

AAB
ÅRSBERETNING
2014



Indhold

Side 4

Set og sket i 2014

Side 18

Den boligsociale indsats

Side 21

Afdelinger i AAB

Side 27

Nybyggeri og renoveringer

Side 36

Administrationen rundt

Side 38

Forvaltningsrevision

Side 46

Økonomiske nøgletal

Set og sket i 2014

Lad det være sagt med det samme: overordnet går det rigtig godt i Boligforeningen AAB. Det forgangne år har vist, at vores forening hviler på et godt økonomisk fundament, og de få truende økonomiske skyer, vi har kunne skimte i horisonten, er afløst af strålende solskin. For eksempel har vi fået løst vores hjemfaldsforpligtigelser i omegnskommunerne, voldgiftsager er endt med fornuftige resultater og flere og flere boligafdelinger har styrket deres økonomi og henlæggelser.

Vi har igangsat flere meget omfattende fysiske helhedsplaner, der er med til at forbedre vores boliger og fremtidssikre endnu flere af vores boligafdelinger. Og som en fornuftig sidegevinst får vi en meget bedre energiuudnyttelse i vores boliger til glæde for beboernes pengepung og miljøet.

Vi har med ekstern rådgivere fået tilendebragt en omfattende tilstandsregistrering af samtlige boliger i AAB, således at vi får en styrket drift og vedligeholdelse af vores boligafdelinger og dermed en mere stabil huslejeudvikling. Samtidig har AAB vedtaget nye driftsmodeller, der skal være med til at fastholde og udvikle vores stærke og lokalt forankrede beboerdemokrati.

Organisationsbestyrelsen har iværksat en styrkelse af den lokale IT-understøttelse, der skal sikre sikker og effektiv sammenhængskraft i hele organisationen.

Året har også budt på flere spændende nybyggeriprojekter til glæde for nuværende og kommende beboere. Vi kom godt i gang med de første minihelhedsplaner, hvor vi kopierer Landsbyggefondens støtteprincipper, således at foreningens midler går til forbedringstiltag, der ikke kan opnå støtte fra Landsbyggefonden. Sammen med BL's 1. kreds fik vi vedtaget en ny hovedaftale og udlejningsaftale med Københavns Kommune, der sikrer en balanceret beboersammensætning i vores afdelinger.

Alt i alt har året været med til at styrke vores vision om, at AAB er boligidéen om at leve det gode liv i en smuk, sund og miljørigtig bolig, der er til at betale.

Bent Haupt Jensen
Formand AAB

Christian Høgsbro
Direktør AAB

Boligforligsforhandlinger

I november 2014 blev der indgået et nyt boligforlig mellem Regeringen, Enhedslisten, SF, De Konservative og Dansk Folkeparti. Det blev aftalt, at der i 2015 og 2016 hvert år bliver afsat 4,2 mia. kr. til renoveringer. I slutningen af 2016 vil der blive foretaget en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen, hvor man i princippet kan justere renoveringsforløbet de kommende år. Som udgangspunkt ser renoveringsforløbet således ud:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
RAMME MIA.KR.	4.200	4.200	2.555	2.500	2.300	2.300

Til de boligsociale indsatser blev der afsat 465 mio. kr. årligt, hvoraf halvdelen kan bruges til huslejenedsættelser. Dette var en fortsættelse af den hidtidige ramme blot fremskrevet med prisudviklingen.

Af særlige elementer i aftalen bed man især mærke i følgende:

- Der bliver hjemmel til at stille krav om praktikpladser ved udbud af almene renoveringsopgaver.
- Der er blandt partierne enighed om, at mindst 12 procent af de beskæftigede ved nybyggeri og renoveringer skal være lærlinge.
- Regeringen vil i 2015 optage forhandlinger om den almen sektors effektivisering, og regeringen vil nedsætte en arbejdsgruppe med MBBL, FM, KL, BL og LBF, der inden sommer skal komme med forslag til effektivisering af driften af almene boliger.

Det var glædeligt at aftalen byggede på et bredt politisk fundament. Det giver ro og klarhed om boligpolitikken og konsensus for det almene område.

Flere almene boliger i de store byer

I forbindelse med regeringens finanslovsaftale for 2015 med SF og Enhedslisten blev det mellem parterne aftalt, at ændre planloven og almenboligloven således, at kommuner fremover kan stille krav om, at 25 procent af boligerne skal være almene i områder, som kommunerne enten ikke har lokalplanlagt for boliger, eller områder der har været udlagt til blandet bolig og erhverv.

Desuden blev det aftalt, at give store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån til almene boliger, der opføres på dyre grunde. Ordningen gælder for København, Århus, Ålborg, Odense og Frederiksberg kommuner. I allerede planlagte byudviklingsområder kan der ydes lån med henblik på at købe grunde, som det ellers ikke inden for maksimumsbeløbet vil være muligt at bygge almene boliger på.

Lånet kan højst udgøre forskellen mellem 20 procent af maksimumsbeløbet og den pågældende grundpris. Det ydes inden for en samlet kommunal ramme på 500 mio.kr., som kan anvendes over 10 år. Lånet indgår ikke i beregningen af huslejen og er rente- og afdragsfrit i 50 år, hvorefter det tilbagebetales.

Forhandlingerne mellem partierne bag Københavns Kommunes budget for 2014 om fordeling af overskuddet fra det seneste års regnskab resulterede i, at der blev afsat grundkapital til yderligere 485 nye ungdomsboliger og 100 almene familieboliger, som studerende og almindelige københavnere har råd til at betale.

Almene storbyboliger

I 2014 gik AAB sammen med fsb, Lejerbo og eksterne rådgivere om i fællesskab at udvikle det, der kom til at hedde almene storbyboliger: mindre, men rummelige boliger til en overkommelig husleje, rettet mod den lille storbyfamilie.

Det er de tre boligorganisationers ønske at indgå i et partnerskab med Københavns Kommune om at opføre mellem 500 og 600 af disse almene storbyboliger.

Hjemfaldsaftale

I efteråret indgik BL – Danmarks Almene Boliger, på vegne af 38 boligorganisationer i de københavnske omegnskommuner en aftale med de berørte kommuner om frikøb af de såkaldte hjemfaldsklausuler. Det er sket efter meget langstrakte forhandlinger og efter, at BL i 2011 udarbejdede den første registrering på baggrund af boligorganisationernes oplysninger.

Oprindeligt ville et frikøb have kostet 9,5 mia.kr. I den aftale som alle borgmestre i omegnskommunerne og Københavns Kommune underskrev lød den endelige pris på 1,45 mia.kr.

Aftalen berører 4 AAB-afdelinger: AAB afdeling 39 i Lyngby, AAB afdeling 43 i Rødovre, AAB afdeling 52 i Gladsaxe og AAB afdeling 53 i Brøndby.

Hjemfaldspligt eller tilbagekøbsdeklaration er en klausul, som nogle kommuner, herunder især Københavns Kommune, har tinglyst på grunde og ejendomme, som de har solgt. Hjemfaldspligt betyder at kommunen på et nærmere bestemt senere tidspunkt kan kræve at købe grunden (og i nogle tilfælde også ejendommen) tilbage for samme pris, som kommunen i sin tid har solgt grunden (og eventuelt ejendommen) for.



Afdeling 87 og 115 Karen Blixen Parken, Ørestad Nord

P-deklarationer

Københavns Kommune har siden 70'erne haft praksis for at dispensere fra byggelovens krav om parkeringspladser i forbindelse med en byggesag, mod tinglysning af en deklaration, der forpligter bygningssejeren til at etablere de nævnte p-pladser, når kommunen ønsker det, eller at indbetale beløbet til en parkeringsfond, hvis en sådan etableres.

Denne praksis standses nu med en ændring af byggeloven. Fremover kan kommunen alene give dispensation mod indbetaling til p-fond efter nærmere regler, der er fastsat i et cirkulære. Herefter skal beløbet anvendes inden for fem år, ellers skal det tilbagebetales. Lovforslaget L 130 blev vedtaget af alle partier undtagen EL den 3. april 2014, og trådte i kraft 1. november 2014.

Lovændringen er alene fremadrettet, men har også givet Københavns Kommune anledning til aktuelle overvejelser om, hvordan kommunen skal forholde sig til de eksisterende deklarationer.

Kommunen skønner, at der er tinglyst i alt 800 deklarationer om ca. 12.000 p-pladser, hvoraf 162 klausuler og 5.000 p-pladser er almene. En p-plads koster mellem 50.000 og 500.000 kr. pr. stk., afhængig af type. Der er hverken plads eller politisk vilje til at etablere næsten 12.000 nye p-pladser. Kommunen har internt lagt op til, at ca. 1/3 af pladserne aktiveres. Det er hensigten, at dette skal ske gradvist over de kommende år. Som tommelfingerregel vurderer kommunen, at en gennemsnitlig ny p-plads vil koste 250.000 kr., og hvis 1/3 af de 5.000 pladser etableres til denne pris – og kommunen skal betale halvdelen fordi pladserne er offentlige – bliver det en samlet udgift for de almene boligafdelinger på omkring 210 mio.kr.

Forlig i Voldgiftssagen mod AAB afdeling 55 i Ishøj

Der blev indgået forlig i en voldgiftssag anlagt af konkursboet efter Phil & Søn i forbindelse med helhedsplanen for etape 3 og 4 om betaling af yderligere 221.854 t.kr. Parterne er nået til enighed om et forlig til fuld og endelig afregning. Bag forliget står også Ishøj Kommune og Landsbygefonden.

AAB blev taget af listen over udsatte boligområder... og kom på igen

I 2010 udarbejdede den daværende borgerlige regering en ghettoplan, der skulle sætte fokus på udsatte boligområder, og flere af AAB's boligafdelinger optrådte på den liste.

Ved udgangen af 2013 vedtog et bredt flertal i Folketinget et nyt lovforslag, der tilføjede nye kriterier for, hvornår boligafdelinger skulle optræde på listen. Disse nye kriterier var uddannelse og indkomst. Derudover blev op-

gørelsen over andelen af beboere med en dom og andelen af dem, der står uden for arbejdsmarkedet, nu opgjort på baggrund af et gennemsnit over to år i stedet for fire.

De nye kriterier gjorde, at AAB ikke længere havde nogen boligafdelinger på listen over udsatte boligområder. Da listen blev opdateret den 1. oktober 2014, var AAB ved AAB afdeling 50, atter kommet på listen. Afdelingen ligger på Sjælør Boulevard i Valby.

