimering.
- Afdeling 37, Østerbro. Der er udarbejdet en projektplan på nye badeværelser. Seks badeværelser er allerede istandsat som et pilotprojekt. Pilotprojekt nummer to står færdig ultimo juni 2018, hvorefter der vil være evaluering. Projektet forventes igangsat i efteråret 2018 og vil efter planen stå færdigt primo 2020.
- Afdeling 46, Ballerup. Afdelingsbestyrelsen og administrationen arbejder på et projekt der indeholder boligsammenlægninger, nyt beboerhus, nye installationer, nye affaldssystemer, haver i stuelejlighederne, LAR og en ny boldbane.
- Afdeling 62, Amager. Der er udarbejdet en projektplan om renovering af køkkener, badeværelser, facaderenovering og energioptimering af tag og loft.

Følgende afdelinger har sat deres projekter i bero:

- Afdeling 18, Østerbro. Der er udført en forundersøgelse, og der ligger en forhåndsgodkendelse fra Forsyningssekretariatet på et LAR medfinansieringsprojekt på kr. 12 mio. i samarbejde med afdeling 23, Østerbro. Projektet er lagt i bero p.t. da de nødvendige arbejder vurderes at koste omkring kr. 200 mio.
- Afdeling 36, Østerbro. Der har været en plan om etablering af fælleshus samt LAR. Denne er imidlertid udgået.

Status på boligsociale helhedsplaner og -indsatser

- AAB's politik for alment socialt ansvar blev godkendt af repræsentantskabet i juni 2017
- Organisationsbestyrelsen vedtog nye principper for finansiering af sociale indsatser i AAB
- AAB deltog i syv boligsociale helhedsplaner fordelt på 11 afdelinger. Det drejer sig om afdelingerne 8-24, 33 og 49, København NV, (Beboerprojekt PULS), afdeling 38 og 80, Brønshøj (Husum for alle), afdeling 50, Valby (Fællesskaberne), afdeling 52, Høje Gladsaxe (Vores HG), afdeling 55, Ishøj, (Vejleåparken), afdeling 58, Nørrebro, (Os fra Mimerskvarter), afdeling 59 og 73, Amager (Amagerbro).
- AAB deltog i to boligsociale mini-helhedsplaner. Det drejer sig om afdeling 43, Rødovre (Os i Kærene) og afdeling 54, Ballerup (Hede- og Magleparken)
- AAB deltog derudover i et ministeriefinansieret udviklingsprojekt i afdeling 40, Brønshøj (Sammen om Bellahøj)
- Der blev bevilget økonomisk støtte fra Landsbyggefonden til fortsættelse af helhedsplanerne 'Beboerprojekt Puls', 'Vejleåparken' og 'Os fra Mimerskvarter', mens afdeling 59 og 73 ikke opnåede støtte fra Landsbyggefonden til at indgå i den nye Amagerbrohelhedsplan
- AAB igangsatte et internt udviklingsprojekt med fokus på samtænkning af organisationens fysiske og sociale indsatser.

Digitalisering

DocuNote er valgt som AAB's it-system til dokumenthåndtering. Det blev sat i drift i midten af 2017. Selvom det er sat i drift, er der stadig en del undervisning af både administrationen og afdelingsbestyrelserne, og denne undervisning løber det meste af 2018. Den 25. maj 2018 træder persondataforordningen i kraft og alle afdelingsbestyrelser samt hele administrationen skal være undervist minimum en gang inden. DocuNote er med til at sikre data, og ikke mindst sørge for, at vi overholder nogle af de krav, som den nye persondataforordning stiller, men det vil også stille krav til alle om øget opmærksomhed omkring behandling af persondata. Der vil i løbet af 2018 og 2019 desuden blive videreudviklet på DocuNote, så vi får udnyttet nogle af alle de fordele og funktioner, som et dokumenthåndteringssystem kan give os.

