

*Fastholde og
udvikle*

*tryghed
&
sikkerhed*

Beretning 2018



	AAAB's organisationsbestyrelse	Har du brug for oplysninger om din afdeling, kan du altid kontakte organisationsbestyrelsesmedlemmet, der er ansvarlig for din afdeling
	Formand Søren Duus Hørgård 35 Telefon 3012 7122 E-mail: duus.soren@gmail.com	Ansvarsafdelinger: 7, 19, 21, 24, 25, 27, 28
	Næstformand Laila Bøttcher Hjelmrode 44 Telefon 7462 8748 E-mail: laila.boettcher@oncable.dk	Ansvarsafdelinger: 1, 5
	Organisationsbestyrelsesmedlem Svend M. Petersen Rugkobbøl 4A. st.tv. Tlf. 2294 9424 E-mail: rip.petersen@jubii.dk	Ansvarsafdelinger: 9, 12, 13
	Organisationsbestyrelsesmedlem Else Bonde Kystvej 42, st.th. Tlf. 7462 3001 E-mail: bondeelse@gmail.com	Ansvarsafdelinger: 18, 20
	Organisationsbestyrelsesmedlem Benny Frederiksen Hesseldam 3 Telefon 4017 4759 E-mail: bef59@outlook.dk	Ansvarsafdelinger: 15, 17
	Organisationsbestyrelsesmedlem Poul Jensen Hørgård 33 Telefon 7462 0137 E-mail: heidiogpoul@mail.dk	Ansvarsafdelinger: 6, 16
	Medarbejderrepræsentant: Harry Asmussen Fuglsang 2 Telefon 7462 0971 E-mail: hay@salus-bolig.dk	

Beretning.....	3
Renoveringer	3
Afdeling 18, Hørgaard:.....	3
Øvrige opgaver i 2018.....	3
SALUS Boligadministration A.m.b.a.....	4
Den boligsociale indsats – Høje Kolstrup.....	4
Venteliste / medlemskab	5
Udlejning	5
Hjemmeside	6
Afdelingerne.....	6
Boligselskabernes Landsforening	7
8. kreds (Sønderjylland).....	7
Landspolitisk	8
Afslutning	11
Årsregnskab 2018.....	12
Årsregnskabet.....	13
Hovedforeningen.....	13
Afdelingerne.....	16

Beretning

I marts kom så det i nytårstalen bebudede ghetto-udspil fra regeringen.

Der var stor debat i medierne, da forslaget var ret gennemgribende.

Heldigvis betyder det ikke noget for AAAB. Dog tages der rigtig mange midler fra Landsbyggefonden til at fjerne boliger i de såkaldte Hårde Ghettoer. De midler kommer selvfølgelig til at mangle ved andre renoveringer, som så må udsættes.

Der har også i 2018 stået tomme boliger i vores afdelinger.

Renoveringer

Afdeling 5, Farversmøllevej:

Arkitekten er ved at lave udbudsmateriale på Tagrenovering i afdeling 5, og vi forventer udbud i løbet af 2019.

Afdeling 15, Petersborg:

Rådgiveren har i løbet af 2018 tilrettet projektet med renovering af faldstammer.

Projektet er til afstemning på afdelingsmødet april 2019 hvor, hvis projektet bliver vedtaget, vil der være mulighed for tilkøb af nye gulve eller badeværelser.

Afdeling 16, Hjelmrode:

I foråret 2018 startede renoveringen af afdeling 16 Hjelmrode.

Det indledende samarbejde med entreprenøren havde været rigtig godt, så derfor var vores forventninger at udførelse af byggeriet ville forløbe på samme måde.

Det overraskede os derfor, at byggesagen har voldt os flere udfordringer, end vi havde forventet.

Vi og vores rådgiver har igennem hele processen haft den tilgang, at vi må løse udfordringerne sammen. Men enkelte gange har der også være behov for at tale med store ord over for entreprenøren.

I skrivende stund er de første blokke ved at være færdige, og man kan se, hvor flot det bliver. Vi forventer at være helt færdig inden sommerferien 2019.

Vi må også konstatere, at beboerne nok har været udsat for en større gene end der kunne forventes i sådan et projekt.

Afdeling 18, Hørgaard:

I 2018 er der blevet fremsendt supplerende materiale til landsbyggefonden, og vi afventer nu deres tilbagemelding.

Landsbyggefonden har gjort opmærksom på, at der p.t. er lange ventelister i fonden, så et umiddelbart bud for en fysisk opstart er tidligst 2020.

Øvrige opgaver i 2018

I årets løb har Teknisk Afdeling medvirket til løsningen af de planlagte vedligeholdelsesopgaver for samtlige afdelinger. Ligeledes har teknisk afdeling igennem 2018 gjort sit bedste for at levere den bedste service til boligforeningens beboere.

Teknisk afdeling har igennem 2018 været aktivt medvirkende til at finde løsninger, som skal være med til, at vi skal nå vores effektivitetstal. Teknisk afdeling har hele tiden fokus på boligforeningens målsætning: *Det er boligforeningens mål at fastholde et højt serviceniveau og i alle sammenhænge optimere økonomisk drift på alle områder til gavn for såvel foreningen som dens beboere. At være miljøbevidst og skabe gode rammer for fornyelse i boligforeningens afdelinger.*

Og det arbejde vil teknisk afdeling forsætte med i 2019.

Personale:

Den 1. september 2018 ansatte vi Jesper Hansen som ny lærling i Aabenraa Andelsboligforening

Mogens Jensen og Stefan Jepsen havde i 2018 10 års jubilæum, og vi glæder os til minimum yderligere 10 års godt samarbejde.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

SALUS vokser stadig

SALUS administrerer nu 8 foreninger med over 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen, servicerer foreningerne fra Aabenraa kommune, administrationschefen servicerer foreninger i Tønder Kommune og den adm. direktøren servicerer foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS.

Der arbejdes på at få udarbejdet en beboer App, som skulle kunne dække beboernes behov for at kontakte administrationen og/eller ejendomsfunktionærerne.

Desuden vil beboeren kunne se de dokumenter, som foreningen ligger inde med for den enkelte.

Administrationsudgiften til SALUS for 2020 forbliver uændret, svarende til kr. 1.490 excl. moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Funktionerne på kontoret på Egevej er:

Ledelsen (5 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (1 person)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret på Humlehaven:

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne bliver fortsat betjent fra adressen Humlehaven 4, hvor der er følgende funktioner i hovedtræk:

Teknisk afdeling (2 personer)

Udlejningen (1 personer)

Som fortsat primært vil tage sig af:

Beboerservice

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring

Udlejning

Kasse (vaskerikort m.v.)

Medlemsadministration m.m.