Besøg af Arbejdstilsynet

AAB fik uanmeldt besøg af Arbejdstilsynets "risiko baseret tilsyn". Tilsynet foretages uanmeldt for at få et reelt indtryk af arbejdsmiljøforholdene, både de fysiske og psykiske.

Administrationens APV fra januar 2014 og arbejdet med handlingsplaner for de berørte området blev gennemgået. Arbejdstilsynet interviewede en række medarbejdere, hvorefter Arbejdstilsynet vurderede, at AAB's arbejdsmiljø er i orden og er tildelt en grøn smiley, der gælder for 5 år.

AAB stævnet – mistet anciennitet

Højesteret afsagde i februar 2014 en dom, hvor AAB-Århus skulle anerkende, at de pågældende personer bevarede anciennitet på ventelisten, selvom de ikke havde betalt det årlige ajourføringsgebyr. Det fremgik af dommen, at AAB-Århus ikke havde behandlet returpost.

I november 2014 bliver AAB stævnet af to tidligere medlemmer af boligforeningen, der mistede deres medlemsanciennitet i 2011, fordi de ikke havde indbetalt det årlige ajourføringsgebyr. De to medlemmer henviser til Højesterets dom, og mener at de skal bevare deres plads på ventelisten, selv om de ikke mener at have modtaget indbetalingskort til betaling af ajourføringsgebyret.

AAB ønsker ikke at miste medlemmer på baggrund af manglende betaling af gebyrer, men skal følge gældende regler på området, og sikre at de mange medlemmer – der betaler som de skal – får den plads på ventelisten, som de har krav på.

Efter Højesterets afgørelse gennemgik administrationen dommen i forhold til AAB's interne opkrævningsproces og vurderede, at administrationens procedure lever op til Højesterets forventninger til håndtering af opkrævningsprocedure og returpost. Af hensyn til beskyttelse af de mange medlemmer, der betaler det opkrævede gebyr til tiden, fastholder AAB, at de to medlemmer har mistet deres anciennitet på ventelisten. AAB har overdraget sagen til en advokat.

Ny udlejningsaftale

Ved årsskiftet 2014/15 udløb den daværende udlejningsaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune. Aftalen giver mulighed for at reducere andelen af boliger til brug for boligsocial anvisning, når en afdelingen har en stor andel af beboere uden for arbejdsmarkedet. Det er denne aftale, der fastsætter, hvor mange boliger der kan lejes ud med fortrinsret til ansøgere på ventelisten, der opfylder nogle bestemte kriterier. Formålet er at sikre varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i afdelingerne.

I optakten til BL's forhandlinger med Københavns Kommune blev AAB i starten af 2014 inviteret til at dele foreningens erfaringer med den aftale, der var ved at løbe ud, og være med til at præge den kommende udlejningsaftale.

AAB tilkendegav bl.a., at foreningen var glad for grundelementerne i aftalen, som medvirker til at sikre velfungerende boligområder ud fra et princip om en varieret beboersammensætning. AAB tilkendegav dog også, at kommunen bør rykke hurtigere ud, når der opstår problemer med beboere, der skaber utryghed i boligområderne. Samt at kommunen bør dække udgifterne til eventuel misligholdelse i boperioden, så det ikke er boligafdelingerne, men det offentlige, der skal stå for at inddrive gælden hos beboeren.

AAB's organisationsbestyrelse besluttede ved årsskiftet, at AAB tiltræder rammeaftalen mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune, og at AAB indgår en ny udlejningsaftale med kommunen, der løber fra 2015.

AAB på Almene Boligdage

Den 5. og 6. september blev der afholdt Almene Boligdage i Bella Center, og AAB var denne gang repræsenteret med en stand på den store udstilling i centerhallen, som var åben og gratis for alle.

Udstillingens overordnede tema var i år 'How to House' med undertemaet 'Hvordan skal vi bo i fremtiden?'. På AAB's stand blev der vist, hvordan foreningen arbejder for, at det gode boligliv i lige så høj grad leves mellem boligerne som i dem.

AAB havde til det formål opført en meget visuel stand, der bl.a. gav mulighed for afslapning i grønne omgivelser og at spille bordtennis.

Bordtennisbordet blev efterfølgende doneret til AAB afdeling 55 til glæde for de unge beboere, og alle træer og buske, der blev brugt til udstillingen, blev plantet på Myggenæsgade, tæt ved AAB's administration.

'Forstaden – elsket og udskældt'

Den 3. oktober 2014 slog Arbejdermuseet dørene op for særudstillingen 'Forstaden – elsket og udskældt'. Udstillingen, der løb frem til april 2015, handlede om tiden efter anden verdenskrig, hvor mange flyttede fra byen til forstaden.

I den forbindelse lånte Arbejdermuseet en række genstande af AAB, heriblandt arkivfilm, billeder og en stor malet vægfrise, der alle kom til at indgå i udstillingen.

Bløde gaver til Thorvaldsens Museum

I november overbragte en række kvinder fra håndarbejdsprojektet 'I Tråd med Verden' 13 håndsnyede puder med broderier på mørkeblå baggrund til Thorvaldsens Museum.

Motiverne var inspireret af museets skulpturer, og puderne skal give de besøgende noget blødt at sidde på under deres besøg på museet.

Projektet kom i stand i AAB afdeling 55 og har siden bredt sig til Rødovre og Vesterbro. Dets formål var at hjælpe kvinder med flygtninge- og indvandrerbaggrund mod et aktivt arbejdsliv.

Nye medlemmer af organisationsbestyrelsen

På sommerens ordinære repræsentantskabsmøde, der blev afholdt den 26. juni 2014, blev Hanne Dahlerup, AAB afdeling 86, stemt ind i organisationsbestyrelsen for en et-årig periode.

På efterårets ordinære repræsentantskabsmøde den 26. november 2014 blev Gunvor Abrahamsen, AAB Afdeling 23, valgt ind i organisationsbestyrelsen for perioden frem til 24. juni 2015.

Ny vicedirektør

Den 1. april 2014 tiltrådte AAB's tidligere kundechef, Pia Skov, i en genoprettet stilling som boligforeningens vicedirektør.

Ved udgangen af april blev AAB's nye vicedirektør valgt til kredsbestyrelsen i BL – Danmarks Almene Boligers 1. kreds.

Indsats mod ulovlig fremleje

AAB modtager ofte henvendelser om ulovlig fremleje. For at komme fænomenet til livs blev det i 2014 besluttet, at beboere, der ønsker delvist at fremleje deres lejlighed, skal fremsende en huslejeattest.

På den måde vil det blive tydeligt, hvor mange der bor på lejemålet. Reglerne foreskriver, at det samlede antal beboere ikke må overstige antallet af beboelsesrum, og at beboeren højst må udleje halvdelen af boligens beboelsesrum.

Al intern kommunikation i AAB skal være digital

På sommerens ordinære repræsentantskabsmøde blev det besluttet, at al intern kommunikation i AAB for fremtiden skal være elektronisk.

Beslutningen betyder, at al post, meddelelser, cirkulærer m.v. fra den 1. september 2014 og frem udelukkende bliver sendt digitalt via AAB's web-mail.

Beslutningen skyldes bl.a. sikkerhed, et ønske om at kunne lave digital backup af kommunikationen, samt at AAB skal have en effektiv og elektronisk kommunikation.

Nyt intranet – AAB-net

I 2013 fik AAB en ny hjemmeside, og ved udgangen af 2014 blev der sat strøm på foreningens nye intranet i tråd med repræsentantskabets ønske om at al intern kommunikation skal være digital.

Intranettet kaldes 'AAB-net' og det er her AAB's afdelinger kan finde den elektroniske afdelingshåndbog med beskrivelse af, hvordan lokale driftsmæssige og administrative opgaver skal løses.

Det er også på AAB-net at afdelingerne kan følge med i AAB's politiske liv i form af referater fra udvalg og mange andre oplysninger.

Intranettet fik hermed et nyt udseende, der matcher den nye hjemmeside, der blev ryddet op og søgefunktionen blev forbedret, så det blev nemmere for AAB's afdelingsbestyrelser at finde de informationer, de har brug for.

Alle afdelinger er nu på Web-Light

I 2012 blev det besluttet, at alle AAB's afdelingsbestyrelser skulle bruge programmet Web-Light, der bl.a. kan holde styr på afdelingens mange fakturaer og skabe et overblik over afdelingens økonomi.

I august 2014 var Web-Light blevet så udbredt, at alle AAB's afdelingsbestyrelser nu brugte programmet.

Planen er, at programmet skal videreudvikles, så det med tiden også bliver muligt at foretage rekviritioner og godkende fakturaer via Web-Light.



Afdeling 82 Gråbrødre Torv, København K

Gældsrådgivning i Ishøj, afdeling 55

I 2013 begyndte AAB sammen med Ishøj Kommune som et pilotprojekt at tilbyde økonomisk rådgivning i AAB afdeling 55 i Ishøj.

Årsagen var, at der havde været mange udsættelser blandt beboerne i afdelingen, og rådgivningen skulle være med til at imødegå denne udvikling.

Den økonomiske rådgivning viste sig hurtigt at være så stor en succes, at den blev udvidet, så ikke kun udsættelsestruede beboere kunne modtage råd og vejledning, men også afdelingens andre beboere.

Ved årsskiftet 2014/2015 blev den succesfulde rådgivning derfor gjort til en integreret del af afdelingens helhedsplan.

Skybrud over København

Også i 2014 åbnede himlen sig, og der var skybrud over København. Da det sidst skete, i 2011, blev en række af AAB's afdelinger hårdt ramt med store skader på kældre og inventar.

Så galt gik det heldigvis ikke i 2014. Ca. 35 afdelinger kunne melde om småskader efter regnen, og blot to afdelinger bad om hjælp. Det vidner om, at mange af foreningens boligafdelinger har sikret sig godt mod de tiltagende vandmasser.

Tilstandsregistrering

I 2012 godkendte organisationsbestyrelsen, at der ved hjælp af en ekstern rådgiver skulle laves tilstandsregistreringer af samtlige AAB's ejendomme.

De sidste ejendomme blev gennemgået i 2014, og tilstandsrapporterne er blevet udsendt til alle AAB's afdelingsbestyrelser, der også har haft mulighed for at få dem gennemgået af Kuben, der gennemførte tilstandsregistreringen.

