

ÅRSBERETNING

2018/2019



INDHOLD

Året i glimt

Formandens beretning	s. 3
På ret køl - ny strategi under opsejling	s. 5
Vores vej til en mere effektiv drift Besøg fra B45	s. 7 s. 8
Beboerdemokrati - mulighed for indflydelse Frivillighedens Pris	s. 9 s. 10
De løfter en vigtig opgave	s. 11
Det lysner på toppen af Koldingvej	s. 12
Stigende antal studerende kalder på flere studieboliger Rejsegilde i Spinderiparken	s. 13 s. 14
Finlandsparken kan ånde lettet op På besøg i Sundparken	s. 15 s. 17
Den boligsociale helhedsplan	s. 18
Boligorganisationen	s. 19

Økonomi

Huslejerestancer	s. 20
Flytterestancer	s. 20
Dubiøse debitorer	s. 20
Lønudgifter	s. 21
Indkøb	s. 22
Administrationsbidrag	s. 23
Effektiviseringer	s. 23
Henlæggelser	s. 24
Likviditet	s. 25
Anvendt regnskabspraksis	s. 26
Regnskab 2018/2019	s. 27

FORMANDENS BERETNING

Endnu et år er gået, og det har på mange måder været et spændende og begivenhedsrigt år for AAB Vejle.

Repræsentantskabet, som er AAB Vejles øverste myndighed, startede det nye regnskabsår ud ved det ordinære repræsentantskabsmøde den 19. februar 2019. Her blev det forgangne regnskabsår gennemgået og Frivillighedens Pris traditionen tro uddelt – denne gang til Mette Arnold fra Askevænget. Årsregnskabet for 2017/2018 blev godkendt, og det kommende budget blev taget til efterretning. Under valg til hovedbestyrelsen blev formanden genvalgt, mens Tove Knudsen fra Den gamle Gård, Jørgen Kongerslev fra Nordlandsvej og Rene Vilstrup-Bie fra Løget blev valgt ind som nye medlemmer i hovedbestyrelsen. Der var indsendt forslag om, at uddelegerede kompetencer til bestyrelsen fremover skulle udøves af repræsentantskabet. Forslaget blev vedtaget men bliver først formelt godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde i februar 2020.

Hovedbestyrelsen, som består af 7 medlemmer, skal sammen med direktøren opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet samt udarbejde strategi og derved forholde sig til overordnede mål for boligorganisationens udvikling. Repræsentanter fra hovedbestyrelsen og ledelsen i AAB Vejle er repræsenteret i BL's kreds 7, BL's Netværksgruppe Vest, BL's BestyrelsesNet, Lægdommere ved Boligretten i Kolding, EWII's repræsentantskab, Boligpolitisk Styregruppe, Al-

men Net, Den Boligsociale Bestyrelse, diverse byggeudvalg samt Grundejerforeningerne for Sandegraven og Bomuldsspinderierne. Hovedbestyrelsen i AAB Vejle fungerer ligeledes som afdelingsbestyrelse i afdeling 48 og 53, da det ikke har været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse i disse afdelinger.

I regnskabsåret 2018/2019 har repræsentanter fra hovedbestyrelsen deltaget i BL kurser, der relaterer sig til bestyrelsesarbejdet, kvartalsvise netværksmøder samt en weekendkonference for organisationsbestyrelser til en samlet udgift af 53.750 kr. Det blev i øvrigt, på hovedbestyrelsesmødet den 22. februar 2018, besluttet, at hovedbestyrelsen i AAB Vejle ikke længere skal modtage profilbeklædning. Alle hovedbestyrelsesmedlemmer modtager internet fra Dansk Kabel TV.

I løbet af det forgangne regnskabsår har der for medlemmer af repræsentantskabet været afholdt 2 ekstraordinære repræsentantskabsmøder samt et temamøde. På det ene af de to ekstraordinære møder – mødet den 9. maj - blev udviklingsplanen for Finlandsparken fremlagt og efterfølgende godkendt. AAB Vejle og Vejle Kommune har sammen opnået et resultat, der betyder, at nedrivning af familieboliger i Finlandsparken helt undgås. Udviklingsplanen lægger op til en nedbringelse af de almene familieboliger til 68 procent med en områdeudvidelse, hvor der kan bygges nye ungdoms – og/eller ældreboliger. Finlandsparken er her efter den seneste



FORMANDENS BERETNING

>> fortsat

opgørelse stadig på ghettolisten, men da tallene bygger på gamle tal fra 2017 og 2018, er det faktisk ikke et retvisende billede af den aktuelle situation i boligområdet. Vi har i samarbejde med Vejle kommune gjort en stor indsats for at få flere beboere i Finlandsparken i arbejde, og det er lykkedes med hele 27 personer. Det betyder, at Finlandsparken ikke ville ramme ghettolistens kriterie om arbejdsløshed, hvis der blev brugt aktuelle tal til at opgøre listen. Ifølge de tal, som ministeriet har brugt, så er arbejdsløsheden i Finlandsparken på 41,1 procent. Nok til, at Finlandsparken ryger over de maksimale 40 procent og dermed ender på den hårde ghettoliste.

Generelt set har vi i AAB Vejle en udfordring, idet andelen af beboere med særlige behov er opadgående. AAB Vejle ligger i mange forhold højere end de øvrige boligorganisationer i Vejle og i kommunen generelt. Tal fra 2018 viser for eksempel, at der bor stadigt flere med ikke vestlig baggrund i AAB Vejle. Førhen så man kun stigningen ovenfor bakkerne, men de nyeste tal viser, at den nu også kommer nedenfor bakkerne. Vi ligger samtidig højt, hvad angår andelen af beboere med mindre end 200.000 kr. i årsindkomst. Det er en udvikling vi følger nøje, da den på sigt kan have negative konsekvenser for flere af vores boligafdelinger.

I 2019 fik vi afsluttet byggeregnskaberne for afdeling 29, 41 og 42 med positiv indvirkning på likviditeten. I sommeren 2020 forventes renoveringsprojektet i Møllevangen at blive afsluttet og vores ungdomsboligprojekt i Havneparken og Danmarksgade ligeså. Det betyder, at vi i årene fremover kommer til at mangle penge fra byggesagshonorarer. Penge der i stedet skal findes i administrationsbidraget, og som alt andet lige vil føre til huslejstigninger i regnskabsåret 2020-2021.

Som led i den overordnede strategiplan har hovedbestyrelse og ledelse arbejdet med HR-, IT- og kommunikationstrategier, som alle er iværksat og ved at blive ført ud i livet. HR-strategien skal sikre, at vi får de rigtige mennesker ombord på den rigtige måde, at alle oplever motivation og udvikling i hverdagen, og at konflikter forudses og løses hurtigst muligt. Derudover skal strategien medvirke til at skabe øget sammenhold i og på tværs af afdelinger samt øget forståelse for ledelsesmæssige beslutninger og tiltag. Med IT-strategien er der foretaget et stort strategisk skifte, da det er blevet besluttet at supplere vores in-house support med ekstern support og back-up. Som et led i medieudviklingen, har vi i forbindelse med den nye kommunikationsstrategi valgt

at nedlægge AAB NYT og i stedet arbejde henimod en mere moderne og tidssvarende kommunikation med vores beboere.

De seneste år har budt på mange nye lovkrav og udfordringer for den almene boligsektor, og umiddelbart vil der ikke blive stillet færre krav til branchen i de kommende år. Derfor har vi i AAB Vejle gennem længere tid arbejdet med effektiviseringer og forandringstiltag i både driften og administrationen med samtidigt fokus på den høje kvalitet for vores beboere. Nogle steder har vi skulle prøve os lidt frem, og andre steder er vi stadig ikke i mål. Men vi er på rette vej, og AAB Vejles medarbejdere tager godt imod de nye tiltag. Det er det vigtigste.

For at lade os inspirere af de mange dygtige kollegaer i branchen havde vi den 10. september et temamøde for repræsentantskabet, hvor Direktør, Anders Lisvad fra boligforeningen B45 i Grenå delte ud af deres erfaringer med driftseffektiviseringer. B45 har arbejdet med effektiviseringer gennem de sidste 7 år og er derfor et rigtig godt eksempel på, at man med den rigtige indstilling, vilje og forandringsparathed kan nå langt. Anders Lisvad fremlagde en masse gode, konkrete eksempler på, hvor de har sat ind i forhold til energi – og driftsoptimeringer. Hans overordnede budskab var, at man som spiller i den almene boligbranche bliver nødt til at rykke nu, da presset fra politikerne kun vil øges de næste mange år. Oplægget gav stof til eftertanke og har sat gang i mange nye tanker og idéer i AAB Vejle. I 2020 vil vi derfor arbejde henimod en revurdering af vores driftsopgaver med det mål at blive mere effektive og lønsomme, udnytte stordriftsfordele og opnå bedre fysisk såvel som psykisk arbejdsmiljø.★



Hans Helge Andersen.
Formand i AAB Vejle siden 1995.

PÅ RET KØL NY STRATEGI UNDER OPSEJLING

AAB Vejles hovedbestyrelse udarbejdede i slutningen af 2017 en samlet strategi for boligforeningen som erstatning for den daværende Vision 2020. Gennem de sidste to år er der fra alle kanter blevet arbejdet målrettet med strategien og de tilhørende handlingsplaner.

Det er i fællesskab lykkedes os at styre supertankeren mod havnen, hvor den inden længe lægger til kaj og bliver sendt på pension. Den har gjort det godt, men det er blevet tid til at sætte nye sejl.

Strategiske indsatser

Den netop afsluttede strategi blev bygget op omkring 5 hovedelementer; marked, produkt, produktionsressourcer, mennesker og økonomi, som samlet set udmøntede sig i 38 strategiske indsatser. Indsatser som vi i perioden 2018-2020 har haft fuld fokus på at nå i mål med. Vi har plukket et par eksempler ud og beskrevet dem i det følgende.

Pkt. 1.6 – AAB Vejle af ghettolisten

Da strategien blev udarbejdet i slutningen af 2017, havde Finlandsparken været på ghettolisten siden 2012, og det lå derfor hovedbestyrelsen meget på sinde at få ghetto-mærkatet pillet af. Derfor blev en af handlingsplanerne i strategien at få Finlandsparken af ghettolisten inden udgangen af 2020. Hvad vi dengang ikke vidste var, at regeringen i foråret 2018 kom med en ny lov "Ét Danmark uden parallelsamfund" – en lov, der havde til formål at gøre op med parallelsamfund i Danmark. Nye

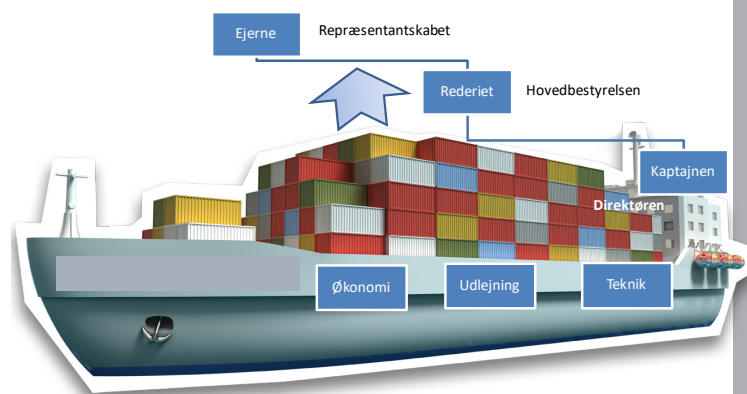
kriterier blev iværksat, og det betød, at Finlandsparken kom på listen over hårde ghettoer og blev pålagt at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden 2030. Det kunne blandt andet ske ved at sælge almene boliger, ændre reglerne for udlejning eller ved at rive boligblokke ned.