AAB's forventninger og tiltag 2018-2021

Den gennemførte egenkontrol

I 2017 har Boligforeningen AAB indført struktureret egenkontrol af AAB's decentrale forvaltningskoncept. Arbejdet tager udgangspunkt i et egenkontrolskema, som afdelingsbestyrelserne skal udfylde kvartalsvist. Det er administrationens opgave at følge op på indberetningerne og bistå afdelingerne med den nødvendige hjælp til at løse opgaverne i overensstemmelse med forretningsgangene. Rapporteringen er nu en del af de månedlige målinger for AAB's kerneprocesser, den kvartalsvise ledelsesrapportering og den lovpligtige forvaltningsrevision.

Det er intentionen, at det kvartalsvise og årlige egenkontrolskema til afdelingen skal fungere som afdelingsbestyrelsens tjekliste. Skemaet indeholder alle de opgaver, der følger med at have driftsansvaret for en AAB-afdeling. Det er uanset om ansvaret påhviler en administrativ bestyrelse med driftsansvar for afdelingen eller en inspektør, som refererer til AAB's administrative ledelse.

Egenkontrolskemaerne forventes løbende at blive udvidet med flere spørgsmål efterhånden som de opstår. Det betyder også, at hvis nogle spørgsmål ikke længere er relevante, bliver de fjernet fra egenkontrolskemaet. Første tiltag forventes at være formulering af spørgsmål til opfyldelse af persondataforordningen i andet kvartal 2018.

Egenkontrol i administrationen

I 2018 vil der i forbindelse med forvaltningsrevisionen blive fulgt op på henholdsvis de automatiske og de manuelle kontroller, der gennemføres i administrationen. Der vil ske opfølgning på, at alle væsentlige forretningsgange udføres effektivt og omkostningsbevisst.

Særlige økonomiske problemer i AAB og vores afdelinger

I AAB har vi to afdelinger, hvor det vurderes, at økonomien ikke hænger godt nok sammen. Kombineret med at flere afdelinger har fremmedfinansiering i dv-planerne, har det ført til at der er blevet udarbejdet en politik for afhjælpning af afdelinger med økonomiske udfordringer. Det giver nogle værktøjer for AAB til at hjælpe nødlidende afdelinger. Den økonomiske hjælp kan blive givet på baggrund af en større udredning af afdelingens samlede økonomi og stand. Der skal derfor ses på, om der er nogle særlige arbejder, der skal støttes, således at pengene bruges på en fornuftig måde.

Økonomistyring

AAB's økonomistyring består af:

| Økonomistyring | | |
|---|--|---|
| Ledelsesinformation Ledelsesrapport Afdelingernes styringsrapport BI, Business Intelligence Forvaltningsrevision | | |
| Finansiell styring Regnskab Budget Budgetopfølgning Formueforvaltning | Kapacitetsstyring Administrationen | Aktivitetsstyring Ledelsesrapport, indeholdende målstyring samt opfølgning på projekter og byggesager |

Ledelsesinformation: Ledelsesrapport med opfølgning på udvalgte målepunkter, Afdelingernes styringsrapport med sammenligning af afdelingsspecifikke nøgletal, Business Intelligence der muliggør at går fra overordnet måltal til fuldstændig specifikation på lejeniveau og Forvaltningsrevision der sikre fremdrift på effektivitet og sparsomhed.

Finansiell styring:

- Årsregnskab
- Budget
- Budgetopfølgninger - herunder prognose for året
- Formueforvaltning

Kapacitetsstyring:

- For administrationen
- Alle afdelinger

Aktivitesstyring:

- Ledelsesrapport med opfølgning på udvalgte målepunkter.

AAB's økonomistyring er i 2017 blevet udvidet med en model for kapacitetsstyring for administrationen. I 2018/2019 vil kapacitetsstyringen blive udvidet til også at omfatte afdelingerne. Målepunkterne i ledelsesrapporten er løbende gennem 2017 blevet tilpasset så de, hvor det er relevant, nu bliver rapporteret for administrationen samt henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger. Opdelingen er sket på tilsynets foranledning, og for at organisationsbestyrelsen (OB) kan følge driften i afdelinger på de af tilsynets foreslåede punkter. Det giver OB grundlag for at vurdere, om ansvaret for driften bliver løftet forsvarligt. Dette skyldes at OB har det overordnede ansvar for driften, og derfor i sidste ende har ansvar for at gribe ind, hvis der opstår utilfredsstillende forhold.