Nu forestår arbejdet med at få indskrevet de renoverings- og vedligeholdelsesbehov, der blev afdækket, i afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Trykghedsgennemgang

I tilknytning til tilstandsregistreringerne blev de enkelte boligafdelinger fra 2013 tilbudt en trykghedsgennemgang.

Trykghedsgennemgangene bliver ligesom tilstandsregistreringerne foretaget af en ekstern rådgiver, og i gennemgangen bliver det undersøgt, om udendørsbelysningen i afdelingen er tilfredsstillende, samt om afdelingen er

sikret mod de tiltagende vandmasser fra oven m.v. 38 afdelinger har indtil videre fået foretaget en trykghedsgennemgang, og arbejdet fortsætter ind i 2015.

AAB skiftede advokat til håndtering af inkassosager

I forbindelse med overgang til mere elektroniske løsninger i AAB blev det besluttet, at fremtidige fagedudsættelser og inkassosager vil blive varetaget af advokatfirmaet Rebernik & Scheel.

Udvikling af det decentrale forvaltningskoncept

På et styringsdialogmøde i 2011 blev det aftalt, at AAB i samarbejde med det kommunale tilsyn skal arbejde på en modernisering af sit decentrale forvaltningskoncept.

Udkastet til moderniseringen blev godkendt af repræsentantskabet i november 2013, og der har efterfølgende været en løbende dialog med tilsynet. Organisationsbestyrelsen har i 2014 udvalgt en række forretningsområder, inden for hvilke der er blevet formuleret overordnede politikker. AAB's politiske udvalg med medlemmer fra repræsentantskabet har undervejs været involveret i arbejdet med at formulere politikkerne, som forventes at blive tilgængelige i AAB's elektroniske afdelingshåndbog.

I den forbindelse har Uddannelsesudvalget drøftet kravene til det nye kørekort til medlemmer af afdelingsbestyrelserne, og der er udarbejdet funktionsbeskrivelser for de decentralt ansatte, som fremover kan bistå afdelingsbestyrelserne med at løse lokale drifts- og administrative opgaver.

Endelig var arbejdet med udviklingen af det decentrale forvaltningskoncept det overordnede tema på efterårskonferencen i 2014, hvor medlemmer af afdelingsbestyrelserne fik lejlighed til at byde ind med ændringsforslag til udvalgte nye forretningsgange. Der var også en workshop om fremtiden brug af IT i AAB, og her viste der sig stor efterspørgsel efter et fælles system til dokumenthåndtering.

Reorganisering af Ejendomsservice & Fraflytning

Ved det ordinære repræsentantskabsmøde i november blev det besluttet, at de parlamentariske afdelingsbestyrelser skal betale et tillæg til administrationsbidraget, fordi driften af afdelingen bliver varetaget og serviceret af Ejendomsservice & Fraflytning i Kundeservice.

Samtidig blev det besluttet, at Ejendomsservice & Fraflytning skal opnormeres, så administrationen kan levere den service, som det stigende antal parlamentariske afdelingsbestyrelser har behov for.

AAB's synsinspektører forventes at blive omskølet, så de kan være ejendomsinspektører for disse afdelinger. Reorganiseringen betyder, at AAB's inspektører fremover både vil varetage vurderingsopgaven i forbindelse med fraflytninger og samtidig have driftsansvaret for et antal parlamentariske afdelinger. Samlet betyder det, at vi i vurderingsdagene har flere ressourcer til rådighed, så fraflytningssynene kan afvikles af flere inspektører i en kortere periode.

Reorganiseringen af Ejendomsservice & Fraflytning er delt op i to faser: først opnormering af afdelingen, indgåelse af serviceaftaler med de parlamentariske bestyrelser og afdækning af bestyrelsernes opgaver; derefter etablering af lokalkontorer, sam- og fællesdrift af de parlamentariske afdelinger samt standardisering af serviceniveauet.

AAB's temadag for bestyrelsesmedlemmer og ejendomsfunktionærer

Tirsdag den 23. september 2014 blev der afholdt temadag for ca. 100 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ejendomsfunktionærer i Magleparken i Ballerup.

Dagen bød bl.a. på oplæg om, hvordan man bliver bedre til at kommunikere med hinanden i hverdagen, og hvordan man etablerer sikre legepladser.

Derefter gik turen til Faxe Bryggeri, og da det var AAB's Arbejdsmiljøudvalg, der havde inviteret til temadagen, fortalte en af bryggeriets medarbejdere om bryggeriets arbejde med at nedbringe antallet af arbejdsskader.

Efterårskonference

AAB's efterårskonference blev vanen tro afholdt på Comwell Borupgaard i Snekkersten den sidste weekend i oktober.

Som tidligere år deltog ca. 100 medlemmer af AAB's afdelingsbestyrelser, og konferencens tema var 'Beboerdemokratiet i nye rammer'.

På konferencen var der en lang række workshops, og resultatet af weekendens arbejde blev senere brugt i forbindelse med udviklingen af det nye decentrale forvaltningskoncept og de nye driftsmodeller.



Afdeling 55 Vejleåparken, Ishøj

Den boligsociale indsats

Politikken for alment socialt ansvar i Boligforeningen AAB blev godkendt af repræsentantskabet den 26. november 2014. Almen social ansvarlighed er overskriften for den almene sektors medansvar for at få inkluderet borgerne i fælleskabet.

Formålet med AAB's boligsociale indsats er, at den skal forbinde boligområderne med de omkringliggende bydele og skabe netværk blandt beboerne selv og med andre initiativer og institutioner i lokalområdet. Herunder skal indsatserne medvirke til at hindre kriminalitet og skabe et godt liv for beboere i alle aldre.

København NV

Beboerprojekt Puls, afdeling 49+33+24+8

Beboerprojekt Puls er starten på en ny helhedsplansperiode, som løber i årene 2014-2017. Projektet sker i samarbejde med 3B og SAB/KAB, og AAB. AAB administrerer. Der er fem fuldtidsmedarbejdere i projektet. Puls deltager sammen med fsb's helhedsplan på Bispebjerg i et projekt for satspuljemidler, hvor tre socialrådgivere giver økonomisk rådgivning til beboerne. Projektet slutter juni 2015.

København N

Hothers Plads helhedsplanen, afdeling 58

Afdeling 58 har besluttet fremover at deltage i Hothers Plads Helhedsplanen, som administreres af Lejerbo og omfatter 10 afdelinger. Projektet gik i gang den 1. juni 2014 og løber frem til udgangen af 2016. Ud over mulighederne for at deltage i aktiviteter i huset på Hothers Plads har afdeling 58 fortsat Beboerakademiet med egne aktiviteter.

Husum

Husum for Alle, afdeling 38 og 80

Denne helhedsplan er et samarbejde mellem AAB og fsb, som administrerer projektet. Projektet løber frem til juni 2016. Der er ansat fire fuldtids projektmedarbejdere. Medarbejderne har fået sat skub i aktiviteter og et bredt samarbejde, også på tværs af volden mellem Tingbjerg og Husum.

Der har i 2014 været et stort behov for engagement i Tingbjerg-Husum partnerskabet, som iværksætter tiltag med fokus på at øge trygheden og reducere kriminaliteten. Det er et forpligtende partnerskab mellem Københavns Kommune, Københavns Politi, SSP København, fsb, SAB/KAB, AAB

og projektlederne fra de boligsociale helhedsplaner i Tingbjerg og i Husum.

København S

Amagerbro helhedsplanen, afdeling 59+73

VIBO administrerer denne helhedsplan, som løber frem til 1. december 2014, hvor AAB deltager sammen med fsb, DfB, DAB og Lejerbo. Selvom helhedsplanen dækker et stort område med mange afdelinger, har blandt andre AAB afdeling 73 haft gavn af projektet. Afdelingen har fået miniforskønnelse, og en familie deltog aktivt i folkemødet på Bornholm sammen med netværkerne fra helhedsplanens område.

Valby/Kgs. Enghave

'Os på Sjælør', afdeling 50

Sjælør Helhedsplan løber frem til udgangen af 2016 og er et samarbejde mellem AKB, VIBO og AAB. KAB administrerer. Der arbejdes med børn, unge og familier samt beboerdemokrati, netværk og inddragelse.

Fritidsjobkonsulenten har ydet vejledning til unge på Sjælør og mange har fået job. Projektet har ansat fire unge brobyggere, som arrangerer aktiviteter for aspiranter. VINK (Københavns Kommunes enhed for forebyggelse af radikaliserings) deltager i arrangementer for brobyggere og aspiranter.

Ballerup

Boligsocial helhedsplan for Hede- og Magleparken, afdeling 54

September 2014 vedtog organisationsbestyrelsen at støtte endnu en toårig indsats i Hede- og Magleparken, selvom Landsbyggefonden ikke yder støtte. Projektet er et samarbejde mellem Ballerup Kommune, AAB og Baldersbo, som administrerer projektet. Aktivitetsniveauet i området er højt, og kommunen lægger en del ressourcer i området, især for at få fat på de 12-15 årige drenge, så der undgås kontakt med de stigende banderelaterede problemer i området.

Gladsaxe

Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe, afdeling 52

Helhedsplanen er et samarbejde mellem Lejerbo, fsb, AAB og 3B. 3B administrerer. Projektet løber frem til udgangen af 2016. Den gamle ungdomsklub lukkede i starten af 2014, hvilket medførte, at 25-30 unge over 18 år stod uden tilholdssted. Disse blev tilbudt et nyt kommunalt projekt, "Ung til ung", som er et rollemodelsprojekt, der er koblet sammen med det nye og ret velfungerende ungeråd.

Ishøj

Vejleåparkens Boligsociale helhedsplan, afdeling 55

Helhedsplanen løber over fire år frem til den 31. august 2017. Helheds-

planen er et samarbejde mellem AAB og Stenbjerggård Boligselskab ved Domea og Ishøj Kommune. Helhedsplanen er kommet godt i gang, og der er mange aktiviteter. Der er bl.a. samarbejde med Kunstmuseet Arken, som sigter efter at bringe kulturtilbud tættere på beboerne i området. Folkeskoler og Brandvæsen gennemfører sammen "ildflue-uddannelsen", som er en forløber til det succesfulde brandkadetforløb.

Rødovre

'Børn og unge i Kærene', afdeling 43

Den boligsociale helhedsplan i Rødovre løber frem til udgangen af 2017. Planen får ikke støtte fra Landsbyggefonden, så udgifterne deles mellem de deltagende boligorganisationer, afdelinger og kommunen. Ud over AAB deltager Lejerbo, RAB og KAB. KAB administrerer. Samarbejde og aktiviteter i området er mange. En meget omtalt succes er første sæson med honning i Kærene og Bybjerget, som udover at være på Almene Boligdage har haft besøg af Japansk TV.

