

**86. regnskabsår
1. oktober 2017– 30. september 2018**



Årsberetning AAB Vejle

Indhold

INDLEDNING

BOLIGORGANISATIONEN	3
AFDELINGERNE	3
NYBYGGERI	3
FREMTID	3

REPRÆSENTANTSKAB OG BESTYRELSE

REPRÆSENTANTSKAB	4
ORGANISATIONSBESTYRELSEN	5
ADMINISTRATIONEN	5

AFDELINGSMØDER MAJ 2018

AFDELINGSMØDER MAJ 2018	7
-------------------------	---

ANTENNEAFDELINGEN

ANTENNEAFDELINGEN	10
-------------------	----

UDLEJNING

UDLEJNING	11
-----------	----

HELHEDSPLANER OG NYBYGGERI

NYBYGGERI	13
RENOVERINGER	13

FERIEHUSE

FERIEHUSE	15
-----------	----

STYRINGSDALOGEN

STYRINGSDALOGEN	16
-----------------	----

ØKONOMI

FORVALTNINGSREVISION	17
DRIFTSRESULTAT OG ADMINISTRATIONS BIDRAG	17
KAPITALFORVALTNING	17
TILGODEHAVENDER HOS NUVÆRENDE OG TIDLIGERE LEJERE	17
HENLÆGGELSER	22
LØNUDGIFTER/RENHOLDELSE	25
INDKØB	27
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS FOR 2017/18	31
AKTIVITETFOND	32
REGNSKAB HOVEDFORENINGEN	33
REGNSKAB AFDELINGER	37

ENERGI

ENERGI	45
--------	----

Indledning

Boligorganisationen

Regnskabsresultatet udviser et underskud på 276 t.kr., der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Årsagen til underskuddet kan henføres til udgifter i forbindelse med omstrukturering af ledelsen samt personaleudvikling.

AAB's lejligheder er meget efterspurgt. Tomgangen har over regnskabsåret varieret meget – fra 6 tomme lejligheder til 26 tomme lejligheder, pr. måned. Den gennemsnitlige tomgang har været på 17 lejligheder pr måned, der er lig med sidste år, I de udsatte boligområder, Finlandsparken og Løget har den gennemsnitlige tomgang kun været 2 lejligheder pr. måned pr. afdeling. Det samlede antal personer på den aktive og passive venteliste er, igen steget, i dette regnskabsår med 4,2%.

De faktiske fraflytninger, hvor flytninger som følge af renoveringen i afdeling 17 ikke er medregnet, har i regnskabsåret været på 670 fraflytninger mod 576 fraflytninger sidste år. Det svarer til en flytteprocent på 16,3% mod 14,0% sidste år.

Tab ved lejeledighed samt tab ved fraflytning, udover 326 kroner pr. lejemålsenhed, er dækket af Dispositionsfonden.

Afdelingerne

Regnskabsresultaterne i boligorganisationens 25 afdelinger viser i 2017 / 2018, at 18 afdelinger havde et samlet overskud på 10.029 t.kr. Der var 2 afdelinger der gik i balance mens 5 afdelinger havde underskud på samlet set 407 t. kr.

Antenneafdelingen var i balance, mens Feriehusafdelingen gav et overskud på godt 48 t.kr. med en bruttoomsætning 359 t.kr.

Vedligeholdelsestilstanden i afdelingerne er god.

Der er udarbejdet et "grønt regnskab". En opgørelse over ressourceforbruget viser at varmekforbruget

og det fælles el. forbrug er faldende hvorimod vandforbruget er svagt stigende.

I afdeling 17, Møllevangen, forløber renoveringen nu planmæssigt. En konstatering af en række bygningsmæssige uforudsete forhold, især miljøfremmede stoffer skjult i konstruktionerne bevirkede at AAB modtog en række ekstra krav fra hovedentreprenøren med krav om betaling for udgifter til den forlængede byggetid. Efter lange, og til tider svære forhandlinger, blev der opnået enig mellem AAB og hovedentreprenøren om en aftale. En aftale der er godkendt af Landsbyggefonden og Vejle Kommune.

I afdeling 29, Finlandsparken, er uoverensstemmelserne vedr. tagene mellem hovedentreprenøren, MT Højgaard og AAB endnu ikke løst.

Udbedring af MgO pladerne foretages sammen i de to afdelinger i Løget.

I afdelingerne 29, 41 og 42 forløber de store infrastruktur projekter planmæssigt og forventes afsluttet 4. kvartal 2018.

Nybyggeri

Lokalplanen for nybyggeriet, af ungdomsboliger ved Havnegade / Danmarksgade er godkendt. AAB's samarbejdspartner KPC er i gang med projektering.

Vejle Kommune har i det kommende budgetår ikke afsat økonomi til kommunal grundkapital.

Fremtid

I lighed med tidligere år har de boligpolitiske emner fyldt meget. Især har Regeringens udmelding d. 1 marts 2018, Et Danmark uden parallelsamfund, taget megen tid hos såvel den administrative som politiske ledelse. Det fremsatte lovforslag herom forventes vedtaget ultimo november 2018.

Det er AAB's forventning, at det gode samarbejde med Vejle Kommune på såvel politisk som administrativt fortsætter i 2019.

Repræsentantskab og bestyrelse

Repræsentantskab

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndighed. Her ligger ansvaret for den overordnede politik vedrørende administration, byggeri, vedtægter m.v. Repræsentantskabet udgøres af boligorganisationens bestyrelse samt de enkelte afdelingers afdelingsbestyrelser. AAB's repræsentantskab består af 99 medlemmer.