Forudsætningerne var altså pludselig ændret. AAB Vejle gik fra et ønske om helt at fjerne Finlandsparken fra ghettolisten til i stedet at skulle fokusere på at søge om dispensation fra den nye lov og samtidigt komme med et bud på en udviklingsplan, der skulle reducere antallet af almene familieboliger til højst 68 pct. i 2030.

I foråret 2019 blev vores dispensationsansøgning godkendt, og i sensommeren kunne beboerne i Finlandsparken ånde lettet op, da regeringen godkendte udviklingsplanen og dermed gav grønt lys til ikke at rive boliger ned. Finlandsparken er her efter den seneste opgørelse stadig på ghettolisten, men tallene bygger på gamle tal fra 2017 og 2018 og giver derfor ikke et retvisende billede. De nyeste tal viser derimod, at vi gradvist flytter os væk fra ghettokriterierne.

Pkt. 2.3 – Renovere en afdeling (afd. 8)

Det første frø i helhedsplanen for Vestbyens afdeling 8 blev sået på et beboermøde i 2013, hvor man første gang luftede tanker om en renovering af boligerne, som mange er fra 30'erne og ikke længere tidssvarende. 80 pct. af boligerne i afdeling 8 har for eksempel toilet-rum under 2,5 m² og ikke separat brus, og det gør ikke afdelingen attraktiv for tilflyttere.



Visualisering af strategien

Supertankeren, som udgjorde selve strategien, blev styret af kaptajnen (direktøren) og skibets besætning (ledelse og medarbejdere). Disse har altså haft ansvaret for at nå i mål med strategien og samtidigt holde rederne (hovedbestyrelsen) orienteret om status. Rederne har undervejs fastlagt skibets kurs, last og ressourcer eller sagt på en anden måde – de har støttet op, evalueret og tilpasset efter behov.

PÅ RET KØL - NY STRATEGI UNDER OPSEJLING

>> fortsat

Dårlige badeforhold og indeklima er nogle af de fokusområder, som helhedsplanen i afdeling 8 arbejder med, men også gennemlysning af lejligheder er højt prioriteret. Hvad der ender med at blive en del af renoveringsplanen, ved vi dog først, når finansieringen og ikke mindst Landsbyggefondens godkendelse falder på plads.

Formålet med fysiske helhedsplaner er at sikre, at afdelingen og boligerne i fremtiden vil være attraktive for både nuværende og kommende beboere, men det kan tage mange år fra man går i gang med at udvikle planen til håndværkerne kan gå i gang.

Frem mod sommeren 2020 bliver der nu arbejdet på de typer af dokumentation, som Landsbyggefonden skal have for at vurdere størrelsen af det støttede lån til renoveringsprojektet. Det er blandt andet indretningstegninger af de forskellige lejlighedstyper og supplerende undersøgelser af f.eks. indeklima, kloak og tag.

Vi regner med, at vi i løbet af 2021 kan få grønt lys fra Landsbyggefonden til at fortsætte arbejdet med blandt andet at finde det rådgivningsfirma, der skal stå for projektet, og hvis alt klapper, forventes renoveringen af afdeling 8 at kunne starte op i 2022.

Pkt. 3.4 – Igangsætning af driftsfællesskaber

Undersøgelser viser, at boligafdelinger i driftsfællesskaber får bedre beboerservice, pænere udearealer og mere kvalitet for færre penge. Derfor blev der i starten af 2019 arbejdet hen imod en sammenlægning af de forskellige driftsenheder i Vestbyen.

Rammerne for projektet blev sat, da vi den 1. juli 2019 kunne åbne dørene til det nye varmemesterkontor i den

”gamle bagerforretning” i Svendsgade, og vi kan nu begynde at høste frugterne af det nye driftsfællesskab.

Pkt. 4.6 – Ændret organisering i teknisk afdeling

For at optimere driften af teknisk afdeling har der gennem længere tid været arbejdet hen imod en ny og anderledes organisering, som passer bedre til den overordnede opgaveportefølje. Vi har blandt andet fået etableret en back-office funktion med en driftskordinator og en driftsassistent, som begge skal være med til at frigive ressourcer til inspektørerne, så vi sikrer en ensartet og hurtig sagsbehandling.

Desuden har vi iværksat en omrokering af afdelingerne vores inspektører imellem, så fordelingen i langt højere grad understøtter den oprindelige tanke omkring driftsfællesskabets potentialer.

Pkt. 5.8 – Overskud på AAB Vejles Feriehuse

For at bedre økonomien i feriehusafdelingen og gøre den uafhængig af tilskud fra hovedforeningen, er der fra feriehusudvalget samt administrationens side lavet forskellige tiltag.

I starten af 2019 solgte vi det ene af de 4 feriehuse, så AAB Vejle i dag står tilbage med 3 feriehuse og 1 ferielejlighed. Samtidigt igangsatte vi en plan for markedsføring af ferieboligerne, så vi sikrer os, at alle beboere er opmærksomme på muligheden for at leje. Et tredje tiltag har været at regulere forrentningen af lånene, så de nu svarer til markedsvilkårene.

Med ovenstående tiltag har vi en forventning om, at afdelingen fremover får en bedre økonomi og kan hvile i sig selv, så vi derved undgår salg af de resterende ferieboliger. ★

Strategi 2020-2023

Arbejdet med den nye strategi starter op til foråret, hvor hovedbestyrelsen og ledelsen i AAB Vejle orienterer sig mod et fælles fremtidigt mål og formulerer den langsigtede plan for boligforeningen.



VORES VEJ TIL EN MERE EFFEKTIV DRIFT

Aftalen mellem BL – Danmarks Almene Boliger, Kommunernes Landsforening og regeringen om effektivisering i den almene boligbranche svarende til 1,5 milliard kroner af driftsbudgetterne i 2020 har sat en masse i gang i boligforeninger landet over. Kravet om besparelser er rettet mod hele den almene boligbranche og alle hæfter pt. solidarisk for at nå målet. Der er derfor behov for nytænkning, fleksibilitet og forandringsparathed hos alle involverede.

Alle områder i organisationen er i spil, når der skal effektiviseres. Dog er der særligt stort fokus på driften, da der er ekstra store gevinster at hente her. I AAB Vejle har vi gennem flere år arbejdet på at blive mere effektive og lønsomme, men det fulde potentiale er endnu ikke nået. Derfor kigger vi i 2020 ind i en revurdering af vores drift, så vi kan arbejde hen imod en optimal organisering af opgaverne for herigennem at blive mere effektive, opnå stordriftsfordele og forbedre vores fysiske såvel som psykiske arbejdsmiljø. Samtidigt skal kompetencerne i højere grad holdes internt, så vi kan spare på udgifter til eksterne håndværkere.

Vi skeler selvfølgelig til nogle af vores kollegaer i branchen, som gennem flere år har arbejdet med effektiviseringer i driften og gjort det godt. De har især haft fokus på samarbejde, kompetencer, planlægning og ikke mindst ledelse, og det er vores forhåbning at gøre dem kunsten efter.

Ved at arbejde med vores personale og organiseringen af de opgaver, de til daglig varetager, vil vi i langt højere grad kunne udnytte potentialerne ved for eksempel stordrift af vores i alt 500.000 m² grønne områder og større vedligeholdelsesopgaver på ejendomme. Her siger erfaringen fra lignende projekter i branchen, at der kan være store besparelser at hente og ikke mindst ensartethed i udførelse og kvaliteten af arbejdet.

Hertil kommer at vores materielle ressourcer kan udnyttes langt bedre, end de gør i dag. For at investeringer i store og dyre maskiner skal kunne betale sig, er det nødvendigt, at de anvendes på tværs af større geografiske områder end tilfældet er i dag. Det giver derfor god mening at flytte ejerskabet af materiel højere op i organisationen eller alternativt at dele maskiner på tværs af flere afdelinger. Dette vil give langt bedre udnyttelse og mindre omkostninger til drift og vedligeholdelse.

For at blive bedre til at planlægge vores opgaver ude i driften og samtidigt skabe gennemsigtighed og i sidste ende bedre service for vores beboere er vi i gang med implementeringen af et opgavestyringssystem. I løbet af sommeren 2019 har vores kollegaer i Løget testet systemet, som med tiden vil blive udrullet i alle AAB Vejles afdelinger. Når systemet kommer op og køre, vil det kunne koordinere og samtidigt matche 8000 forskellige opgavetyper med vores dygtige gårdmænd og varmemestre. Opgavestyringssystemet skal altså skabe overblik over afdelingernes mange opgaver og tilpasse dem til det mandskab og de kompetencer, vi har til rådighed. Det vil give en mere effektiv opgavefordeling – især ved sygdom og afspadsering og sikre, at vi får løst opgaverne i fællesskab og inden for rimelig tid. Som led i processen er alle vores ejendomsfunktionærer netop blevet udstyret med en smartphone, hvor de med et par klik vil kunne se og håndtere status på de forskellige opgaver, når systemet implementeres.

En anden væsentlig ændring, som vi kigger ind i i 2020, er i kundeservice, som erstattes af et servicecenter, der vil blive bemanded af to medarbejdere. Alle henvendelser vil skulle gå via servicecentret, som fordeler opgaver og henvendelser alt efter, hvad opgaven eller forespørgslen drejer sig om. På denne måde sikrer vi, at alle henvendelser ender det rigtige sted første gang, og at vores beboere oplever, at der bliver taget hånd om dem på bedst mulig måde. ★



Illustration: Ida Ravnholdt Poulsen



ETABLERING AF SOLCELLER

På flere afdelingsmøder i 2019 var der et ønske om etablering af solceller.

Solceller er ikke en mulighed for de af AAB Vejles afdelinger, der går under lokalplan 1000 i Vejle midtby, men for alle andre afdelinger vil opsætning af solceller være muligt, hvis det vurderes rentabelt, og anlægget kan opsættes uden at være til gene for nærmiljø og arkitektur. Dog er det planen at høste erfaringer ved hjælp af et testprojekt i Finlandsparken, før det eventuelt sættes i gang andre steder.

