



AAB ÅRSBERETNING 2018



Indhold

side 3

AAB 2018 KORT FORTALT

side 5

STATUS PÅ TILTAG I 2018

side 17

AAB'S FORVENTNINGER OG TILTAG 2019-2022

side 20

ØKONOMISKE NØGLETAL

AAB 2018 kort fortalt

Som hos alle andre almene boligorganisationer og foreninger har debatten om den nye ghettopakke også fyldt i Boligforeningen AAB. AAB har én afdeling på listen efter de nye kriterier. Det er måske til at leve med. Men landspolitikernes beslutning om, at en afdeling efter fire år på listen automatisk bliver til en 'hård ghetto', og dermed skal sælge, omdanne eller måske ligefrem nedrive boliger, så andelen af familieboliger kommer helt ned på 40% er uacceptabel. Boligforeningens ejendomme, beboere og boligansøgere skal beskyttes, og AAB kommer til gennem BL – Danmarks Almene Boliger og i samarbejde med især Københavns Kommune at arbejde målrettet for, at det sker. AAB flere gange være i pressen med artikler og kommentarer og i dialog med ordførere på Christiansborg for at synliggøre vores holdning. Og vi fortsætter arbejdet ved bl.a. i de kommende aftaleforhandlinger med Københavns Kommune at argumentere for lovgivers definitioner på 'udsat boligområde' og 'ghetto'. Ved indflytning til vores ramte afdelinger vil vi stille krav om, at tilflytterfamilierne ikke falder for ghettokriterierne. Det er ikke AAB's politik, men det er nødvendigt at afmontere den akutte risiko for nedrivning.

Ud over det politiske arbejde, arbejder AAB tæt sammen med afdelingernes bestyrelser i de berørte afdelinger, for at sikre god information til beboerne og ikke mindst for at sikre, at dette ghetto-stempel får så få negative konsekvenser som muligt for beboerne og AAB.

For et år siden var AAB's koncept under pres. Især fordi tilsynet i Københavns Kommune havde sat AAB under skærpet tilsyn, og vi sammen med resten af sektoren har indgået en aftale, der er forhandlet af regeringen, KL og BL med et effektiviseringskrav på 8,15%.

Status her et år efter er, at AAB langt hen ad vejen har bevist, at sammenhold og hårdt arbejde bærer frugt. Vi har arbejdet hårdt på at følge op på, at opgaverne i det decentrale arbejde, der er kernen i vores koncept, bliver løst som de skal. Vi har sat ind på alle de områder, som tilsynet i Københavns Kommune satte spørgsmålstejn ved. Og vi har gjort det så overbevisende, at tilsynet i foråret meddelte, at AAB ikke længere er under skærpet tilsyn. Det kan vi godt være stolte af og arbejdet fortsætter.

Digitalisering er en væsentlig nøgle til, at vi er så langt med at imødekomme de øgede krav til dokumentation, tilgængelighed og effektivisering. Listen af de redskaber, som foreningen anvender eller planlægger at anvende, er lang: iSyn, iBygning, digital opmåling af flytteboliger, digital underskrivning af bl.a. lejekontrakter og regnskaber, brug af MobilePay Business i afdelingerne, fuldmagter samt tildeling af passwords med Nem-ID er blot nogle af de tiltag, vi i foreningen har taget. Det arbejde kommer til at fortsætte de næste år fordi det kan lette arbejdet i afdelingerne og samarbejdet afdelingerne og administrationen imellem. Det er mange nye programmer og registreringer, men det er nødvendigt for at Organisationsbestyrelsen (OB) kan sikre, at alle opgaver bliver løst såvel i administrationen som i afdelinger med decentral forvaltning.

Digitalisering betyder også øget risiko for, at de mange personfølsomme oplysninger, vi som boligforening ligger inde med, kommer i de forkerte hænder. Den nye persondataforordning, der trådte i kraft i 2018, har været en stor mundfuld for både afdelingerne og administrationen. Det har krævet nye arbejdsgange og rutiner og ikke mindst nye it-systemer, og vi er fortsat i gang med arbejdet. Vi er dog nået så langt, at AAB's revision rent faktisk har rost os for at være langt fremme med processen, og for at have grebet opgaven professionelt an.

Sidst, men ikke mindst, var 2018 året, hvor AAB som forening blev sat i fokus. En del kræfter er brugt i OB og blandt beboerdemokraterne på spørgsmål som "Hvem er vi?", "Hvad har vi været?" og "Hvad skal vi være i fremtiden?". Der har været en god og bred debat om 'AAB for fremtiden' både på forårets dialogmøder og på efterårskonferencen. Resultatet er en ny strategi, som repræsentantskabet godkendte i november. Foran os står nu arbejdet med at afklare, hvilke områder der skal fokuseres særligt på, så vi får samlede mål og handlinger for organisationen. Det bliver hårdt arbejde, hvor kvaliteten af resultatet afhænger af indsatsen fra både beboerdemokrater og medarbejdere.



AAB
afdeling 11
Frederiksberg

Status på tiltag i 2018

I årsberetningen for 2017 blev der opstillet en række målsætninger for områder Boligforeningen AAB vil arbejde med i 2018. I første del af dette afsnit følges der op på de forventninger der var til 2018. Efterfølgende er der fokus på yderligere områder, der er blevet arbejdet med i AAB i 2018.

Opfølgning på forventninger til 2018

I henhold til forventningerne fra 2017 har AAB fulgt op på henholdsvis de automatiske og de manuelle kontroller, der gennemføres i administrationen. Samtidig er der indført løbende opfølgning på, at alle væsentlige forretningsgange udføres effektivt og omkostningsbevidst.

Resultater

Egenkontrol i administrationen

I 2018 har der været fokus på opfølgning på gennemførelse af planlagte tiltag i de handleplaner, som afdelingerne har udformet for at indfri kravene til effektivisering. Alle tiltag på handlingsplanerne er samlet i et skema, og driftskoordinatorene angiver status (*planlagt, igangsat, gennemført* eller *ukendt initiativ*) og type for hvert tiltag. I forbindelse med opfølgningen på handlingsplanerne i 1. kvartal 2019 skal afdelingerne følge op og opdatere administrationen på status på de enkelte tiltag.

I 2018 har der været en omfattende orientering og undervisning i brug af vores fælles dokumenthåndteringssystem, DocuNote, både for at kunne dele data mellem afdelinger og administration og til sikring af data i forbindelse med persondataforordningen. Administrationens support til afdelingerne om lokal opgaveløsning (egenkontrol) har ved besøg og kontakt med afdelingsbestyrelserne haft stor fokus på vigtigheden af at bruge DocuNote, og specielt i håndteringen af personfølsomme områder i forbindelse med referater fra møder og kommunikation med beboerne i øvrigt. Der vil i 2019 blive fokuseret yderligere på persondataforordningen, bl.a. ved hjælp af opfølgning på afdelingernes brug af det sikrede dokumenthåndteringssystem DocuNote. En øget brug i afdelingerne af DocuNote giver, udover en øget datasikkerhed, også mulighed for et endnu mere målrettet sigte for afdelingernes egenkontrol.

15

Udtræk fra DocuNote vil give mulighed for at identificere områder, hvor der evt. kan være behov for at tilrette undervisningsforløb eller målrette rådgivning og vejledning, f.eks. ved manglende eller mangelfulde indlagte data.