Reception

Den boligsociale indsats – Høje Kolstrup

STATUS FRA INDSATSOMRÅDERNE I DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPPLAN

Vigtigste punkter i Uddannelse og Beskæftigelse:

Jobguide – Fremskudt beskæftigelsesindsats:

Jobguiden i Netværksbasen er den centrale person i formidlingen af job og praktikmuligheder mellem virksomheder og beboere i bydelen. Det betyder fx at der pr d.d. er 126 beboere, der er kommet i ordinært arbejde, at der er oprettet 153 virksomhedspraktikker, 18 beboere i løntilskud samt 20 personer i uddannelse.

Et stærkt samarbejde med jobcenteret og en fokuseret beskæftigelsesindsats giver således stærke resultater på Høje Kolstrup. Antallet af beboere, der er tilknyttet jobcenteret, og derfor står udenfor arbejdsmarkedet, er faldet støt siden 2016. Andelen af beboere der er tilknyttet jobcenteret er faldet fra 48 % til 40,3 % og er nu på det laveste niveau i over 5 år.

Vigtigste punkter i Tryghed og Trivsel:

Social vicevært på Høje Kolstrup:

Vores Sociale Vicevært har nu været ansat i projektet i over et år og har opbygget et stort netværk og adgang til mange af områdets mest udsatte beboere. Den sociale vicevært har formået at skabe rigtigt flotte resultater gennem en kontinuerlig kontakt med områdets beboere, hvilket netop har været båret af de gode

relationer til områdets beboere. Der er dermed rigtig god fremdrift i aktiviteten, og den sociale vicevært gør efter min bedste overbevisning et rigtigt flot og vigtigt stykke arbejde på Høje Kolstrup. Det er vigtigt for aktiviteten, at den er forankret i Center for Socialpsykiatri og Udsatte (CSU) i kommunen, da det giver en direkte adgang ind i kommunen, når der er beboere, der har brug for støtte. Det skal endvidere bemærkes at den sociale vicevært har et rigtigt godt samarbejde med boligorganisationen i forhold til de beboere, der skaber utryghed på Høje Kolstrup.

Beboerambassadørerne :

Beboerambassadørerne på Høje Kolstrup har stadig en utrolig vigtig rolle i forhold til at byde nye beboere på Høje Kolstrup velkommen til området. Vi oplever, at der bliver sat stor pris på at beboerambassadørerne tager sig tid til personligt at byde nye beboere velkommen.

Som noget nyt vil vi i det kommende år have fokus på, at beboerambassadørerne på Høje Kolstrup skal igangsætte nogle beboerrettede aktiviteter, der skal styrke naboskabet i boligområdet. Der er således stadig en del frie midler i den boligsociale helhedsplan, der kan anvendes i forhold til at skabe nogle rammer og aktiviteter i boligområdet, der giver mulighed for at møde og skabe relationer til sine naboer. I foråret er det derfor meningen at vi tager på en række inspirationsture til andre udsatte boligområder, med henblik på at opstarte naboskabsfremmende aktiviteter i boligområdet.

Vigtigste punkter i Forebyggelse og forældreansvar

I et tæt samarbejde med DGI og Høje Kolstrup skole har vi i efteråret startet en ny aktivitet i den boligsociale helhedsplan, hvor en gruppe unge fra skolen er blevet tilbudt et streetfodbold forløb med henblik på, at de unge i samarbejde med en medarbejder fra helhedsplanen skal drive og stå for streetfodbolddrøring for områdets børn og unge i streetfodbolddret ved skolen. Forløbet er indtil nu gået godt, og de unge har på et personligt plan udviklet nogle ressourcer i forhold til at indgå konstruktivt i et fællesskab med andre unge. Vi arbejder i øjeblikket på, at

de unge skal forberedes til, forhåbentlig en gang i løbet af sommeren, at stå for at afvikle og træne områdets øvrige børn og unge i streetfodbold således, at aktiviteten kommer hele boligområdet til gode.

Venteliste / medlemskab

For at kunne komme i betragtning til en bolig kræves, at man er opnoteret på ventelisten. Der er mulighed for opnotering på ventelisten som passiv eller som aktiv. For at blive opnoteret skal man være fyldt 15 år.

7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration har fælles opnotering (samkøring af ventelisterne). Dette betyder, at man med et opnoteringsnummer kan søge bolig i 7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration.

Som aktiv får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra tidspunktet for opnotering, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 275 kr. sker ved årlig opkrævning. Pr. 31. december 2018 var der registreret ca. 3.736 personer som aktiv boligsøgende. Af disse er registreret 321 aktiv søgende i Aabenraa Andelsboligforening (74 internt, 247 eksterne).

Som passiv får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men kan ikke søge bolig. Der vil én gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 150 kr., som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til ca. 12.080 medlemmer.

I henhold til bekendtgørelse om udlejning af almene boliger skal boligforeningerne sende en påmindelse ved manglende betaling af ajourføringsgebyret. Hvis betaling ikke sker trods påmindelsen, slettes den pågældende fra ventelisten.

Udlejning

Foreningens boliger udlejes direkte fra ventelisten, det vil sige uden forudgående annoncering. Der annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

Medlemmer der bor i foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen, med mindre der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2018 har foreningen modtaget 215 opsigelser. Foreningen har i 2018 haft 10 (19) ophævelser på grund af manglende huslejebetaling / overtrædelse af ordensreglerne.

Den gennemsnitlige ventetid til en familiebolig har i 2018 været på 0 - 1 måned forudsat, at der blev søgt bredt, det vil sige alle typer boliger.

Foreningen har også i 2018 oplevet, at der i flere afdelinger har været perioder med tomgangslejligheder. Ved årets udgang var der 34 (27 i 2017) tomgangsboliger.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har en fælles hjemmeside, www.salus-bolig.dk hvorfra boligsøgning, ventelisteoptagelsen m.v. foregår.

For at søge bolig kræves et opnoteringsnummer samt en pinkode. Endvidere skal ansøgere være registreret på ventelisten som aktiv. Bolig kan herefter søges i 7 af boligorganisationerne under SALUS Boligadministration. Hvis man blot ønsker at se oplysninger om de forskellige foreningers lejemaal, kræves der ikke opnoteringsnummer og pinkode. Det er muligt at modtage boligtilbud via mail, og ligeledes er det muligt at modtage en advisering om boligtilbud via SMS.

Uanset den fælles hjemmeside har boligforeningerne fortsat deres egen hjemmeside, hvor der er adgang til en række oplysninger om foreningerne, projekter og regelsæt gældende for de forskellige afdelinger.

Endvidere er der etableret en SMS-service til foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer, som for eksempel akut behov for lukning af vand eller som supplement til anden information fra foreningen.