Ønsker en afdeling at undersøge muligheden for etablering af solcelleanlæg, skal det behandles på afdelingsmødet, hvorefter der vil blive lavet en grundig, uvildig foranalyse af projektet.



Besøg fra B45

Tirsdag den 10. september 2019 var der ekstraordinært repræsentantskabsmøde i AAB Vejle. Her var direktør, Anders Lisvad fra boligforeningen B45 i Grenå inviteret til at komme og dele ud af B45's erfaringer med driftseffektiviseringer. Boligforeningen i Grenå har arbejdet med effektiviseringer i 7 år og er et rigtig godt eksempel på, hvor langt man kan nå med en god portion vilje og forandringsparathed.

BEBOERDEMOKRATI - MULIGHED FOR INDFLYDELSE

Som beboer i AAB Vejle eller i en hvilken som helst anden almen boligforening, er din mulighed for indflydelse stor. I modsætning til beboere i private udlejningsejendomme har du nemlig meget at skulle sige, når det kommer til udviklingen af din boligafdeling. Det er helt op til den enkelte, hvor meget og hvor lidt indflydelse, man ønsker, men det er som udgangspunkt en rigtig god idé, at møde op til det årlige afdelingsmøde, hvor der blandt andet træffes beslutninger om afdelingens budgetter, moderniseringer og ordensregler.

De almene boliger styres meget demokratisk, og hvis du, som beboer, gerne vil have indflydelse på dit boligområde, så kan du enten møde op til de årlige beboermøder eller stille op til afdelingsbestyrelsen i din boligafdeling. Det ene udelukker naturligvis ikke det andet.

Afdelingsmødet

Afdelingsmødet, som er boligafdelingens øverste myndighed, afholdes i maj måned for alle boligafdelingens beboere, og det er her, du kan møde op og blandt andet være med til at beslutte budgettet og dermed også huslejen for det kommende år. På afdelingsmødet stemmer I om eventuelle indkomne forslag og snakker om udviklingen i jeres afdeling. Alle kan forud for mødet stille forslag, hvis de har ønsker til aktiviteter eller tiltag i afdelingen.

AFDELING 42 - LØGET BY VEDTOG
PÅ AFDELINGSMØDET I MAJ 2019
IMPLEMENTERINGEN AF EN INSEKT-
STRATEGI FOR AT FORBEDRE BIODI-
VERSITETEN I OMRÅDET.

Bestyrelsesarbejdet

Hvis man som beboer vil gøre lidt ekstra for sin afdeling og samtidig være tæt på beslutningerne, så kan man stille op til afdelingsbestyrelsen. Det er på det årlige afdelingsmøde, at medlemmer af afdelingsbestyrelsen vælges – altid for en toårig periode.

Som medlem af afdelingsbestyrelsen er din vigtigste opgave at varetage beboernes interesser og sørge for, at de beslutninger der træffes på afdelingsmødet bliver ført ud i livet.

Afdelingsbestyrelsen har medindflydelse på husordenen, vedligeholdelsesreglement samt budget og årsregnskab. ★



Jørgen Otto Kongerslev fra Nordlandsvej er et godt eksempel på en beboer, som ønsker at gøre sin indflydelse gældende.

Jørgen har gennem de sidste 11 år siddet i afdelingsbestyrelsen i sin boligafdeling og blev i 2019 valgt ind i hovedbestyrelsen i AAB Vejle.

Jørgen er god til at drive ting og nyder at tage ansvar. Det frivillige arbejde giver ham en masse socialt, men også fagligt synes han, at der er meget at hente.



AFDELINGSMØDER 2019

I maj 2019 deltog 601 beboere i AAB Vejles afdelingsmøder. Det der blev drøftet rundt omkring i afdelingerne var blandt andet budgetter, indkomne forslag, planlagt vedligehold, AAB Vejles feriehus, Yousee-aftale og Min Side.

Alle beboere havde på forhånd mulighed for at indsende forslag, og det var der flere, som havde gjort.

Er du beboere i AAB Vejle, kan du altid finde referater fra afdelingsmøderne under Min Side.

FRIVILLIGHEDENS PRIS

Hvert år siden 2016 er årets frivillige i AAB Vejle blevet kåret på det ordinære repræsentantskabsmøde i februar måned.

Prisen har til formål at hylde de mange AAB'ere, som yder en kæmpe indsats og gør en stor forskel for andre i og omkring deres boligområder.

Frivillighedens Pris 2018 gik til Mette Arnold fra Askevænget. Hun blev især hyldet for sin store indsats i festudvalget, som på kåringstidspunktet kun bestod af hende. I 2011 stiftede hun sammen med to andre beboere "Kom og mød din nabo", som startede i det små med kaffe og kage og senere udviklede sig til også at inkludere en sommerfest - en fest Mette har stået for lige siden. Ifølge Mette er opbakning til arrangementerne og glade naboer løn nok i sig selv.



DE LØFTER EN VIGTIG OPGAVER

I AAB Vejle har vi mange beboere, der gør et stort stykke arbejde med at engagere sig i fællesskabet og derved skabe både liv og udvikling i deres boligområder.

De frivillige modtager ingen løn men får til gengæld masser af indflydelse og mulighed for at lære mange nye mennesker at kende. Ligesom der er på landsplan, er der rigtig mange ældre frivillige i AAB Vejle, men alle kan være med, uanset om man er ung, gammel, mand, kvinde, nyttilflyttet eller "gammel i gårde".



Tre af Café Løgets faste frivillige. Fra venstre; Per Mikkelsen, Susanne Pedersen og Inger S. Therkelsen

Frivillighed skaber glæde

Der er en stor repræsentation af frivillige i Løget og Finlandsparken, der begge er omfattet af den boligsociale helhedsplan. I Løget har man blandt andet caféen i Kvartershuset, som har eksisteret de sidste 7 år til glæde for både brugere og frivillige. Caféen holder åbent hver tirsdag, onsdag og torsdag og drives udelukkende af frivillige. Én af dem er Inger Therkelsen, som har været frivillig i caféen i godt et års tid. Hun har ansvaret for caféens hjemmeside og kommer også i caféen et par gange om ugen for at hjælpe med at lave mad. "Hver gang vi har åbent, kommer der ca. 20-25 personer. Der er altid både nye og kendte ansigter imellem, og man kan se, at folk hygger sig og snakker godt sammen på kryds og tværs," siger Inger.

I caféen kan man nyde dejlig mad, som er lavet fra bunden. Et måltid koster kun 30 kr., og så kan man ovenikøbet møde nye mennesker og måske endda skabe venskaber for livet. "Det er godt at se, at mange af de beboere som måske er lidt ensomme og sårbare kommer igen og igen og får skabt et netværk. De kan være lidt stille i starten, men alle er gode til at tage imod nye, og derfor kommer de hurtigt med i fællesskabet," slutter Inger.

Kvartershuset danner rammen om mange af de aktiviteter, der finder sted i Løget året rundt. Banko, lektiecafé, kreaklub, kvindecafé og yoga er blot nogle af dem. Fælles for dem alle er, at de er iværksat og koordineret af den boligsociale helhedsplan og gennemført af frivillige. ★



Velkomstpakke, Finlandsparken

Nye bydes velkommen

I både Løget og Finlandsparken har man korps af frivillige opgangsambassadører, som tager imod nye beboere. I Finlandsparken er der for tiden 21 frivillige, som har påtaget sig opgaven. Én af dem er Sussie Hansen;

"Jeg har været opgangsambassadør i 9 år. Når der kommer nyt info til beboerne, sætter jeg opslagene op i vores opslagsskabe, og når der er nye, der flytter ind, kommer jeg med en indflyttermappe og en gave. Vi kan altid bruge flere frivillige, og jeg kan helt sikkert anbefale andre at blive det. Der er mange, som tror, man skal bruge meget tid på det, men sådan er det slet ikke."

Sussie Hansen,
Opgangsambassadør i Finlandsparken

DET LYSNER PÅ TOPPEN AF KOLDINGVEJ

AAB Vejles store renoveringsprojekt, som har været i gang siden 2016 er snart ved at nå til vejs ende. Der arbejdes i skrivende stund på de sidste 4 blokke samt udvendige arbejder som skure og terrasser inden renoveringen forventeligt afsluttes sidst på foråret 2020. Renoveringen af Møllevangen, som har et boligomfang på 46.000 m², er til dato AAB Vejles største renoveringsprojekt, og alle involverede har konstant skulle holde tungen lige i munden for at få det hele til at gå op.



Fremtidssikring

Møllevangen, som er AAB Vejles største boligafdeling med i alt 44 blokke og en haveforening med 46 små haver, blev opført gennem flere etaper tilbage i 1950'erne, og boligerne har længe trængt til en fornyelse.

Målet med projektet har derfor været at fremtidssikre afdelingen, så den også i årene fremover vil være attraktiv for nye såvel som nuværende beboere. På baggrund af tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden og en mindre stigning i huslejen var det beboerne selv, som i sin tid træf beslutningen om at forny lejlighederne og afdelingens udearealer.

Siden første spadestik blev taget den 8. september 2016 har alle beboere på skift været genhuset – enten i de til formålet opstillede pavilloner eller i AAB Vejles egne lejligheder, som gennem længere tid har været holdt tomme med netop genhusning for øje. Selvom både håndværkere, rådgivere, AAB's projektmedarbejdere og afdelingens bestyrelse har gjort deres for at gøre processen så gnidningsfri som muligt, så har den omfattende renovering uden tvivl fyldt meget i beboernes hverdag gennem de sidste 3 ½ år. Forhåbentlig vil det

vise sig at have været det hele værd, når vi inden længe står med 601 flotte, nyrenoverede lejligheder og et flot og attraktivt boligområde.

Et helt nyt Møllevangen

Når håndværkerne om nogle måneder forlader området vil samtlige opgange være malet og moderniseret med blandt andet videodørtelefon. Alle lejligheder har fået nye vandinstallationer, nyt badeværelse, nye radiatorer samt vinduer og døre, og der vil desuden være installeret ventilation med varmegenanvendning i alle lejligheder.

22 blokke har fået helt nyt tag, og afdelingens udearealer har fået et samlet facelift. Møllevangen vil desuden have 5 blokke med helt nye adgangsvenlige lejligheder med elevator, 5 blokke med sammenlagte, totalrenoverede lejligheder, 19 helt nye taglejligheder samt 8 nye 2-plans boliger. Afdelingen har i forbindelse med renoveringen også fået helt nyt beboerhus.★



DEN GAMLE GÅRD FÅR NYE VINDUER

Et stort renoveringsprojekt til 33 millioner kroner blev i 2019 sat i gang i AAB Vejles ældste boligafdeling - Den Gamle Gård.