Det ordinære repræsentantskabsmøde blev i regnskabsåret 2017 / 2018 afholdt den 20. februar 2018.

Første punkt på repræsentantskabsmødet var uddeling af Frivillighedens Pris, der ekstraordinært, blev tildelt to beboere. Berit Jørgensen, Finlandsparken og Kim Andersen, Møllevangen, der begge havde ydet en stor indsats for de to boligområders beboere.



Kim Andersen modtager Frivillighedens Pris

Indledningsvis blev der i den mundtlige beretning nævnt, at regnskaberne for såvel hovedforeningen som afdelingerne var blevet forsynet med en blank påtegning af AAB's revisor. Tilgodehavender og tab blev omtalt, da de er højt prioriteret hos bestyrelsen.

Det blev konstateret at AAB har fuldt udlejet alle lejemål. Behovet for almene boliger i et værksområde som Vejle er stort.

Alle renoveringssager blev berørt. Renoveringen af Møllevangen blev meget grundt omtalt. På grund af de konstaterede miljøskadelige stoffer, så som PCB, klorede paraffiner og asbest var der store udfordringer af både økonomisk og teknisk

karakter. Forhandlingerne mellem AAB og hovedentreprenøren forløb trægt og det var nødvendigt, at inddrage foreningens advokat. Øvrige renoveringer forløber planmæssigt og afleveres i overensstemmelse med de lagte tidsplaner.

Mulige nye byggeprojekter blev oplyst, men nybyggerier afhænger af Vejle Kommune's velvilje.

Der arbejdes struktureret og seriøst med effektiviseringer i alle afdelinger.

Hovedbestyrelsen udtrykte bekymring for om det er tilfældet, landet over, ligesom effektiviseringer contra styrket henlæggelser er en udfordring.

Den boligsociale helhedsplan for Nørremarken og Løget er kommet godt i gang.

Det lokale boligpolitiske samarbejde med Vejle Kommune og kollegerne - ØsterBO, Lejerbo og Domea - er forankret i den Boligpolitiske Styregruppe.

Efter Byrådsvalget skal der opbygges nye relationer til byrådspolitikkerne.

Et emne, der ligger hovedbestyrelsen meget på sinde er AffaldGenbrugs's gebyrpolitik, og dette emne er endnu uafsluttet.

Landspolitisk blev det konstateret at boligministeren var usynlig samt at Statsministeren, i Nytårstalen, brugte en hård retorik om de almene boligorganisationer.

Afslutningsvis blev nævnt bestyrelsen arbejde med det igangsatte strategiarbejde samt det kommende arbejde med strategi for beboerdemokratiet.

Årsregnskabet for 2016/2017 med tilhørende revisionspåtegning blev godkendt og boligorganisationens budget for 2017/2018 blev taget til efterretning. Revisionsfirmaet Deloitte, blev endnu engang genvalgt, for en 1-årig periode, som revisor for AAB Vejle.

Der blev orienteret om arbejdet, der havde været i det udvalg der var nedsat af repræsentantskabet. Orientering blev taget til efterretning.

Repræsentantskab og bestyrelse

Der udover blev strategien gennemgået og taget til efterretning.

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen vælges af den øverste myndighed og har ansvaret for den overordnede ledelse af boligorganisationens økonomi og afdelingernes drift. Organisationsbestyrelsen skal sammen med direktøren forholde sig til boligorganisationens fremtid, opstille målsætninger for dens fremtid samt udarbejde en overordnet strategi med mål og handleplaner.

Repræsentantskabsmødet gav genvalg til bestyrelsesmedlem Sven-Erik Madsen og nyvalg til Tine v. Poulsen, afdeling 29, Finlandsparken og Vivi Houborg, afdeling 17, Møllevangen.

Repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og ledelsen er repræsenteret i BLs kreds 7, BL's

Netværksgruppe Vest, BL's BestyrelsesNet, Lægdommere ved Boligretten i Kolding, EWII's repræsentantskab, BoLiv Vejle, Almen Net samt Grundejerforeningerne Sandegraven og Bomulds-spinderierne.

Organisationsbestyrelsen fungerer som afdelingsbestyrelse i afdeling 48, 51 og 53, da det i de førnævnte tre afdelinger, ikke har været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse.

Administrationen

De krav der stilles til at lede en almen boligorganisation er meget forskellig fra de krav, der var for få år siden. Kravene kommer jævnligt fra Boligministeriet og omverdenen i øvrigt. Her er kravet om effektivisering på sigt, lavere husleje, vigtigt. Hvis måltallet ikke nås i 2020, så vil alle almene boligorganisationer blive ramt af meget konkrete krav fra Statens side, ingen tvivl om det.