Mission, vision og ny strategi – herunder proces og efterårskonference

Afrunding af 'vision, mission og strategi 2014'

Foreningen har i flere år arbejdet målrettet med de fire temaer i den strategi, som repræsentantskabet vedtog i efteråret 2013. Temaerne i strategien fremgår nedenfor. Der er igennem årene opnået mange resultater og her nævnes kun nogle af de væsentligste:

- *God og effektiv drift*

Der har været stort fokus på effektivisering i projektet 'Husleje, der er til at betale'. Ved afslutningen af budgetlægningen for 2019 er konklusionen, at fire ud af fem beboere kan bruge færre penge på husleje end året før.

Der er etableret systematisk ledelsesrapportering til såvel politisk som administrativ ledelse, så det er muligt at følge driftens status. Der er også arbejdet systematisk med et it-løft af såvel afdelinger som administration, som udløber af digitaliseringsstrategien.

- *Fremtidssikring*

Bedre planlægning og afvikling af den årlige bygningsgennemgang og drift- og vedligeholdelsesbudgetter betyder, at størstedelen af AAB's afdelinger har et henlæggelsesniveau, som mindst ligger på det anbefalede. Dermed kan bygningerne vedligeholdes planmæssigt og uden store huslejeændringer.

Det er også nødvendigt at modernisere AAB's afdelinger for at bevare attraktive boliger, som folk vil bo i på langt sigt. I perioden har OB godkendt moderniseringer for godt kr. 1 mia., og har ydet økonomisk støtte til helheds- og mini-helhedsplaner for i alt kr. 147 mio. Til glæde for nuværende og kommende beboere.

- *Nybyggeri*

Det har været gode tider for byggeriet i Danmark med stigende grund- og håndværkerpriser til følge. Som almen boligforening er vi underlagt et rammebeløb for opførelse, som har gjort det vanskeligt at realisere nybyggeri i det omfang, som vi kunne have tænkt os. Der er i perioden 2014 – 2018 taget 148 nye lejemålsenheder i brug. På grund af sammenlægninger i nogle afdelinger er den samlede tilgang af lejemål for perioden på 110 lejemål. Der er nu flere projekter på vej.

- *Solid økonomi*

Foreningen har konsolideret sin egenkapital. Der er sat mål for en minimums arbejdskapital, og der er opkrævet bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen for at styrke den. Ved alle beslutninger om brug af midler fra egenkapitalen er konsekvensen for egenkapitalens størrelse opgjort på forhånd. Derudover er der gennem den finansielle styringspolitik sat fokus på kapitalforvaltning og likviditetsstyring.

Med blandt andet disse resultater blev strategien 'Vision, mission og strategi 2014' i november 2018 afløst af en ny strategi: "*Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber*", som kommer til at vise retningen for de kommende års arbejde i foreningen.

Ny strategi '*Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber*'

Som udløber af en ekstern konsulentundersøgelse af AAB, besluttede OB at en strategiarbejdsgruppe, skulle formulere en ny mission, vision og strategi for AAB.

Med afsæt i bidrag fra afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere i administrationen bl.a. på dialogmøder og efterårskonferencen har OB udarbejdet et forslag til mission, vision og strategi for foreningen, som blev godkendt på efterårets repræsentantskabsmøde.

Arbejdet med at operationalisere strategien er igangsat og forventes at løbe over flere år.

Strategien kan læses på: [http://aab.dk/da/MainMenu/Om-AAB/Maalsætning-og-kerneverdier/mission, vision og strategi](http://aab.dk/da/MainMenu/Om-AAB/Maalsætning-og-kerneverdier/mission,vision%20og%20strategi).

Roller og opgaver i foreningen

OB besluttede som opfølgning på den eksterne konsulentgennemgang af AAB at sætte fokus på roller og opgaver i foreningen. Arbejdet har været forankret i OB's strategiarbejdsgruppe og har resulteret i en revision af AAB's vedtægt, endeligt godkendt ved ekstraordinært repræsentantskabsmøde i december 2018. OB har i samme anledning revideret forretningsordenen for organisationsbestyrelse og formandskab. Det er forventningen, at ny forretningsorden for henholdsvis repræsentantskab og direktion bliver fremlagt til behandling i 2019.

OB har desuden haft drøftelser af AAB's velkendte udvalgsstruktur. Det er forventningen, at der bliver fremlagt forslag til nye udvalg og kommissorier i 2019.

AAB
afdeling 23
Østerbro



Effektivisering – 'Husleje, der er til at betale'

AAB har gennem en årrække arbejdet målrettet med at indfri målsætningen om en 8,15% effektivisering over perioden 2014-2020. Forventningen er, at AAB kommer til at indfri denne målsætning, hvilket i 2020-priser svarer til en effektivisering på kr. 61,4 mio. I 2018 havde AAB udgifter for kr. 671.886.352 på de konti som er omfattet af effektiviseringsmålet. I 2014 var beløbet kr. 698.845.642, og når vi tager højde for prisudviklingen, opnår vi på baggrund af regnskab 2018 målsætningen. Forventningen er at dette også vil være gældende for regnskab 2020.

I forbindelse med styringsdialogen blev effektivitetstallene fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, på baggrund af regnskabsåret 2017 offentliggjort. Tallene viser en lille tilbagegang, og at afdelingerne i gennemsnit har en lidt lavere effektivitet. Dette understreger, at der fortsat er effektiviseringspotentiale for AAB.

Opgaven med effektiviseringer er en opgave for hele foreningen. Alle boligafdelinger har udarbejdet en handlingsplan for, hvilke effektiviseringstiltag afdelingen arbejder med. I disse planer arbejdes med bl.a. energibesparende tiltag, udbud af serviceaftaler, bedre planlægning af vedligeholdelse og smartere arbejdsgange. Udover arbejdet med afdelingernes handlingsplaner har AAB's indkøber varetaget og gennemført udbuds- og tilbudsindhentning i mange afdelinger med store besparelser til følge.

Forvaltningsrevision

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

Forvaltningsrevisionens hovedfokus er ændret, således at der fra 2018 er fokus på effektivisering og egenkontrol, på fire niveauer:

- 1) Effektivisering
- 2) Egenkontrol
- 3) Økonomisk situation
- 4) Implementering af den nye driftsbekendtgørelse

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 2. halvår 2018, vil blive behandlet på OB-møde i april 2019. Forvaltningsrevisionsrapporten fra 2. halvår 2018 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 tilhørende målpunkter:

NR.	Målpunkter	Resultat ADM. AFD.	Resultat PARL. AFD.
A	Effektivisering		
a. 1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.		
B	Egenkontrol		
b. 1.1	Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)		
b. 1.2	Fejl i den decentrale forvaltning (Niveauet af sving)		
b. 2	Egenkontrol i administrationen		
b. 3	Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne		
C	Økonomisk situation		
C. 1.1	Rangdeling af afdelinger		
C. 1.2	Rangdeling af afdelinger (Ledelsesrapporten)		
D	Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
d. 1	Forretningsgange der fremmer sparsomhed		
d. 2	Gennemgang af økonomistyringen		
d. 3	Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet		
d. 4	Plan 2017-2020		

Følgende indsatsområder er iværksat for de gule punkter:

