

AAB
ÅRSBERETNING
2013



Indhold

Side 4

Set og sket i 2013

Side 8

Den boligsociale indsats

Side 12

Afdelinger i AAB

Side 16

Administrationen rundt

Side 17

Beboerdemokrati

Side 20

Forvaltningsrevision

Side 24

Økonomiske nøgletal

Set og sket i 2013

2013 blev året, hvor Boligforeningen AAB fik et nyt ansigt udadtil med sin nye hjemmeside, kunne fejre rejsegilder fra Farum til Ørestad og vedtog nye driftsmodeller for at fremtidssikre foreningens beboerdemokrati.

Med den nye hjemmeside blev det lettere at danne sig et overblik over AAB's mange forskellige boligafdelinger og finde de boliger, der lever op til ens ønsker. Og overblik er der brug for, for AAB fortsætter med at opføre nye boligafdelinger i og omkring Hovedstaden: Både i Farum og i Ørestad blev der i 2013 holdt rejsegilder for kommende boligafdelinger, og i Stenløse blev 62 nyopførte rækkehuse udlejet på få måneder.

For at vedligeholde den allerede eksisterende boligmasse blev der, ligesom i 2012, vedtaget en række større helhedsplaner: I AAB Afdeling 1 og 5 på Frederiksberg stemte beboerne ja til en omfattende helhedsplan, der bl.a. omfatter gårdrenovering samt etablering af elevatortårne og nye tagboliger. Og i AAB Afdeling 111 på Amager stemte et stort flertal af beboerne ja til en helhedsplan, der bl.a. indebærer bedre isolering af bygningerne, istandsættelse af udearealerne, etablering af nye altaner og meget mere.

AAB lever dog ikke kun i kraft af foreningens boligmasse, men også gennem sit stærke beboerdemokrati: Igennem AAB's over 100-årige historie har foreningens beboere haft en udvidet indflydelse på, hvordan deres boligafdelinger skal styres og udvikles. Denne særlige medindflydelse på egne boligforhold hedder hos AAB 'Det decentrale forvaltningskoncept', og i 2012 blev det efter møder med det kommunale tilsyn vedtaget, at der skulle ske en præcisering af konceptet.

I 2013 blev der derfor udarbejdet fire nye driftsmodeller, der senere på året blev vedtaget af et enigt repræsentantskab. Med disse nye driftsmodeller og opførelsen af nye boligafdelinger ønsker AAB ikke blot at sikre, at alle samfundsgrupper har mulighed for at bo godt og billigt i hovedstadsområdet, men også at foreningens beboere fortsat skal have den størst mulige indflydelse på deres egne boligforhold.

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

Ny hjemmeside

Tilbage i 2012 begyndte idéerne til Boligforeningen AAB's nye hjemmeside langsomt at tage form, bl.a. via spørgeundersøgelser hos hjemmesidens eksterne brugere, kommende brugere i administrationen og afdelingsbestyrelserne.

Ved årsskiftet 2012/2013 gik den nye hjemmeside i luften med et mere moderne udtryk og en langt bedre overskuelighed end på den gamle hjemmeside.

Den nye hjemmeside bød også på flere muligheder for selvbetjening, forbedret boligsøgning med oversigtskort og udvalgte sider på engelsk til dem, der ikke læser dansk.

Käthe Pedersen sagde farvel til organisationsbestyrelsen

Efter otte år som medlem af organisationsbestyrelsen trådte Käthe Pedersen tilbage op til sommerens repræsentantskabsmøde.

Käthe blev valgt ind som suppleant i afdelingsbestyrelsen i Vejleåparken, AAB afdeling 55, i 1992 og overtog senere formandsposten. I 2005 blev hun valgt ind i organisationsbestyrelsen.

Helle Jønsson blev valgt ind i organisationsbestyrelsen

På den plads, Käthe Pedersen efterlod sig i organisationsbestyrelsen på sommerens repræsentantskabsmøde, blev Helle Jønsson valgt ind.

AAB og Kulturnatten

Boligforeningen AAB var ude at vise flaget, da Københavns Kommune afholdt den årlige Kulturnat fredag d. 11. oktober.

Vi var til stede i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som for en enkelt aften omdannede en af sine etager på ministeriets adresse i indre by til en lille messesal, der med boder og stande repræsenterede ministeriets tre politiske områder.

AAB var sammen med DAB, Boligkontoret Danmark og Lejerbo med til at repræsentere den almene boligsektor. På AAB's stand formidlede medarbejdere fra AAB's administration succeshistorien om boligforeningens store renoveringsprojekt i Vejleåparken, AAB Afdeling 55. Renoveringsarbejdet løb fra 2003 til 2008, og til samlede 1.3 mia. kr. var det danmarkshistoriens største istandsættelse.

I alt 1.500 mennesker lagde vejen forbi Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den aften.

Dialogmøder

I oktober måned blev der afholdt tre dialogmøder for medlemmer af afdelingsbestyrelserne, denne gang i Boligforeningen AAB's administration, i AAB Afdeling 41 (København Ø) og i AAB Afdeling 38 (Brønshøj).