Beboerne i en afdeling er som udgangspunkt

automatisk med i ordningen, men kan via hjemmesiden framelde sig eller tilknytte andet mobilnummer.

BeboerNyt

De 8 boligorganisationer har et fælles beboerblad – BeboerNyt.



BeboerNyt udkommer 6 x årligt, er tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne og herudover ligger der et mindre antal i papirform på lokalkontorerne og gårdmandskontorerne. I forbindelse med varsling af afdelingsmøder udsendes bladet også i en papirudgave. Der er blevet indført en mail-service således, at man automatisk bliver adviseret, når der er kommet et nyt beboerblad.

Afdelingerne

Huslejebetaling

I 2018 er der blevet indbetalt omkring 76,2 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket svare til en stigning i gennemsnit på 1% i forhold til 2017.

Det har været nødvendigt at gennemføre 10 udsættelser pga. manglende indbetaling af husleje m.v. Af de 10 udsættelser har det været nødvendigt at rekvirere fogeden til 3 af sagerne.

Vi vil gerne fremhæve det gode samarbejde med Aabenraa Kommune for at forebygge ophævelser, i forhold til de udsættelsestruede beboere.

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 0,8 mio. kroner for 2018 (2017 3.9 mio. kroner)

Årets overskud i afdelingerne udgjorde 2,3 mio. kroner for 2018 (2017 1,9 mio. kroner).

Der vil fortsat være øget fokus på afdelingernes underskudssaldi, samt henlæggelses niveau.

Boligselskabernes Landsforening



8. kreds (Sønderjylland)

Den 4. april var der kredsvalgsmøde i 8. kreds.

Leif Poulsen fra BoligSyd blev valgt til formand og forretningsfører Jan Mortensen fra Nordborg Andelsboligforening blev valgt til næstformand.

Kredsen har 13 repræsentanter inkl. formand og næstformand.

Den 17. og 18. august afholdt 8. kreds arbejdsweekend i Ribe, hvor temaet var vores samarbejde, og hvad vi ønsker at samarbejde om. Rammen for arbejdet var boligpolitik, BL's handlingsplan 18/19 og ikke mindst FN's 17 verdensmål, og hvorledes vi får disse omformet, så de kan bruges i kredsen og i de enkelte boligforeninger.

28. og 29 september afholdtes sammen med 3. kreds weekendkonference i Kolding. På programmet var bl.a. indlæg om hvordan den almene sektor får magt og indflydelse lokalt og regionalt, både overfor politikere, kommuner og borgere. Et andet indlæg med titlen "Hvad gør vi i morgen" påviste metoder, hvorledes den alm. boligsektor løfter sin del af samfundsansvaret i fremtiden.

Landspolitisk

Lykketoft: ”40-procentreglen er som at bruge en forhammer – når man kan nøjes med en pincet”
“Store dele af verden vil blive ubeboelig om 30 år. Hvis vi ikke stiller om i en mere bæredygtig retning”

Den almene boligsektor blev målt og vejret i forhold til FN's verdensmål.

“Vi er i sjældnen grad ved at skubbe en meget stor gruppe mennesker ud et sted, hvor de ikke kan leve. Store dele af verden vil blive ubeboelig på grund af oversvømmelser, ørkendannelser og gletsjersmeltinger,” sagde Socialdemokratiets tidligere formand, Mogens Lykketoft.

“De vil meget snart banke på, fordi de også vil være her,” fortsætter han.

Den tidligere blandt andet finans- og udenrigsminister gjorde det med det samme klart, at vi alle må forberede os på omstillinger.

“Vi er i dag tre gange så mange i verden, som da jeg gik i skole. Og vi rækker alle sammen ud efter jordens ressourcer. Der er en milliard asiater, som gerne vil have samme livsstil som os. To ting ligger fast. De kan ikke få det. Og vi kan ikke beholde vores,” forklarede den også tidligere formand for FN's generalforsamling.

Verdensmålene

Skal vores børn og børnebørn have en lang og god fremtid, skal vi fremadrettet ifølge Mogens Lykketoft på en lang række parametre leve betydeligt mere levedygtigt. Parametre, der er formuleret i FN's 17 verdensmål. De omhandler blandt andet sundhed, uddannelse, ulighed/liched, klima, virksomheds-innovation med mere. Og den almene sektor kan gøre en betydelig forskel.

“Det har betydning, hvordan I bygger, hvordan og hvad I handler ind, hvordan I håndterer affaldet, og ikke mindst hvordan i sammen med kommuner og andre aktører planlægger byerne,”

sagde han.

Om 40-procentreglen

Og der er meget at tage fat på. Ifølge verdensikonet for bæredygtig adfærd kan vi, kommuner og ikke mindst lovgiverne gøre det betydeligt bedre.

Adspurgt, hvordan han mente elementet i den nyligt indgåede aftale om parallelsamfund, der kan medføre, at 60 procent af de almene boliger i de 16 boligområder på regeringens liste over "de hårdeste ghettoer" muligvis skal nedrives, passer ind i FN's verdensmål om bæredygtighed, svarede han:

“Jeg har ikke været tæt på de forhandlinger. Men jeg har indtryk af, at man i mange af områderne i forvejen er i en positiv udvikling. Det er vel at løse et problem med en forhammer, når man bør benytte en pincet,” sagde den igennem mange år store taktiker i Socialdemokratiet.

Optimistisk – trods alt

Mogens Lykketoft var dog nogenlunde optimistisk i forhold til fremtiden.

“Når FN sætter målsætninger, bliver de oftest nået. Eksempelvis målsætningen om at nedbringe den ekstreme fattigdom. Vi er gået fra at være halvanden milliard fattige i verden, til at vi i dag kun er det halve,” sagde han og hæftede sig ved, at vi er på vej. Markedet har opdaget, at der kan tjenes penge på denne dagsorden. I Texas er der eksempelvis i dag flere, som arbejder med bæredygtig energi, end der er mennesker i olieindustrien,” sagde han.

Lykketoft gav udtryk for, at alle verdensmålene er vigtige. Men der er et akut behov for at få klimaet i balance.

Brug for omtanke

Statsministeren antændte det boligpolitiske fyrværkeri med nytårstalen i 2018, som siden marts bød på hårde politiske armlægninger. Mest centralt var et angreb på Landsbyggefonden, som helt kunne tømme den for penge og sætte renoveringer i stå over hele landet. Det angreb blev afværget, og i stedet blev der afsat øget renoveringsramme til den kø af renoveringsprojekter, der allerede står og venter i de udsatte boligområder, og ligeledes blev der afsat

midler til fortsættelse af de boligsociale indsatser. Det er en rigtig god landing.