Afdelinger i AAB

København V og Ø

100-års jubilæum i afdeling 2 og 3

I disse år begynder de tidligste AAB-boligafdelinger at kunne fejre 100-års jubilæum. I 2013 var det AAB's første afdeling, AAB Afdeling 1 på Frederiksberg, der fyldte rundt. I 2014 var det så AAB Afdeling 2 og 3, der ligger på henholdsvis Vesterbro og Østerbro, der kunne fejre deres 100-års jubilæum.

Brønshøj

Valg af vinder til arkitektonisk design af afdeling 40

I efteråret 2012 godkendte beboerne i AAB Afdeling 40 på Bellahøj en omfattende helhedsplan for renovering og fornyelse af deres afdeling.

Renoveringen af AAB afdeling 40 hænger sammen med en større helhedsplan for hele Bellahøj-bebyggelsen, hvor også boligselskaberne AKB, fsb og SAB har boliger.

Den samlede helhedsplan for de fire boligafdelinger er på ca. 1 mia.kr., og hensigten er ikke bare at gøre Bellahøj til et bedre sted at bo, men også at området skal hænge bedre sammen med den omkringliggende by.

Fire arkitektgrupper dystede om at give det bedste bud på Bellahøjs fremtidige arkitektoniske udseende, og i juni 2014 blev Henning Larsens Tegnestue udpeget som vinder. Der skal nu udarbejdes detailprojekter for de enkelte boligafdelinger, og projekterne skal herefter sendes i licitation.

Emdrup

Orientering om ekspropriation af areal i afdeling 32

I forbindelse med etablering af havnetunnellen mellem Lyngbyvej og Nordhavn har Københavns Kommune eksproprieret et areal fra afdeling 32, hvilket også er omtalt i revisionsprotokollen for 2013. AAB har hyret ekstern advokat og mægler til at bistå i sagen.

Ekspropriationen berører butikscentret, og der er enighed om, at Fakta (v/ Coop) er vigtige for at holde på de øvrige lejere i centret. Da Coop har vist interesse for et større lejemål, er der lavet en løsning, hvor to øvrige lejere flyttes til et andet erhvervslejemål i centret, der står tomt. I den forbindelse er der behov for at gennemføre nogle byggearbejder. Ved sagens start blev erstatningen vurderet til ca. 7,4 mio. kr. Siden blev skønnet nedsat til ca. 4

mio. kr. Kommunens advokat er ikke enig i opgørelsen af afdelingens tab og har alene tilbudt 0,6 mio. kr. i erstatning.

Ballerup

Bandemedlem sat ud af afdeling 42

En sag, der tog sit udspring i 2012, fik sin afslutning i juni 2014, da Landsretten besluttede, at ophævelsen af et bandemedlem fra banden Loyal To Familias lejeaftale med AAB afdeling 42 i Skovlunde var lovlig.

Kort tid efter, at vedkommende var flyttet ind i en lejlighed i afdelingen, blev der klaget over larm fra lejemålet, høj musik og stor trafik i opgangen.

Senere på året blev beboeren fængslet for salg af euforiserende stoffer, men problemerne med støj fra lejligheden fortsatte, og opgangsdøren blev gentagne gange sparket ind.

Sagen blev indgivet for beboerklagenævnet, og AAB ophævede efterfølgende lejeaftalen. Beboeren klagede over ophævelsen, og sagen blev derefter indbragt for fogedretten, hvor tre andre beboere vidnede mod vedkommende.

Ved deres hjælp blev der afsagt kendelse om, at ophævelsen af lejemålet var berettiget, og Landsretten stadfæstede efterfølgende dommen.

Rødovre

Honningbier i afdeling 43

I 2014 flyttede der en halv million bier ind i AAB afdeling 43 i Rødovre. I samarbejde med den socialøkonomiske virksomhed 'Bybi' og boligafdelinger under Boligselskabet AKB, Lejerbo og RAB er der blevet opsat 10 bistader på et af afdelingens grønne områder.

En række frivillige blandt beboerne samt boligsociale medarbejdere passer bierne og slynger honningen, som sælges i lokalområdet. Bistaderne er samtidig blevet et populært udflytningsmål for de lokale børneinstitutioner.

Mindebænk efter højhusene opført i afdeling 43

Tilbage i maj 2012 blev højhusene i AAB afdeling 43 i Rødovre nedrevet under stor mediebevågenhed.

Nedrivningen foregik ved sprængning, og sprængningsdagen blev et stort tilløbsstykke for såvel beboere som andre nysgerrige.

I 2014 var det omfattende oprydningsarbejde afsluttet, og der blev opført en mindebænk for højhusene af et stykke af betonen fra højhuset i Ruskær 37.

Ishøj

Nabohjælp og fællesspisning i afdeling 55

I AAB's største afdeling, AAB afdeling 55 i Ishøj, begyndte man som den første danske almene boligafdeling af benytte sig af Det Kriminalpræventive Råds Nabohjælps-ordning.

Som en del af ordningen er der blev skabt tætte forbindelser til det lokale politi, og lokale beboere og beboerdemokrater er gået sammen om at holde et vågent øje med, hvad der sker i afdelingen.

I afdelingen passer man dog ikke kun på naboerne. Der bliver også set efter de ældre, når der en gang om ugen bliver inviteret til fællesspisning i afdelingens kulturhus. Fællesspisningen for de ældre er blevet til som et samarbejde mellem kommunens ældreområde, Ældre Sagen og AAB afdeling 55.

Opførelse af lethal i afdeling 55

Ishøj Kommune og AAB afdeling 55 fik bevilget et beløb fra Realdania på 7 mio.kr. til opførelse af en uopvarmet lethal i tilknytning til Strandgårdsskolen. Derudover støtter "Lokale og Anlægsfonden" projektet med 2,5 mio. kr.

Beboerne godkendte projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2014.

Projektet er en del af Realdanias kampagne "Det gode boligliv" og lethallen vil danne ramme om sociale og kulturelle aktiviteter i afdelingen og i boligområdet. Lethallen vil komme beboerne i AAB afdeling 55 til gode uden, at det påfører beboerne udgifter. Det skyldes, at der er truffet aftale med Ishøj Kommune om at kommunen vil forestå alle driftsudgifter på hallen.

AAB afdeling 55 vil sammen med Ishøj Kommune være bygherre på hallen, men finansieringen deles mellem de to ovennævnte fonde og Ishøj Kommune. Lethallen vil være til rådighed for borgere og brugere i et antal timer om ugen, herunder lørdag og søndag. I åbningstiden vil der være bemanning i lethallen. Lethallen opføres således på AAB's grund, men udgifterne til opførelse og efterfølgende drift afholdes af eksterne parter.

Brønshøj

Huslejenedsættelse i afdeling 78

Siden 2011 har der været to tiltag til at udleje tomme ældreboliger i Københavns Kommune. Første trin bestod i udlejning af de tomme boliger via egne ventelister til unge under uddannelse og ansøgere over 55 år. AAB har siden tildelt ældreboliger til over 30 ansøgere fra egen venteliste, heraf godt halvdelen til unge under uddannelse og resten til ansøgere over 55 år.



Afdeling 63, Hvidovre

Siden 1. juli 2012 har beboere i 1-rums boliger modtaget et huslejetilskud fra Københavns Kommune som aftrappes over en femårig periode. Opgjort for perioden maj 2012 til 2014 var antallet af opsigelser nogenlunde uændret, men der er færre ledige boliger og derfor reduceret tomgangsleje.

Farum

Alt udlejet i afdeling 97

I 2013 blev der holdt rejsegilde i AAB's kommende afdeling 97 i Regimentsparken i Farum.

Den 13. januar 2014 kunne AAB Udlejning, næsten på årsdagen for rejsegildet, melde at alle 72 familieboliger i afdelingen var udlejet.

Ørestad

Åbent hus i afdeling 100

Ikke færre end 590 nysgerrige AAB-medlemmer lagde vejen forbi Ørestad Syd den 24. august 2014 til åbent hus i AAB afdeling 100.

Sidenhen fulgte yderligere to åbent hus-arrangementer, så besøgstallet nåede op på over 1.000, inden afdelingen stod færdig omkring årsskiftet.

Nybyggeri og renoveringer

Nybyggeri – projekter

Frederiksberg

Ni almene familieboliger under opførelse på Frederiksberg, afdeling 1 & 5

AAB har fået Frederiksberg Kommunes godkendelse til at opføre ni almene familieboliger efter nybyggeriloven i afdeling 1 og afdeling 5's tagetager. Byggeriet sker i sammenhæng med, at der lægges nyt tag, etableres elevatorer i alle køkkentrapper, altaner eller terrasser til alle boliger og gennemføres gårdforskønnelse. Byggeriet og renoveringen vil efter kontraktplanen være gennemført ved årets udgang.

København S

13 almene familieboliger under opførelse på Amagerbrogade, afdeling 75 etape II

På hjørnegrunden overfor Sundbyvester Plads, som støder op til afdeling 75, er AAB i samarbejde med Dansk Supermarked ved at opføre byggeri med Nettobutik i stueetagen og 13 familieboliger på toppen. Byggeriet skal i henhold til kontraktplanen være indflytningsklar omkring årsskiftet. Byggeriet opføres som en etape II til afdeling 75.

København N

81 almene familieboliger opført i Ørestad Syd, afdeling 100

AAB har opført 81 familieboliger i Ørestad Syd med 8-tallet som genbo og helt ud til den fredede Amager Fælled. Afdeling 100 blev ibrugtaget december 2014 og januar 2015. Byggeriet er fuldt udlejet.

Valby

61 almene boliger på Grønttorvet under planlægning, afdeling 105

AAB har indgået skriftlig aftale med Grønttorvet A/S om opførelse af 61 almene boliger på det gamle grønttorv i Valby ved Gl. Køge Landevej. Københavns Kommune har positivt udvalgt projektet og Skema A ansøgning er under udarbejdelse. Boligerne opføres oven på dagligvarebutik og overdækket p-plads konstruktion. 10% af boligerne opføres som små boliger på ca. 35m² brutto i henhold til Københavns Kommunes krav for nye bebyggelser i udviklingsområder. Udlejningen af de små boliger skal ske til en lejepris på 3.200 kr. om måneden i 2014 – priser eksklusiv forbrugsafgifter.