- Effektivitet og produktivitet: I samarbejde med afdelingerne holder administrationen "handlingsplansmøder" med fokus på effektivitet. Derudover følges der op i forhold til styringsdialogmøderne.
I administrationen har vi skærpet fokus på at opfylde de fastsatte mål. Eksempelvis målet omkring antal rettidigt udarbejdede afdelingsregnskaber. Vi vil løbende foretage benchmarking over til andre boligselskaber.
- Egenkontrol i administrationen: Der er udarbejdet en plan over, hvornår de forskellige fagområder skal gennemgås. Processerne 'byggeri', 'udlejning', 'fraflytning', 'årshjul' og 'beboerdemokrati' skal være gennemgået i første halvår 2019.
- Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne:
Efter beslutning i OB om obligatorisk uddannelse for afdelingsbestyrelser (bestyrelseskørekort) og gennemførelse af egenkontrol i afdelingerne, har administrationen etableret en supportgruppe (egenkontrol), som har følgende opgaver:
 - først og fremmest hjælp til afdelingerne til at løse administrative opgaver og anvende de redskaber som AAB stiller til rådighed, så opgaverne løses lige som var de løst af professionelle
 - følge op på de afdelinger, som ikke har indsendt deres egenkontrolskema, eller hvor besvarelsen ikke umiddelbart har svaret tilfredsstillende.

Dette for at sikre, at alle afdelinger gennemfører egenkontrol og for at OB kan føre tilsyn med også de opgaver som løses i afdelingsbestyrelserne.

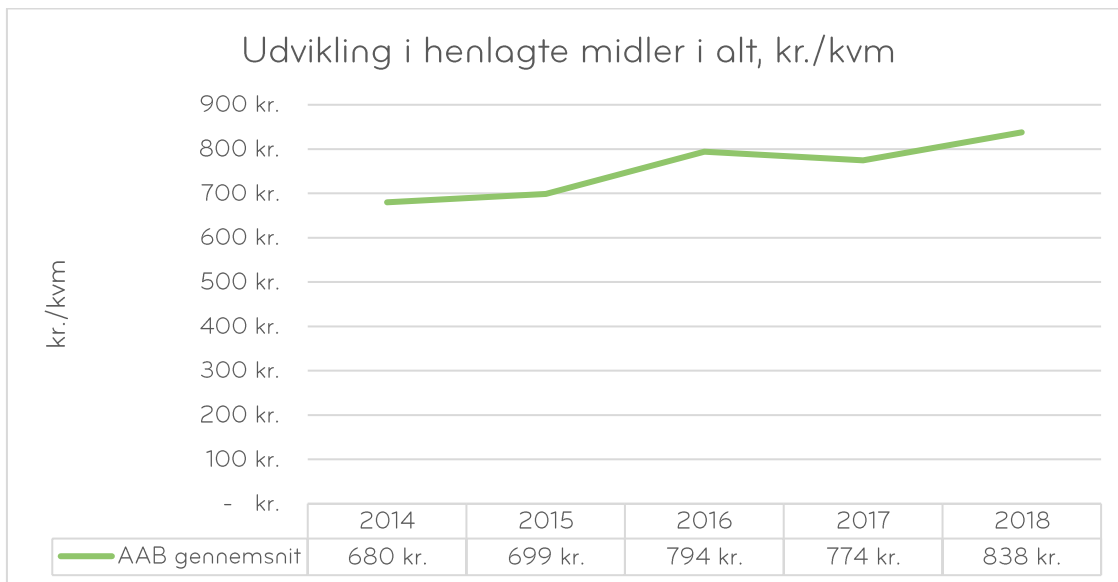
Risikoudvalget behandler i 2019 indstilling til efterfølgende godkendelse i OB om indførelse af sanktioner, hvis afdelingsbestyrelsen ikke løser de administrative opgaver, der følger med at være administrativ afdeling i AAB.

I forslaget lægges op til en dialogbaseret tilgang til løsning af problemer, men i yderste konsekvens kan manglende opfyldelse af aftaler fra den dialogbaserede indsats føre til en indstilling fra egenkontrollen til direktion om overgang til parlamentarisk driftsmodel. Det sker dog først, når alle vejlednings- og rådgivningstiltag er opbrugt.

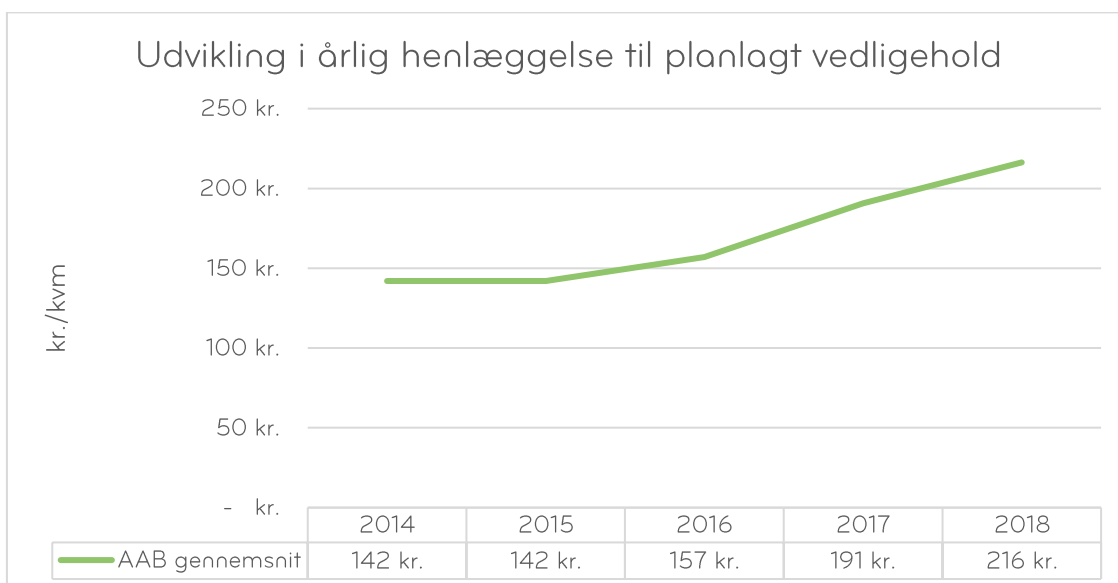
- Rangdeling af afdelinger:
 - Drift- og vedligeholdelsesplanerne (dv-planer) er løbende opdateret i 2018, og der er løbende blevet opdateret mål for 2018, som bruges til følge op på de aktiviteter der fremgår af dv-planerne.
 - Ændringer i almenboligloven betyder, at der skal laves tilstandsregistreringer af alle afdelinger indenfor en fem-årsperiode. OB har derfor besluttet, at alle afdelinger i henhold til driftsbekendtgørelsens §64 skal have udført ekstern granskning af afdelingens bygningssynsnotat og dv-plan. De eksterne granskninger af afdelinger vil foregå i perioden 2020 til 2024 og derefter med fem års mellemrum.
 - I første kvartal 2019 vil alle afdelinger modtage et opfølgingsnotat med status på effektiviseringsarbejdet i den enkelte afdeling. Alle afdelinger skal evaluere deres handlingsplan, og afdelinger, som er længst fra målsætningen skal sammen med administrationen drøfte, hvilke muligheder der er for at nå målsætningen.
 - I 2019 vil der blive udarbejdet en oversigt/rangdeling af afdelinger med flere parameter ift. vedligeholdelsestilstand og økonomisk situation, så det bliver klargjort, hvilke tiltag, der er relevant i forhold til de forskellige afdelinger.
 - AAB har fået udarbejdet rapporter i 23 afdelinger i samarbejde med Gjensidige og Willis, som belyser de enkelte afdelingers forsikringsrisici. For de resterende afdelinger forventes de gennemgået med udgangen af 2. halvår 2019. Rapporterne belyser forhold, der udgør en forsikringsrisiko, og der er lagt en plan for kategorisering af identificerede problemer, således at disse udbedres ud fra en vurdering af risikoens størrelse.
- Forretningsgange, der fremmer sparsommelighed: Forretningsgange vil løbende blive gennemgået og optimeret omkring sparsommelighed og effektivisering.
- Gennemgang af økonomistyringen:
 - Der vil løbende blive tilbudt uddannelse til afdelingsbestyrelserne.
 - For at støtte administrative afdelingsbestyrelser og inspektørerne, og/eller regnskabsmedarbejderen, i de parlamentariske afdelinger med fremlæggelsen på afdelingsmødet, vil de med budgetforslag 2020 modtage et oplæg, som de kan bruge til fremlæggelse på de ordinære afdelingsmøder, hvor budgetterne skal godkendes af beboerne.
- Udført arbejde, der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet:
 - Løbende fokus på effektiviseringstiltag. Cirkulæret "2018 Retningslinjer for udbud i AAB", hvor det beskrives, hvordan afdelingerne skal håndtere dokumentationen af to udbud, er udsendt i sommeren 2018.