AAB's formand, Bent Haupt Jensen, og AAB's direktør, Christian Høgsbro, var igen i år værter for de tre møder, og hensigten var, ligesom tidligere år, en uformel og tværgående debat mellem AAB's politiske ledelse og foreningens afdelingsbestyrelser.

Temaet var en revision af AAB's decentrale forvaltningskoncept, som man kan læse mere om under overskriften 'Beboerdemokrati' i denne årsberetning.

Efterårskonference

Som der er tradition for, blev Boligforeningen AAB's efterårskonference for afdelingsbestyrelserne afholdt på Comwell Borupgaard i Snekersten.

Temaet for årets efterårskonference var: "Værd at vide som afdelingsbestyrelse". På konferencen kunne deltagerne vælge mellem en række forskellige workshops, hvor de bl.a. kunne høre om grønne områder, regnvandsbekæmpelse, økonomi og fremtidssikringer.

Københavns overborgmester, Frank Jensen, indledte konferencen med en tale om byens boligudfordringer, og de forskellige workshops blev afviklet af medarbejdere fra AAB's administration. Konferencen blev afsluttet med et oplæg af Jamilla Jaffer om kulturkløfter.

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

IT for ældre

I efteråret 2012 gik Boligforeningen AAB sammen med Boliglaboratoriet om at tilbyde AAB Afdeling 45 og 78 at starte en datastue for ældre via projektet "IT for ældre". I foråret 2013 blev datastuerne oprettet ude i afdelingerne.

Projektet "IT for ældre" udsprang af det offentlige digitaliseringsstrategi for 2011-15, hvor en af målsætningerne er, at danskerne i 2015 primært skal kommunikere med det offentlige via digitale kanaler. Projektet var støttet med midler fra Social- og Integrationsministeriets projektpulje "Klar til den digitale verden – styrkelse af ældres digitale færdigheder" og var medfinansieret af AAB.

I undervisningen lærte de ældre at benytte IT i hverdagen, dvs. at benytte sig af NemID, bruge mailprogrammer m.v. Projektet var et pilotprojekt og blev afsluttet ved udgangen af 2013.



Afdeling 20

Den boligsociale indsats

Formålet med Boligforeningen AAB's boligsocial indsats er, at den skal forbinde boligområderne med de omkringliggende bydele og skabe netværk blandt beboere selv og med andre initiativer og institutioner i lokalområdet.

På sigt skal den boligsociale indsats medvirke til at fastholde ressourcer og aktive beboere i boligområderne. Samtidig skal den boligsociale indsats forbedre afdelingernes image, så AAB kan blive ved med at tiltrække ressourcer stærke beboere.

København NV (AAB Afdeling 49+33+24+8 – Beboerprojekt Puls)

Beboerprojekt puls er blevet større i løbet af 2013. AAB Afdeling 33 er kommet med, projektet har fået flere ansatte og er forlænget til og med 2017. Projektet er et samarbejde med Boligforeningen 3B og SAB/KAB, og Boligforeningen AAB administrerer. Som noget nyt i AAB's boligsociale indsats er der ansat to sociale viceværter til at støtte op om udsatte beboere.

København N (AAB Afdeling 58 – Projekt Brobygning)

Projekt Brobygning udløb den 31. oktober 2013. Det lykkedes at få lavet en lang række aktiviteter med de unge, som har resulteret i, at afdelingen nu ikke er plaget af hærverk og utryghed. Der er også dannet en nabo-forening, som fremover vil stå for aktiviteter for beboere i alle alder. AAB afdeling 58 har besluttet fremover at deltage i Hothers Plads Helhedsplanen, som administreres af Lejerbo.

Husum (AAB Afdeling 38+80 – Husum for Alle)

Denne helhedsplan omfatter AAB afdeling 80 og AAB afdeling 38 samt afdelinger fra fsb. Projektet udløber i juni 2016. Området deltager i Tingbjerg-Husum partnerskab 2013-2017, som er et forpligtende partnerskab mellem Københavns Kommune, Københavns Politi, SSP København, fsb, SAB/KAB, Boligforeningen AAB og projektlederne fra de boligsociale helhedsplaner i Tingbjerg og i Husum. Partnerskabet skal øge trygheden og reducere kriminaliteten i området.

København S (AAB Afdeling 59+65+66+73 – Projektbasen & Sundholmsvej-kvarterets helhedsplan)

Helhedsplanen udløb den 31. december 2013. AAB Afdeling 59 og 73 har valgt at deltage i en ny helhedsplan, som administreres af VIBO. Ud over

Boligforeningen AAB deltager fsb, DfB, DAB og Lejerbo, og helhedsplanen løber frem til den 1. december 2017.

København V (AAB Afdeling 60+61 – Dialog Vesterbro)

Dialog Vesterbro er afsluttet. I 2013 har der været fokus på afdelingernes samarbejde i forbindelse med en stor fysisk helhedsplan. Et af initiativerne er en lektiecafe bemandet af frivillige fra Settlementets børnearbejde og Ungdommens Røde Kors. Det er lykkedes at få lektie-cafeen forankret hos Settlementet, så der stadig er lektiecafe efter projektets afslutning.