I ledelsesrapporten er der indarbejdet fokusområder fra tilsynet. Der er sat logo på de målepunkter der kommer fra, og indgår, i den halvårige forvaltningsrevision for at vise hvor de kommer fra.

Tilsynet har bemærket, at vi i AAB har et generelt fornuftigt huslejeniveau. Beliggenhed i hovedstaden og et forsvarligt huslejeniveau gør, at der ikke er afdelinger der har udfordringer med tomgang.

Effektivisering

Afdelinger

Tre af AAB's afdelinger har i 2017 været med i et pilotprojekt, hvor der er gennemført digital opmåling af afdelingernes boliger, og hvor istandsættelsen af flytteboliger har været i udbud. Informationerne bliver efterfølgende koblet op på iSyn, der anvendes til digitalt fraflytningssyn.

Projektets anden del handler om at konkurrenceudsætte de primære ydelser, der bliver indkøbt i forbindelse med istandsættelse af flytteboliger. De primære opgaver er malerarbejde, gulvarbejde og rengøring. De tre projektafdelinger er i 2017 blevet udbudt med en konkret beskrivelse af de forskellige krav, som de godkendte vedligeholdelsesreglementer stiller til materialer, kvalitet og de medarbejdere, som skal udføre arbejdet. Der er fundet tre firmaer ved udbuddet, der skal levere til de tre afdelinger:

En maler, en gulvmand og et rengøringsfirma. En prissammenligning af maling af loft og væg i afdeling 23 har vist, at afdelingen kan forvente en effektivisering på mellem 30-40% for m² priserne for maling af loft og væg to gange uden andre malerbehandlinger.

Den digitale opmåling af samtlige boliger i de tre afdelinger er afsluttet, og da der er udvalgt virksomheder til at stå for arbejdet, er vejen banet for, at arbejdsprocessen med istandsættelse af flytteboliger kan blive effektiviseret i de tre pilotafdelinger. Planen er, at digital opmåling og konkurrenceudsættelse på istandsættelse af flytteboliger også skal tilbydes i andre afdelinger, med afsæt i de gode erfaringer fra pilotforsøget i afdelingerne 23, 50 og 70. Det forventes at ske i 2018.

Efterårskonferencen 2017 havde effektiviseringer som overordnet tema. Søndagen bød på 'familiemøder' samt møder i de geografisk baserede afdelingsnetværk, hvor de deltagende afdelinger skulle udfylde en udleveret handleplan med forslag til effektiviseringsinitiativer i deres egen afdeling. Administrationen fik handleplaner med hjem fra 29 forskellige afdelinger, og i alt er der indkommet mere end 50 forskellige forslag til tiltag, der kan reducere omkostningerne i de enkelte afdelinger.

I perioden december 2017 - februar 2018 har administrationen planlagt at komme på besøg i afdelingerne. Formålet er at gennemgå de individuelle handleplaner sammen med afdelingsbestyrelsen. Herudover vil administrationen kontakte de afdelinger, der endnu ikke har udfyldt handleplaner, således at AAB kan overholde tilsynets krav om handleplaner for alle 'røde' afdelinger. Der vil blive afholdt workshops i foråret 2018 for de afdelinger, der endnu ikke har afleveret handleplaner. Handleplanerne er i forbindelse med budget 2019 henholdsvis indarbejdet i dV-planerne og driftsbudgetterne. I 2018 vil der blive fuldt op på gennemførelsen af de planlagte tiltag.

Områder og initiativer, udover udbud af flytteboliger, fra afdelingerne i handleplanerne:

| Område | Initiativer |
|----------------------------------|--|
| Belysning | <ul style="list-style-type: none"> - Udgifter til el - Overgang til LED-belysning - Installation af bevægelsesfølsomt lys - Gennemgang af nødvendig udebelysning |
| Håndværkerpriser | 15 afdelinger har nævnt, at det kunne være en idé at arbejde med udbud af diverse håndværkeropgaver. Udover el og VVS er nævnt serviceaftaler for f.eks. snerydning og trappevask. |
| Fællesindkøb | Fælles indkøbsaftaler |
| Ejendomsfunktionærer | Efteruddannelse af ejendomsfunktionærer samt i forbindelse med rekruttering af nye ejendomsfunktionærer at være skarp på, at få den rigtige profil som kan løse de opgaver som til tider ellers må købes ude i byen. |
| Bedre planlægning af vedligehold | Udgifter skal i langt højere grad planlægges. Alt planlagt vedligehold føres på konto 116, mens helt uventede vedligehold føres på konto 115. Forventningen er, at vi kan reducere konto 115 til at udgøre højst 14% af det totale vedligeholdelsesbehov i |