Henlæggelser i AAB

De henlagte midler i AAB er siden 2014 steget fra kr. 680 til kr. 838, svarende til en stigning på 23%. Dermed har AAB's afdelinger overordnet set styrket henlæggelserne og har dermed mere at stå imod med.



Der har siden 2014 været en stigning i de årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Dermed er de årlige henlæggelser i 2018 kr. 216 pr. m², hvilket er 52% mere end der blev henlagt i 2014.



Nybyggeri, helhedsplaner og mini-helhedsplaner

2018 har ligesom de foregående år været præget af fortsat stigende priser i byggebranchen, hvilket især er udfordrende for alment nybyggeri i København, men AAB har trods det arbejdet på en række byggeprojekter i både København og i omegnskommunerne:

- I afdeling 55, Ishøj, blev der i 2018 indgået aftale med totalentreprenør omkring at bygge 58 boliger. Byggeriet forventes at stå færdigt 1. kvartal 2020.
- I afdeling 105, Grønttorvet, kom der i december 2018 skema B godkendelse fra København Kommune. Byggeriet forventes afleveret i december 2019, hvor 59 boliger står klar til nye AAB-beboere.
- I afdeling 118, Frederiksberg, blev der i 2018 indgået aftale med totalentreprenør omkring at bygge 16 boliger.
- Der er indsendt et skema A projekt på 44 tagboliger i afdeling 11, Frederiksberg, som afventer kommunal sagsbehandling.

- Der er blevet arbejdet videre med 40 rækkehuse i afdeling 47, Skovlunde, hvorefter der skal arbejdes videre med yderligere 40 rækkehuse i afdeling 45, Skovlunde, og 16 rækkehuse i afdeling 106, Skovlunde.
- Udbygningen af plejehjemmet i afdeling 95, Dybenskærhave, afventer kommunens stillingtagen.

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

Fremtidssikring af alle vores boligafdelinger har stadig høj prioritet. I 2018 kom det blandt andet til udtryk ved at:

- 13 afdelinger havde helhedsplaner, der enten var i projekteringsfasen, i gang med arbejdet eller ved at blive afsluttet.
- Otte afdelinger havde mini-helhedsplaner, der enten var i projekteringsfasen, i gang med arbejdet eller ved at blive afsluttet.

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

Byggeri & Vedligehold har gennemført en evaluering af byggesager, med deltagelse af afdelingsbestyrelser, der er i gang med eller har afsluttet en helhedsplan eller minihelhedsplan. Arbejdet i evalueringsudvalget har medført en række anbefalinger til forbedring af arbejdsprocessen i de store byggesager. Arbejdet med at realisere anbefalingerne følges af Bygge- og projektudvalget.

Status på boligsociale helhedsplaner og indsatser

Som boligforening er det vigtigt for os at tage bedst muligt hånd om vores beboere. Vi tror på fællesskabet og går langt for at skabe tryghed, trivsel og godt naboskab. Sociale indsatser er derfor et vigtigt fokusområde for AAB.

De sociale indsatser kan antage forskellige former, og hver dag ydes der i mange af vores afdelinger en stor frivillig indsats for at understøtte og drive sociale indsatser af større eller mindre omfang til gavn for vores beboere.

Dispositionsfonden ydede i 2018 økonomisk støtte til følgende boligsociale helhedsplaner, der også er støttet af Landsbyggefonden:

- Afdeling 8-24 + 33 + 49 'Beboerprojekt Puls' på Bispebjerg
- Afdeling 38 + 80 'Husum for alle' i Brønshøj/Husum
- Afdeling 50 'Fællesskaberne' på Sjælør/Kgs. Enghave
- Afdeling 52 'Vores HG' i Høje Gladsaxe
- Afdeling 55 'Vejleåparken' i Ishøj
- Afdeling 58 'Os i Mimerskvarter' på Nørrebro

Herudover ydede AAB's dispositionsfond økonomisk støtte til følgende boligsociale minihelhedsplaner, der ikke er støttet af Landsbyggefonden:

- Afdeling 43 'Kærene' i Rødovre
- Afdeling 54 'Hede- og Magleparken' i Ballerup

AAB deltog også i et ministeriefinansieret udviklingsprojekt:

- Afdeling 40 'Sammen om Bellahøj' i Brønshøj

Internt blev der udviklet et projekt, der har til formål at øge integrationen mellem AAB's renoveringsprojekter og sociale indsatser. Målet med projektet har været:

- at øge kvaliteten i renoveringssager og boligsociale indsatser
- at styrke beboertilfredsheden i forbindelse med renoveringer
- at styrke ejerskabet og engagementet i de afdelinger, hvor der gennemføres renoveringer.

Projektet har resulteret i en drejebog, der er en arbejdsgang for, hvordan AAB kan indtænke en social dimension i renoveringsprojekter.

I praksis indtager fysisk-social sammentænkning mange former. Det kan f.eks. dreje sig om at benytte arkitekturens sociale potentiale, at løfte socialt udsatte beboere gennem et samarbejde med en boligsocial helhedsplan, at forbedre boligafdelingens image eller at lette arbejdsgangen for boligafdelingens ejendomsfunktionærer. Fysisk-social sammentænkning handler dog næsten altid om at inddrage et bredt udsnit af de forskellige beboere, vi renoverer for. På den måde bliver beboernes viden om livet og mulighederne i netop deres boligafdeling en del af renoveringsprojektets fundament.