Valby/Kgs. Enghave (AAB Afdeling 50 – "Os på Sjælør")

Sjælør Helhedsplan startede på ny bevilling fra Landsbyggefonden den 1. januar 2013. Helhedsplanen administreres af KAB, og projektet er godt i gang. I helhedsplanen er boligafdelinger fra tre boligselskaber involveret: AKB, VIBO og Boligforeningen AAB. Indsatsen arbejder med børn, unge og familier samt beboerdemokrati, netværk og inddragelse. Der er blevet tilknyttet en fritidsjob-konsulent i helhedsplanens arbejde.

Ballerup (AAB Afdeling 54 – Boligsocial helhedsplan for Hede- og Magleparken)

Børn- og ungeindsatsen er et 2-årigt beboerprojekt, der løber frem til den 31. december 2014. Den boligsociale indsats får ikke tilskud fra Landsbyggefonden og er derfor finansieret via de to boligafdelinger i området, med tilskud fra Ballerup Kommune.

Gladsaxe (AAB Afdeling 52 – Den bolig sociale helhedsplan Høje Gladsaxe 2013-2016)

Der er startet en ny boligsocial helhedsplan i Høje Gladsaxe i 2013. Boligforeningen AAB deltager sammen med Lejerbo, AB, fsb og Boligforeningen 3B. 3B administrer planen. Planen løber frem til udgangen af 2016.

Ishøj (AAB Afdeling 55 – Vejleåparkens Boligsociale helhedsplan 2013-2017)

Kulturbroen blev afsluttet i sensommeren 2013, og en ny helhedsplan så lyset den 1. september 2013. Helhedsplanen løber over fire år til den 31. august 2017. Helhedsplanen er et samarbejde mellem AAB Afdeling 55 og Ishøj Boligselskab og bliver administreret af Domea og Ishøj Kommune. Meget af 2013 er gået med at udvikle og ansøge om den nye helhedsplan.

Rødovre (AAB Afdeling 43 – Børn og unge i Kærene)

Den boligsociale helhedsplan i Rødovre startede i januar 2013 og løber frem til udgangen af 2017. Planen får ikke støtte fra Landsbyggefonden, så udgifterne deles mellem de deltagende boligorganisationer, afdelinger og kommunen. Udover Boligforeningen AAB deltager Lejerbo, RAB og KAB, som administrer projektet.



Afdelinger i AAB

Politisk besøg i Nordvest

Den boligsociale helhedsplan "Beboerprojekt Puls" i Nordvestkvarteret har siden 2011 skulle vende den negative udvikling, der har bragt kvarteret på listen over særligt udsatte boligområder. I den forbindelse var Morten Kabell, Enhedslistens Teknik- og miljøborgmester, på besøg sammen med Boligforeningen AAB's direktør, Christian Høgsbro. I kvarteret ligger AAB Afdeling 8, 24 og 49.

Efter en kort introduktion til helhedsplanen fik Morten Kabell mulighed for at opleve, hvordan det boligsociale arbejde tager sig ud. F.eks. er der blevet opført en række plantekasser, et drivhus, en container med spil og legeredskaber. Derudover arrangeres der jævnligt fællesspisninger, markedsdage, forældrecaféer, uddannelsesvejledning til unge og økonomisk rådgivning.

AAB Afdeling 37 fik tildelt en kvart million kroner

I sommeren 2013 oprettede Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter en pulje på 15 millioner kroner, som kunne søges af de almene boligselskaber til at forbedre energiforbruget i de almene boliger.

AAB Afdeling 37, der ligger på Ydre Østerbro, har længe haft problemer med meget høje varmeregninger. Der blev derfor indsendt en ansøgning til ministeriet, og afdelingen modtog efterfølgende tilsagn om støtte til udarbejdelse af en energihandlingsplan på op til 250.000 kr.

Privatøkonomisk rådgivning i AAB afdeling 55

I AAB Afdeling 55, Vejleåparken i Ishøj, har der tidligere været en del udsættelsessager, og udover at det har været ulykkelige situationer for de udsatte, har det været en stor omkostning for både boligforeningen, afdelingen og kommunen.

I begyndelsen af april 2013 indgik Boligforeningen AAB derfor i et samarbejde med Ishøj Kommune om at yde privatøkonomisk vejledning i afdelingen. Hvis en beboer var kommet bagefter med sin husleje, blev vedkommende indkaldt til et møde i afdelingens kulturhus med en økonomisk rådgiver fra AAB's administration samt en socialformidler fra kommunen.

Den økonomiske rådgivning var så stor en succes, at ordningen senere på året blev udvidet, så alle beboere i afdelingen kunne modtage rådgivning en gang om måneden. Ordningen løb frem til årets udgang, og der bliver nu evalueret på den.

Ministerbesøg i AAB Afdeling 55

I oktober fik AAB Afdeling 55 besøg af ministeren for By-, Bolig- og Landdistrikter, Carsten Hansen, daværende justitsminister Morten Bødskov samt Ishøjs borgmester, Ole Bjørstorp.

Anledningen var ikke bare, at afdelingen har gennemgået danmarkshistoriens største istandsættelse til samlede 1,3 milliarder kroner, men også senest har fået tildelt 12,5 millioner kroner til en ny boligsocial handlingsplan, der skal skaffe unge i arbejde, skabe beboernetværk og hjælpe udsatte grupper.