Repræsentantskab og bestyrelse

Pr. 1. oktober 2018 har organisationsbestyrelsen i AAB Vejle følgende sammensætning:



Valgt til bestyrelsen
21. marts 1988

Formand siden
20. marts 1995

Beboer i afdeling 42

Formand Hans Helge Andersen



Indtrådt i bestyrelsen
19. august 1994

Næstformand siden
9. marts 2017

Formand i afdeling 37

Næst formand Hans Ole Olesen



Valgt til bestyrelsen
19. februar 2013

Formand i afdeling 41

Ove Hansen



Valgt til bestyrelsen
18. februar 2014

Beboer i afdeling 15

Sven-Erik Madsen



Indtrådt i bestyrelsen
1. juni 2017

Formand i afdeling 50

Martin Pedersen



Valgt til bestyrelsen
20. februar 2018

Formand i afdeling 29

Tine V. Poulsen



Valgt til bestyrelsen
20. februar 2018

Beboer i afdeling 17

Vivi Houborg

Afdelingsmøder maj 2018

Der mødte i alt 674 beboere til afdelingsmøderne i maj måned 2018, hvilket er 6% færre beboere i forhold til 2017. Hovedbestyrelsen arbejder, under strategi på, at øge interessen for beboermøderne. Generet, alle afdelingsmøder godkendte de fremlagte budgetter samt fik orientering om "Min side".

Afdeling 1

Afdelingsformanden oplyste, blandt andet i beretningen, at sorteringsforsøgene med affald er afprøvet af flere, leveret store vaskemaskiner og rådgivende ingeniørfirma, til vindue udskiftning er valgt. Der var fremsat 4 forslag, 2 vedtaget, 2 forkastet og 1 trukket.

Der var mødt 40 beboere repræsenterende 38 lejemaal.

Afdeling 8

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at Landsbyggefondens tilsagn om midler til en renovering ikke bliver berørt af Regeringens ghettoplan, der er indrettet et lille værkstedsrum og indkøbt yderligere to vaskemaskiner. Der var fremsat 2 forslag, 1 blev trukket og 1 bliver der arbejdet videre med. Der var mødt 17 beboere repræsenterende 16 lejemaal.

Afdeling 11

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at afdelingen har fejret 75 års jubilæum, samt en ny beboer i afdelingen. Der var ikke indkommet forslag.

Der var mødt 9 beboere repræsenterende 8 lejemaal.

Afdeling 12

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der havde været flere sociale arrangementer i afdeling i årets løb samt en stor tak en ejendomsfunktionær, der gik på pension.

Der var ikke indkommet forslag. Der var mødt 19 beboere repræsenterende 17 lejemaal.

Afdeling 13

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at afdelingens mangeårige inspektør var gået på pension samt 75 års jubilæumsfest d.

22. september 2018. Der var ikke indkommet forslag.

Der var mødt 7 beboere repræsenterende 5 lejemaal.

Afdeling 15

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at var etableret samarbejde med afdeling 12, der udgives et beboerblad samt om aktiviteter for afdelingens beboere. Der var fremsat 3 forslag, 2 blev vedtaget og 1 forkastet. Der var mødt 51 beboere repræsenterende 42 lejemaal.

Afdeling 17

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at renoveringen er meget tidskrævende for afdelingsbestyrelsen, der er etableret hjertestartere i afdelingen samt affaldshåndteringen fungerer godt. Der var fremsat 2 forslag, der blev besvaret til forslagsstillerens tilfredshed.

Der var mødt 47 beboere repræsenterende 43 lejemaal.



Ny renoverede lejligheder i afdeling 17

Afdeling 24

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at afdelingsbestyrelsen har arbejdet med renoveringen, der har været forsinket, besparelser samt inspektøren går på pension. Der var ikke indkommet forslag.

Der var mødt 18 beboere repræsenterende 14 lejemaal.

Afdelingsmøder maj 2018

Afdeling 26

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der opsat bedre belysning, forhandlinger med Vejle Kommune om Bullerbo samt om affaldssorteringen

Der var indkommet 12 forslag, 1 vedtaget 6 forkastet, 2 trukket, 1 ikke behandlet, 2 behandles af afdelingsbestyrelsen.

Der var mødt 63 beboere repræsenterende 52 lejemaal.

Afdeling 29

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der bliver opsat kameraovervågning, hegn og låger ved altanen samt Regeringens ghettoplan. Der var indkommet 9 forslag, 1 blev vedtaget, 3 forkastet 2 trukket 3 behandles af afdelingsbestyrelsen.

Der var mødt 76 beboere repræsenterende 58 lejemaal.



Afdeling 29 set fra en af taglejlighederne

Afdeling 37

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der var udskiftet 2 vaksmaskiner, en vellykket social tur samt besparelse på el udgift til fællesarealer. Der var indkommet 3 forslag, 2 blev vedtaget og 1 behandles af afdelingsbestyrelsen.

Der var mødt 28 beboere repræsenterende 27 lejemaal.

Afdeling 38

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at beplantningen justeres flere

steder, der er indkøbet en ekstra parasol samt juletradition. Der var indkommet 1 forslag, der blev sendt til urafstemning.

Der var mødt 10 beboere repræsenterende 9 lejemaal.

Afdeling 41

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at havde været et travlt år for bestyrelsen, infrastrukturprojektet samt ejendomsfunktionærerne bruger megen tid på at rydde op efter beboeren. Der var indkommet 9 forslag. 4 blev vedtaget 1 præciseret, 3 trukket og 1 forkastet.

Der var mødt 65 beboere repræsenterende 50 lejemaal.

Afdeling 42

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der arbejdes med infrastrukturprojektet, der er indkøbt 3 hjertestartere samt bestyrelsen vil udarbejde en strategi for naturpleje. Der var indkommet 10 forslag. 2 vedtaget, 5 trukket, 2 forkastet og 1 behandles i afdelingsbestyrelsen.

Der var mødt 85 beboere repræsenterende 79 lejemaal.