Udvalgte projekter i 2018 med fokus på fysisk-social sammentænkning:

- Afdeling 49, særlig kommunikationsindsats og udvikling af indsatser, der øger beboerdeltagelse på afdelingsmøder. Rådgivning vedr. social arkitektur.
- Afdeling 88, beboerworkshop og bestyrelsesrådgivning i forbindelse med genstart af helhedsplan.
- Afdeling 106, børneshop og voksenworkshop, samt udarbejdelse af idékatalog til minihelhedsplan.



Arbejdsmiljøarbejdet i AAB

I 2018 blev det treårige arbejdsmiljøprojekt i AAB evalueret og afsluttet. Projektet havde til formål at omstrukturere hele arbejdsmiljøorganisationen, så den stemmer overens med både lovgivning og foreningens decentrale organisering i øvrigt. På den måde skulle projektet medvirke til at sikre tilsynets krav om, at lokalt ansatte i administrative afdelinger har lige så gode rammer, som var de ansat under professionelle arbejdsledere.

Projektet har også medført et løft af de mange redskaber, som lokalt ansatte og ledelser skal bruge i årets arbejdsmiljøarbejde. Det gælder bl.a. årshjul, forretningsgange, uddannelse af arbejdsmiljørepræsentanter mv. Endelig har projektet sikret digital afholdelse af APV, opfølgning på handleplaner samt en årlig temadag med god tilslutning. Arbejdsmiljøet er vigtigt for AAB og med godkendelsen af budgettet for 2019 godkendte repræsentantskabet samtidig, at der blev afsat ressourcer til at etablere en central arbejdsmiljøfunktion, så indsatsen fortsat kan udvikles og driftes.

Status på digitaliseringsstrategi

AAB's digitaliseringsstrategi er i 2018 blevet virkeliggjort i en række projekter, som involverer både beboerdemokrater, administration og på sigt også beboerne.

iAPV er en digital løsning til at foretage APV'er i afdelingerne og administrationen. iAPV har gjort det muligt for administrationen og arbejdsmiljøorganisationen (AMO) at have et markant bedre overblik over arbejdsmiljøet lokalt og på tværs af organisationen, hvilket bl.a. giver mulighed for hurtig identifikation af behov for tværgående indsatser. iAPV giver også et hurtigt overblik over, hvilke afdelinger og områder i administrationen, der har udarbejdet APV-handlingsplaner. Systemet bruges endvidere månedligt til PULS-målinger i administrationen, så udviklingen på nogle af de særlige indsatser kan følges.

Acubiz er et appbaseret bilagshåndteringssystem til smartphones, med et debetkort tilknyttet. Systemet giver mulighed for at afdelingen, når de foretager udlæg, kan tage et billede af bilaget og registrere det i Acubiz, hvor den samtidig kan konteres. Det skal spare afdelingerne tid i forhold til kassekladder. Derudover kan systemet automatisk registrere hvis ejeren af debetkortet, har haft en transaktion, men ikke tilknyttet et bilag og dermed minde personen om det.

Tilmeldingssystemet *NemTilmeld* blev i januar 2018 taget i brug og bruges primært til planlægning af arrangementer, møder og kurser med deltagelse af beboerdemokrater, men også til arrangementer udelukkende med deltagelse af medarbejdere i administrationen.

DocuNote har været i drift i halvandet år, og undervisningen af afdelingsbestyrelserne er godt i gang. Der blev i 2018 gennemført yderligere undervisningstiltag, såsom sidemandsoplæring og telefonsupport, for at sikre, at afdelingsbestyrelserne føler sig sikre i anvendelse af *DocuNote*.

DocuNote er valgt som dokumenthåndteringssystem, blandt andet fordi det giver mulighed for, at vi kan dele viden på tværs af hele organisationen, men samtidig er det også for at sikre, at vi overholder de krav som udspringer af persondataforordningen. Systemet har fjernet afdelingernes opgave med at tage backup af data, der før lå lokalt. I slutningen af 2018 gik vi i gang med videreudviklingen af *DocuNote*, så vi kan udnytte de fordele og funktioner, som dokumenthåndteringssystemet giver os. Det er blandt andet delvis automatisering af arbejdsgange på udvalgt processer.

Business Intelligent (BI) bruges til ledelsesrapportering. Der trækkes data fra Unik Bolig som eksporteres til Excel, hvor data kan opstilles i tabeller, og automatisk opdateres med de sidste nye tal på tværs af alle afdelinger dagligt. Som tillæg til BI anvendes Power BI, der giver et grafisk billede i form af søjler, lagkager m.m.

Der er mulighed for med et enkelt klik at få en detaljeret visning ud fra en valgt graf. Det betyder, at man kan gå fra et samlet tal på foreningsniveau ned til en detalje på eksempelvis en enkelt lejer.

Softwareroboter har i 2018 gjort det første indtog i AAB, hvor de blandt andet er blevet anvendt i Økonomi og Vedligehold & Energi. AAB har tidligere implementeret en anden softwarerobot: fakturafirewall som automatisk sender en faktura retur til leverandøren med information om, hvad faktura udstedt til AAB skal indeholde.

BeboerApp projektet blev opstartet i 2018. Formålet er at lade beboerne i AAB indberette problemer med deres bolig eller få hjælp til at løse det de selv har ansvaret for via en app eller en url.

Digital driftsstyring blev ligeledes opstartet i 2018. Formålet med projektet er at anskaffe et system, der kan aflaste og hjælpe i opgaveplanlægningen for den daglige drift. Særligt, er fokus lagt på at kunne automatisere en proces omkring årshjul, serviceniveau og effektiv drift.

Dette vil bl.a. betyde, at opgaver oprettet i *BeboerApp* på sigt kan levere opgaverne direkte til driftsstyringssystemet, for på en smart og effektiv måde at hjælpe i planlægningen af den daglige drift.

Tilfredshedsmålinger

Det er vigtigt, at AAB's beboere og ansøgere på ventelisten er tilfredse med den service, AAB leverer. Derfor udsender AAB jævnligt tilfredshedsmålinger for at undersøge om der er noget, vi skal justere eller gøre bedre.

Telefoner

I januar 2018 fik AAB nyt telefonsystem. Det betød bl.a., at alle, der ringede til AAB fra september 2018, blev tilbudt at deltage i en tilfredshedsundersøgelse efter endt samtale. Undersøgelsen viste en stor tilfredshed med den service, AAB yder i telefonen. På en skala fra 1-9, hvor ni er mest positiv, fik AAB en gennemsnitlig tilfredshed på syv. I 2018 besvarede administrationen 88% af alle indgående opkald i åbningstiden. 82% af disse opkald blev besvaret inden for tre minutter.