København V

120 almene boliger i Carlsbergbyen under planlægning, afdeling 109

Byggeprojektet er blevet væsentligt forsinket, fordi Carlsbergbyen har besluttet at få vedtaget en lokalplan for hele deres udviklingsområde, før endelige handler berigtiges. Boligprojektet vil derfor realistisk set tidligst få Skema A godkendelse andet halvår 2016. Carlsbergbyen er et udviklingsområde, og der indgår derfor også 10% små billige boliger i AAB's byggeprojekt, som kommer til at ligge langs Vester Fælledvej.

Brønshøj

81 almene boliger på Bellahøj under planlægning, afdeling 117

AAB har indgået betinget købsaftale og udviklet et familieboligprojekt bestående af 64 lejligheder og 17 rækkehuse på en del af en grund hvorpå der også skal opføres ejerboliger. Boligprojektet er udvalgt af Københavns Kommune til almene boliger og Skema A er indgivet til behandling. Inden den kommunale Skema A godkendelse kan foreligge, skal det afklares om de almene og private boliger skal opføres samlet eller hver for sig.

Ishøj

30-60 almene familieboliger i Ishøj under planlægning, afdeling 55 etape II

På anmodning fra Ishøj Kommune har administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen fået udarbejdet projektforslag til en rækkehusbebyggelse i ét plan langs Ishøj Boulevard og AAB afdeling 55. Herudover vil der være mulighed for at bygge rækkehuse langs Ishøj Søvej. Byggeprojektet indbefatter køb af kommunal jord. Skema A påregnes indsendt 2015.

København Ø

56 almene AAB boliger i Nordhavnen – konkurrenceprojekt i samarbejde med boligorganisationen fsb

AAB har sammen med fsb udviklet konkurrenceprojekt for opførelse af i alt 110 boliger i Nordhavnen. Fordelingen mellem de 2 bygherrer er 56 til AAB og 54 til fsb og der vil være butikker og daginstitution i bebyggelsens stueetage. De 2 almene boligafdelinger omfatter familieboliger, ungdomsboliger og billigboliger i opgangsfælleskaber. Københavns Kommune melder konkurrencevinderen ud juni 2015.

København

Partnerskab med Københavns Kommune om Den Almene Storbybolig – samarbejde med Lejerbo og fsb

AAB, Lejerbo og fsb har udviklet et nyt by-boligkoncept, som kan anvendes på store som små grunde og ved huludfyldninger uanset verdenshjørne-orientering. I boligkonceptet indgår både familieboliger og små smarte boliger til bymennesker og den lille familie. Der arbejdes på en partnerskabs-

aftale med kommunen om opførelse af 500-600 Almene Storbyboliger i København.

Helhedsplaner – igangværende og under udarbejdelse

København S

Etablering af badeværelser i afdeling 17

Administrationen og afdelingsbestyrelsen har fået udarbejdet forslag til etablering af badeværelser i afdeling 17. Den alt overvejende del af boligerne er opført uden bad og alene forsynet med et lille toiletrum. Landsbyggefonden har udmeldt, at der indenfor fondens regulativ er mulighed for at yde støttet belåning til etablering af egentlige badeværelser til fremtidssikring af boligafdelingen. Landsbyggefonden har foreløbig reserveret støttemidler til moderniseringen og vil besigtige afdeling 17 første halvår 2015. Københavns Kommune er orienteret og sagen.

København Ø

Etablering af badeværelser i afdeling 23

Ligesom i afdeling 17 er der boliger i afdeling 23, som er "født" uden bad. På afdelingsbestyrelsens initiativ er der blevet udarbejdet forslag til etablering af egentlige badeværelser i de boliger, som ikke har et sådant. Med baggrund i Landsbyggefondens udmelding om, at der kan opnås støtte fra fonden, er fonden anmodet om et besigtigelsesmøde. Landsbyggefonden har foreløbigt reserveret støttemidler og meddelt at afdeling 23 vil blive besigtiget indenfor et års tid. Københavns Kommune er orienteret om sagen.

Brønshøj

Etablering af varme og ventilation i køkkener & badeværelser samt lejlighedssammenlægninger, afdeling 38

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet forslag til helhedsplan omfattende etablering af varme og ventilation i badeværelser og køkkener for at komme afdelingens problemer med skimmelsvamp til livs. Projektet omfatter tillige lejlighedssammenlægninger i enkelt boligblokke, så afdelingen ligeledes kan tiltrække og fastholde børnefamilier. Endvidere etableres der handicapegnede boliger i stueetagen i højhuse samt friarealforbedringer. Landsbyggefonden og Københavns Kommune støtter op om projektet. Skema A økonomien er under behandling i landsbyggefonden.

Brønshøj

Etablering af nye facader og isolering, badeværelser, fælleshus og friarealforbedringer, afdeling 40

Den samlede renoveringsindsats på Bellahøj, som omfatter 4 boligafdelinger, er nu endelig afklaret og fastlagt med fredningsmyndighederne

og alle øvrige parter. Arkitekt- og friarealdesignerne er fundet og afdeling 40 har holdt udbud og valgt eget rådgiverteam, som skal projektere og gennemføre sagen i samarbejde med det valgte arkitekt/designerfirma. Afdeling 40 fik Skema A godkendelse tilbage i 2012 og renoveringssagen forventes nu udbudt omkring udgangen af 2015 med byggestart i 2016.

Rødovre

Oprettning af gavlsætninger og friarealforbedringer, afdeling 43

Afdelingens lavhuse har flere steder store sætninger i bygningsenderne med det resultat, at mange gavlboliger har skæve gulve mv. Herudover råder afdelingen over store friarealer, som ønskes forbedret og revitaliseret. Med baggrund i den konstaterede byggeskade med sætninger er der oprettet ansøgning hos Landsbyggefonden, og fonden har meldt tilbage, at afdelingen vil blive besigtiget om et års tid.

København NV

Lejlighedssammenlægninger og friarealforbedringer, afdeling 49

Efter aftale mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen er der gennemført tagudskiftning og facadeafrensning i afdelingens lave boligblokke forud for udarbejdelse og igangsætning af en helhedsplan. Der er nu indgivet ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til sammenlægning af nogle af afdelingens mange små boliger og forbedring af friarealerne. Landsbyggefonden har reserveret midler til den udarbejde helhedsplan og Københavns Kommune støtter op om initiativet. Friarealforbedringerne påregnes koordineret med kommunens områdefornyelse, som har afsat betydelige midler til forbedring af gadeforløb og dannelse af pladser og rekreative opholdspladser i området. Skema A indgives 2015/2016.

Valby

Nye facader, isolering, altaner, køkkenudvidelse, fælleshus og friarealer under udførelse, afdeling 50

Helhedsplanen i afdeling 50 er under udførelse, og der er ud over de bevilgede støttelån fra Landsbyggefonden bevilget infrastrukturmidler til yderligere forbedring og belysning på friarealer. I helhedsplanen indgår tillige sammenlægning af små utidssvarende boliger. Renoveringen er forsinket i forhold til kontrakttidsplanen og forventes først afslutte medio 2016.

Ishøj

Renoverings- og byggeprogram under udarbejdelse, afdeling 55

Afsluttende helhedsplan for afdeling 55 er under udarbejdelse. Det drejer sig om afdelingens lokalcenter, der skal renoveres, som en 5 etape i AAB's store renoveringssag i Ishøj. Både Landsbyggefonden og kommunen bakker op om sagen. Det forventes at kunne indgive Skema A ansøgning inden udgangen af 2015.

København V

Nye badeværelser, sammenlægning af boliger og udbedring af p-kælder er under udførelse, afdeling 60

Renoveringen er i gang med mindre forsinkelser i forhold til kontrakttidsplanen. Afsluttes andet halvår 2015. De oprindelige badeværelse var "født" med indstøbte kobberør som korroderede, hvilket gav store vansker og problemer med skimmelsvamp. I helhedsplanen er der samtidig taget hånd om utidssvarende små boliger i afdelingens stueetage – de er omdannet til moderne handicapegnede boliger.

København V

Nye badeværelser, udbedring af p-kælder og vinduer er under udførelse, afdeling 61

Boligafdelingen har de samme problemer som afdeling 60, idet de er opført efter samme byggesystem. Gennemførelsen er forskudt i forhold til afdeling 60 og vil være færdiggjort senere. Endvidere er det under byggeriets gang besluttet at konvertere den aftalte reparation og maling af eksisterende udestue-vinduer og i stede isætte nye. Afdelingsmødet har godkendt dette og godkendt merudgiften og den resulterende husleje-forhøjelse.

Brønshøj

Udbedring af badeværelser og forbedring af friarealer, afdeling 80

Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen og reserveret midler til gennemførelse af en helhedsplan med skadesopretning på badeværelser og forbedring af friarealer. Fsb som har en tilsvarende del af bebyggelsen har ligeledes udarbejdet en helhedsplan. Der er et formaliseret samarbejde mellem AAB og fsb omkring erfaringsudveksling. Skema A påregnes indgivet 2015.

Farum

Renoverings- og byggeprogram under udarbejdelse – bl.a. sikring mod radon og rotter, afdeling 88

Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen og reserveret støttemidler til afdelingen. Undersøgelser pågår for udarbejdelse af samlet helhedsplansindhold. Skema A forventes indgivet 2015/2016.

København Ø

Skader på badeværelser og indstøbte altaner, friarealforbedring og nye vindues-åbninger, afdeling 103

Skema A godkendt og entreprisarbejder sendt i prækvalifikation i EU udbud med forventet byggestart 2015. Arbejderne omfatter afhjælpning af fejludførte badeværelsesgulve, betonafskalninger på underside af inde-liggende altaner, friarealforbedringer og rottesikring samt etablering af

vinduer på bebyggelsens bagfacader.

København S

Nye facader, isolering, nye køkkener og badeværelser, beboerhus, boligsammenlægninger mv., afdeling 111

Entreprenør valgt efter afholdt EU udbud med prækvalifikation og efterfølgende udbud i hovedentreprise blandt de prækvalificerede. Skema B under udarbejdelse og godkendelse forventes givet inden industriens sommerferie. Byggestart august/september 2015.

Mini-helhedsplaner

Frederiksberg

Etablering af elevatorer og altaner, nyt tag samt gårdsanering under udførelse, afdeling 1&5

Arbejderne pågår med mindre forsinkelser i forhold til kontraktidsplanen. Mini-helhedsplanen er kombineret med etablering af nye almene familieboliger i ejendommenes loftsetage. I afdeling 5 er der endvidere indsat nye præfabrikerede badeværelser i en enkelt opgang, som var født med utidsvarende badeværelser.