Afdeling 44

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at bankospil er aflyst i 2017, der er indkøbt hjertestartere samt altanerne afrensede. Der var indkommet 5 forslag. 3 vedtaget, 1 forkastet og 1 behandles i afdelingsbestyrelsen.

Der var mødt 43 beboere repræsenterende 40 lejemaal.

Afdeling 46

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der afholdt et godt socialt arrangement, afdelingsbestyrelsens arbejde samt besøg af arkitekt Saito fra Japan. Der var indkommet 1 forslag, hvor afdelingsmødet fastholdt tidligere beslutning.

Der var mødt 23 beboere repræsenterende 22 lejemaal.

Afdeling 47

Afdelingsformanden oplyste blandt andet i beretningen, at der er monteret nye dørtelefoner,

Afdelingsmøder maj 2018

problemer med trappevask samt nyt fra Grundejerforeningen. Der var indkommet 2 forslag, der begge blev vedtaget. Der var mødt 26 beboere repræsenterende 22 lejemål.

Afdeling 48

Afdelingen er uden afdelingsbestyrelse. Der var ikke nogen beboere op til afdelingsmødet. Budgettet vedtages af AAB's hovedbestyrelse

Afdeling 50

Afdelingsformanden oplyste blandet andet. i beretningen, at der har været afholdt et vellykket socialt arrangement, der er dårlig affaldssortering i afdelingen samt der skal tages hensyn til naboerne. Der var ikke indkommet forslag. Der var mødt 6 beboere repræsenterende 6 lejemål.

Afdeling 51

Da afdelingen var uden afdelingsbestyrelsen gav inspektøren en orientering om emner, der har afdelingens interesse. Der var indkommet 7

forslag. 2 blev forkastet, 3 blev trukket, 1 blev vedtaget, 1 blev trukket, da det allerede var vedtaget på beboermødet i 2017. Der blev valgt en afdelingsbestyrelse for afdelingen.. Der var mødt 19 beboere repræsenterende 15 lejemål.

Afdeling 52

Afdelingsformanden oplyste blandet andet. i beretningen, at der arbejdes meget effektivisering, udfordringer med affaldssorteringen samt sociale arrangementer. Der var indkommet et forslag, der blev vedtaget. Der var mødt 17 beboere repræsenterende 13 lejemål.

Afdeling 53

Afdelingen er uden afdelingsbestyrelse. Udlejningschefen oplyste om emner af interesse for afdelingens beboere. Der var ikke indkommet forslag. Der var mødt 5 beboere repræsenterende 4 lejemål.

Antenneafdelingen

Programudvalget har i år haft udfordringer med vores internet fra dansk kabel tv. Folk har oplevet ustabil internet med frustration til følge da dette er noget der bare skal fungere. Vi fik svar på vores bekymringer i det spørgeskema AaB har udarbejdet, om tilfredshedsundersøgelse som beboere i AaB, hvor internet ikke fik ret højt score. Dette har vi fremlagt for dansk kabel tv, som straks tog affære og fik serveren flyttet fra Vejle til en større server i København, som skal sørge for at internettet gerne skulle køre optimalt.

De har også lavet større hastigheds pakker. At folk så nogen gange ikke har den rigtige router gør desværre at folk oplever at tingene ikke fungerer,

men der er bare kommet så mange ting i atmosfæren der gør at det kan forstyrre dit signal, så derfor er det ekstra vigtigt at man har det rigtige udstyr.

Vi har den sidste tid brugt tid på blandt selv tv, fordi vi kan se at streaming tv er fremtiden og vi ønsker at AaB går foran på fremtiden for vores beboere så vi altid er up to date med udviklingen indenfor tv og internet.

En stor tak skal lyde til Leif Rasmussen og Tommy Mølgaard for det store engagement de har lagt i programudvalget.