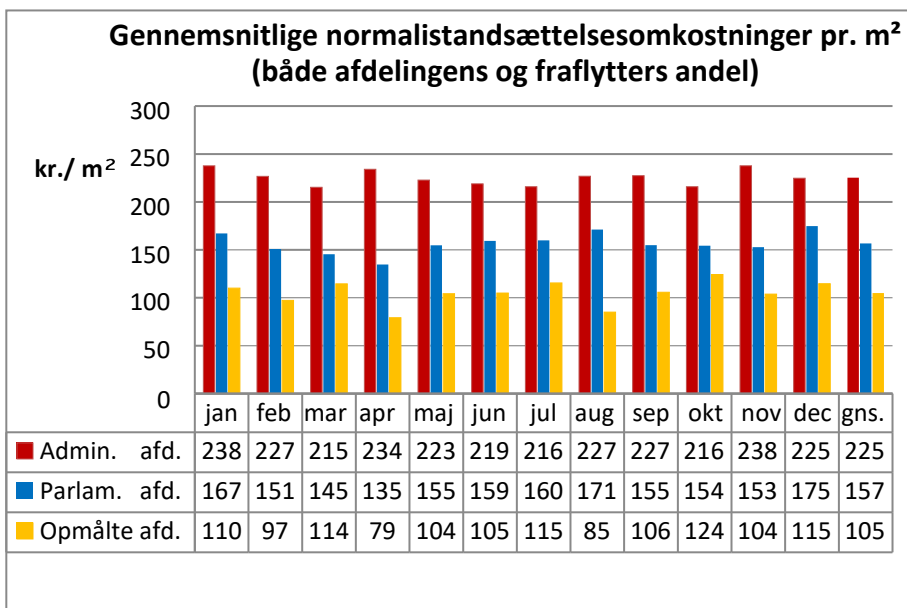
Fraflytning og indflytning

Alle indflyttere og fraflyttere har i 2018 haft mulighed for at deltage i en tilfredshedsmåling. Målingen blev foretaget på en skala fra 1-10, hvor ti var mest tilfreds. Særligt vores indflyttere har udtrykt stor tilfredshed med indflytningsprocessen. De har svaret på spørgsmål om alt fra tilbudsbreve, besigtigelse af ny bolig, samt modtagelsen i afdelingen. I gennemsnit har AAB's indflyttere oplyst en tilfredshed på syv. AAB's fraflyttere derimod har ikke været helt så tilfredse med fraflytningsprocessen. De har i gennemsnit oplyst en tilfredshed på seks.

Istandsættelsesomkostninger

I 2018 brugte AAB samlet kr. 44 mio. på istandsættelse af fraflytningsboliger. Det er et stort beløb. Både til gavn for fraflytter og afdelingen, arbejder AAB derfor målrettet for at nedbringe udgifterne til istandsættelsen uden at gå på kompromis med kvaliteten. Det kan lade sig gøre via konkurrenceudsættelse og udbud. I en række afdelinger er boligerne blevet opmålt og efterfølgende er istandsættelsesarbejdet blevet udbudt. Her er omkostningerne halveret i forhold til de afdelinger, der hverken udbyder eller

konkurrenceudsætter arbejdet.



Genudlejning af boliger

I løbet af 2018 har AAB genudlejet 1.912 boliger, svarende til ca. 10% af AAB's samlede boligmasse. Genudlejningsprocenten matcher resten af den almene sektor i Københavnsområdet.

67% af de genudlejede boliger er gået til ventelisten. Ventelisten omfatter både den eksterne venteliste (17%), den eksterne fleksible venteliste (15%), den interne venteliste i afdelingerne (9%) og den interne venteliste mellem afdelingerne (22%), samt udlejning af ungdomsboliger; en opgave der er outsourcet til Central Indstillingsudvalget (CIU) (4%).

29% af boligerne er udlejet via kommunal anvisning, mens under 1% er udlejet via andre kommunale aftaler (særboliger, flygtningeboliger, flygtning-deleboliger, byfornyelsesboliger).

De sidste 3% er bytteboliger og boliger anvendt til genhusning.



AAB
afdeling 12
Vanløse

AAB's forventninger og tiltag 2019-2022

Boligforeningen AAB vil i 2019 have særligt fokus på at arbejde med følgende områder:

- Effektivisering
- Strategi
- Nybyggeri
- Boligsocialt
- Den gennemførte egenkontrol
- Digitalisering

Effektivisering

Alle afdelinger forventes i første kvartal af 2019 at opdatere deres handlingsplan. Afdelinger som er bagud med effektiviseringsarbejdet, vil i forbindelse med opdateringen af handlingsplanen skulle redegøre for, hvordan de vil komme i mål.

Af effektiviseringstiltag i administrationen kan nævnes: projekt vedrørende forbrugsregnskaber, overgang til E-Boks, robotsoftware i administrationen og anden digitalisering, som understøtter en mere effektiv administration.

Derudover forventes flytning til nyt domicil at kunne bidrage til effektivisering i årene efter 2020. AAB har købt 3B's andel af deres tidligere domicil på Havneholmen og udlejer domicilet fra 2019 til august 2021, hvor AAB flytter ind. Domicilet deles med Boligkontoret Danmark.

Administrationens tiltag er et led i at holde boligafdelingernes driftsudgifter nede, eller med til at bidrage med at holde administrationsbidraget nede.

Forventningen om at nå i mål, sker på trods af at konto 125 medregnes i udgiftsbasen for effektiviseringer. Vi har i AAB haft fokus på de øvrige konti, da vi ønsker at fremtidssikre og forbedre vores boliger. Dog vil en god planlægning af dv-midler på sigt betyde at udgifter til konto 125 vil falde, da der alt andet lige vil være mindre behov for fremmedfinansiering.

Derudover samarbejder afdelinger og administration, om projektet 'digital opmåling og udbud af flytteboliger'. Dette projekt forventes også at kunne bidrage til, at AAB når i mål, i form af lavere udgifter til istandsættelse af flytteboliger, hvilket både kommer afdelingerne og beboerne/fraflyttere til gode.

Fokus på effektivitet vil også efter 2020 være et vilkår i AAB. Enten i form af nye effektiviseringsmålsætninger for den almene boligsektor som helhed, eller i form af internt definerede målsætninger, som tager/kunne tage udgangspunkt i de konti som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen beregner effektivitetstal på baggrund af.

Strategi

Den nye strategi blev som tidligere beskrevet godkendt i 2018 og i 2019 og årene frem, vil der skulle arbejdes med at implementere den nye strategi. Herunder vil der blive arbejdet med en ny forretningsorden for henholdsvis repræsentantskab og direktion, der forventes at blive fremlagt til behandling i 2019.

Nybyggeri

Efter en årrække med udfordringer med høje priser i byggebranchen, forventes AAB at komme i gang med nogle nybyggerier, herunder rækkehuse i Ishøj, flygtningeboliger på Frederiksberg, familieboliger og institution i Ørestaden,

rækkehuse i Skovlunde og ungdomsboliger ved Femøren station på Amager. I 2019 forventes 53 familieboliger at stå klar til indflytning på Grønttorvet i Valby og 14 flygtningeboliger på Frederiksberg.

Fremtidssikring

I 2019 forventes der at blive godkendt en række helhedsplaner og minihelhedsplaner, der skal være med til at fremtidssikre AAB's boliger. Af fremtidssikringsprojekter der forventes at blive godkendt i 2019, kan nævnes helhedsplan i afdeling 38 i Brønshøj, afdeling 49 i København NV, afdeling 80, Gadelandet i Brønshøj/Husum og afdeling 40 på Bellahøj.

Der forventes at blive igangsat forundersøgelser i afdeling 18 på Østerbro med henblik på en helhedsplan.

Boligsocialt

I 2019 vil fokus for det boligsociale område – udover fortsat at engagere sig i drift af de boligsociale helhedsplaner og minihelhedsplaner som foreningen administrerer og er en del af - være lagt på at videreudvikle og styrke den fysiske-sociale sammentænkning i de renoveringsprojekter, der er i gang og på vej. En vigtig indsats relateret hertil er at styrke informationen og kommunikationen med de beboere, der er berørt af en renovering.