København NV

Etablering af nye større badeværelser, nye køkkener, varme- og rørinstallationer, afdeling 25

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fået udarbejdet et fremtidssikringsprojekt, som omfatter ombygning og udvidelse af badeværelser samt etablering af nye køkkener. Projektet udspringer af, at badeværelserne og rørinstallationerne var nedslidte og stod over for en fuld fornyelse og modernisering. Projektet har været forelagt Københavns Kommune som tilsynsmyndighed og kommunen bakker op om indsatsen. Afdelingsmødet har godkendt projekt, projektøkonomi og tilhørende huslejestigning. Detailprojektering er igang og entrepriseudbud gennemføres i 2015.

København Ø

Skifte fra energimærke E til energimærke C, afdelings 37

Planen omfatter etape 1 i en samlet energihandlingsplan, hvor formålet er at reducere bygningernes varmetab ved isolering af gavle, spidslofter og dæk mod kælder, samt oprette byggesjusk fra tidligere vinduesudskiftning i form af manglende fugning/stopning. Desuden etableres varme i køkkener samt bevægelsescensorer og LED-lyskilder på fællesbelysningen. Projektet indeholder også afprøvning af ny metode til isolering. Både AAB og myndigheder har interesse i at finde nye måder at isolere på, som samtidig viser respekt for ejendommens særlige karakteristika. Ved isolering af gavlene

har afdeling 37 som de første fået Københavns Kommunes byggetilladelse til isolering med montering af systemelementer (isolering og tegl). HOFOR har givet forhåndstilsagn om tilskud for energibesparelser for 0,9 mio. kr. Endelig har Ministeriet for By Bolig og Landdistrikter givet afdelingen tilsagn om støtte til at lave energihandlingsplanen. Med dette tilskud følger en forpligtelse til at dele erfaringerne med andre afdelinger og boligorganisationer.



Afdeling 55 Vejleåparken, Ishøj

Administrationen rundt

iSyn taget i brug

AAB har ca. 2.500 fraflytninger om året og et tilsvarende antal flyttesyn og istandsættelser.

Det blev derfor besluttet, at AAB skulle benytte sig af programmet iSyn, der kan håndtere en række led i fraflytningsprocessen: AAB's vurderingsinspektører benytter programmet via iPads, mens de syner lejligheder, og fraflytteren samt boligafdelingen får derefter med det samme en kopi af flytterapporten.

Programmet gør det bl.a. også nemmere for afdelingsbestyrelserne at rekvirere håndværkere, lave indflytningssyn og følge op på mangellister.

Fra januar og tre måneder frem blev iSyn testet i en række af AAB's afdelinger, og efter prøveperioden blev programmet udrullet til resten af foreningens boligafdelinger.

Administrationen benytter sig i stigende grad af sms-service

Siden udgangen af 2013 har AAB sendt sms-beskeder ved forskellige anledninger til de medlemmer, der ønsker det.

I 2014 blev sms-servicen udvidet, så AAB nu kan sende en sms, når synsmanden kommer på besøg, når en beboers lejekontrakt er på vej, eller som en reminder om, at man skal huske at finde dokumentation frem, hvis man har fået en bolig via de fleksible udlejningskriterier.

Hensigten er, at AAB vil udvide denne service, så foreningen i fremtiden vil informere via sms fx om afdelingsmøder, at vandet i en kort periode vil blive lukket m.v.

Kreativ ½-time i administrationen

I AAB's administration er der blevet indført en månedlig kreativ ½ time, hvor administrationens medarbejdere kan mødes i uformelle rammer og drøfte et bestemt emne.

Emner for den kreative ½ time har bl.a. været 'Modtagelse af nye kollegaer i administrationen', 'Personalegoder' og 'Kommunikation'.

Tilrettelæggelse af afdelingsmødeprocessen

Koordinering af de mange årlige afdelingsmøder involverer mange medarbejdere i administrationen og sker i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne. I januar 2014 blev hele arbejdsprocessen omkring afdelingsmøderne kigget efter i sømmene. Der blev lavet et koncentreret LEAN-forløb på arbejdsgangene, som blev forbedret og optimeret.

Der blev bl.a. ryddet op i registreringen af afdelingsmøderne og materialet, der bliver udsendt, blev forbedret.

Formueforvaltning og prissammenligning på banker

I 2014 fik AAB nye kapitalforvaltere, da opgaven blev sendt i udbud hen over foråret, og foreningen indgik aftaler med Jyske Bank, Nykredit og Alm. Brand Bank.

Efterfølgende undersøgte AAB's administration, om foreningen skulle benytte sig af en anden bank end Danske Bank til at håndtere de daglige bankforretninger.

Administrationens økonomiske medarbejdere undersøgte alle de mulige samarbejdspartnere blandt bankerne, og derefter blev det bestemt, at AAB fortsætter samarbejdet med Danske Bank.

Når bankernes tilbud blev sammenlignet, blev det tydeligt, at der hverken var de store prisforskelle eller det afgørende argument, der skulle retfærdiggøre, at foreningen skulle bruge penge og ressourcer på at skifte bank.

Nye betalingsbetingelser

I foråret 2014 blev betalingsbetingelserne for AAB's kreditorer ændret. Tidligere havde betalingsbetingelserne været meget forskellige, og nogle var urealistiske og kunne ikke overholdes, hvilket betød øgede udgifter i form af gebyrer mv.

Betalingsbetingelserne blev derfor ensrettet, så fakturaer – medmindre der foreligger en skriftlig aftale om andet – skal betales inden for løbende måned plus 20 dage.

Forvaltningsrevision

Resultater fra forvaltningsrevisionen 2013-14

I 2013-14 har Boligforeningen AAB i alt otte mål inden for de seks indsatsområder: Økonomi og drift, Administrativ ledelse, Beboerdemokrati, Udlejning, Boligområderne og afdelingerne samt Nybyggeri og renovering.

De otte mål og de opnåede resultater er som følger:

Skadesprocenter – forsikringspræmie (Økonomi og drift)

Målsætningen var, at 35 afdelinger skal have en tryghedsrapport i 2013/2014. Derudover skal skadeudgifterne være lavere end i 2012/2013, hvor der var 589 skader i alt, og der i gennemsnitlig blev udbetalt 18.377 kr. pr. skade. De største skader er vand og brand.

Der er gennemført 36 tryghedsgennemgange i 2013/2014.

Målet er indfriet.

I 2013/2014 var der i alt 632 skader, og der blev i gennemsnit udbetalt 35.155 kr. pr. skade.

Målet er ikke indfriet.

Samlet set er målene delvis indfriet.

Tab ved fraflytninger (Økonomi og drift)

Målet er, at fraflyttere med gæld skal rykkes tre gange om ugen. Den samlede gæld fra fraflyttere skal derudover være på under 4 mio.kr.

I løbet af måleperioden 2013-2014 er fraflyttere i gennemsnit rykket 3,2 gange om ugen.

Målet er indfriet.

Generelt er tallet under 4 mio.kr. I oplæringsperioder samt få andre gange har det været over 4 mio., med en max på 4,5 mio.kr. Dette er sket 14 gange. Hovedparten af disse gange har skyldtes en samlet bunke af fogedudsættelser, hvor fraflyttere ikke havde nogen ny adresse, hvilket gør, at sagerne står længere på listen.

Målet er indfriet.

Sygefravær i administrationen (Administrativ ledelse)

Målet er, at sygefraværet i Boligforeningen AAB, målt i antal dage, skal ligge på et lavere niveau end i Københavns Kommune generelt. Derudover skal det gennemsnitlige antal sygedage, inklusive langtidssygdom, for 2013-14 i AAB være lavere end 11,9 dage, som var gennemsnittet i AAB for 2012-13.

Det gennemsnitlige antal sygedage for 2013/2014 for AAB, inkl. langtidssygdom, var 6,8 sygedage pr. medarbejder pr. år. Dette er 5,1 færre sygedage pr. medarbejder pr. år end i 2012/2013.

Målet er indfriet.

Sygefravær hos ejendomsfunktionærerne (Administrativ ledelse)

Målet er at registrere og optælle ejendomsfunktionærernes sygefraværsdage.

Der er sendt et cirkulere ud til alle afdelinger i AAB, og udarbejdet et system på AAB intranet, så afdelingerne kan registre deres ejendomsfunktionærers sygedage. Administration optæller månedsvist ejendomsfunktionærernes sygefraværsdage. Der er kun ni afdelinger, som indrapporter deres ejendomsfunktionærernes sygefraværsdage.

Målet er delvis indfriet.

Selvbetjeningsløsninger (Beboerdemokrati)

Målet er, at mindst 85 procent af de administrative afdelinger skal bruge AAB-net, og mindst 80 procent af disse afdelinger skal bruge web-mail.

Delmål: I 2014 vil der blive lavet gå hjem-møder, hvor det nye intranet vil blive gennemgået. Derover skal der på efterårskonferencen 2014 sættes fokus på selvbetjeningsløsninger. Endvidere skal der udvikles en vejledning til, hvordan man kan tjekke sin webmail via telefonen. Hvis målene ikke er opfyldt hvert kvartal, vil afdelingerne blive kontaktet af IT-afdelingen.

Det er i gennemsnit 80 procent af afdelingerne, der anvender AAB-net.

Målet er delvist opfyldt.

Der er i gennemsnit 72 procent af afdelingerne, der anvender web-mail.

Målet er delvist indfriet.

På efterårskonferencen i 2013 blev der sat fokus på selvbetjeningsløsninger.

Delmålet er indfriet.

Der er udviklet en vejledning til, hvordan man kan tjekke Web-mail via telefonen. Denne blev uddelt på efterårskonferencen.

Delmålet er indfriet.

Afdelingerne bliver fremover kontaktet af IT-afdelingen hvert kvartal som opfølgning.

Delmålet er ikke indfriet.

Samlet set er målene delvist indfriet.

Genudlejningstid (Udlejning)

I 95 procent af sagerne vedrørende kommunale anvisninger og boliger udlejet via CIU skal den nye lejer modtage en kontrakt til underskrift samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje senest 20 dage før indflytningen.

I 95 procent af sagerne vedrørende de boliger, der bliver tildelt efter den fleksible venteliste, skal den nye lejer modtage kontrakten til underskrivelse samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje senest 30 dage før indflytningen.