Tilsvarende kan vi heller ikke være utilfredse med landingen af kommuneaftalen, hvor et hårdt pres for at øge den kommunale grundkapital endte med, at grundkapitalen for boliger under 90 kvadratmeter sænkes til 8 procent, de 10 procent fastholdes for ældre- og ungdomsboliger og boliger imellem 90 og 104 kvadratmeter, mens grundkapitalen stiger til 12 procent for boliger på 105 kvadratmeter og derover.

Til gengæld er der grund til at være meget bekymret over den politiske aftale om de såkaldt "hårde ghettoer", hvor der i 16 boligområder sigtes efter at reducere andelen af almene familieboliger til 40 procent frem imod 2030. Det er en decideret uklog strategi at styre efter et planøkonomisk måltal fremfor at udvikle de enkelte boligområde ud fra de lokale muligheder.

Med en firkantet procentregel kommer vi mange steder til at stå i den helt paradoksale situation, at nyrenoverede boligområder med ventelister skal afvikles med al den utryghed, som det giver den enkelte beboer – "Er det mig, som mister mit hjem?" – og de udfordringer med genhusning og længere ventelister, som det medfører andre steder.

I Aarhus har byrådet indgået en politisk aftale om, at der skal nedrives et betydeligt antal boligblokke i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven, ud over det der allerede er aftalt i helhedsplanerne. Aftalen er mødt med stor undren, skuffelse og frustration.

Undren, fordi helhedsplanen i Gellerup/Toveshøj allerede lægger sig opad 40-procentreglen. Skuffelse, fordi de helt centrale parter – boligorganisationerne og beboerne – ikke er blevet inddraget, hvad der ellers er god tradition for i Aarhus.

Og frustration og utryghed, fordi mange beboere simpelthen er bange for at miste deres hjem. Vi opfordrer til omtanke. Det er menneskers hjem og store samfundsmæssige værdier, vi har at gøre med.

Ændringer i befolkning og boformer stiller krav til byggeri

En større andel af ældre og enlige samt en bevægelse imod byerne

ventes at øge efterspørgslen af almene boliger.

De boligsøgende i fremtidens Danmark er ikke de samme, som de er i øjeblikket.

Sammensætningen af befolkning og familier er under konstant forvandling.

Også stedet at bosætte sig og måden at bo på ændrer sig løbende.

Det viser fremskrivninger fra Danmarks Statistik og DREAM, en uafhængig institution, der har til formål at lave analyseredskaber, som kan anvendes til politiske beslutninger om strukturerne i Danmark.

Danskerne bliver generelt mere grå. Folk vil fortsat søge væk fra landområderne og ind imod byerne. Flere vælger at bo alene i fremtiden. Dette er de tre hovedtendenser. Konsekvensen er ifølge samme kilder, at efterspørgslen af almene boliger (og private udlejningsboliger) kommer til at fylde mere af den samlede bolig efterspørgsel i de kommende år.

ISÆR FLERE MEGET GAMLE

Især de allerældste bliver der flere af. De 65-79-årige forventes som gruppe at vokse med syv procent frem imod 2028. Gruppen af over 80-årige skønnes at vokse med 58 procent frem imod 2028. Årsagen er, at store fødselsårgange bliver gamle, og at levealderen ventes at stige. Til sammenligning bliver Danmarks befolkning samlet set 4,8 procent større i de kommende 10 år, viser prognosen, som er fra Danmarks Statistik.

SØGNING IMOD BYER

Urbaniseringen vil også fortsætte. Befolkningen forventes at vokse med 12 procent i byen København frem imod 2028 – og med over seks procent i Østjylland centreret om Aarhus og ligeledes med over seks procent i Københavns omegn.

I andre landsdele forventes tilvæksten at blive mindre i samme periode, vurderer Danmarks Statistik.

Tendenserne om en aldrende befolkning og urbaniseringen forventes begge at fortsætte ud over 2028 og frem imod 2040.

40 PCT. ENLIGE I 2040

Samtidig vil andelen af enlige voksne i Danmark fortsat stige i de kommende årtier.

Nemlig fra cirka 37 procent enlige nu til lidt over 40 procent enlige i 2040, målt i forhold til det samlede antal familier.

En familie bliver i denne sammenhæng forstået som enten en enlig eller to voksne (et par). Denne fremskrivning er foretaget af DREAM ved hjælp af mikrosimuleringsmodellen SMILE.

FLERE SLAGS FAMILIER

Fremskrivningerne kompliceres af, at der sker ændringer i familiemønstre og præferencer med hensyn til måden at bo.

Skilsmisser blandt ægtepar og nye giftermål i mange tilfælde medfører, at der skal arrangeres boligforhold med mine, dine og vores børn.

En mangedobling på få år af såkaldte regnbuefamilier rykker også ved behovet for bolig.

Regnbuefamilier er en samlebetegnelse for børnefamilier, hvor mindst én af forældrene ikke er heteroseksuel.

NYE BOFÆLLESSKABER

Bofællesskaber og kollektiver blomstrede efter ungdomsoprøret sidst i 1960'erne. Nu flytter nogle sammen og bliver til én husholdning af nød. Det kan være unge eller andre enlige med lav indkomst – især i områder med et højt huslejeniveau. Andre vælger, at de vil bo sammen. Det gælder for eksempel seniorer. Et andet eksempel er bofællesskaber på tværs af generationer.

Ensretning af regnskabsperiode til kalenderårsindberetning for varmekraftsproduktionsvirksomheder

Energimyndighederne har ultimo 2017 ændret lov om varmeforsyning, så fjernvarmeselskaberne skal standardisere indberetningsåret, så det følger kalenderåret. Ændringen er en konsekvens af en politisk aftale om en ny – og strammere – regulering af fjernvarmesektoren med henblik på, at sektoren kan opfylde et effektivitetskrav på ca. 2,3 mia. kr. i 2025.

En standardisering af regnskabsåret vil kunne føre til øgede administrative byrder for den almene boligsektor bl.a. i relation til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, som i givet fald ikke kan spredes mere jævnt ud over året samt visse steder øgende (engangs)omkostninger til omkodning af målere og omkostninger til ekstra varmeregnskaber mv.

BL har derfor rejst problematikken over for energiministeren, som har opfordret BL til at gå i dialog med Dansk Fjernvarme (DFJ) om problematikken. Loven pålægger således ikke eksplicit fjernvarmeselskaberne at foretage indberetninger til Energitilsynet på samme tidspunkt, som aflæggelse af årsrapporten. Årsrapport eller årsregnskab kan derfor i princippet omfatte en anden periode end reguleringsregnskabet og øvrige indberetninger til energitilsynet. Endvidere er der heller ikke krav om, at varmekraftsproduktionsåret over for forbrugeren følger kalenderåret.