| | |
|-----------------------------|---|
| | 2019. |
| Sammenlægning af afdelinger | To afdelinger foreslår sammenlægning af deres afdelinger. |

Status på MobilePay-projektet er, at administrationen har tilbudt afdelingerne at benytte MobilePay Business for at lette hverdagen i afdelingen. Det tilbud er der nu 17 afdelinger der har taget imod.

I 2018 vil administrationen arbejde på at få flere afdelinger til at benytte MobilePay Business, så den daglige administration af eksempelvis selskabslokaler gøres nemmere og kontantbeholdningen i afdelingerne mindskes.

Administrationen

I administrationen er der afholdt workshops med henblik på at finde effektiviseringer i administrationen. Det har identificeret en række forslag, som er kategoriseret ud fra høj/lav indsats og høj/lav værdi for at vurdere, hvilke forslag der har størst potentiale. Der arbejdes aktivt videre med bl.a.:

- Reducering af it-udstyr
- Lean af processer
- Digital understøttelse af HR
- Finde et alternativ til Betalingsservice
- Elektronisk post frem for brevpост

På baggrund af disse effektiviseringsforslag er der udarbejdet en plan frem til 2020. Planen gennemgås månedligt og status opdateres.

Der er indført robotteknologi til behandling af fakturaer med manglende information. Siden vi har indført robot til behandling af fejlbehæftede fakturaer, har den sendt 375 mails ud pr. måned. Disse mails ville tidligere være blevet sendt manuelt. Hver afsendelse tager fire minutter, hvilket svarer til en besparelse på 25 timer pr. måned.

Der arbejdes også på implementering af nye betalingsmuligheder for beboerne, ansøgerne og medlemmerne. Vi har beregnet, at det vil give en besparelse på kr. 157.000 det første år, alene ved at overgå til at opkræve vores ansøger via mail. Efterfølgende vil der være en forventet årlig besparelse på kr. 80.000 ved overgang til kortbetaling, da nogle af dem, som betaler ved mail første år forventes at overgå til kortbetaling.

Der overvejes hele tiden nye opgaver for robotter, der skal være med til at effektivisere administrationen, så der kan frigives tid til andre værdiskabende opgaver. Herunder arbejdes der på elektronisk udarbejdelse af varmeregnskab, for at undersøge om vi kan spare udgiften til målerfirmaerne. Derudover arbejdes der på, at der i 2019 kun i begrænset omfang skal sendes papirbreve fra administrationen.

Økonomiske nøgletal

Henlæggelsesniveau

Det gennemsnitlige henlæggelsesniveau på dv-planerne i Boligforeningen AAB's afdelinger var i budget 2017 på kr. 198 pr. m². Det er væsentligt højere end kommunens anbefaling på kr. 134 pr. m². De afdelinger der ikke er oppe på det anbefalede niveau arbejder på at få hævet henlæggelsesniveauet til det anbefalede.

I alt har AAB 21 afdelinger med behov for fremmedfinansiering af planlagt drift og vedligeholdelse.

Niveauet på AAB-afdelingernes årlige henlæggelser i 2016 (konto 120) og henlagte midler på konto 401 er blevet benchmarket i forvaltningsrevisionsrapporten 1. halvår 2017. Analysen viser, at AAB ligger på niveau med to andre boligselskaber.

Driftsudgifter pr. kvadratmeter

| Driftsudgifter pr. m ² | Administrative | Parlamentariske |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| 2016 | 446,60 | 440,64 |
| 2017 | 424,81 | 403,01 |

Driftsudgifterne pr. m² er faldet fra 2016 til 2017 både for de administrative og de parlamentariske afdelinger. Driftsudgifterne er fortsat lavest i de parlamentariske afdelinger.