I 95 procent af sagerne vedrørende boliger, der er tildelte beboere, der allerede bor i AAB eller står på venteliste i boligforeningen, skal den nye lejer modtage kontrakten til underskrivelse samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje senest 45 dage før indflytningen.

I 95 procent af sagerne skal opsigelser af boliger bekræftes inden 4 dage.

I sager vedrørende kommuneanvisninger og boliger udlejet via CIU har vi opnået målet i 72 procent af tilfældene. I gennemsnit afsendes kontrakten i denne typer sager 34 dage før overtagelsen.

I sager vedrørende boliger tildelt efter den fleksible venteliste, har vi opnået målet i 73 procent af tilfældene. I gennemsnit afsendes kontrakten i denne typer sager 42 dage før overtagelsen.

I sagerne vedrørende boliger tildelt til beboere, der allerede bor i AAB eller står på venteliste i AAB, har vi opnået målet i 67 procent af tilfældene. I gennemsnit afsendes kontrakten i denne type sager 51 dage før overtagelsen.

I 83 procent af sagerne opfylder vi det fastsatte mål om opsigelser af boliger. I gennemsnit bekræftes opsigelsen inden for 3 dage.

Målene er ikke indfriet

Deltagelse i afdelingsmøder (Boligområderne og afdelingerne)

Målet for 2013-14 er, at fremmødet på afdelingsmøderne skal være større end de 17,8 procent, som var fremmødet på de ordinære afdelingsmøder i 2012-13.

Den gennemsnitlige fremmødeprocent i de 13 afdelinger, der er målt på, er 14,6 procent. Der er således sket et fald på 3,2 procent i forhold til målingen i 2012/2013.

Syv af disse afdelinger har haft en stigning i fremmødeprocenten på mellem 3,8 procent og 15,3 procent. De øvrige seks afdelinger har haft et fald på mellem 2,0 og 14,6 procent.

Målet er delvist indfriet.

Nedbringelse af CO₂-udledning (Nybyggeri og renovering)

Målet er, at alle afdelinger skal være energimærket, så Boligforeningen AAB kan være med til at nedbringe CO₂-udslippet i kommunen.

Energimærkning: Cirkulære C20-2012 vedrørende energimærkning blev udsendt i september 2012. Ifølge lovkrav skulle energimærkningen af alle AAB's ejendomme være udført med udgangen af 2012. Der er modtaget 80 procent af alle energimærker, som er godkendt og lagt ind i Bolig 4.

Målet er delvist indfriet.

I vores helhedsplaner og minihelhedsplaner og endvidere almindelige renoveringer, er der indtænkt CO₂-besparelser. I helhedsplanen for afdeling 111, afdeling 40 og afdeling 50 bliver der opsat nye varmeisolerende facader, og beboerne bliver nedsat i aconto-varmebidrag, når arbejderne er gennemført. I helhedsplanen for afdeling 61 og i minihelhedsplanen for afdeling 82 bliver der isat nye vinduer med bedre isoleringsevne, og i tagrenoveringssagerne i afdeling 47 og afdeling 54 kommer der bedre isolering på toppen.

Målet er indfriet

Samlet set er målene delvist indfriet.

Mål for forvaltningsrevisionen 2014-15

I 2014-15 har Boligforeningen AAB i alt seks mål inden for de seks indsatsområder: Økonomi og drift, Administrativ ledelse, Beboerdemokrati, Udlejning, Boligområderne og afdelingerne samt Nybyggeri og renovering.

De seks mål er som følger:

Skadesprocenter – forsikringspræmie (Økonomi og drift)

Målet er lavere præmie – skadeudgifterne skal være lavere end sidste år, hvor der var 632 skader i alt. Der blev gennemsnit udbetalt 35.155 kr. pr. skade.

Forårsafdelinger: Der er udført 18 tryghedsanalyser i foråret. Målsætningen er at i 17 ud af de 18 afdelinger med tryghedsanalyser, bliver der udfyldt handlingsplaner.

Efterårsafdelinger: Der er udført 19 tryghedsanalyser i efteråret. Målsætningen er at i ni ud af de 19 afdelinger med tryghedsanalyser, bliver der udfyldt handlingsplaner.

Målsætning: Ved udgangen af 2015 er der udfyldt handlingsplaner for alle 37 tryghedsanalyser.

Sygefravær hos ejendomsfunktionærerne (Administrativ ledelse)

Målet er at afdelingsbestyrelserne indberetter deres ejendomsfunktionærers sygefraværskemaer.

Vi vil følge op på, hvorvidt systemet på intranettet virker efter hensigten, så det rent faktisk er nemt og uproblematisk for afdelingsbestyrelserne at udfylde og indsende registreringskemaer.

HR vil stå for registreringen af de indsendte registreringskemaer for de enkelte sygemeldte ejendomsfunktionærer, og vil lave en samlet opgørelse og statistik.

Selvbetjeningsløsninger (Beboerdemokrati)

Mål: Mindst 85 procent af de administrative afdelingsbestyrelser skal anvende AAB-net. Derudover skal mindst 80 procent af de administrative afdelingsbestyrelser anvende Web-mail.

Delmål: I 2014 vil der blive lavet gå hjem-møder, hvor det nye intranet vil blive gennemgået.

Der skal udvikles en vejledning til, hvordan man kan tjekke sin Web-mail via telefonen.

Hvis målene ikke er opfyldt hvert kvartal, vil afdelingerne blive kontaktet af IT.

Genudlejningstid (Udlejning)

I 80 procent af sagerne vedrørende kommuneanvisninger og boliger udlejet via CIU, skal ny lejer modtage kontrakt til underskrift, samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje, senest 15 dage før indflytning.

I 95 procent af sagerne vedrørende boliger tildelt efter den fleksible venteliste, skal ny lejer modtage kontrakt til underskrift, samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje, senest 30 dage før indflytning.

I 95 procent af sagerne vedrørende boliger tildelt til beboere, der allerede bor i AAB, eller står på venteliste i AAB, skal ny lejer modtage kontrakt til underskrift, samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje, senest 45 dage før indflytning.

I 95 procent af sagerne skal opsigelser af boliger bekræftes inden 4 dage.

Deltagelse i afdelingsmøder (boligområderne og afdelingerne)

I 2013/2014 blev der målt på den gennemsnitlige fremmødeprocent i 13 afdelinger. Her var fremmødet 14,6 procent. Målet i 2014/2015 er, at der sker en stigning samlet set i den gennemsnitlige fremmødeprocent.

Nedbringelse af CO2-udledning (Nybyggeri og renovering)

Når der skal udarbejdes minihelhedsplaner, helhedsplaner og renoveringssager, skal det vurderes, om de besparelsesforslag, der er anført i energimærket, kan indtænkes i disse projekter. Endvidere vil der blive udført et statusark over igangværende minihelhedsplaner, helhedsplaner og renoveringssager med indarbejdede energibesparelser.

Når der skal udarbejdes drifts- og vedligeholdelsesplaner, skal det løbende vurderes, om nogle af de besparelsesforslag som er anført i energimærket, kan indtænkes i planerne. Endvidere vil der blive udført et statusark over DV-planer for 2015 med indarbejdede energibesparelser.

Egenkontrol – ny styring, herunder risiko

I disse år bliver der stillet øgede krav til den almene boligsektors sparsomhed, produktivitet og effektivitet.

Det kommer bl.a. til udtryk i et krav om øget egenkontrol, hvor Boligforeningen AAB systematisk skal kontrollere og styrke effektiviteten,

produktiviteten og kvaliteten af foreningens arbejde.

Egenkontrollen skal etableres med udgangspunkt i de gældende principper for forvaltningsrevision. Det betyder, at egenkontrollen skal være præstationsfremmende, altså sikre en stadig bestræbelse på at fremme effektiviteten; den skal omfatte effektiv risikostyring, så arbejdet hurtigt kan ændres eller tilrettes, hvis effektiviteten ligger under et forsvarligt niveau; den skal fungere i et samspil med beboerdemokratiet og det kommunale tilsyn; egenkontrollen skal være forenelig med fleksibiliteten og metodefriheden i AAB's arbejde, som er forudsat i styringsreformen; og til sidst skal den ressourceindsats, som anvendes til egenkontrol, stå i et rimeligt forhold til formålet og den forventede nytte af indsatsen.

Med til egenkontrollen hører også en forbedring af forvaltningsrevisionen. Der skal først og fremmest etableres en udvidet ramme for AAB's arbejde med egenkontrol, så der løbende kan ske forbedringer af effektivitet mv. i driften. Foreningens forretningsgange skal være målrettet kravet om effektivitet, ligesom der skal fokuseres på effektivitet frem for krav om mål- og resultatstyring. Endelig skal der ske hyppigere rapporteringer fra revisor.



Afdeling 68 Burmeistergade, Christianshavn

Økonomiske nøgletal

Boligforeningen AAB's regnskab for 2014 viser et overskud på 2,0 mio. kr.

Administrationsbidraget udgør 3.598 kr. pr. lejemålsenhed. AAB administrerede ved årets udgang 19.376 lejemålsenheder. Når indtægterne fra tillægsydelseerne fratrækkes i bruttoadministrationsudgifterne, udgør nettoadministrationsudgifterne 3.963 kr. pr. lejemålsenhed.

AAB har en sund økonomi. Det betyder, at boligafdelingerne ikke vil blive opkrævet bidrag til dispositionsfonden i 2015.

I forbindelse med organisationsbestyrelsens beslutning om et minimumsniveau på 25 millioner kroner for den fri reserve for arbejdskapitalen, bliver boligafdelingerne opkrævet bidrag til arbejdskapitalen på 50 kr. pr. lejemålsenhed i 2015.

Fællesforvaltningen har i 2014 givet et afkast til afdelingerne på 1,75 procent. Flere af AAB's afdelinger har fortsat underskud, og dette forhold vil der også i 2015 blive sat fokus på fra administrationens side.

Egenkapitalens udvikling

Arbejdskapital

ARBEJDSKAPITAL - I 1.000 KR.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ARBEJDSKAPITAL - PRIMO	34.292	36.699	37.630	38.612	39.615	40.637	40.627	40.617	40.607
TILGANG FUSION									
TILGANG SIDEAKTIVITETER	219								
TILGANG	3.684	10	10	10	10	10	10	10	10
TILGANG BIDRAG FRA AFDELINGER		973	992	1.012	1.032				
AFGANG SIDEAKTIVITETER	43								
AFGANG	1.453	51	20	20	20	20	20	20	20
ARBEJDSKAPITAL - ULTIMO	36.699	37.630	38.612	39.615	40.637	40.627	40.617	40.607	40.597

Der foreligger tilsagn til følgende projekter: ESDH - endnu ikke værdisat, Lean af flytteprocessen.