DFJ har udtrykt forståelse for BL's udfordringer, og gjorde allerede under forhandlingerne om den nye regulering ministeren opmærksom på, at forslaget vil påføre DFJ's medlemmer ekstra omkostninger, såfremt der ikke er sammenfald mellem perioden for indberetninger, årsrapport, varmekraftsproduktionsår, skatteår m.m. Det vil som oftest være mest omkostningseffektivt for varmekraftsproduktionsvirksomheden, hvis alle indberetninger m.m. følger samme periode, og dermed i fremtiden, kalenderåret.

Især de mindre og mellemstore varmeselskaber vil have vanskeligt ved at adskille varme-, års- og reguleringsregnskab uden, at det vil betyde ekstra omkostninger. En sådan omkostningsbelastning vil være et problem, da lovændringen netop har til formål at øge effektiviteten i fjernvarmesektoren, der ligesom den almene sektor er non-profit, og derfor har omkostningsbestemte priser.

Det vil herudover give fjernvarmeselskaberne udfordringer med prissætningen, hvis der ikke er sammenfald mellem regnskabsår, varmekraftsproduktionsår og reguleringsregnskab, idet det vil kunne medføre forskellig prissætning over året ved eksempelvis midlertidige prisnedsættelser. Dermed er der risiko for manglende gennemsækelighed ved forskellige afregningsperioder for forskellige områder/kunder/boligformer.

Der kan dog lokalt være muligheder for en vis fleksibilitet, især i nogle af de store byer/store fjernvarmeselskaber. BL opfordrer derfor de almene boligorganisationer i de større byer til at gå i dialog med de lokale fjernvarmeselskaber og høre, om de har mulighed for at fortsætte som hidtil. Det vil sige, at de varmeselskaber, der allerede på nuværende tidspunkt har

forskudt periode mellem varmemeforbrugsår og indberetningsår, kan opretholde dette.

Såvel ovenstående med forskudt varmemeforbrugsperiode for udlejningsejendomme/almennyttige boligorganisationer samt evt. månedsafregning for udlejningsejendomme/almennyttige boligorganisationer kan, som nævnt ovenfor, medføre yderligere omkostninger for varmevirksomheder. Såfremt der laves sådanne specialordninger vil varmevirksomheden formentligt kunne indføre gebyrer for dokumenterbare faktiske omkostninger. Disse gebyrer skal formentligt godkendes af Energitilsynet.

I forbindelse med overgang til varmemeforbrugsår svarende til kalenderår er det ifølge lov for almennyttige boliger tilladt at have en varmemeforbrugsperiode på op til 18 måneder. Dette vil kunne reducere omkostningen for boligorganisationen, idet der ikke skal være en yderligere opgørelse i forbindelse med omlægning. I denne forbindelse kan det

overvejes, hvorvidt perioden kan forlænges via evt. dispensation til eksempelvis 21 måneder.

Afslutning

Tak til personalet i SALUS og AAAB for deres engagement, arbejdsindsats og det rigtig gode samarbejde vi har haft med dem. Endnu engang har de virkelig vist, at vi har en meget velkvalificeret stab. Det er vi meget stolte af.

Tak til generalforsamlingen og afdelingsbestyrelserne for det gode og konstruktive samarbejde. Det er meget vigtigt, at I bliver ved med at udfordre os, så vi ved hvad vej vi skal.

Tak for den opbakning og støtte vi i hovedbestyrelsen har følt, vi har haft fra jer.

Årsregnskab 2018

Aabenraa Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

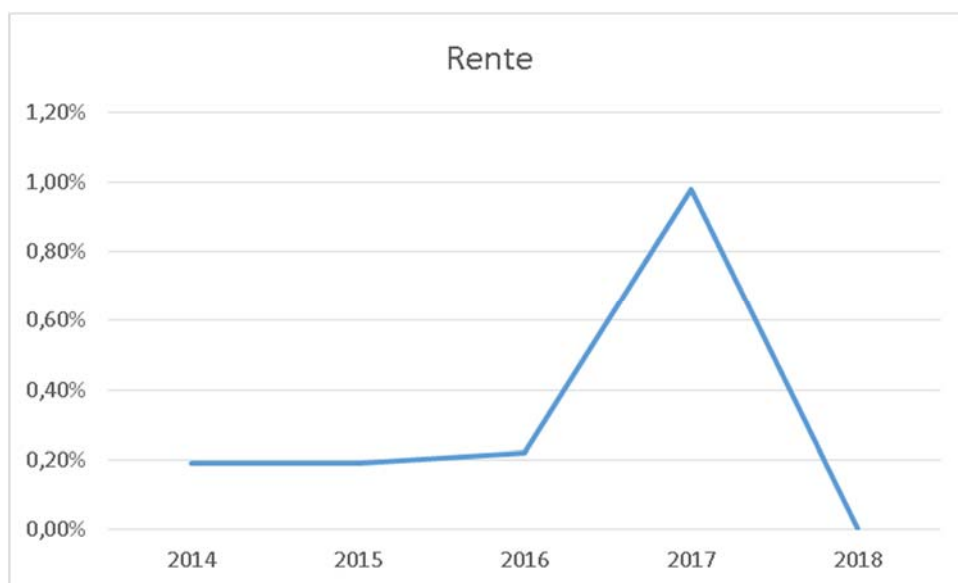
Boligorganisationen havde i 2018 et overskud på 135 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2017 t.kr.	2018 t.kr.
Saldo primo	0	371
Årets overskud / afvikling af underskud	137	135
Særligt bidrag fra afdelinger	234	238
Saldo ultimo	371	743

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 58.576 t.kr. Det afkast der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2018 er der derfor opnået en forrentning på 0%. Det er en smule under niveauet på det aktuelle marked, men skal sammenholdes med, at vi betaler negativ indlånsrente i banken. Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 27.757 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 6.376 t.kr. Det svarer til 4.296 kr. pr lejemålsenhed.

I regnskabsåret 2017 var der en negativ disponibel saldo i dispositionsfonden på grund af udlån til boligforeningernes afdelinger. I regnskabsåret 2018 er der indgået aftaler med Sydbank om optagelse af lån til afdelingerne, og den disponible saldo er nu igen positiv. De optagne lån skal afdrages over en 10-årig periode.