Renoveringen af Den Gamle Gård omfatter primært vinduesudskiftning og i mindre omfang efterisolering af etageadskillelserne og brystninger under vinduer samt mindre reparationer af tagbeklædninger og gennemgang af facadebeklædning.

Projektet forventes færdigt i sommeren 2020.

STIGENDE ANTAL STUDERENDE KALDER PÅ FLERE **STUDIEBOLIGER**



Vejle er en utrolig populær studieby, og antallet af studerende vokser støt år for år. Det stiller naturligvis krav til udvalget af boliger, og det var derfor med stor glæde og tilfredshed for både AAB Vejle og Vejle kommune, da borgmester, Jens Ejner Christensen, kunne tage det første spadestik til byggeriet i Havneparken og Danmarksgade fredag den 12. april 2019. Efter flere års planlægning blev der endelig sat gang i byggeriet af 66 nye ungdomsboliger.

De to bygninger, der kommer til at huse boligerne, opføres på hver side af de eksisterende ungdomsboliger – Bomuldsspinderierne – og kommer derved til at bidrage til områdets samlede identitet og visuelle helhed.

Projektet, der løber op i en samlet udgift på 79 millioner kroner, er tegnet af Friis & Moltke Architects og opføres af entreprenørvirksomheden KPC.

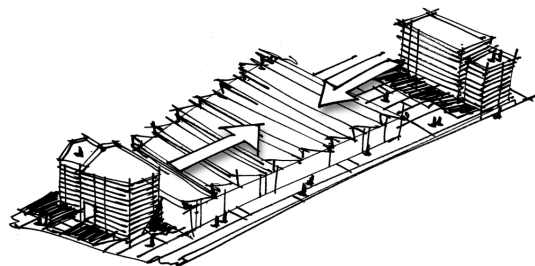


Spinderiparken

Spinderiparken, som det nye byggeri er navngivet, skal sammen med de eksisterende ungdomsboliger bidrage til at skabe en helhed omkring de gamle spinderihaller, der i dag stadig står som et symbol på en del af Vejles nyere industrikulturhistorie - nemlig bomuldsindustrien.

Arkitekterne, Friis & Moltke Architects' vision med byggeriet har været at skabe en levende og helstøbt by, hvor historie, nutid og fremtid mødes.

Ved at arbejde med ensartethed i materialevalg og struktur, som for eksempel teglens farve og taktile overflade, har de søgt at skabe sammenhæng med de omkringliggende bygninger. Facadestrukturen trækker samtidig spor til industriarkitekturens enkle, funktionelle og rytmiske bygningskunst.



Navnet, Spinderiparken, er valgt af respekt for byens historie inden for bomuldsproduktion samt ud fra et ønske om at skabe en tydelig sammenhæng med de eksisterende ungdomsboliger – Bomuldsspinderierne. Byggeriet forventes færdigt i sensommeren 2020. ★

MED FÆRDIGGØRELSEN AF DE 66 NYE BOLIGER I SPINDERIPARKEN FÅR AAB VEJLE SAMLET SET 232 UNGDOMSBOLIGER I VEJLE.



“ Med de 66 nye ungdomsboliger får vi et meget attraktivt tilbud til de unge, der overvejer at tage en uddannelse i Vejle. De kommer til at bo i lækkert nybyggeri lige op ad Bomulds-spinderierne med mange andre studerende og samtidig tæt på tog og bus og i gåafstand til Midtbyen og uddannelserne på Boulevarden.

Vejles Borgmester, Jens Ejner Christensen

REJSEGILDE

Mandag den 18. november var der rejsegilde på opførelsen af de nye ungdomsboliger i Spinderiparken. Håndværkere, AAB-repræsentanter og samarbejdspartnere havde trodset det lidt kedelige efterårsvejr og var mødt op til fejringen.

Der var god stemning og glade ansigter hele vejen rundt, da AAB Vejles bestyrelsesformand, Hans Helge Andersen, bød velkommen med en tale, hvor han blandt andet takkede håndværkere og alle samarbejdspartnere på projektet. Vejles borgmester, Jens Ejner Christensen, havde også pæne ord at sige om byggeriet, som han, blot syv måneder tidligere, havde været med til at tage første spadestik til. Han fremhævede blandt andet væksten i kommunen og behovet for nye, centralt beliggende ungdomsboliger. KPC's koncerndirektør, Kurt Poulsen, gav projektet og samarbejdet parterne imellem nogle fine ord med på vejen, inden deltagerne kunne slutte gildet af med pølser og sodavand i Bomulds-spinderiernes fælleshus.





FINLANDSPARKEN KAN ÅNDE LETTET OP

Beboerne i Finlandsparken kan igen trække vejret ordentligt og lette lidt på smilebåndet efter et år med bekymringer og stor mediebevågenhed. Boligområdet, som optræder på listen over de 16 hårdeste ghettoer i Danmark, har været igennem en noget turbulent tid siden regeringens ghettoudspil "Ét Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030" fra november 2018 trådte i kraft. Én af konsekvenserne af det nye udspil var blandt andet, at Finlandsparken skulle nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden udgangen af 2030.

Med udsigt til at nogle måske ville blive nødt til at forlade Finlandsparken, var der naturligt en masse usikkerhed blandt de ca. 1600 beboere. Der blev derfor i perioden omkring dispensationsansøgningen gjort en masse fra både AAB Vejles og kommunens side for at lytte, forklare og skabe dialog omkring processen.

Den 12. november - få dage før ghettoloven blev vedtaget på Christiansborg - indkaldte AAB Vejle og politikere fra Vejle kommune til lyttemøde i Finlandsparken. Mødet tiltrak så mange interesserede, at man løb tør for stole, og flere fremmødte måtte nøjes med at se og lytte gennem de åbne terrassedøre.

AAB Vejle og Vejle kommune ønskede fra start at gå efter en løsning, hvor så mange almene boliger som muligt blev bevaret. Frasalg og nedrivning skulle allerhelst undgås, så derfor blev der fra begge sider lagt en stor indsats i at udfærdige en dispensationsansøgning,

som fremlagde argumenter for dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til en højere andel end den loven foreskrev - nemlig 68 pct.

Dispensationsansøgning

Dispensationsansøgningen blev fremsendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligministerie i slutningen af 2018, og i marts 2019 blev den godkendt. Blandt andet ud fra følgende begrundelser:

“ Boligområdet har oplevet en positiv udvikling ved, at andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse er steget. Beskæftigelsesindsatserne i området og introduktionen af fleksibel udlejning forventes inden for en årrække at medføre, at Finlandsparken ikke længere vil være et ghettoområde.

“ Ansøgningen har en fyldestgørende redegørelse for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved ommærkning, omdannelse til erhverv og - i høj grad - nybyggeri. Yderligere vurderer Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, at der foreligger en gennemarbejdet og velfunderet – foreløbig - plan for udviklingen af Finlandsparken.

FINLANDSPARKEN KAN ÅNDE LETTET OP

>> fortsat



Ingen nedrivning i Finlandsparken. Udviklingsplanen, som blev godkendt i sensommeren 2019, beskriver, hvordan der i stedet skal bygges nyt og omforandres.

Udviklingsplanen, som blev indsendt i maj 2019, redegjorde med udgangspunkt i den godkendte dispensationsansøgning for nedbringelsen af antallet af familiebøliger til maksimalt 68 pct. inden 2030. Den beskrev blandt andet konkrete tiltag for den fysiske omdannelse, tidsplan, milepæle og finansiering.

Planen blev godkendt af Transport - og Boligministeriet i september 2019. Ministeriet godkendte samtidig en områdeudvidelse, så området i dag både består af Finlandsparken – afdeling 29, et areal mod nordvest samt Nørremarkscenteret mod syd. Det er planen, at



Vejles borgmester, Jens Ejner Christensen, inviterede til informationsmøde for beboerne i Finlandsparken kort tid efter, at ghettoloven blev vedtaget.

der på de nye områder skal bygges nyt og omforandres, så der bliver skabt gode sammenhænge med de omkringliggende områder.

Der skal desuden inviteres mere erhverv ind i området, hvorfor mindst 2 af de i dag 5 klynger skal nedlægges og lejes ud til erhvervsdrivende. AAB Vejle håber, at der kan tiltrækkes liberalt erhverv, som kan komme beboerne i Finlandsparken til gode.★

Tine Vibeke Poulsen, som har været formand for Finlandsparken siden 2017, er glad for, at udviklingsplanen blev godkendt, og der derfor ikke skal rives boliger ned i Finlandsparken, som det er tilfældet mange andre steder i landet.

“Det har været en turbulent tid, men efter dispensationsansøgningen blev godkendt i marts, bredte der sig en stille stemning af håb og glæde blandt beboerne heroppe.

Jeg har det lidt ambivalent med al den snak omkring ghettoer. På den ene side er det med til at sætte et stempel på folk, som hurtigt kan komme til at følge sig mindre værd. De fleste heroppe føler sig jo danske. Det gode er dog, at den megen fokus på ghettoer sætter ekstra fokus på integrationen af især kvinder og børn. Overordnet set synes jeg dog, at ghettostemplet er uretfærdigt. Ja, vi opfylder 3 af ghettolistens 5 kriterier, men ikke på de helt tunge punkter som kriminalitet og lav indkomst,” siger Tine Vibeke Poulsen.



Formand for Finlandsparken, Tine Vibeke Poulsen blev inviteret med til Folkemødet på Bornholm for at deltage i en debat om ghettoproblematikken.



Foto: Mie Sparre

“BEVAR FINLANDSPARKEN”

På en frysende kold novemberdag i 2018 mødte mere end 100 deltagere op til en spontant arrangeret demonstration i Finlandsparken.

Demonstrationen var et forsøg på at påvirke den ghettolov, som på dette tidspunkt var tæt på at blive godkendt. Med fakler og kampråbet “Ned med ghettopakken - Bevar Finlandsparken” håbede de fremmødte at råbe politikerne op. Både beboere fra Finlandsparken men også folk fra andre dele af byen var mødt op for at vise deres støtte.



På besøg i Sundparken

Lørdag den 21. september 2019 var repræsentantskabet fra AAB Vejle på besøg hos boligforeningen Odinsgaard i Horsens. Et af formålene med turen var at hente inspiration og ny viden om håndteringen af udsatte boligområder. Ligesom AAB Vejle har Odinsgaard en boligafdeling på ghettolisten – nemlig Sundparken. Modsat Finlandsparken har man i Sundparken vurderet, at der skal rives boliger ned, og de står derfor overfor en stor opgave i at finde nye boliger til de mange berørte familier.

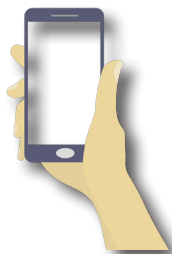
DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

Den fireårige boligsociale helhedsplan, som siden sommeren 2017 har været i gang i Løget og på Nørremarken, har til formål at understøtte den positive udvikling i de to boligområder.