I flere af de forestående renoveringsprojekter, bliver det nødvendigt at genhuse beboerne i en kortere eller længere periode. Et andet fokusområde for 2019 er derfor at udvikle en forretningsgang for, hvordan vi bedst muligt internt håndterer en genhusningsproces.

AAB's beboerkoordinatorer spiller en stor og væsentlig rolle i de støttede renoveringsprojekter, da de fungerer som bindeled mellem beboere, entreprenører og projektledere. I 2019 er endnu et fokusområde derfor at afdække og teste mulighederne for at knytte dem til de af foreningens minihelhedsplaner, hvor der er meget beboerkontakt.

Den gennemførte egenkontrol

Der vil i 2019 blive arbejdet videre med egenkontrol i administrationen, hvor der efter gennemførelse af egenkontrollen i den administrative hovedproces for Byggeri vil blive taget fat på processerne 'udlejning', 'raflytning', 'årshjul' og 'beboerdemokrati'.

Digitaliseringsstrategien i fremtiden

Digitaliseringen i 2019 vil med udgangspunkt i effektivisering af foreningens kerneopgaver blandt andet tage udgangspunkt i følgende løsninger: ny version af bestyrelsesweb, iRekvi, sms- kommunikation til beboerne, BeboerApp, digital driftsstyring, softwareroboter, DocuNote samt Farpay, som vil give beboerne mulighed for at betale boligafgift med mobilpay og kort.

Fireårige mål for driftsudgifter

I 2018 blev der i forbindelse med udarbejdelse af budget 2019 også udarbejdet fireårige mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

I mål for fremskrivning er lagt til grund, at prisudviklingen generelt udgør en stigning på 2% om året.

På baggrund af fremskrivningen forventes det, at den årlige samlede stigning i driftsudgifter for 90% af afdelingernes vedkommende højst vil udgøre 2% om året.

Der er indlagt mål for allerede kendte effektiviseringstiltag på prognosetidspunktet. AAB's fortsatte effektiviseringstiltag vil give mulighed for, at nogle afdelinger får lavere driftsudgifter, og dermed lavere husleje, end prognosen på nuværende tidspunkt tilsiger. Målene justeres ved hver budgetlægning.

Der prognosticeres ikke med afvikling af tidligere års overskud udover de allerede kendte. Overskud kan bruges til at dæmpe huslejen i en treårig periode.

Huslejen for 75% af afdelingerne forventes at stige med 2% eller mindre frem til og med 2021. I 2022 vil den manglende indtægt fra overskudsdisponering medføre en forventning om, at 60% af afdelingerne højst vil få en stigning på 2% i huslejen.

Der forventes generelt, at effektiviseringsmålene indarbejdet i budgettet vil føre til mindre overskud i budgetterne, hvorfor dæmpningen i huslejen vil komme fra opnåede effektiviseringsmål.

Forhold som revisor måtte have påtalt

Revisionen har skrevet følgende i revisionsprotokollen: *"Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet."*

Særlige økonomiske problemer i AAB og vores afdelinger

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

Økonomistyring

AAB har en målstyringstavle over de vigtigste administrative hovedprocesser. Denne tavle danner grundlag for administrationens kapacitetsstyring, hvor der er overblik over, hvilket kapacitetsbehov der er for hver proces. Hvis der er en arbejdsgang, der bliver ramt af negative resultater, eller af anden årsag mangler kapacitet i en periode, har ledelsen overblik over, hvilken kapacitet der skal/kan allokeres for få rettet op igen.

AAB's økonomistyring består af:

Økonomistyring
Ledelsesinformation
Ledelsesrapport
Afdelingernes styringsrapport
BI, Business Intelligence
Forvaltningsrevision

Finansiell styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
Regnskab Budget Budgetopfølgning Formueforvaltning	Administrationen	Ledelsesrapport, indeholdende målstyring samt opfølgning på projekter og byggesager

Økonomiske nøgletal

Arbejdskapital

ARBEJDSKAPITAL – I 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARBEJDSKAPITAL – PRIMO	51.832	49.911	46.393	42.829	38.861	37.018	36.815	36.606	36.392
TILGANG, BIDRAG FRA AFDELINGER	1.937	1.937	1.937	1.937	1.937	1.937	1.937	1.937	1.937
TILGANG SIDEAKTIVITETER	6	6	6	6	6	6	6	6	6
TILGANG I ALT	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943
AFGANG DIGITALISERING	-3.267	-4.864	-5.380	-4.250	-1.646				
AFGANG SIDEAKTIVITETER	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
AFGANG UDBYGNING AF EJENDOMSSERVICE	-573	-573							
AFGANG I ALT	-3.864	-5.461	-5.507	-5.910	-3.786	-2.146	-2.152	-2.157	-2.163
ARBEJDSKAPITAL – ULTIMO	49.911	46.393	42.829	38.861	37.018	36.815	36.606	36.392	36.172

Dispositionsfonden inkl. egen trækingsret

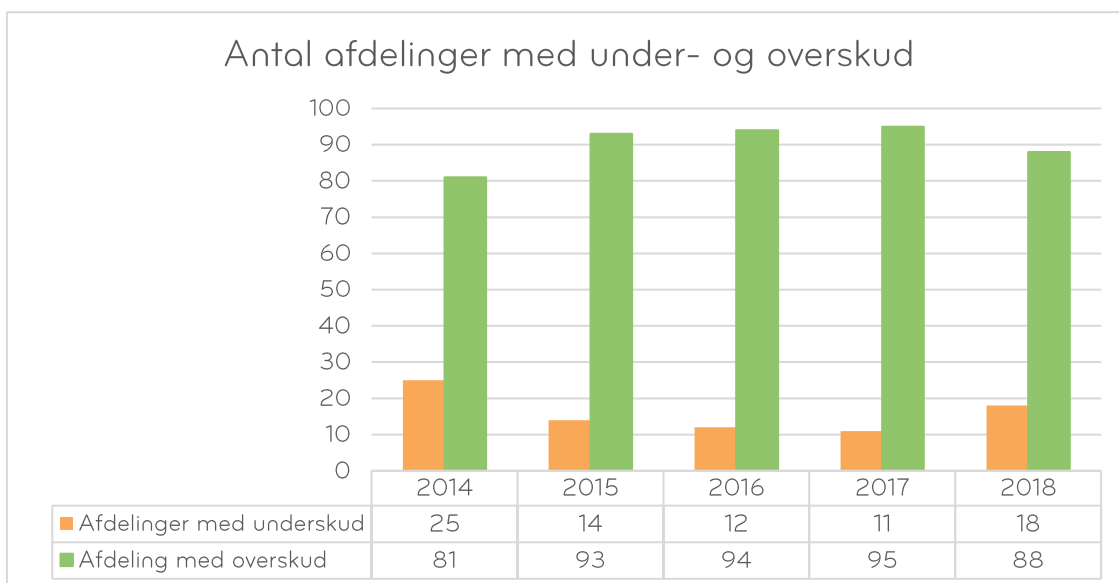
DISPOSITIONSFOND – I KR. 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DISPOSITIONSFOND – PRIMO	582.928	540.353	510.965	546.264	583.760	623.383	664.527	707.660	752.245
INDBETALINGER	128.005	129.397	130.677	133.330	135.157	137.909	141.636	144.121	146.905
TILSKUD/TILSAGN OM TILSKUD	-170.579	-158.786	-95.379	-95.833	-95.534	-96.765	-98.503	-99.535	-100.859
DISPOSITIONSFOND ULTIMO	540.353	510.965	546.264	583.760	623.383	664.527	707.660	752.245	798.291
BUNDEN DEL	418.717	390.299	425.413	462.753	500.886	538.879	575.426	613.205	651.528
DISPONIBEL	121.636	120.665	120.850	121.007	122.497	125.648	132.234	139.040	146.763