Dispositionsfonden

	2017	2018
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	22.438	27.270
Tilgang:	0	
Bidrag afdelinger	848	1.075
Rentetilskrivning	157	63
Ydelser udamortiserede lån	8.813	9.906
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	2.740	2.755
Renter af egen trækingsret	126	0
Tilgang i alt	12.684	13.800
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	359	359
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	0	2.968
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	7.257	7.979
Indbetalinger til Nybyggerifonden	82	102
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	153	1.905
Afgang i alt	7.852	13.312
Saldo ultimo	27.270	27.757
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	21.149	3.952
Finansiering af administrationsejendom	967	941
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	16.741	16.489
Disponibel del	-11.586	6.376
Saldo ultimo	27.270	27.757
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	-8	4

Egen trækingsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden er egen trækingsret. Egen trækingsret er en slags opsparingskonto, boligforeningen har i Landsbyggefonden. Midlerne i egen trækingsret kan bruges til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Aabenraa Andelsboligforening har der i 2018 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2017	2018
	t.kr.	t.kr.
Primosaldo	12.978	14.594
Årets tilgang	1.644	1.653
Årets afgang	-153	-1.905
Tilskrevne renter	126	0
Ultimosaldo	14.594	14.343

Årets afgang:

Afdeling 11, altaner	905
----------------------	-----

Det er boligorganisationens bestyrelse, der beslutter hvilke arbejder, der skal støttes med midler fra trækingsretten.

Effektivisering og egenkontrol

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og KL, i juni 2016 indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. pr. 2020. Det er et ambitiøst, men realistisk mål, som vi arbejder intensivt på at være med til at realisere.

Organisationen udfører løbende forvaltningsrevision, hvor overskrifterne er bebyggelser, administration, køb af ydelser, økonomi og indkøbsaftaler. Forvaltningsrevisionen bruger vi som et redskab til at sikre os, at vi hele tiden har fokus på, hvor vi kan effektivisere og forbedre organisationen til gavn for beboerne. Vi trykprøver med jævne mellemrum vores indkøbsaftaler og køb af tjenesteydelser, og ved hjælp af de årlige MUS samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

For at sikre en effektiv og ensartet drift, bruger vi de forretningsgange, der er implementeret i vores boligprogram. Her er udarbejdet manualer til alle væsentlige arbejdsgange, og vi er sikret, at manualerne hele tiden er opdaterede, hvis der forekommer ændringer i arbejdsopgaverne. Efter behov har vi suppleret med egne interne forretningsgange.

Som en del af egenkontrollen har vi lavet en analyse af alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

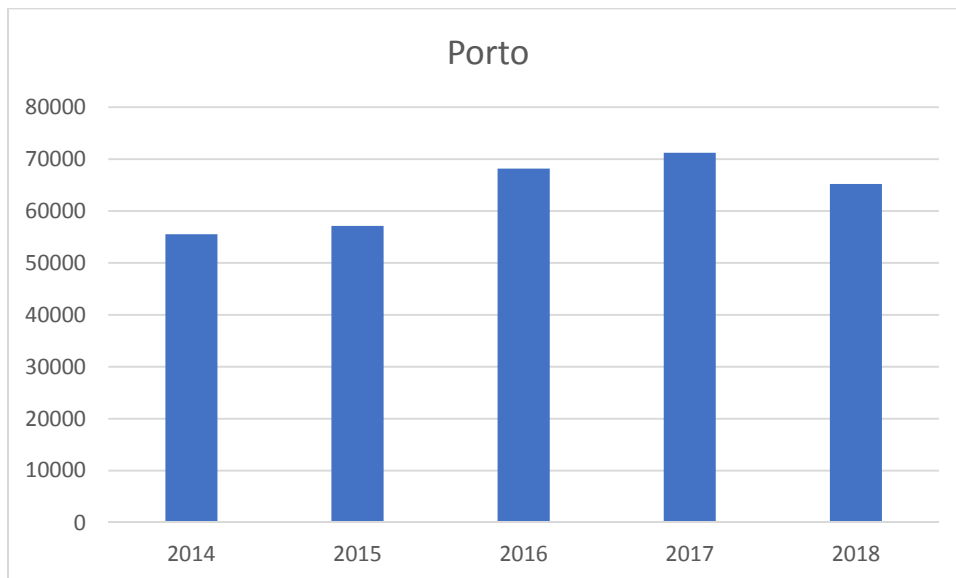
Bruttoadministrationsomkostninger

	2014	2015	2016	2017	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	5.978	5.778	5.716	5.827	5.867
Indeks, AAAB	100	96,65	95,62	97,48	98,14
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	100,6	101,31	102,42	103,23

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 1,55%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,23. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige, overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Personalet er også vores største ressource, og for at fastholde den samme arbejdsstyrke og effektivisere arbejdsgangene er vi i gang med at undersøge markedet for digitale løsninger, der kan lette arbejdsbyrden. F.eks. har vi i 2018 ydet en stor indsats for at få så mange beboere og medlemmer som muligt tilmeldt korrespondance via e-Boks. Det er nemt og hurtigt at sende en meddelelse fra systemet til lejerens e-Boks. Der bliver udskrevet mindre papir, der bruges færre kuverter, der er kortere leveringstid, og der er stor sikkerhed for, at meddelelsen bliver leveret til lejer. Samtidig er det billigere i forsendelse. Beboerne oplever således en forbedret service samtidig med, at boligorganisationen sparer penge.

I 2019 vil vi arbejde på udsendelse af lejekontrakter via e-Boks. Lejeren kan her underskrive med sit NemID og hurtigt returnere den underskrevne kontrakt til os. Ud over en hurtigere og mere fleksibel arbejdsgang vil det betyde en yderligere besparelse på porto, kuverter samt ressourcer til at pakke og frankere breve.

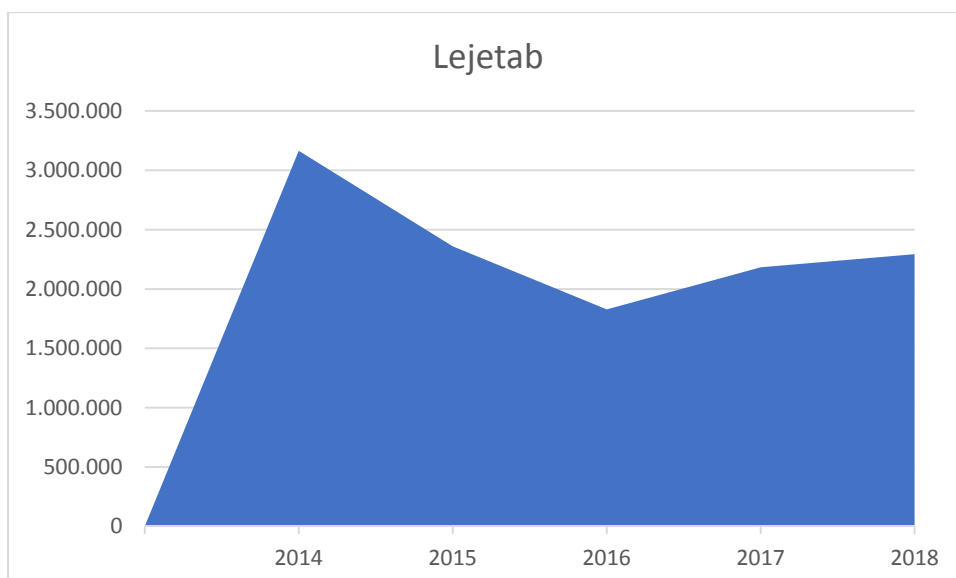


I 2019 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange, og vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data og overvejer, hvordan vi kan bruge det i vores organisation, f.eks. ved behandling af svar på udsendte boligtilbud.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udviste moderate overskud, dog har 7 ud af 21 afdelinger haft underskud i året.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En stor del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab.