Efter at have mødtes med afdelingens repræsentanter i Vejleåparkens kulturhus blev politikerne vist rundt i bebyggelsen på en guidet rundtur, hvor de fik lejlighed til at tale med nogle af de lokale beboere.

Kulturbegivenhed og borgmesterbesøg på Nørrebro

I sensommeren 2013 inviterede beboere og ansatte fra AAB Afdeling 58 til kulturbegivenheden "Jeg er Nørrebro", der blev afholdt foran Nørrebrohallen.

Som en del af den boligsociale helhedsplan i AAB Afdeling 58, 'Projekt Brobygning', havde en række af afdelingens unge lavet en såkaldt audiowalk: Via en app på sin smartphone kunne man gå rundt i kvarteret og få afspillet 28 historier og fortællinger om de unges oplevelser med at vokse op i området.

Kulturborgmester Pia Allerslev og Boligforeningen AAB's direktør, Christian Høgsbro, åbnede kulturbegivenheden og roste den, sammen med den samlede boligsociale helhedsplan, for at være med til at gøre afdelingen til et mere åbent og tryktere sted at bo.

Rejsegilde i Farum

Den 29. januar blev der afholdt rejsegilde i Farum, hvor en af Boligforeningen AAB's nye boligafdelinger, Regimentsparken, var ved at opstå på den tidligere kasernegrund.

Bebyggelsen, AAB Afdeling 97, stod færdig ved udgangen af året og består af 72 lavenergi-familieboliger, opført som rækkehuse i to plan.

Afdeling 90 i Stenløse Syd

I efteråret 2012 blev der fejret rejsegilde for det byggeri, der senere er blevet til AAB Afdeling 90.

Afdelingen, der ligger i Stenløse Syd, stod færdig den 1. maj 2013 og indeholder 62 rækkehuse i to plan med for- og baghave.

I august kunne Boligforeningen AAB's Kundeservice melde, at alle boligerne i afdelingen var udlejet.

Rejsegilde i AAB Afdeling 100

Fredag den 15. november 2013 tog Boligforeningen AAB's direktør, Christian Høgsbro, det første spadestik til AAB Afdeling 100 i Ørestad sammen med overborgmester Frank Jensen, administrerende direktør for By & Havn Jens Kramer Mikkelsen samt direktøren for Arkitektgruppen, Jørn Witting, som er totalentreprenør på projektet.

Når AAB Afdeling 100 er færdigbygget, vil den bestå af 81 boliger på 2-4 værelser i 6-11 etager med udsigt ud mod Fælled. Byggeriet står efter planen færdigt og er klar til indflytning i starten af 2015.

Helhedsplaner i AAB Afdeling 1, 5 og 111

I 2012 blev en række store helhedsplaner stemt igennem af beboerne i AAB Afdeling 40, 50, 60 og 61.

Det samme skete i 2013, hvor beboerne i AAB Afdeling 1, 5 og 111, der ligger på henholdsvis Frederiksberg og Amager, vedtog omfattende renoverings- og fornyelsesplaner for deres afdelinger.

I foråret stemte et flertal af beboerne i AAB Afdeling 1 og 5 således ja til en større helhedsplan, der omfatter renovering samt etablering af elevatortårne og tagboliger. De to afdelinger deler baggård, og de indgår derfor begge i den samme helhedsplan.

I AAB Afdeling 111 stemte et stort flertal af beboerne ja til en helhedsplan, der involverer oprettelsen af en klimaskærm rundt om afdelingens bygninger, etablering af nye altaner samt istandsættelse af udearealer med mere. Helhedsplanen skal bl.a. være med til at imødegå de store problemer med skimmelsvamp, afdelingen i en årrække har kæmpet med.



Afdeling 54

Administrationen rundt

Kontorelever i AAB

Efter at have været uden elever i mere end 25 år fik Boligforeningen AAB's administration igen to HK-kontorelever i 2013.

Det skete i marts, hvor AAB ansatte en elev med speciale i administration og en med speciale i økonomi. Begge elever skal være i administrationen i to år.

Det er administrationens mål fremover at tage nye HK-elever ind til oplæring hvert andet år for at hjælpe unge mennesker med at få en uddannelse, der kan hjælpe dem videre i arbejdslivet.

LEAN på forbrugsregnskaberne

I foråret 2013 blev der, ligesom på flere andre arbejdsprocesser i administrationen, lavet LEAN på udarbejdelsen af forbrugsregnskaberne.

Med til processen hører bl.a., at det meste materiale nu bliver sendt elektronisk til målefirmaerne, så der opstår færre fejl på indberetningerne.

LEAN på varmeklager

Også på behandlingen af varmeklager blev der lavet LEAN. LEAN-processen skal være med til at mindske sagsbehandlingstiden og lette arbejdsgangene.

Interne projektledere i administrationen

Mange af Boligforeningen AAB's processer involverer flere administrative afdelinger. Derfor har ledelsesteamet prioriteret at få uddannet en række interne projektledere, i daglig tale IP'ere.