Udlejning

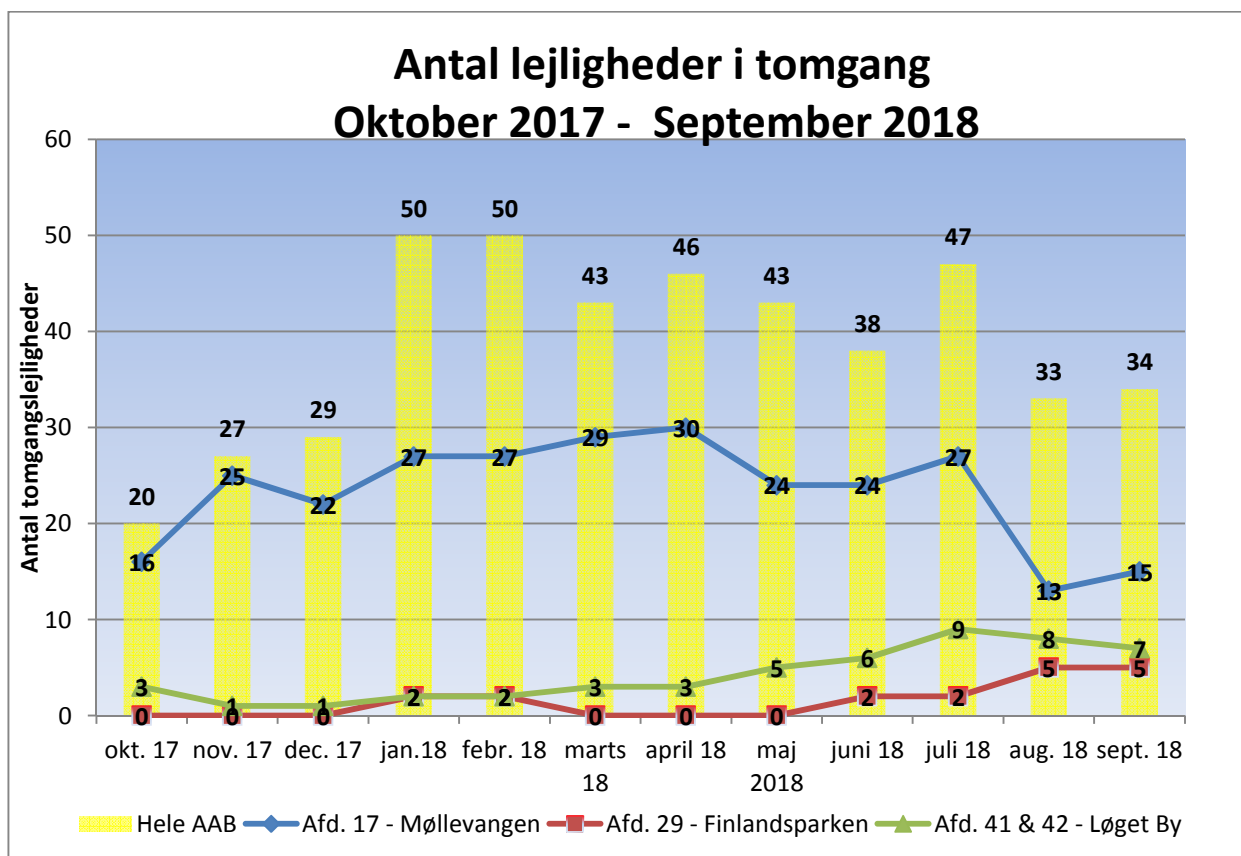
Regnskabsåret 2017/18 har fortsat de gode takter fra 2016/17 for så vidt angår udlejningen. Således har der igennem året igen været stort set alt udlejet, når man ser bort fra tomgang som følge af renoveringen i Møllevangen. Med udgangen af september 2018 var der 34 tomme boliger, hvoraf ca. halvdelen kan henføres til renoveringsprojektet i Møllevangen.

Der er i løbet af året etableret fleksibel udlejning i afdeling 41 og 42 i Løget samt i afdeling 29 Finlandsparken. Det er forventningen af dette tiltag vil være med til at udvikle en bredere lejersammensætning til glæde for alle områderne.

På trods af et mindre fald i antallet af medlemmer på ventelisten i løbet af sommeren, ser det ved udgangen af regnskabsåret ud til, at ventelisten har stabiliseret sig og således ligger rimeligt stabilt omkring 2.530 personer. I forhold til

oktober 2017 (2.614) og frem til oktober 2018 (2.539) er der dog stadig tale om fald på 75 personer, men tendensen er nu en stabilisering. Konkret i Finlandsparken er tallet faldet meget markant fra marts 2018 med 491 på venteliste til alene 389 på venteliste i august 2018. Det antages, at den megen omtale af Regeringens ghettoudspil og det, at Finlandsparken har fået prædikatet "hårdt ghettoområde" har haft en negativ indflydelse.

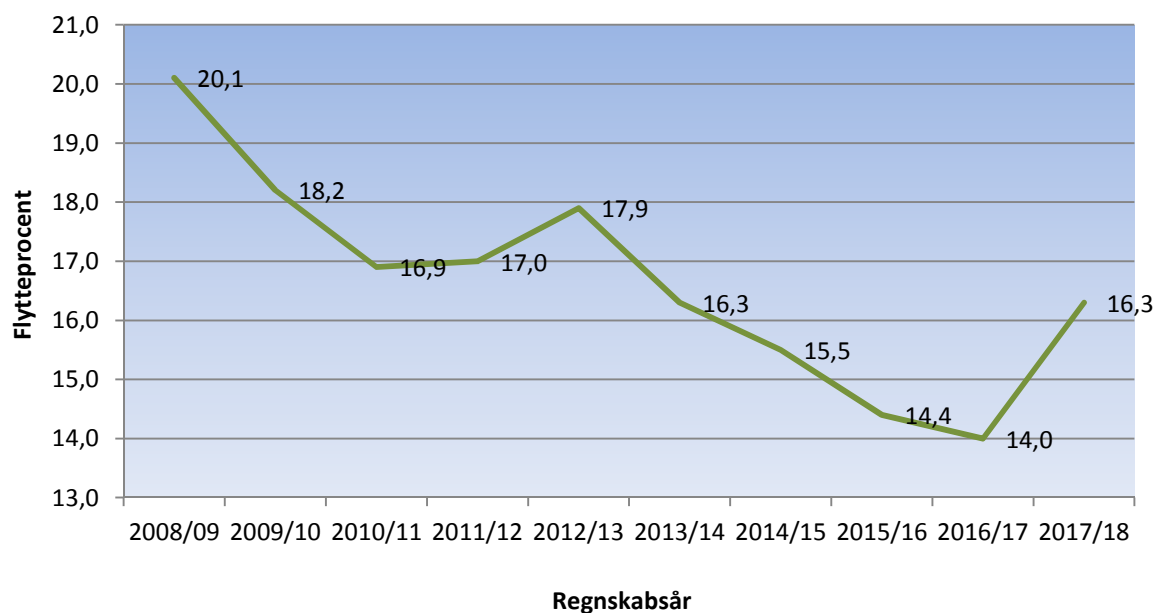
Der kan dog fortsat ses en stigning i antal af passive medlemmer, idet dette tal er steget fra 3.116 (august 2017) til 3.366 (august 2018), så det samlede antal på ventelisten af både aktive og passive er steget fra 5.657 til 5.893 eller i alt 4,2 % det sidste år.