Dispositionsfonden inkl. egen trækingsret

DISPOSITIONSFOND - I 1.000 KR.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
DISPOSITIONSFOND - PRIMO	508.406	514.936	466.962	449.896	457.979	492.930	530.279	568.437	607.338
TILGANG FUSION									
INDBETALINGER	-33.809	-143.430	-74.082	-25.081	27.521	32.130	33.199	34.514	34.840
TILSKUD/TILSAGN OM TILSKUD	-40.338	-95.456	-57.017	-33.164	-7.430	-5.219	-4.958	-4.387	-4.276
DISPOSITIONSFOND - ULTIMO	514.936	466.962	449.896	457.979	492.930	530.279	568.437	607.338	646.454
BUNDEN DEL	399.098	349.670	338.696	346.047	378.423	410.825	443.253	475.708	508.191
DISPONIBEL	115.838	117.292	111.201	111.933	114.507	119.454	125.183	131.630	138.263

- | | | | |
|--|---|--|---|
| Fremtidige tilskud, forbedringsarbejder: | • 49 | Boligsocial helhedsplan for fuglekvarteret | |
| • 17 | Badeværelsesløsninger | • 50 | Helhedsplan - 25% af godkendt huslejestøtte |
| • 16/20 | Håndtering af regnvand - Louisehullet | • 50 | 1/5 løsning - Helhedsplan |
| • 20 | Kloakrenovering - renter/bidrag | • 54 | Trækgener |
| • 28/30 | El-varmeplader i ventilationsanlæg | • 58 | Affaldsøer |
| • 28/30 | Helhedsplan - huslejetilskud/trappelestigning | • 60 | 1/5 løsning - Helhedsplan |
| • 40 | Helhedsplan | • 61 | 1/5 løsning - Helhedsplan |
| • 40 | Afvikling af underskud ifb. med helhedsplan | • 63 | Byggeskadesag tag og vinduer |
| • 43 | Forbedringsarbejder | • 68 | Manglende leje, 7 lejemål med særlig leje |
| • 45 | Skybrudssikring af afdelingerne i Ballerup | • 103 | 1/5 løsning - Helhedsplan |
| • 47 | Underdimensionerede varmtvandsbeholdere | • 106 | Køkkener - 25% af afdrag + renter |
| | | • 107 | Køkkener - 25% af afdrag + renter |

- 108 Køkkener – 25% af afdrag + renter
- 111 1/5 løsning – Helhedsplan
- 20+23+49+55+80
Forundersøgelse – Helhedsplaner
- 38+88+103
Forundersøgelse – Helhedsplaner
- Ballerup-afdelinger – Skybrudssikring/klimaplan
- Udvikling af potentielle byggesager
- Foreningen – Køkkenmoderniseringer
- Foreningen – Tilstandsregistrering
- Foreningen – Tryghedsanalyser

Indestående i Landsbyggefonden

INDESTÅENDE I LBF – I 1.000 KR.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BUNDNE A- OG G-INDSKUD	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703
TILGANG FUSION									
C-INDSKUD	260	260	260	260	260	260	260	260	260
TILGANG FUSION	42								
TRÆKNINGSRET – PRIMO	245.491	249.308	198.664	186.449	192.534	223.619	254.705	285.790	316.875
TILGANG FUSION									
TILGANG	30.708	31.085	31.085	31.085	31.085	31.085	31.085	31.085	31.085
AFGANG	26.890	81.730	43.300	25.000					
INDESTÅENDE I LBF – ULTIMO	338.271	287.627	275.412	281.497	312.582	343.668	374.753	405.838	436.923

Samlet oversigt

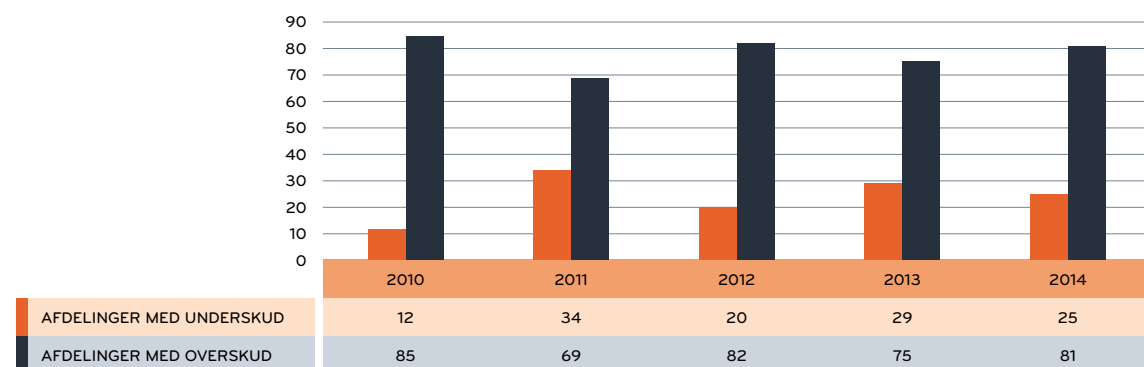
SAMLET OVERSIGT – I 1.000 KR.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ARBEJDSKAPITAL	36.699	37.630	38.612	39.615	40.637	40.627	40.617	40.607	40.597
DISPOSITIONSFOND + EGEN T.RET	115.838	117.292	111.201	111.933	114.507	119.454	125.183	131.630	138.263
EGENKAPITAL – ULTIMO	152.536	154.922	149.813	151.547	155.144	160.081	165.800	172.237	178.860



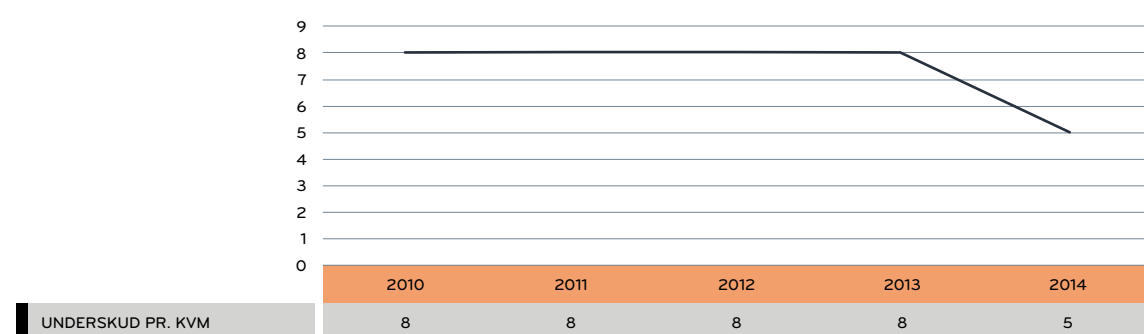
Afdeling 50 Sjælør Boulevard, Valby

Afdelinger i drift

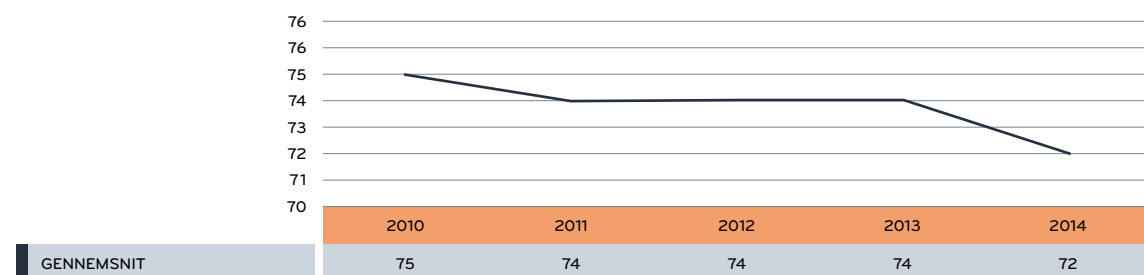
Antal afdelinger med under- og overskud



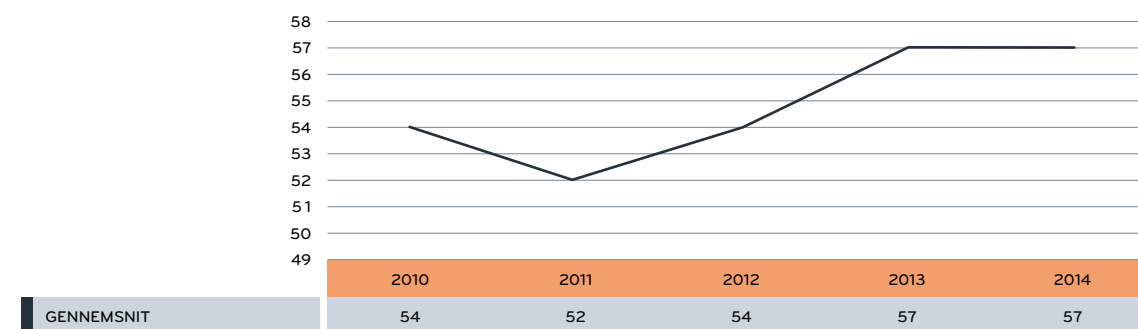
Udvikling i underskud – kr. pr. kvm



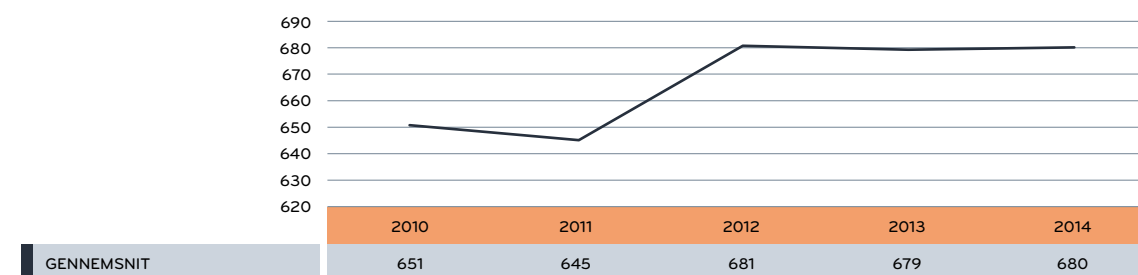
Afdelingernes udvikling i renhold – kr. pr. kvm



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.