Helhedsplanen får støtte fra Landsbyggefonden og fungerer som et tæt samarbejde mellem Vejle Kommune og boligforeningerne Østerbo, Lejerbo og AAB Vejle. De seks boligsociale medarbejdere arbejder hver dag på at engagere frivillige kræfter, støtte op om forskellige projekter og ikke mindst skabe tryghed i de to boligområder. Indsatsområderne i nuværende helhedsplan er tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats og forebyggelse, uddannelse og beskæftigelse samt forebyggelse og forældreansvar. Nedenfor ses et lille udpluk af de aktiviteter, der er foregået gennem det sidste års tid.

Telefonkæde

For at skabe tryghed og forebygge ensomhed blandt de ældre beboere i Løget iværksatte boligsocial medarbejder, Helle Kristiansen i foråret 2019 en telefonkæde, der fungerer ved, at alle tilmeldte modtager et opkald fra frivillige hver morgen imellem 8.30 og 9.00. Projektet er blevet til i samarbejde med Ældre Sagen.



Sundhedsagentuddannelsen

I sensommeren 2018 startede et samarbejde mellem Vejle kommune og den boligsociale helhedsplan om en Sundhedsagentuddannelse for frivillige, som har lyst til at gøre en forskel inden for trivsel og sundhed. Under uddannelsen starter agenterne en aktivitet, som de brænder for. Der har for eksempel været etableret gåklubber, byhaver, madklubber og lektiecaféer. Under forløbet bliver deltagerne klædt godt på til rollen som sundhedsagent. Uddannelsen, som forløber over et 1/2 år, har i en periode kørt i Løget men er nu også startet op på Nørremarken.

Boligsocial vicevært

Hannah Madsen startede 1. november 2018 i den boligsociale helhedsplan. Hun skal blandt andet fungere som boligsocial vicevært i Løget og på Nørremarken, hvor hun vil være med til at skabe større tryghed og trivsel gennem anonym rådgivning og hjælp. Hannah ønsker at være synlig og tilgængelig for beboerne og har blandt andet omdelt fliers og været i tæt dialog med de to områders gårdmænd og varmemestre.



Ferieaktiviteter

Som et værn mod tomgangstid og rastløshed blandt de unge har der i noget tid være arrangeret ferieaktiviteter i samarbejde med fritidsklubber i både Løget og på Nørremarken. Da klubberne ikke selv har ressourcerne, støtter den boligsociale helhedsplan op med tilskud og mandskab, og der har været god opbakning til projektet fra både klubber og beboere i områderne. Dette er et projekt, der vil blive prioriteret i Helhedsplanen næste år.

Fremskudt jobcenter

I første halvdel af 2019 har man på Nørremarken forsøgt sig med en fremskudt jobcenterindsats for at fjerne eventuelle "mobilitetsbarriere" i forbindelse med jobsøgning. Den ene del af indsatsen bestod af en åben rådgivning, hvor to jobkonsulenter fra Vejle Jobcenter samt boligsocial medarbejder, Danni Frank, var til stede i beboerhuset to gange om ugen. Den anden del var såkaldte jobmesser, hvor der deltog både ledige beboere og virksomheder. Den åbne rådgivning blev afsluttet i september på grund af manglende tilslutning, men jobcentret er stadig til stede, og det er desuden planen, at jobmesserne skal fortsætte.

Ny boligsocial leder

I sensommeren 2019 fik teamet ny leder, da daværende boligsocial leder, Lone Myrhøj, valgte at trække sig efter tre år på posten. Ny mand i jobbet blev tidligere koordinator i det boligsociale team, Jacob Wiese. Et af Jacobs mål med helhedsplanen er at styrke de i forvejen tætte bånd mellem helhedsplanen og de to områder. "Ved hjælp af mere synlighed og opsøgende arbejde skal eventuelle barriere nedbrydes, så beboerne kan være helt trygge ved os, når vi færdes ude i marken," siger Jacob Wiese.



BOLIGORGANISATIONEN

Regnskabsmæssige forhold

Regnskabsresultatet udviser et underskud på 1.196 t.kr., der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Årsagen til underskuddet kan først og fremmest henføres til investering i ny hjemmeside samt opgavestyringssystem.

Regnskabet for 2018/19 er i øvrigt påvirket af afslutningen på byggesager i afd. 29, 41 og 42. Dette har medført en udbetaling af bestyrelseshonorar på i alt ca. 0,9 mio.kr. Det høje beløb skal ses i lyset af en lang færdiggørelsesproces, som har betydet, at alle tre byggesager blev lukket samtidigt. Bestyrelseshonoraret påvirker ikke årsresultatet, da det samtidigt er en del af byggesagshonorar vedr. forbedringsarbejder. Bestyrelseshonorarerne er i øvrigt udbetalt i henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen samt løbende godkendt på hovedbestyrelsesmøderne - senest i februar 2019.

Lønomsomkostningerne er også højere end budget, hvilket skal ses i sammenhæng med regulering af feriepenge samt udskiftninger i bemanningen. Det skal dog påpeges, at organisationen nu er tilpasset således, at der fremadrettet forventes væsentlige besparelser på lønomsomkostningerne.

Administrationsbygningen er i 2018/19 regnskabsmæssigt flyttet fra afdeling 35 til hovedforeningen efter pålæg fra Landsbyggefonden.

Afdelingsregnskaberne for 2018/19 er godkendt af afdelingsbestyrelserne i januar 2020. Specificerede afdelingsregnskaber kan hentes i administrationen.

Generelt set ser afdelingsregnskaberne fine ud for 2018/19. Således er der overskud i 19 afdelinger, mens 5 afdelinger kommer ud med mindre underskud, som i det væsentligste vil kunne afdækkes af tidligere opsparede overskud. Resultaterne i afdeling 29, 41 og 42 er påvirkede af afslutningen på byggeregnskaberne og er således ikke udtryk for normal drift.

I 2018/19 er aktivitetsfonden nedlagt og overført til hovedforeningens arbejdskapital. Dette er sket efter påbud fra Landsbyggefonden. Fra 2019/20 skal arrangementer således primært afholdes af driften i den enkelte afdeling. Der har i regnskabsåret 2018/19 været givet tilskud for i alt 248 t.kr. Dette dækker over tilskud til afdelingsarrangementer, sommerudflugt til Legoland samt tilskud til Rock i Byparken og biografbilletter.

Udlejning

AAB Vejles lejligheder er fortsat meget efterspurgt. Således er tomgangen på et meget lavt niveau. Vi ser frem til at kunne tilbyde unge studerende 66 helt nye ungdomsboliger i sommeren 2020.

De faktiske fraflytninger, hvor flytninger som følge af renoveringen i afdeling 17 ikke er medregnet, har i regnskabsåret været på 651 fraflytninger mod 670 fraflytninger sidste år. Det svarer til en flytteprocent på 15,6% mod 16,3% sidste år.

Tab ved lejeledighed samt tab ved fraflytning, udover 328 kroner pr. lejemålsenhed, er dækket af dispositionsfonden.

FEJRING AF 100 ÅRS JUBILÆUM

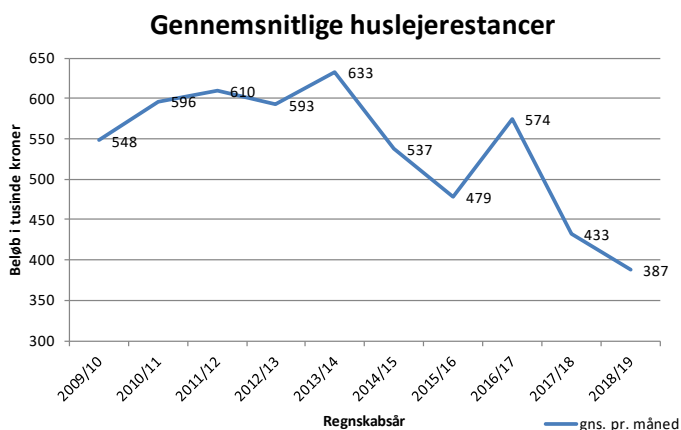
I 2019 var det 100 år siden, at BL – Danmarks Almene Boliger blev stiftet. Det blev blandt andet fejret med Danmarks længste fødselsdagsmorgenbord lørdag den 15. juni.

Flere af AAB Vejles afdelinger deltog i fødselsdagsfejringen. Både i Vestbyen, Finlandsparken, Løget og på Søndermarken var der linet op med morgenbrød og kage, og alle beboere i AAB Vejle var inviteret til hygge og fælleskab. Rigtig mange trodsede regnen og mødte op til fejringen.



Huslejerestancer

De gennemsnitlige huslejerestancer faldt igen i 2018/19 og er nu rekordlave.

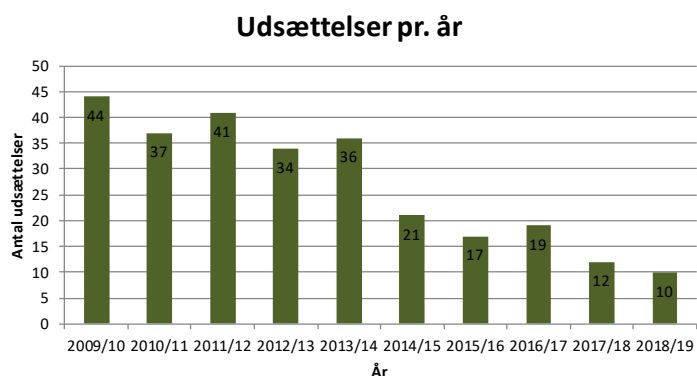


For at forebygge restancer har der siden regnskabsårets start været sendt en SMS-påmindelse om den kommende huslejebetaling til alle de beboere, som betalte den seneste husleje for sent.

Formålet med påmindelsen er, ud over at få pengene til tiden, også at undgå, at beboerne kommer ind i en ond cirkel med gentagne gebyrer og dermed endnu større problemer med at finde pengene til huslejen. I sidste ende kan det ende med en udsættelse og store økonomiske og sociale problemer for beboeren.

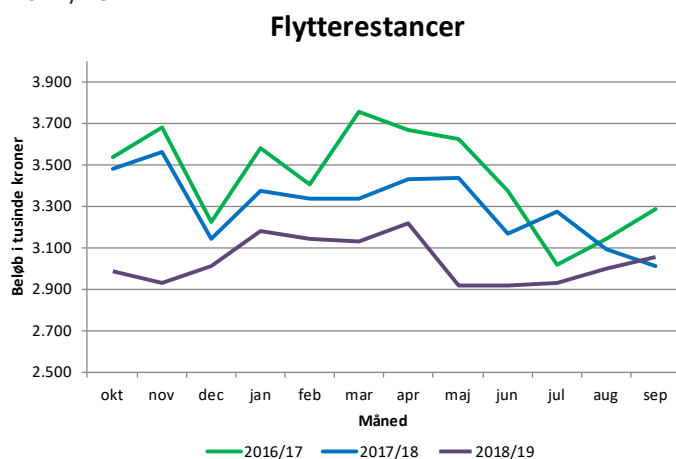
De beboere, der alligevel kommer bagud med huslejen og risikerer udsættelse, får nu også en SMS med påmindelse om, at de skal få betalt.