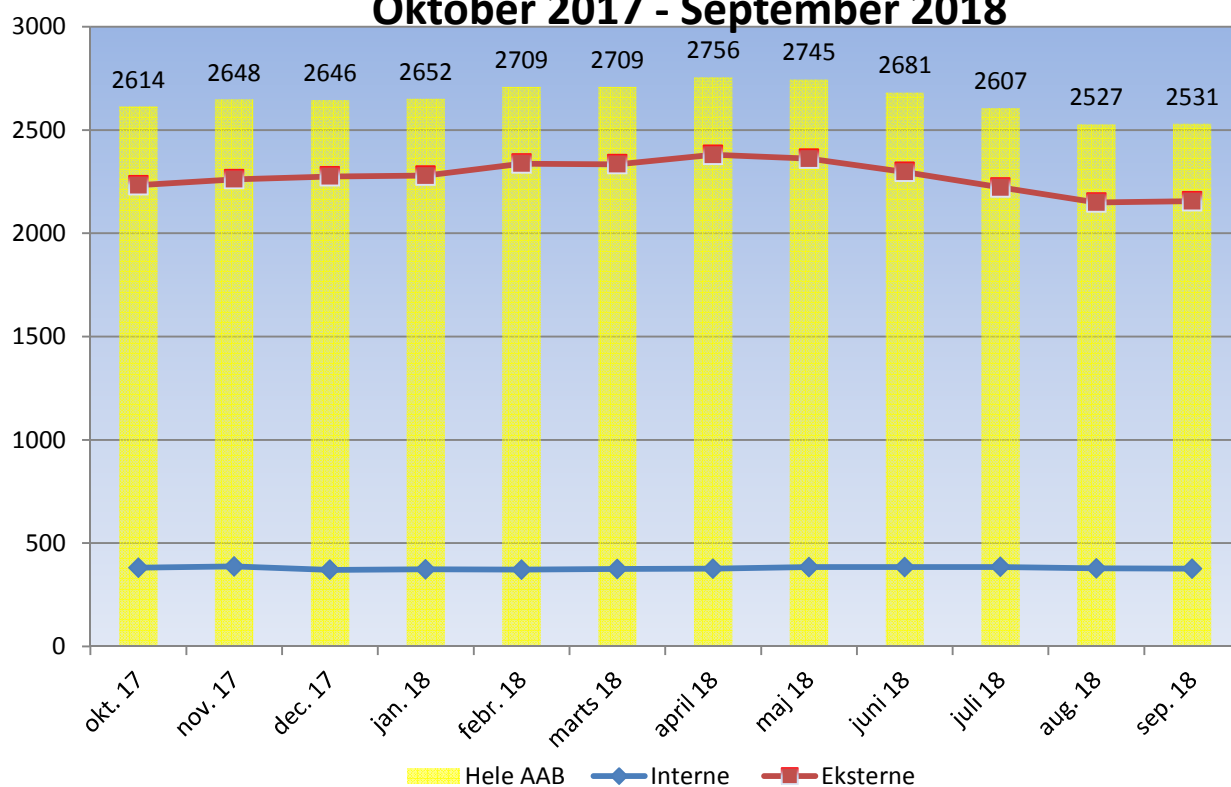
Flytteprocenten er i 2017/18 steget lidt igen med godt 2 pct. i forhold til 2016/17.

Udlejning

10 års flytteprocenter



Antal personer på venteliste Oktober 2017 - September 2018



Helhedsplaner og nybyggeri

Helhedsplaner og nybyggeri

I lighed med tidligere år har stor travlhed præget året. De fysiske renoveringer har fyldt meget. Der ud over har der været arbejdet med planlægning af både nybyggerier og forskellige forbedrings- og moderniseringsprojekter.

Nybyggeri

Vi har i samarbejde med Vejle Kommune og entreprenørfirmaet KPC igangsat projekteringen i forbindelse med opførelse af 66 ungdomsboliger ved Havnegade/Havneparken. Projekteringen forløber planmæssigt hen imod en fysisk opstart af byggeriet i sommeren 2019 med forventet afslutning i efteråret 2020.

Der ud over har vi haft flere nybyggerier i planlægningsfasen, bl. a. arbejdede AAB sammen med Vejle Kommune og afdelingsbestyrelsen i Skolegade om opførelse af 40 almene små familieboliger, opført som et in-fill byggeri på udearealerne omkring vaskeribygningen. Projektet blev dog opgivet, som følge af stærke beboerprotester fra området.

Vi arbejdede ligeledes med Vejle Kommune omkring opførelsen af 86 små og billige boliger på arealet ved Boulevarden/Flegmade. Vi havde et tæt samarbejde med projektudviklingsfirmaet Crescendo om opførelsen af byggeriet. Desværre solgte firmaet grund og bygninger til Junge Byg, som ikke ønskede at opføre almene boliger på arealet. Junge Byg valgte selvstændigt at forestå projektet med opførelse af boliger på arealet.