I februar 2013 godkendte AAB's ledelsesteam en forretningsgang for idriftsættelse af nye afdelinger. Forretningsgangen indeholder bl.a. en risikoanalyse, tidsplan, oprettelse i de rette systemer til rette tid samt en tjekliste for udlejningskampagner. Ledelsesteamet besluttede, at alle nybyggerier og store renoveringsprojekter skal have en intern projektleder. IP'eren har til opgave – sammen med en projektgruppe – at sikre, at den nybyggede/nyrenoverede afdeling kommer ordentligt i drift.

Beboerdemokrati

Revision af AAB's decentrale forvaltningskoncept

Igennem Boligforeningen AAB's over 100-årige historie har foreningens beboere haft en særlig stor indflydelse på, hvordan deres boligafdelinger skulle udvikle sig. Denne særlige indflydelse hedder hos AAB det decentrale forvaltningskoncept. Det betyder i praksis, at AAB lader afdelingsbestyrelserne løse en række administrative opgaver, og at der udbetales et mindre honorar for løsning af disse administrative opgaver, der ligger ud over afdelingsbestyrelsens opgaver i henhold til almenboligloven. Som enhver anden almen boligforening er AAB underlagt et kommunalt tilsyn, og i 2012 blev det aftalt, at der skulle ske en præcisering af konceptet.

Siden er der blevet arbejdet på at udvikle forskellige modeller for, hvordan det decentrale forvaltningskoncept kan udvikles, og i efteråret 2013 havde AAB's organisationsbestyrelse udarbejdet fire nye driftsmodeller.

Disse modeller blev introduceret på en række dialogmøder og på AAB's efterårskonference, inden de skulle behandles på efterårets repræsentantskabsmøde. De fire nye driftsmodeller er: 'administrativ classic', hvor man varetager den decentrale forvaltning ude i bestyrelserne som hidtil; 'administrativ light', hvor bestyrelserne får mulighed for at tilkøbe sig administrativ hjælp; 'parlamentariske afdelinger', hvor afdelingen tilkøber sig driftsledelse hos Vedligehold og energi; og 'bestyrelsesløse afdelinger' for de afdelinger, hvor man ikke har valgt en bestyrelse. De nye driftsmodeller blev efterfølgende vedtaget af et enigt repræsentantskab på dets møde i november. Med driftsmodellerne blev det også vedtaget, at medlemmerne af AAB's afdelingsbestyrelser skal gennemgå et særligt undervisningsforløb for at klæde dem på til deres bestyrelsesarbejde.

Forhøjelse af administrationsgebyret

Boligforeningen AAB's repræsentantskab valgte i november at forhøje administrationsgebyret. Forhøjelsen skal bruges henholdsvis til justering i forhold til prisudviklingen, udvidelser i driftsafdelingen, der i en længere periode har været underbemandet, og til øget bemanning i bl.a. HR som følge af den øgede arbejdsmængde i forbindelse med det nye forvaltningsprincip. Gennem LEAN-projekter og andre tiltag søges der løbende skabt et omprioriteringsrum, der skal sikre optimal anvendelse af foreningens ressourcer.



Forvaltningsrevision

RESULTATER FRA FORVALTNINGSREVISIONEN 2012-13

I 2012-13 havde Boligforeningen AAB i alt ni mål inden for de seks indsatsområder Økonomi og drift, Administrativ ledelse, Beboerdemokrati, Udlejning, Boligområderne og afdelingerne samt Nybyggeri og renovering.

De ni mål og de opnåede resultater er som følger:

Skadeprocenter – Forsikringspræmie (Økonomi og drift)

Målsætningen var som et minimum at få stabiliseret prisudviklingen på boligforeningens forsikringspræmie og så vidt muligt at opnå en præmienesættelse.

Skadeantallet er faldet, men ikke i så høj grad som ønsket, og der er stadig fokus på området. Målet er derfor kun delvist indfriet.

Tab ved fraflytninger (Økonomi og drift)

Målet var at minimere afdelingernes tab ved fraflytninger.

96% af alle sager, der ikke havde komplikationer i rykkerforløbet, modtog tre rykkere inden for den angivne frist på 60 dage. De sager, der overskred fristen, skyldtes udefrakommende forhold, der gjorde det umuligt at overholde fristen.

Målet blev derfor indfriet.

Inkasso (Økonomi og drift)

Boligforeningen AAB's nye inkassopolitik skulle godkendes på repræsentantskabsmødet i november 2012. Der skulle derefter udarbejdes forretningsgange og opstilles mål for sagsbehandlingstiden for de enkelte sager.

Inkassopolitikken blev enstemmigt vedtaget på repræsentantskabsmødet, og i marts 2013 satte inkasso mål for sagsbehandlingstider. Derudover blev der udarbejdet forretningsgange for rykkere og frivillige forlig.

Målet blev derfor indfriet.

Sygefravær i administrationen (Administrativ ledelse)

Målet var, at sygefraværet i Boligforeningen AAB, målt i antal dage, skulle ligge på et lavere niveau end i Københavns Kommune generelt.