Som det ses af grafen nedenunder, er antallet af udsættelser heldigvis fortsat på et rekordlavt niveau.



Flytterestancer

Der er fortsat en positiv udvikling i niveauet for skyldige beløb i forbindelse med flytninger. Bortset fra september 2019 var niveauet i alle måneder under niveauet i 2017/18.



Det ser ud til at antallet af beboere i restance falder, men at restancebeløbet gennemsnitligt er stigende. Godt halvdelen af skyldnerne skylder nu mere end 10.000 kroner.

Der er desværre ikke så meget, der kan gøres for at få pengene hjem fra fraflytterne ud over at rykke og påminde. Her er der også forsøgt med en ekstra påmindelse pr. SMS, men det ser ikke ud til at gøre en forskel.

Dubiøse debitorer

Der er forsøgt forskellige tiltag og kampagner i løbet af 2018/19 for at få allerede nedskrevne restancer betalt. Der kan dog ikke påvises konkrete resultater heraf, men der er inddrevet knap en halv million kroner i løbet af året, hvilket er på niveau med året før.

ØKONOMI

Lønudgifter/renholdelse

Lønudgifterne i boligorganisationens årsregnskab er registreret dels i hovedforeningsregnskabet under konto 511 og dels i afdelingsregnskaberne under konto 114, renholdelse. AAB Vejle følger de landsdækkende overenskomster, som Boligselskabernes Landsforening har indgået på den almene sektors vegne.

Hovedforeningen

Når der skal ske sammenligning på lønninger i hovedforeningen bør både konto 511, personaleudgifter og konto 512, forretningsførelse indgå i vurderingen. Årsagen hertil er, at boligorganisationer, der administreres af andre, typisk vil have en udgift til forretningsførelse og kun få eller slet ingen personaleudgifter.

Regnskab 2018 (2017/2018)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. lejemålsenhed
AAB Vejle	4.451	4.255
Vejle kommune	4.112	3.978
Hele landet	3.712	3.566

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger gennemsnitligt ligger på, kan man bruge tal fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for 2018 (2017/18).

Som i tidligere år ligger AAB Vejle på et niveau, der er over både gennemsnittet i Vejle kommune og over gennemsnittet for hele landet. AAB Vejle ligger ca. 8% over gennemsnittet for kommunen, mens gennemsnittet for hele landet overskrides med ca. 19%.

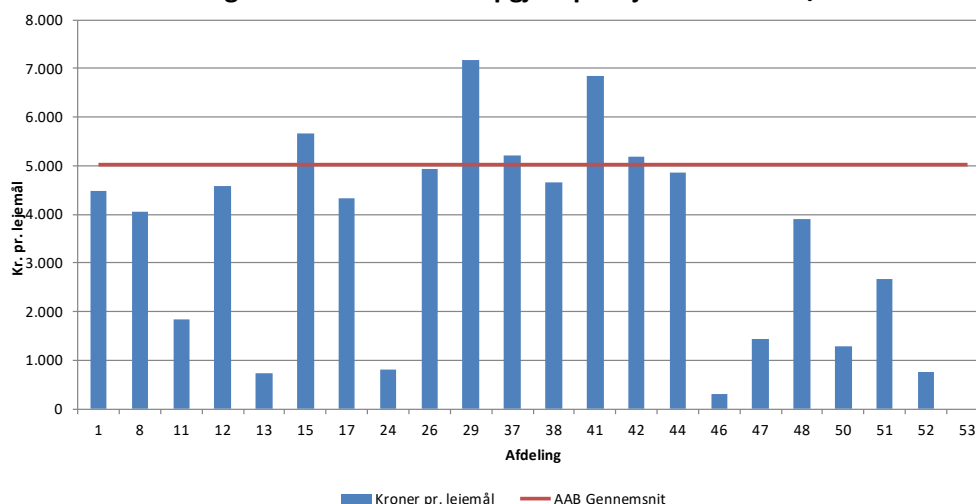
Det skal bemærkes, at AAB Vejles tal ikke umiddelbart kan sammenlignes med tallene for Vejle kommune og hele landet, da udgiften for AAB Vejle indeholder personaleudgifter til medarbejdere knyttet til større renoveringssager. Udgiften bliver dækket via indtægter fra byggesagshonorarer, der indtægtsføres på konto 606 og dermed ikke er modregnet i udgifterne på konto 511.

Afdelingerne

For afdelingernes vedkommende indeholder kontoen for renholdelse dels lønkroner og dels sociale bidrag mv., der er forbundet med at have ansatte samt køb af ekstern assistance til varetagelse af opgaver, der har med pasning af udearealerne at gøre. På baggrund heraf er der lavet en opgørelse af forbruget pr. lejemål for regnskabsåret 2018/19. I opgørelsen indgår garager og carporte ikke. Opgørelsen viser, at udgiften til renholdelse i regnskabsåret 2018/19 er 5.020 kroner pr. lejemål mod 4.921 kroner i 2017/18. Udgiften er således steget med 2%. Hele stigningen kan henføres til en stor forøgelse af omkostningerne til skadedyrsbekæmpelse. En stor væggelussag i afdeling 41 er den største årsag til stigningen, men mange andre afdelinger har også stigende omkostninger.

Opgørelsen nederst på siden viser omkostninger pr. bolig i de enkelte afdelinger og vidner om store udsving.

Udgifter til renholdelse opgjort pr. lejemål for 2018/19



ØKONOMI

Generelt kan man dog sige, at afdelinger med store udearealer har omkostninger større end gennemsnittet. Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger i gennemsnit ligger på, dels i forhold til Vejle Kommune og dels i forhold til hele landet, er der udarbejdet en sammenligning fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for regnskabsåret 2018 (2017/18), som viser følgende:

Regnskab 2018 (2017/2018)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m2
AAB Vejle	4.921	66
Vejle kommune	5.553	75
Hele landet	6.402	85

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

AAB Vejle ligger derfor fortsat et godt stykke under såvel gennemsnittet i Vejle Kommune som gennemsnittet på landsplan. Området er et strategisk indsatsområde for AAB Vejle, og der arbejdes med at optimere mandskab og ressourcer. Forventningen er derfor, at der vil være et fortsat fald i omkostningerne pr. bolig og pr. m2 i de kommende år.

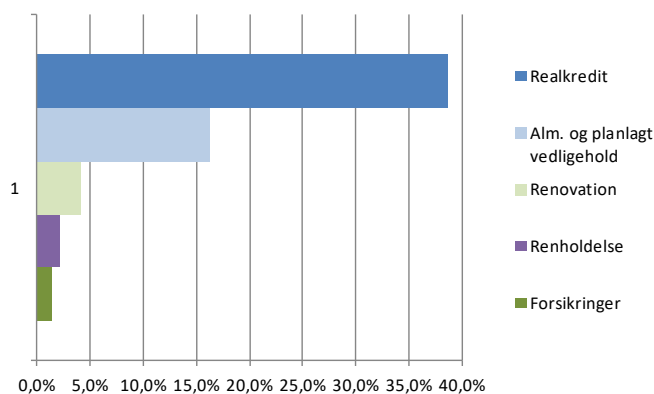
Indkøb

En stor del af boligorganisationens udgifter består af indkøb af forskellige ydelser. Disse ydelser dækker alt lige fra indkøb, der omfatter reparationer og vedligeholdelse, til finansielle ydelser som eksempelvis kreditforeningslån.

I regnskabsåret 2018/19 udgør den årlige huslejeindtægt for alle afdelinger tilsammen 236 millioner kroner. Denne huslejeindtægt bliver anvendt til at dække boligorganisationens drift, der er baseret på balanceløje, hvor der hverken skal skabes over- eller underskud i de enkelte afdelinger.

Oversigten på næste side viser en sammenligning af udvalgte udgifter til indkøbte ydelser i 2018/19. Udgifterne er set i forhold til den samlede årlige huslejeindtægt for alle afdelinger.

Indkøb af ydelser



Realkreditydelser

Den årlige betaling af realkreditydelser udgør godt 91 millioner kroner, svarende til knap 39% af huslejeindtægten. Ydelser på lånene kan deles op i ydelser på lån hjemtaget i forbindelse med opførelse af boligerne, ydelser på renoveringslån og ydelser på lån, der skal forbedre boligerne.

Ydelserne på de to førstnævnte grupper udgør godt 51 millioner kroner mens ydelserne på forbedringslånene beløber sig til 40 millioner kroner årligt. Renoverings- og opførelseslånene er normalt støttede og kan derfor ikke konverteres uden besked fra ministeriet. Forbedringslånene kan til gengæld godt omlægges, og AAB Vejle holder derfor sammen med realkreditinstitutterne øje med, hvor der med fordel kan laves en konvertering. En gennemgang er sidst foretaget i efteråret 2019, og der er opnået årlige besparelser på godt 1,4 millioner kroner med virkning fra januar 2020.

Håndværkerydelser - vedligehold

Indkøb i forbindelse med vedligeholdelse af afdelingerne udgør i 2018/19 38,4 millioner kroner, hvilket er en stigning på godt 0,8 millioner kroner i forhold til året før. Indkøbet svarer således til 16% af de samlede huslejeindtægter.

Udgifterne kan i modsætning til realkreditydelserne i høj grad påvirkes af AAB Vejle. Hidtil er det primært gjort ved at lave aftaler omkring timepriser på håndværkerydelser og ved at have rammeaftaler med enkelte leverandører. I løbet af de seneste år har man dog gået mere gennemgribende og systematisk til værks. Indsatsen er beskrevet nærmere i afsnittet om effektivisering.

ØKONOMI

Renovation

AAB Vejle betaler lige knap 10 millioner kroner om året for renovation. Det svarer til 4,2% af huslejeindtægten. Taksterne fastsættes suverænt af Vejle Kommune, så AAB Vejle kan ikke påvirke udgiftsniveauet.

Renholdelse

Størstedelen af renholdelsen i AAB Vejle foretages af egne medarbejdere. En mere effektiv anvendelse af arbejdstimerne er et mål i et igangsat strategiprojekt, der omtales i afsnittet omkring effektivisering.

Der købes dog renholdesytelser ude for knap 5 millioner kroner om året, svarende til godt 2% af de samlede huslejeindtægter. Størstedelen af beløbet går til betaling for trappevask og er dækket af indkøbsaftaler.