Da vi forudser en fremtidig mangel på almene udlejningsboliger i Vejle, har vi fremsendt flere forskellige oplæg til Vejle Kommune med forslag til relevante områder, hvor almene boliger med fordel kunne opføres. Vi vil således gerne medvirke til at understøtte den positive befolkningstilvækst, der generelt præger Vejle Kommune. Vi har dog endnu ikke modtaget tilbagemeldinger fra Vejle Kommune omkring de fremsendte forslag.

Renoveringer

Afdeling 1, Den gamle Gård, vinduesudskiftning m.m.

Afdelingsmødet vedtog i maj 2017, at der skulle igangsættes en generel vinduesudskiftning samt bl.a. en eftergåelse af køkkentårnene i bebyggelsen.

Totalrådgivningsfirmaet Ingeniør'ne blev tilknyttet opgaven og er i gang med projekteringen af vinduesudskiftningen m.m.

Det forventes, at den fysiske opstart af projektet kan påbegyndes i foråret 2019.

Afdeling 8, Vestbyen – Fysisk Helhedsplan

Efter Landsbyggefondens besigtigelse af bebyggelsen, har vi sammen med afdelingsbestyrelsen og de tilknyttede rådgivere, arbejdet videre med at kvalificere indholdet i den fysiske helhedsplan, således vi kan opnå støttetilsagn fra Landsbyggefonden til gennemførelse af Helhedsplanen. Der er dog tidligst udsigter til at opnå støtte til gennemførelsen efter år 2021.

Afdeling 17, Møllevangen

Den omfattende renovering af Møllevangen er efter store udfordringer både økonomisk og tidsmæssigt, med konstaterede bygningsforureninger tillige med skjulte fejl, og meget svingende materialekvaliteter i de mere end ca. 70 år gamle bygninger, nu endeligt efter supplerende godkendelse i Både Vejle Kommune og Landsbyggefonden igen kommet i en kontinuerlig fremdrift, således at den oprindelige tidsplan er justeret med en planlagt færdiggørelse til foråret 2020. Arbejdet kræver dog fortsat en kontinuerlig øget fokus på både tid og økonomi som følge af den store variation i bygningerne opførelse.

Afdeling 24, Blomster kvarteret.

Renoveringen vinduer og gavle blev afsluttet i 2018.

Helhedsplaner og nybyggeri

Afdeling 29, Finlandsparken.

Der har nu været gennemført 5 års eftersyn på den fysiske helhedsplan, samtidigt med at de udestående forhold vedrørende syn – og skønssagen, primært vedrørende fejl og mangler ved tagbelægningen, og forskellige utætheder i konstruktionerne, endnu ikke er afsluttet

Infrastruktur projektet er i store træk forløbet planmæssigt, idet en udestående materialeleverance dog har bevirket en udsættelse af den endelige afslutning af projektet til ultimo 2018.

Afdeling 41 og 42, Løget By

I forbindelse med konstateringen af de fejlbehæftede Mgo-vindspærre plader i de nye tagboliger i Løget By, er der fortsat ikke kommet nogen endelig afgørelse angående

ansvarsforholdet for de fejlbehæftede produkt. Der er indtil videre på landsplan gennemført 2 syn- og skønssager, hvor henholdsvis entreprenør og rådgiver er blevet pålagt ansvaret. Der er endnu ikke nogle konkrete afgørelser i forhold til vores sager i Løget By, som håndteres via Byggeskadefonden.

Begge infrastruktur projekter i Løget By er gennemført planmæssigt, og der forventes en endelig afslutning ultimo 2018.

Afd. 51, Skibet

Afdelingen har foretaget en konvertering fra Naturgas til Fjernvarme. Projektet afsluttes ultimo 2018.

Feriehuse

Tilbage i 1998 besluttede AABs Repræsentantskab at købe 6 ferieboliger til brug for udlejning til AABs beboere. De oprindelige tanker var 2 feriehus i Juelsminde, 2 feriehus i Blåvand/Henne/Vejers området og endelig 2 feriehus i Blokhus/Løkken området.

Herefter gik arbejdet i gang med at finde egnede sommerhuse. I 1999 blev de to første feriehus, beliggende i Hune ved Blokhus, købt. Året efter fulgte køb af en grund i Juelsminde, hvor der blev nyopført et sommerhus. I efteråret 2002 blev, ligeledes i Juelsminde, det fjerde feriehus købt. Endelig købte AAB i slutningen af 2002 en nyopført ferielejlighed centralt beliggende på Christianshavn i København tæt på Strøget, Tivoli, teater og alle de andre tilbud som hovedstaden byder på.

Købet af ferielejligheden i København, blev også den sidste, dels fordi lejligheden kostede det samme som to sommerhuse og dels fordi, lovgivningen sidenhen er lavet om, så almene boligorganisationer ikke længere på erhverve sig sommerhuse og lignende.

Det er i løbet af 2017/18 besluttet at hovedforeningen ikke længere kan yde tilskud til driften af feriehusene. Derfor er det nødvendigt at få øget udlejningsprocenten på husene. Der er i den forbindelse igangsat flere tiltag, i et forsøg på at øge udlejningen. Således er det nu muligt i

udvalgte huse at medbringe hund, ligesom det fra 2019 af vil være muligt at reservere et hus i en given periode, uden at der vil skulle trækkes lod. Således vil det være først til mølle princippet der gælder.