Københavns Kommunes sygefravær lå i 2011 på mellem 7,2 og 10 sygedage per medarbejder per år (renset for langtidssygdom). I Boligforeningen AAB blev det gennemsnitslige antal sygedage, inklusive langtidssygdom, opgjort til 11,9 dage per person. Det gennemsnitlige antal sygedage, eksklusive langtidssygdom, blev opgjort til 8 dage per person.

Målet blev derfor kun delvist indfriet.

Sygefravær hos ejendomsfunktionærer (Administrativ ledelse)

Målet var at kunne registrere og optælle ejendomsfunktionærers sygefraværsdage.

Der blev lavet forretningsgang for en procedure, afdelingerne skal følge, når deres ejendomsfunktionærer melder sig syge, og der blev udviklet et sygefraværsskema, som afdelingsbestyrelserne skal udfylde, når der er sygdom blandt ejendomsfunktionærerne.

Målet blev derfor indfriet.

Selvbetjeningsløsninger (Beboerdemokrati)

Målet var, at mindst 75% af de administrative afdelingsbestyrelser skulle bruge webmail og AAB-net.

Det viste sig, at det i gennemsnit er 84% af afdelingerne, der bruger AAB-net, men kun 69% der bruger webmail.

Målet blev derfor kun delvist indfriet.

Genudlejningstid (Udlejning)

Målet var, at 95% af alle nye beboere skulle have en underskrevet kontrakt 14 dage før overtagelsesdagen, og at 95% af alle beboere kan flytte ind til tiden.

I gennemsnit er kontrakten blevet fremsendt til indflytter 43 dage før overtagelsen. Men på grund af manglende datagrundlag har det ikke været muligt at opfylde målet om, at 95% af alle indflyttere modtager en underskrevet lejekontrakt 14 dage før overtagelsesdagen.

I gennemsnit er opsigelser blevet bekræftet fire dage efter modtagelsen. Men på grund af manglende datagrundlag har det ikke været muligt at opfylde målet om, at 95% af alle beboere kan flytte ind til tiden.

Målet blev derfor kun delvist indfriet.

Deltagelse i afdelingsmøder (Boligområderne og afdelingerne)

Målsætningen var, at i 2012-13 skulle deltagelsen i afdelingsmøder øges med 10% i forhold til i 2011-12, hvor fremmødeprocenten var på 15,9%.

Kun i syv afdelinger skete der en stigning på 10% eller derover. I otte af afdelingerne skete der en stigning på 5-10%, og i 18 afdelinger skete der en stigning på 0-5%. I 28 afdelinger faldt fremmødeprocenten 6,3% i gennemsnit, og for 28 afdelinger har det ikke været muligt at sammenligne de to perioder.

Målet blev derfor ikke indfriet.

Nedbringe udledning af CO2 (Nybyggeri og reovering)

Boligforeningen AAB skal medvirke til Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds, hvor boligorganisationerne bl.a. forpligter sig til at medvirke til at nedbringe CO2-udslippet i kommunen.

Ifølge lovkrav skulle energimærkningen af alle AAB's ejendomme være udført med udgangen af 2012. Der er dog kun modtaget 31% af alle energimærkerne, hvoraf tre ottendedele er godkendt og registreret.

Målet blev derfor kun delvist indfriet.

MÅL FOR 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 reovering.

De otte mål er som følger:

Skadesprocenter – forsikringspræmie (Økonomi og drift)

Målet er, at 35 afdelinger skal have en tryghedsrapport i 2013-14. Derudover skal skadesudgifterne være lavere end i 2012-13.

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 fire millioner kroner.

Sygefravær i administrationen (Administrativ ledelse)

Her er målet, 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 langtidssygdом, for 2013-14 i AAB være lavere end 11,9 dage, som var gennemsnittet i AAB for 2012-13.

Sygefravær hos ejendomsfunktionærerne (Administrativ ledelse)

Målet er at registrere og optælle ejendomsfunktionærernes sygefraværsdage.

Selvbetjeningsløsninger (Beboerdemokrati)

Målet er, at mindst 85% af de administrative afdelinger skal bruge AAB-net, og mindst 80% af disse afdelinger skal bruge webmail.

Genudlejningstid (Udlejning)

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

I 95% 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 30 dage før indflytningen.

I 95% af sagerne vedrørende boliger, der er tildelt beboere, som 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 45 dage før indflytningen.

I 95% af sagerne skal opsigelser af boliger bekræftes inden fire dage.

Deltagelse i afdelingsmøder (Boligområderne og afdelingerne)

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

Nedbringelse af CO2-udledning (Nybyggeri og reovering)

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

Økonomiske nøgletal

Boligforeningen AAB's regnskab for 2013 viser et overskud på 1,1 millioner kroner. Administrationsudgifterne udgør 3.435 kroner per lejemålsenhed. AAB administrerede ved årets udgang 19.320 lejemålsenheder. Når indtægterne fra tillægsydelse fratrækkes i nettoadministrationsudgifterne, udgør disse 3.856 kroner per almen lejemålsenhed.

Boligforeningen AAB har en sund økonomi. Det betyder, at boligafdelingerne ikke vil blive opkrævet bidrag til dispositionsfonden i 2014.