Aabenraa Andelsboligforeningen har haft og har stadig stor fokus på renovering af afdelingerne, så de er tilpasset efterspørgslen. Fra en renovering vedtages og til den er fuldført, kan der gå en del år og det betyder, at de boligtyper der blev planlagt da renoveringen blev vedtaget, måske ikke er de boligtyper der efterspørges, når renoveringen er slut. Indførelsen af kontanthjælpsloftet har betydet, at der er mindre efterspørgsel på store lejligheder. Samtidig er der udfordringer med udlejning af ungdomsboliger, hvor udbuddet ikke modsvarer efterspørgslen.

Organisationsbestyrelsen er opmærksomme på udfordringen og har meget fokus på, hvordan man kan gøre boligerne mere attraktive og dermed nedbringe de store udgifter til lejetab.

Foreningen er bl.a. i tæt dialog med Aabenraa Kommune omkring udlejning af ungdomsboliger og

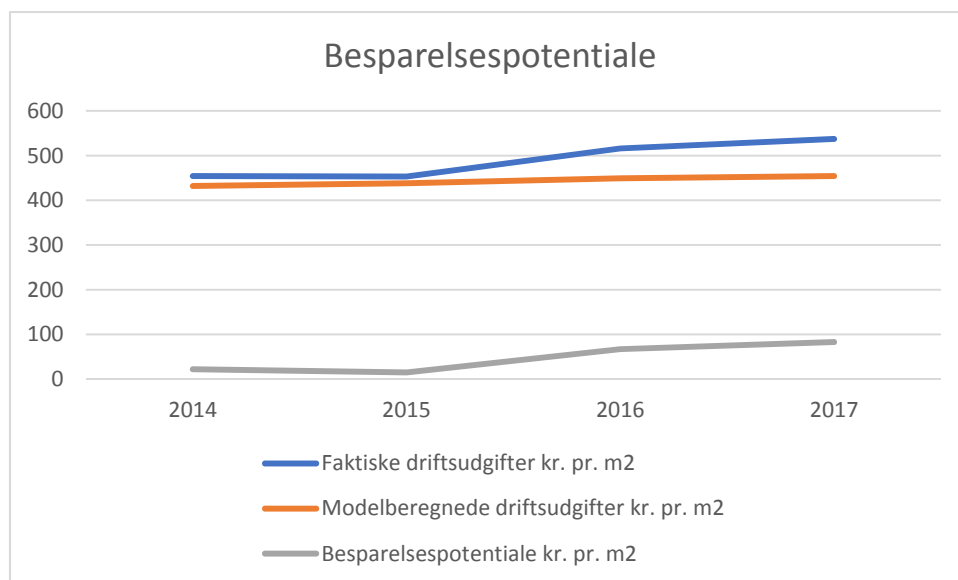
hvordan, de gøres mere attraktive for kommunens studerende

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning, samt overvejelser om in/outsourcing
2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig
3. Bedre affaldshåndtering - fx molokker eller lignende
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
5. Energioptimering af fællesarealer - fx LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
8. Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger
9. Digitale selvbetjeningsløsninger

Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer. Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegneede udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelspotentialet.



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2017 er der i Aabenraa Andelsboligforening et samlet besparelsespotentiale på 83 kr. pr. m2.

På efterfølgende sider er gengivet effektiviseringstal fra Landsbyggefondens portal, tallene er fra 2017 (sidste officielle tal)

Jf. Landsbyggefondens beregninger er der størst effektiviseringspotentiale i følgende afdelinger:

Afdeling 1	Rugkobbøl/Tøndervej	besparelsespotentiale	1.205 kr. / m2
Afdeling 7	Rugkobbøl	besparelsespotentiale	82 kr. / m2

Afdeling 17	Damms Teglgård	besparelspotentiale	130 kr. / m2
Afdeling 24	Astoria	besparelspotentiale	994 kr. / m2
Afdeling 28	Sandved	besparelspotentiale	1.323 kr. / m2

I effektivitetsberegningen er der indregnet udgifter, vi ikke umiddelbart kan ændre ved. I effektivitetstallene indgår bl.a. ydelser til forbedringslån. Afdeling 1 har gennemgået en stor, lånefinansieret renovering. Besparelspotentialet i afdeling 1 vil derfor være urealistisk højt indtil lånene er udløbet. Det samme gør sig gældende i afdeling 17, hvor der også er låneydelser på forbedringslån.

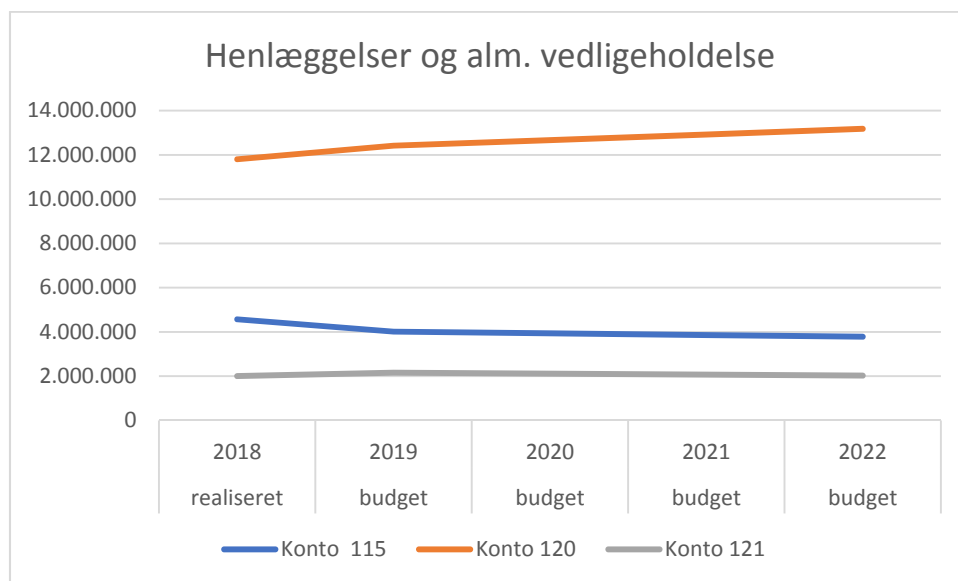
Som et led i effektiviseringsprocessen er afdeling 1 og 7 blevet enige om en sammenlægning i 2019.