Indestående i Landsbyggefonden

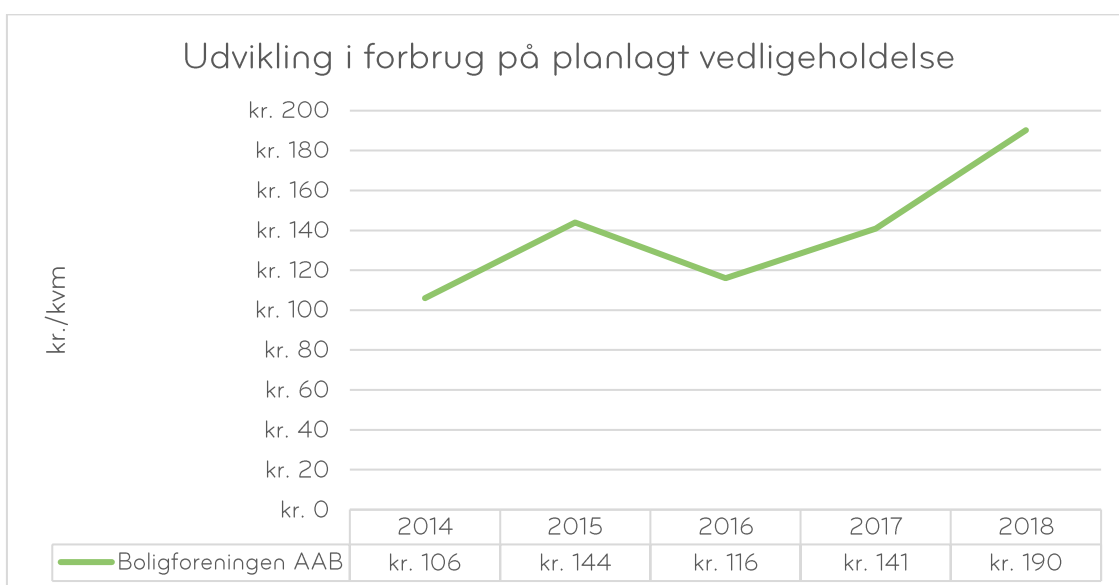
INDESTÅENDE I LBF – I 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
BUNDNE A- OG G-INDSKUD	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703	88.703
C-INDSKUD	260	260	260	260	260	260	260	260	260
TRÆKNINGSRET PRIMO	272.397	230.932	199.850	232.496	265.956	299.833	336.134	368.864	404.028
TILGANG	32.235	32.638	33.046	33.459	33.878	34.301	34.730	35.164	35.604
AFGANG	-73.701	-63.720	-400						
INDESTÅENDE I LBF – ULTIMO	319.895	288.813	321.459	354.919	388.796	423.097	457.827	492.991	528.595

Samlet oversigt

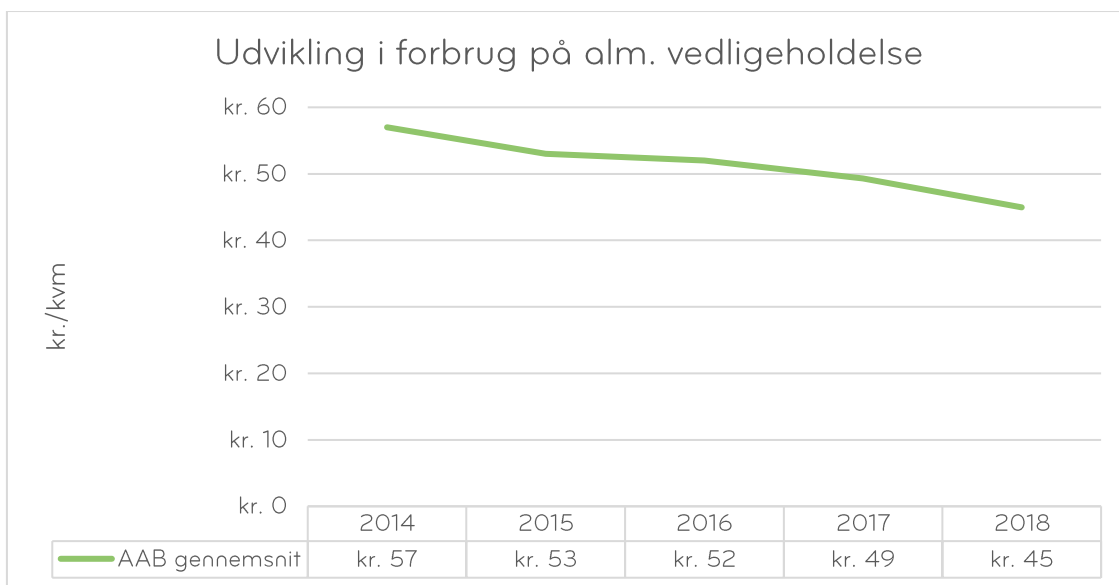
SAMLET OVERSigt – I kr. 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARBEJDSKAPITAL	49.911	46.393	42.829	38.861	37.018	36.815	36.606	36.392	36.172
DISPOSITIONSFOND + EGEN T. RET	540.353	510.965	546.264	583.760	623.383	664.527	707.660	752.245	798.291
EGENKAPITAL – ULTIMO	590.264	557.357	589.092	622.621	660.401	701.342	744.266	788.637	834.462



Andelen af afdelinger med overskud og underskud ligger på et stabilt niveau, men der har i 2018 været en stigning i antallet af afdelinger med underskud. Der arbejdes på at afdelingerne lander et resultat så tæt på nul som muligt. Dette gøres blandt andet ved at der gennemføres fire årlige budgetopfølgninger og afdelingerne dermed har et godt overblik over deres økonomi.



Forbruget på planlagt vedligeholdelse er steget gennem årene og hænger sammen med at henlæggelserne gennem de senere år ligeledes er blevet forøget. Der har været fokus på øget henlæggelser og på at mindske forbruget på almindelig vedligeholdelse og forsøgt at planlægge disse arbejder bedre. Som det fremgår af forbruget på almindelig vedligeholdelse, er forbruget de senere år faldet og der er dermed god sammenhæng mellem forbruget på planlagt vedligeholdelse og forbruget på almindelig vedligeholdelse.



Foreningens samlede resultat endte i 2018 med et overskud på kr. 999.000. Som figuren for foreningens samlede resultat viser, har der været et mindre overskud de fleste år, hvor der i 2017 var et mindre underskud. Det ligger godt indenfor det der kan forventes af en non profit organisation.