Fællesforvaltningen har i 2013 givet et afkast til afdelingerne på 0,90%. Flere af Boligforeningen AAB's afdelinger har fortsat underskud, og dette forhold vil der også i 2014 blive sat fokus på fra administrationens side.

Egenkapitalens udvikling

Arbejdskapital

ARBEJDSKAPITAL - I 1.000 KR.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ARBEJDSKAPITAL - PRIMO	22.104	34.292	33.638	34.570	34.579	34.588	34.597	34.606	34.615
TILGANG FUSION	3.763	-	-	-	-	-	-	-	-
TILGANG SIDEAKTIVITETER	8.155	-	-	-	-	-	-	-	-
TILGANG	1.148	19	19	19	19	19	19	19	19
TILGANG BIDRAG FRA AFDELINGER	-	-	923	-	-	-	-	-	-
AFGANG SIDEAKTIVITETER	428	-	-	-	-	-	-	-	-
AFGANG	450	673	10	10	10	10	10	10	10
ARBEJDSKAPITAL - ULTIMO	34.292	33.638	34.570	34.579	34.588	34.597	34.606	34.615	34.624

Der foreligger tilsagn til følgende projekter: Isyn, lean af flytteprocessen og nye almene boliger

Dispositionsfonden inkl. egen trækningsret

DISPOSITIONSFOND - I 1.000 KR.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DISPOSITIONSFOND - PRIMO	446.035	508.406	490.214	432.094	450.221	492.455	537.187	583.213	630.102
TILGANG FUSION	24.021	-	-	-	-	-	-	-	-
INDBETALINGER	44.727	50.903	41.585	45.150	47.207	48.452	49.486	50.022	50.020
AFGANG FUSION	638	-	-	-	-	-	-	-	-
TILSKUD/TILSAGN OM TILSKUD	5.739	69.095	99.705	27.023	4.973	3.720	3.460	3.133	2.000
DISPOSITIONSFOND - ULTIMO	508.406	490.214	432.094	450.221	492.455	537.187	583.213	630.102	678.122
BUNDEN DEL	396.988	382.352	324.009	338.417	369.124	399.832	430.540	461.247	491.955
DISPONIBEL	111.418	107.862	108.085	111.804	123.331	137.355	152.673	168.855	186.167

Der foreligger tilsagn til følgende projekter: Tilstandsregistrering af AAB's afdelinger, pilotprojekt

Fremtidige tilskud, forbedringsarbejder:

- 8 Lån mgl. boligafgift 2011
- 8 Lån forbedringstillæg
- 17 Badeværelsesløsninger
- 20 Kloakrenovering - renter/bidrag
- 20 Minihelhedsplan
- 28 Varmeflader
- 28/30 Huslejetilskud/trappelestigning
- 40 Helhedsplan
- 43 Forbedringsarbejder
- 43 Fortsættelse af det boligsociale arbejde i Kærene/Bybjerget
- 47 Underdimensionerede varmtvandsbeholdere
- 50 Den boligsociale helhedsplan på Sjælør Boulevard
- 50 Helhedsplan/1/5-dels løsning - Helhedsplan
- 52 Helhedsplan
- 58 Affaldsøer
- 60 1/5-dels løsning - Helhedsplan
- 61 1/5-dels løsning - Helhedsplan

- 63 Byggeskadesag
- 68 Manglende leje
- 106 Køkkener
- 107 Køkkener
- 108 Køkkener
- 111 1/5-dels løsning – Helhedsplan
- 38+88+103 Forundersøgelse helhedsplaner (eventualforpligtelse)
- Foreningen Tilstandsregistrering
- Foreningen Køkkenmodernisering
- Foreningen Tryghedsanalyser

Indestående i Landsbyggefonden

INDESTÅENDE I LBF – I 1.000 KR.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BUNDNE A- OG G-INDSKUD	86.051	88.704	88.704	88.704	88.704	88.704	88.704	88.704	88.704
TILGANG FUSION (A- OG G-INDSKUD)	2.653								
C-INDSKUD	217	259	259	259	259	259	259	259	259
TILGANG FUSION (C-INDSKUD)	42								
TRÆKNINGSRET – PRIMO	208.588	245.491	230.854	172.512	186.919	217.627	248.335	279.042	309.750
TILGANG FUSION	4.452								
TILGANG	32.717	30.708	30.708	30.708	30.708	30.708	30.708	30.708	30.708
AFGANG	266	45.344	89.050	16.300					
INDESTÅENDE I LBF – ULTIMO	334.454	319.817	261.475	275.882	306.590	337.298	368.005	398.713	429.421