På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i organisationens afdelinger, har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne til nærmere analyse.

- Almindelig vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift og vedligeholdelsesplaner
- Energoptimering

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været tilbageholdende med at øge afdelingernes opsparing, fordi huslejen meget nemt vil komme til at ligge over markedsniveauet. I flere afdelinger er der derfor ikke opsparat tilstrækkeligt til at gennemfører de arbejder, som er indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

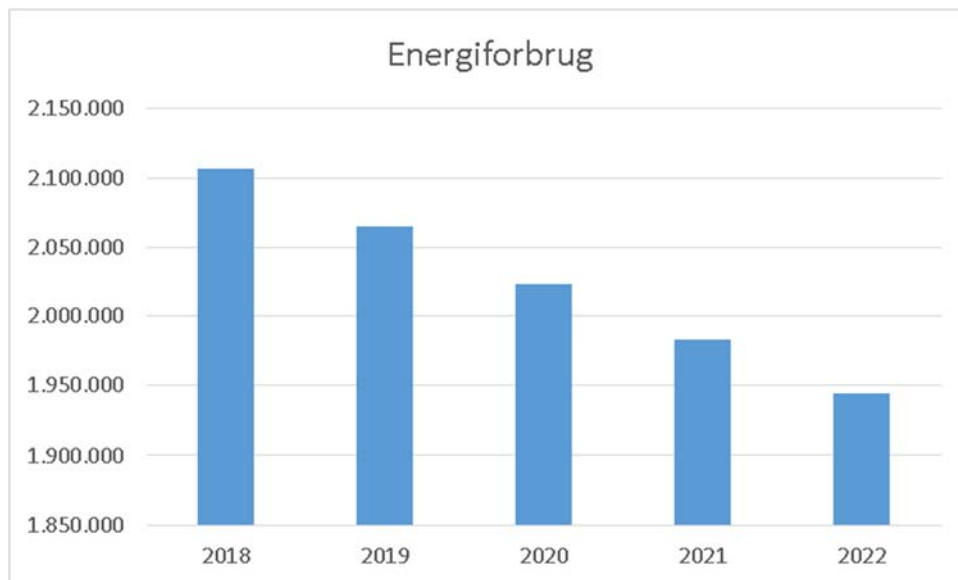


Organisationen har i flere år udarbejdet 20-årige drift- og vedligeholdelsesplaner og er således på forkant med de kommende krav hertil.

Energoptimering

I de kommende år vil vi have fokus på energimæssige besparelser. Vi vil løbende udskifte til LED belysning, og hvor det giver mening opsætte sensorer til styring af belysning.

Organisationen havde i 2018 et fælles energiforbrug på 2,1 mio.kr. Med den løbende overgang til LED belysning forventer vi en årlig besparelse på ca. 2% indtil alt belysning er udskiftet.



Herudover vil vi undersøge, om det er muligt at etablere individuel vandafregning i de afdelinger, hvor vand stadig er en del af fællesudgifterne. Ændring til individuel vandafregning vil flytte udgiften fra driften til den enkelte beboere, og erfaringer viser, at vandforbruget ved beboerne vil falde, da de nu selv har indflydelse på deres afregning.

I 2018 havde organisationen en samlet vandudgift på 5 mio.kr. Hvis afregningen ændres til individuel forventer vi et fald i vandforbruget på ca. 10%.

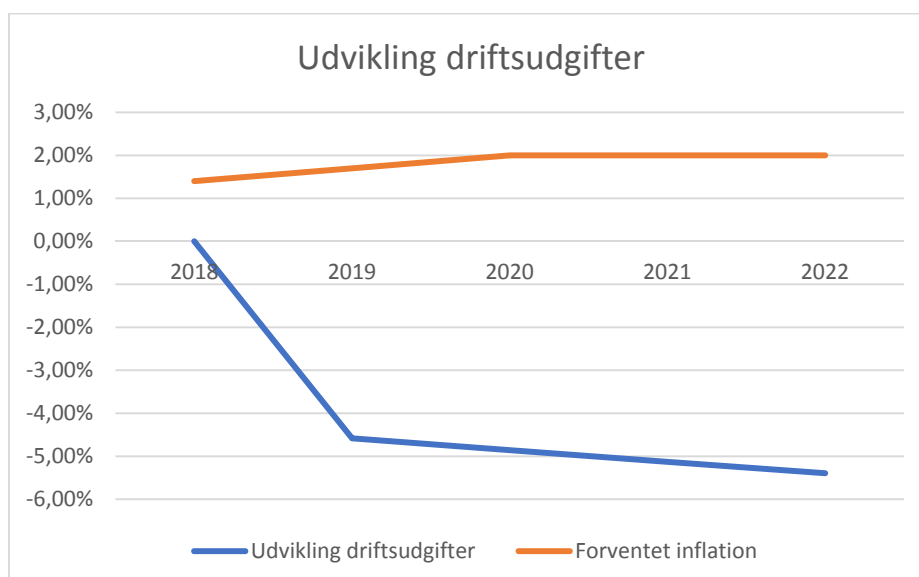
Løbende tilstandsrapport

I organisationens øvrige afdelinger er udgiftsniveauet på linje med eller under benchmark. Vi forventer, at kunne fastholde niveauet.

For hver afdeling udarbejdes hvert år et "scorekort", hvor afdelingens byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en kritisk gennemgang af afdelingen, hvor den vedligeholdelsesmæssige tilstand af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes og sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Bedste score er 100, og det tilstræbes, at afdelingernes score ligger på 80+. Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og er også et godt redskab ved den årlige afdelingsgennemgang.

En acceptabel score sammenholdt med effektivisering kan være en vanskelig balancegang, som boligforeningen konstant arbejder for at løse på bedste måde.

Ud fra de planlagte tiltag forventer vi følgende udvikling i afdelingernes samlede driftsudgifter de næste 4 år:



Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationen og afdelingernes regnskaber og undersøgt, om de er rigtigt aflagt i overensstemmelse med lovgivningen. Revisionen har analyseret de enkelte regnskaber samt stikprøvevis afstemt organisationens indtægter og udgifter samt aktiver og passiver.

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til revisionsprotokollens punkt 7 samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab

Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf: 73 45 65 50
Mail: post@aaab.dk

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB

AAAB AAAB AAAB AAAB AAAB



Humlehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf. 73 45 65 50
www.aaab.dk



Egevej 9
6200 Aabenraa
tlf. 73456500
www.salus-bolig.dk