Renholdelse (kt. 114)

I 2. halvår 2017 er der gennemført benchmark af konto 114 udgifter til renholdelse i 2016. AAB ligger her ca. kr. 30 pr. m² under to sammenlignelige boligselskaber. AAB's administrative afdelinger ligger ca. kr. 15 pr. m² under de parlamentariske på de yngste afdelinger og ca. kr. 10 under pr. m² på de ældste afdelinger. De parlamentariske afdelinger har forholdsvis store udgifter til ekstern hjælp til opgaver, der i administrative afdelinger varetages af afdelingsbestyrelsen eller lokalt ansatte. Fremover bør disse udgifter blive nedbragt, som følge af de lokale driftscentre, så opgaverne kan varetages af inspektører i stedet for at hjælpen købes eksternt.

Der arbejdes med at få beskrevet og indgået en aftale med afdelingerne om det ønskede serviceniveau for driften i afdelingen med henblik på at tilpasse bemanningen.

Almindelig vedligeholdelse (kt. 115)

I 2. halvår 2017 er der også lavet et benchmark af udgifter på konto 115 almindelig vedligeholdelse i 2016. AAB's gennemsnit er kr. 51 pr. m², hvor to andre boligselskaber er henholdsvis kr. 33 pr. m² og kr. 11 pr. m².

Jo ældre AAB-afdelingen er, jo lavere er omkostningerne til almindelig vedligeholdelse. De ældste afdelinger er nede på ca. kr. 40 pr. m², som nærmer sig det ene boligselskab vi har sammenlignet os med, mens det andets omkostninger er meget lave. AAB's administrative afdelingers gennemsnit er ca. kr. 5 pr. m² højere end de parlamentariske afdelingers.

De boligselskaber AAB normalt sammenlignes med, har gennem længere tid haft tradition for at afholde udgifterne på konto 116, planlagt vedligeholdelse, frem for konto 115 som har været normen i AAB. Det er i 2017 besluttet, at udgifterne på konto 115 som hovedregel skal reduceres. Alle drifts- og vedligeholdelsesaktiviteter der kan planlægges skal på dv-planen, og derved øge henlæggelsen på konto 120.

Udgifter i alt

I 2. halvår 2017 er der lavet et benchmark af udgifter i alt over til Landsbyggefondens statistik af udgiftsgennemsnittet for alle boligselskaber i Danmark og for Hovedstaden. Gennemsnittet for Hovedstaden er kr. 927 pr. m², mens AAB's gennemsnit er kr. 891 pr. m². For gennemsnittet i Danmark ligger AAB højere for nybyggeri, men nærmer sig landsgennemsnittet jo ældre afdelingerne er. AAB's parlamentariske afdelinger er også blevet sammenlignet med AAB's administrative afdelinger. De parlamentariske ligger cirka kr. 100 pr. m² højere end de administrative på de yngste afdelinger og forskellen falder jo ældre afdelingerne bliver. Der vil være større fokus på at få flere aktiviteter planlagt ifm. AAB's nybyggeri, så der tidligt findes det rette henlæggelsesniveau.

De samlede driftsudgifter er lavere i 2017 end i 2016. Endvidere er AAB's benchmark af udvalgte driftskonti overvejende på niveau med de to boligselskaber vi har sammenlignet os med. Sammenligningen af de administrative og parlamentariske afdelinger viser ikke tegn på, at én af modellerne skulle være markant mere effektiv end den anden.

| Gennemsnitlig husleje pr. m ² (2017-priser) | |
|--|----------|
| 2011 | kr. 809 |
| 2012 | kr. 809 |
| 2013 | kr. 802 |
| 2014 | kr. 806 |
| 2015 | kr. 801 |
| 2016 | kr. 802* |
| 2017 | kr. 802 |

* Tallet er korrigeret til et estimat

Når vi ser på udviklingen i den gennemsnitlige husleje per kvadratmeter, har den været faldende, når vi tager højde for prisudviklingen. Når vi ser på huslejeudviklingen fra 2011 til 2017, er huslejen faldet med 0,8% målt i nutidskroner, hvilket kan betegnes som tilfredsstillende.