Forsikringer

Udgiften til forsikring udgør 1,3% af den årlige huslejeindtægt, svarende til 3,0 millioner kroner. Forsikringen har sidst været i EU udbud i 2017/18 med en stort set uændret præmie til følge i 2018/19 og i de kommende år.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget er det bidrag, afdelingerne skal betale for administration af blandt andet udlejning, ventelister, regnskaber og budgetter, husleje, forbrugsregnskaber, vedligeholdelse, servicering af beboerdemokratiet osv.

Administrationsbidraget udgjorde godt 18,5 millioner kroner i 2018/19, svarende til cirka 4,5% af huslejeindtægterne. Det er et lille fald i forhold til 2017/18 og skyldes i væsentlig grad, at det er lykkedes at holde udgifterne eksklusive lønomkostninger i ro, og at byggesagshonorarerne er blevet større end forventet. Lønomkostningerne har været store i 2018/19 som følge af en omstrukturering i administrationen.

Effektiviseringer

Siden efteråret 2016 er der arbejdet systematisk med at effektivisere og finde besparelser. Med udgangspunkt i et nyetableret driftsudvalg er der iværksat aktiviteter, der har medført besparelser på godt 5 millioner i 2017 og 2018. For regnskabsåret 2018/19 blev der desuden igangsat en gennemgang af de enkelte afdelingers budgetter og fundet og gennemført besparelser for 1,2 millioner kroner.

Med udgangspunkt i Strategiplan 2018/19 er der samtidig iværksat projekter, der har givet og vil give yderligere besparelser.

Det ene projekt drejer sig om en optimering af mandskab og maskiner. En væsentlig del af afdelingernes omkostninger udgøres af renhold og almindelig vedligehold. Projektet har derfor gået ud på at samle medarbejderne i Vestbyen til en fælles gruppe, så tid og ekspertiser kan udnyttes bedre. Samtidig bliver der indført en bedre tidsregistrering og -styring af arbejdsopgaver så medarbejdertimer og maskiner udnyttes bedst muligt. Målet er at spare 2,3 millioner kroner årligt, når projektet er afsluttet i løbet af 2020. Besparelsen kan opdeles i en besparelse som følge af effektivisering af arbejdsprocesser på 1,9 millioner kroner, en besparelse ved samdrift på maskiner på 0,2 millioner kroner og en besparelse ved hjemtagelse af eksterne håndværker-ydelser, værdi 0,3 millioner kroner.

Ved udgangen af dette regnskabsår var den foreløbigt opnåede besparelse 1,2 millioner kroner ved effektivisering af arbejdsprocesserne. Besparelsen udmønter sig i en reduktion af mandskabet med godt 4 fuldtidsstillinger.

Det andet projekt skal skabe besparelser ved hjælp af et mere systematisk indkøb af håndværker-ydelser. I forbindelse med almindelig og planlagt vedligehold indkøbes der ydelser for omkring 38 millioner kroner om året. Der har hidtil været få timeprisaftaler og få rammeaftaler. Da mange af ydelserne i og omkring boligerne har en betydelig kroneværdi har projektet som formål at få ydelserne konkurrenceudsat via udbud. Der er indtil nu gennemført udbud indenfor tømreropgaver i Vestbyen og for levering af hvidevarer. Udbud indenfor VVS, el og de resterende tømrerarbejder er igangsat. Ydelser, der har et mindre kronemæssigt omfang søges omfattet af indkøbsaftaler ligesom gældende indkøbsaftaler skal fornys.

ØKONOMI

Målet er at spare 1,5 millioner kroner årligt, hvoraf ovenfor nævnte udbud skal give 0,75 millioner kroner, et udbud af VVS ydelse skal give 0,3 millioner kroner og et udbud af el-arbejder skal give 0,15 millioner kroner. Den resterende besparelse skal opnås ved bedre indkøbsaftaler på de mindre ydelser.

Ved udgangen af regnskabsåret var der opnået besparelser på 0,23 millioner kroner på udbuddet af tømrerarbejdet i Vestbyen og 0,13 millioner kroner ved en gennemgang af indkøbsaftalerne. Det forventes fortsat at totalmålet nås.

Endelig er udarbejdelsen af forbrugsregnskaber hjemtaget fra foråret 2019, hvilket har givet en årlig besparelse på 0,4 millioner kroner.

Indsatsen på effektiviseringsområdet har altså båret frugt. Den seneste rapport fra Landsbyggefonden viser, at AAB Vejle nu er på linje med Landsbyggefondens fastsatte mål for besparelser, og alt tyder på, at Landsbyggefondens slutmål i 2020 vil kunne nås.

Arbejdet med at effektivisere er undervejs i denne 3-årige proces blevet en integreret del af dagligdagen i AAB Vejle. Et særskilt udvalg, der fokuserer på effektiviseringer er derfor ikke længere så aktuelt, som det var i 2016 og udvalget blev derfor nedlagt sidst i regnskabsåret.

Henlæggelser

Behovet for at styrke henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse har været et fokusområde i de senere år. Kravene i driftsbekendtgørelsen om stadig længere tids-horisont for vedligeholdelsesplaner og anvendelse af en uvildig sagkyndig til at vurdere planerne hvert 5. år har medvirket til at skærpe opmærksomheden.

AAB Vejle har derfor undervejs erstattet den tidligere målsætning om, at der skulle være henlagt til 2 års forbrug med et mål om at henlægge, hvad der svarer til 75% af landsgennemsnittet for henlæggelser pr. lejemål inden udgangen af 2022. Ved udgangen af 2018 var landsgennemsnittet 40.492 kroner/lejemål, og målet var derfor 30.300 kroner/lejemål. AAB Vejles gennemsnitlige henlæggelse udgør pr. 30.9.2019 19.765 kroner/lejemål, en stigning på cirka 1.000 kroner siden 30.09.2018. Tallene viser altså, at der et stykke vej til at målet er nået.

For at øge forståelsen omkring problematikken, har der i forbindelse med årets budgetmøder i afdelingerne været gjort en del ud af at forklare vigtigheden af at få oparbejdet tilstrækkelige henlæggelser. Resultatet har været, at alle afdelinger øgede henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse.

Planlagt vedligehold 2019-20			
Kroner			
Afdeling	Forbrug	Opsparing	Netto
1	1.788.231	2.538.122	749.891
8	1.747.894	2.902.147	1.154.253
11	100.000	193.798	93.798
12	830.034	1.109.697	279.663
13	177.816	201.000	23.184
15	1.379.195	2.168.331	789.136
17	5.087.000	5.581.583	494.583
24	157.000	354.185	197.185
26	4.194.833	4.666.854	472.021
29	4.540.000	5.278.728	738.728
37	581.000	1.273.000	692.000
38	465.000	478.000	13.000
41	2.536.225	5.089.933	2.553.708
42	2.498.000	4.388.900	1.890.900
44	3.610.644	3.999.062	388.418
46	170.000	224.882	54.882
47	820.000	843.895	23.895
48	541.500	653.238	111.738
50	229.762	419.900	190.138
51	180.691	240.000	59.309
52	82.500	102.576	20.076
53	42.000	57.122	15.122
Hovedtotal	31.759.325	42.764.953	11.005.628

ØKONOMI

Behovet er naturligvis ikke ens i alle afdelinger, da det nødvendige niveau afhænger af den faktiske standard af boligerne, om der har været gennemført en helhedsplan for nyligt og af boligtype og opførselsår. Et mere nuanceret benchmark af de enkelte afdelinger fås derfor via tal fra Almenstyringsdialogen. Her holdes de enkelte afdelinger op mod et benchmark, som består af sammenlignelige afdelinger i regionen. Resultatet kan ses i tabellen nedenfor.

Vedligehold pr. bolig i kroner pr. 30.09.2019			
	30.09.19	31.12.2018	Henlagt ift.
Afd.	Faktisk	BenchMark	BenchMark
1	18.521	43.570	43%
8	19.408	43.570	45%
11	26.557	43.100	62%
12	21.197	43.570	49%
13	34.046	43.100	79%
15	16.808	42.954	39%
17	17.002	43.570	39%
24	20.424	13.249	154%
26	25.329	39.763	64%
29	16.539	39.763	42%
37	36.104	32.013	113%
38	19.012	37.655	50%
41	28.210	35.890	79%
42	14.326	32.013	45%
44	21.704	32.013	68%
46	42.576	35.890	119%
47	18.589	32.013	58%
48	13.549	32.013	42%
50	4.993	25.977	19%
51	29.946	28.939	103%
52	32.771	28.939	113%
53	12.755	34.019	37%

Som det ses varierer opsparingen og benchmark meget imellem de forskellige afdelinger, men generelt er der et betydeligt efterslæb i mange afdelinger. Opgaven i budget 2020/21 må derfor være at fortsætte med at opbygge henlæggelserne i afdelinger med efterslæb.

Likviditet

Udfordringen med løbende at have penge nok i kassen til at betale regningerne er vokset i de senere år. Indtil da var opgaven at holde stabile huslejeindbetalinger op mod stabile betalinger af løn/gage, realkredit, ejendomsskatter og renovation mm.

Alt dette har ændret sig med det store antal projekter AAB Vejle har gennemført eller er ved at gennemføre. Renoveringerne i Løget, Finlandsparken, Møllevangen og samtidige infrastrukturprojekter har givet uregelmæssige udbetalinger til entreprenører og store indbetalinger fra Landsbyggefonden (LBF) at holde øje med. Det har givet problemer, og i løbet af 2017/18 havde AAB Vejle da også likviditetsproblemer - primært som følge af for sene hjemtagninger af byggekreditter og tilbageholdte husleje- og driftsstøttebeløb fra LBF, som en konsekvens af manglende afsluttede byggeregnskaber.

I løbet af 2018/19 er det lykkedes at rette op på dette. Alle gennemførte projekter er nu regnskabsafsluttede sammen med eventuelt tilhørende reguleringskonti, og LBF har derfor genoptaget udbetalingerne. Der er lavet en kvartalsmæssig likviditetsrapport med regelmæssig opfølgning, så der nu hjemtages finansiering i takt med projekternes forløb og det likviditetsbehov, der ellers er i AAB Vejle. Fremover er opgaven derfor at optimere likviditeten internt i AAB Vejle, så dyre eksterne lån kan undgås.

ØKONOMI

Anvendt regnskabspraksis 2018/2019

Årsregnskaberne for 2018/19 for afdelingerne, sideaktiviteter samt boligorganisationen er opstillet og aflagt i overensstemmelse med Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016 med senere ændringer.

Reglerne i årsregnskabsloven har fundet anvendelse, medmindre lov om almene boliger m.v. eller den før omtalte bekendtgørelse med bilag fraviger disse regler.

Årsregnskaberne for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med de krav, der er til elektronisk indberetning af årsregnskaber herunder kravet til, hvordan noterne til årsregnskaberne skal være udformet.