Samlet oversigt

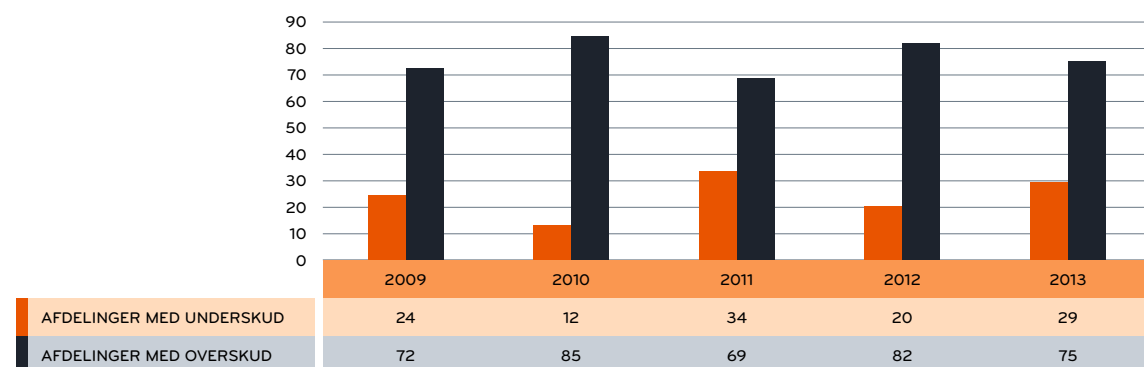
SAMLET OVERSIGT – I 1.000 KR.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ARBEJDSKAPITAL	34.292	33.638	34.570	34.579	34.588	34.597	34.606	34.615	34.624
DISPOSITIONSFOND – DISP. DEL	111.418	107.862	108.085	111.804	123.331	137.355	152.673	168.855	186.167
EGENKAPITAL – ULTIMO	145.710	141.500	142.655	146.383	157.919	171.952	187.279	203.470	220.791



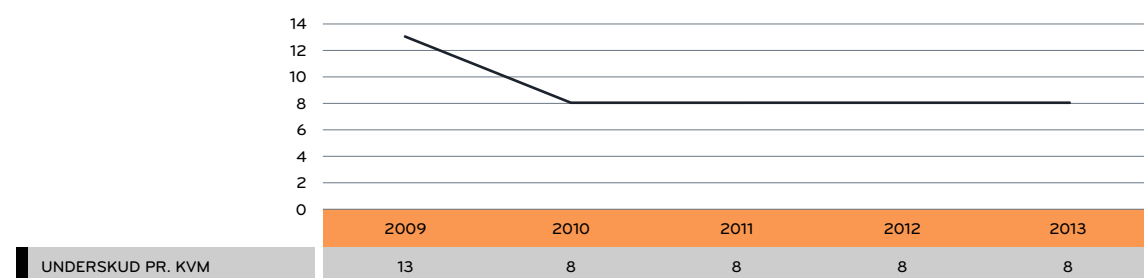
Afdeling 15

Afdelinger i drift

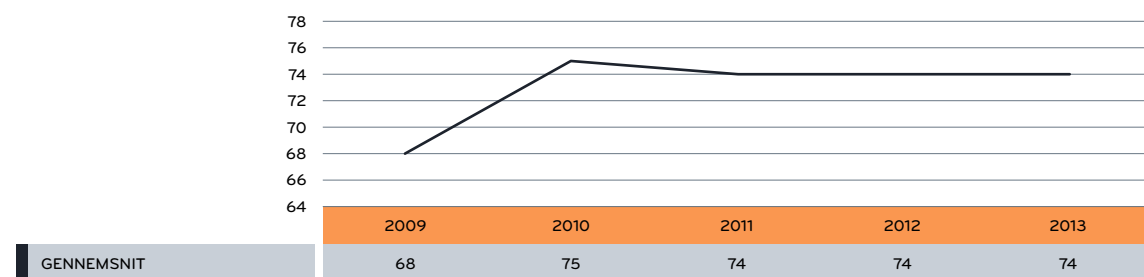
Antal afdelinger med under- og overskud



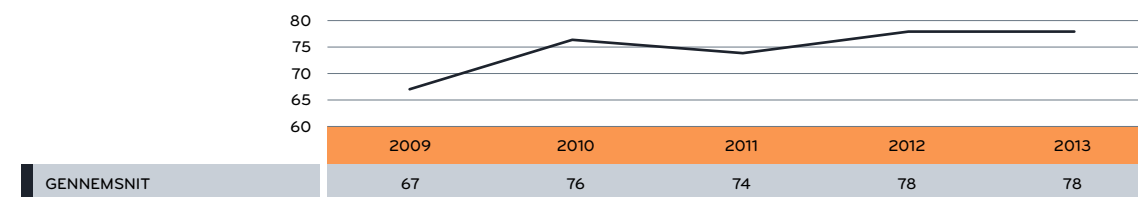
Udvikling i underskud – kr. pr. kvm



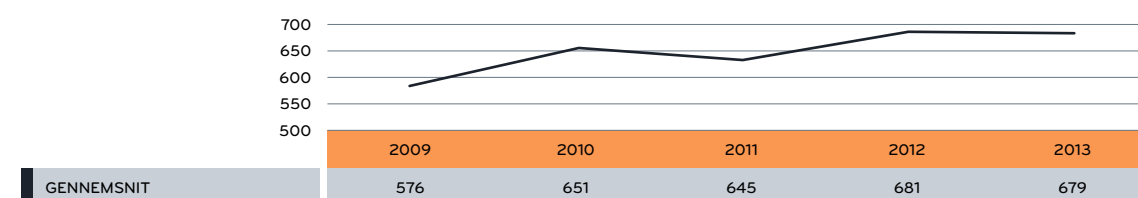
Afdelingernes udvikling i renhold – kr. pr. kvm



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.