I det følgende er omtalt de væsentligste af regnskabsprincipperne:

Huslejeindtægter

Huslejeindtægterne er medtaget i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Periodisering

Tilgodehavende, ikke tilskrevne renteindtægter er medregnet som indtægt.

I afdelinger med indeksfinansiering er der foretaget periodisering af prioritetsydelse. Der er optaget indekslån i afdelingerne 1, 8, 12, 15, 17, 26, 29, 38, 41, 44 og 46.

Der er pr. 30. september 2019 foretaget fuld periodisering af alle prioritetsydelse.

Samtlige væsentlige udgifter, herunder forudbetalte omkostninger, er i resultatopgørelsen som hovedregel periodiseret. For mindre væsentlige udgifter gælder, at der fra år til år er tilrettelagt en ensartet periodisering således, at resultatopgørelserne omfatter udgifter for en 12 måneders periode.

Anlægsaktiver

Ejendommene er optaget under aktiverne i afdelingerne til den bogførte anskaffelsessum. Værdien giver nødvendigvis således ikke udtryk for den reelle ejendomsverdi eller den værdi ejendommene vil have i en eventuel salgssituation.

Boligorganisationens anlægsaktiver, der omfatter inventar og IT-udstyr, afskrives via resultatopgørelsen over de forventede levetider. For årsregnskabet 2018/19 er de forventede levetider anslået til:

Inventar 5 til 10 år og IT-udstyr 0 til 5 år. Mindre anskaffelser under kr. 25.000 stykket er som udgangspunkt straks afskrevet, selvom levetiden strækker sig ud over ét år.

Omsætningsaktiver

Boligorganisationens omsætningsaktiver er optaget til nominal værdi. Dog er obligationsbeholdningen optaget til den børsnoterede kursværdi pr. 30. september 2019.

Henlæggelser

Der er i afdelingerne foretaget henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med de vedtagne vedligeholdelsesplaner og budgetter. Herudover er der foretaget henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning samt til tab ved lejelighed og fraflytninger ligeledes i overensstemmelse med vedtagne budgetter.

Forvaltning af likvide midler

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelingerne og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende er sket med en rentesats, der svarer til den faktisk opnåede forrentning i boligorganisationen. Forrentningen af dispositionsfonden er sket med en rentesats, svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med fradrag af 2 pct. point. For året 2018/19 har boligorganisationens bestyrelse besluttet en forrentning på 0,25 pct. point.

Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point, mens udlån til sideaktiviteter er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 2 pct. point.

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2018 – 30.9.2019 for hovedforeningen

RESULTATOPGØRELSE

UDGIFTER		REGNSKAB 2018/19	BUDGET 2018/19	BUDGET 2019/20
501	BESTYRELSESVEDERLAG M.V.	1.157.010	219.000	570.000
502	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V.	328.410	575.000	517.298
511	PERSONALEUDGIFTER	19.746.086	18.719.000	18.343.000
513	KONTORHOLDSUDGIFTER	4.273.471	3.331.000	3.412.000
514	KONTORLOKALEUDGIFTER	848.783	1.150.720	1.035.720
515	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER	438.340	425.000	420.500
516	SÆRLIGE AKTIVITETER	290.171	250.000	250.000
521	REVISION	283.750	285.000	285.000
530	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	27.366.021	24.954.720	24.833.518
531	TILSKUD TIL AFDELINGER	83.364	85.000	35.000
532	RENTEUDGIFTER	3.184.336	1.571.000	1.571.000
533	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFOND	65.788.001	25.314.000	25.314.000
540	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	96.421.722	51.924.720	51.753.518
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	16.358.687	680.793	0
550	UDGIFTER I ALT	112.780.409	52.605.513	51.753.518
551	OVERSKUD HENLAGT TIL ARBEJDSKAPITALEN	0	0	0
560	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	112.780.409	52.605.513	51.753.518
INDTÆGTER				
601	ADMINISTRATIONS BIDRAG	18.468.966	18.605.960	18.805.616
602	LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.	1.740.770	1.885.000	1.835.000
603	RENTEINDTÆGTER	2.845.224	1.617.000	1.617.000
604	AFDELINGENS BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND	65.788.001	25.314.000	25.314.000
605	BYGGESAGSHONORAR NYBYGGERI	429.000	0	0
606	BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER	5.692.092	4.464.000	4.181.902
607	DIVERSE	75	0	0
610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	94.964.128	51.885.960	51.753.518
611	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	16.620.599	680.793	0
620	INDTÆGTER I ALT	111.584.727	52.566.753	51.753.518
621	ÅRETS UNDERSKUD	1.195.682	38.760	0
630	INDTÆGTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	112.780.409	52.605.513	51.753.518

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2018 – 30.9.2019 for hovedforeningen

BALANCE				
AKTIVER			BALANCE PR. 30.09.2019	BALANCE PR. 30.09.2018
720	ANLÆGSAKTIVER		52.609.728	51.720.310
740	OMSÆTNINGSAKTIVER		247.079.365	230.593.024
750	AKTIVER I ALT		299.689.093	282.313.334
PASSIVER				
801	BOLIGORGANISATIONSANDELE		1.778.440	1.778.690
803	DISPOSITIONSFOND		90.847.389	74.972.412
804	OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		0	0
805	ARBEJDSKAPITAL		7.233.635	7.865.439
810	EGENKAPITAL I ALT		99.859.464	84.616.541
820	LANGFRISTET GÆLD		0	0
840	KORTFRISTET GÆLD		199.829.629	197.696.793
850	PASSIVER I ALT		299.689.093	282.313.334

Revisionen har forsynet regnskabet med en påtegning uden forbehold.

NOTER				
511	PERSONALEUDGIFTER	REGNSKAB 2018/19	BUDGET 2018/19	BUDGET 2019/20
	LØNNINGER, ADM. PERSONALE	13.926.545	12.335.500	12.971.000
	PENSION/PENSIONSBI DRAG	1.716.266	1.457.500	1.400.000
	ANDRE UD GIFTER TIL SOCIAL SIKRING	188.131	140.000	140.000
	REGULERING SKYLDIGE BEREGNEDE FERIEPENGE	-638.051	-82.00	-82.000
	- REFUSION AF SYGE- OG DAGPENGE	-112.059	-117.000	-117.000
	PERSONALEUDGIFTER I ALT	15.080.832	13.734.000	14.312.000
	LØN ØVERSTE LEDELSE	4.484.642	4.325.000	3.464.000
	PENSION/PENSIONSBI DRAG	570.134	550.000	500.000
	ANDRE UD GIFTER TIL SOCIAL SIKRING	16.248	93.000	50.000
	REGULERING SKYLDIGE BEREGNEDE FERIEPENGE	-405.770	17.000	17.000
	- REFUSION AF SYGE- OG DAGPENGE	0	0	0
	LEDELSEUDGIFTER I ALT	4.665.254	4.985.000	4.031.000
	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	19.746.086	18.719.000	18.343.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte: 26,7

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2018 – 30.9.2019 for hovedforeningen

		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET
531	TILSKUD TIL AFDELINGER	2018/19	2018/19	2019/20
	AFDELING 47	8.364	10.000	10.000
	AFDELING 5075.000	75.000		25.000
	TILSKUD TIL AFDELINGER I ALT	83.364	85.000	35.000
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
	UDVIKLINGSPROJEKTER	107.960	0	0
	TILSKUD TIL AFDELINGER FRA DISPOSITIONSFONDEN	15.906.990	0	0
	TILSKUD TIL AFDELINGER FRA ARBEJDSKAPITALEN	343.737	680.793	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	16.358.687	680.793	0
601	OVERSICHT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (KONTO 530)	27.366.021	24.954.720	24.833.518
	- SIDEAKTIVITETS-AFDELINGER (KTO. 601.3)	54.808	55.000	55.000
	- LOVMÆSSIGE GEBYRER (KONTO 602)	1.740.770	1.885.000	1.835.000
	- BYGGESAGSHONORARER (KONTO 605/606)	6.121.092	4.464.000	4.181.902
	NETTOADMINISTRATIONSUDGIFT	19.449.351	18.550.720	18.761.61
	ADM. BIDRAG PR. LEJEMÅLSENHED	4.265	4.117	4.075
603	RENTEINDTÆGTER	REGNSKAB	BUDGET	BUDGET
		2018/19	2018/19	2019/20
	AFDELINGER, RENTESATS GNS. 1,00	197.630	25.000	25.000
	BANKBEHOLDNING	407.517	400.000	400.000
	OBLIGATIONER (INCL. KURSGEVINSTER)	2.240.077	1.192.000	1.192.000
	DEBITORER	0	0	0
	BEREGNET RENTE AF BUNDEN EGENKAPITAL	0	0	0
	RENTER FRA LBF, EGEN TRÆKNINGSRET	0	0	0
	ANDET	0	0	0
	RENTEINDTÆGTER I ALT	2.845.224	1.617.000	1.617.000

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2018 – 30.9.2019 for hovedforeningen

532 RENTEUDGIFTER

DISPOSITIONSFOND, RENTESATS GNS.	0,25	550.125	100.000	100.000
AFDELINGER, RENTESATS GNS.	0,55	2.105.639	799.000	799.000
BANKLÅN		0	0	0
KREDITORER		525	0	0
KURSTAB, OBLIGATIONER M.V.		487.278	541.000	541.000
KURTAGE M.V. OBLIGATIONSBEHOLDNING		36.825	131.000	131.000
EGEN TRÆKNINGSRET		0	0	0
ANDET		3.944	0	0
RENTEUDGIFTER I ALT		3.184.336	1.571.000	1.571.000

803 DISPOSITIONSFOND		BALANCE PR. 30.09.2019	BALANCE PR. 30.09.2018
SALDO PRIMO		74.972.412	105.387.228
BIDRAG, AFDELINGER		0	1.897.929
RENTER		550.125	86.759
YDELSER (BEBOERBETALING) UDAMORTISEREDE LÅN		45.238.703	15.896.107
OVERSKYDENDE BEBOERBETALING VEDR. BYGNINGSRENOVERNG		0	0
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG FRA AFDELINGER		6.131.826	6.635.962
RENTER AF EGEN TRÆKNINGRET FRA LBF		0	0
DIVERSE		-13.699.000	-656.250
TILSKUD TIL TAB V/LEJELEDIGHED		-2.207.990	-2.579.792
INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN		-17.068.505	-16.175.531
TILSKUD FRA LBF TIL OVERFØRSEL TIL AFDELINGER		-3.070.182	-35.520.000
ULTIMO SALDO		90.847.389	74.972.412
SALDO ULTIMO OPDELT:			
FINANSIERING AF ADMINISTRATIONSEJENDOM		5.000.000	5.000.000
INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN		39.125.039	38.516.126
DISPONIBEL DEL		46.722.350	31.456.286
ULTIMO SALDO		90.847.389	74.972.412