Endelig er der sat et hus til salg på Fasanlunden i Juelsminde, og såfremt dette ikke er tilstrækkeligt til at få sammenhæng i økonomien, vil der blive sat yderligere et hus til salg, nemlig Morten Nielsens vej i Hune.

Det er dog forventningen at ovenstående tiltag, vil øge udlejningsprocenten tilstrækkeligt til at feriehus afdelingen balancerer.



Fasanlunden 18 i Juelsminde

Styringsdialogen

Med vedtagelsen af lov nr. 490 af 12. juni 2009 blev der gennemført en omfattende ændring af styringsmodellen for den almene boligsektor med virkning fra og med 2010. De vedtagne lovændringer indebærer, at styringen af det almene byggeri i højere grad baseres på mål- og aftalestyring.

Principperne i styringsmodellen er oprindeligt beskrevet i rapporten Den almene boligsektors styring (2008). Herudover har en arbejdsgruppe udarbejdet rapporten Den almene boligsektors dokumentation (2009). Der blev i 2013 gennemført en evaluering af reformen.

Den 13. december 2016 vedtog Folketinget lov nr. 1559 om ændring af lov om almene boliger. Lovændringerne er efterfølgende blevet fulgt op med ændringer af diverse bekendtgørelser, herunder bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Styringsdialogmøderne er for Vejle Kommunes vedkommende forankret i Politik og Kommunikation under Staben i Teknik & Miljø. Fra AAB deltog direktør og organisationsformen.

Afdelingernes styringsrapporter danner baggrund for den samlede styringsrapport som AAB fremsender til Vejle Kommune.

Dagsordenen var udarbejdet efter AAB's ønske og indberetning derudover emner, der, naturligt, kan henføres til Styringsdialogmøder.

Bl. a. blev følgende drøftet.

- **Væggelussagen i Svendsgade**
- **AAB's indberetninger**
- **Øvrige mener herunder grundkapitalstøtte, parallelsamfundsindsats, "røde afdelinger" og effektivisering**
- **Konkrete tiltag fra AAB**
- **Mål for samarbejde mellem AAB og Vejle Kommune.**

Styringsdialogmødet for 2016 / 2017 blev afholdt d. 10. sep. 2018. Mødet forløb i en god og fordomsfri tone, men AAB's holdning blev klart tilkendegivet.

Forvaltningsrevision 2017/18

Driftsresultat og administrationsbidrag

Hovedforeningen giver i regnskabsåret 2017/18 et underskud på 276 t.kr., som hovedsagelig kan henføres til udgifter i forbindelse med omstrukturering af ledelsen samt personaleudvikling. På baggrund af de ekstra aktiviteter, må årets resultat betragtes som tilfredsstillende

Driftsresultatet og dermed administrationsbidraget har været præget af flere hændelser.

Bruttoadministrationsudgifterne dækker over de driftsmæssige omkostninger i administrationen. Disse har i regnskabsåret 2017/18 været 186 t.kr. højere end budgetteret. Årsagen hertil skyldes flere forhold, hvor alene de væsentligste nævnes. Der er været ændringer i medarbejderstaben, da der blev ansat en administrationschef pr. 1. september 2018. I samme forbindelse fratrådte udlejningschef og økonomichef. Der har været afholdt udgifter til lederudvikling samt forventningsseminar for i alt 218 t.kr. Endelig er der i regnskabsåret forbrugt 184 t.kr. mere end budget til revision samt medfinansieringsbidrag Boliv Vejle.

Netto merudgiften er blevet dækket ind ved indtægtsførelse af flere byggesagshonorarer end budgetteret.

Målsætningen er fortsat at holde administrationsbidraget i ro, således at administrationsbidraget ikke stiger.

Da administrationsbidraget er en sammensat størrelse, vil der løbende ske en vurdering af, hvorvidt den anvendte vægtning skal justeres. Indtil nu er der sket en vægtning af administrationsbidraget med 70 pct. på lønindekset og 30 pct. på forbrugerprisindekset. For både regnskabsåret 2016/17 samt 2017/18 kunne det se ud til, at vægtningen måske i stedet skulle være i niveauet 75 pct. lønindeks og 25 pct. forbrugerindeks. Det vil blive vurderet i forbindelse med budgetlægningen for 2019/20, hvorvidt vægtningen skal ændres.

Til trods herfor, viser det faktiske nettoadministrationsbidrag for 2017/18 en nettoudgift på 4.183 kr. pr. lejemålsenhed mod budgetteret 4.137 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er acceptalt, da AAB i de seneste fire år, stort set har holdt uændret administrationsbidrag..

Kapitalforvaltning

AABs målsætning er, at kapitalplejen skal kunne forrentes med minimum renten for aftaleindlån. Dette er præciseret til, at den frie kapital skal forrentes med minimum 1% mere end renten for aftaleindlån.

Kapitalforvaltningen er fortsat varetaget af 3 kapitalforvaltere i 2017/18. Ved årets udgang har AAB 107,5 mill.kr. under kapitalforvaltning. Afkastet af investeringerne i 2017/18 har været 0,53 pct. mod et benchmark med et negativt afkast på 0,33 pct. Således er AABs afkast i regnskabsåret ganske tilfredsstillende.

Selvom afkastets størrelse er påvirket af kursudsving er det sikkert at anbringe likvider i obligationer, selvom der vil komme perioder, hvor kursfald giver negativt afkast. Med baggrund i den meget lave rente, forventer kapitalforvalterne et afkast på under 1 pct. i det kommende år.

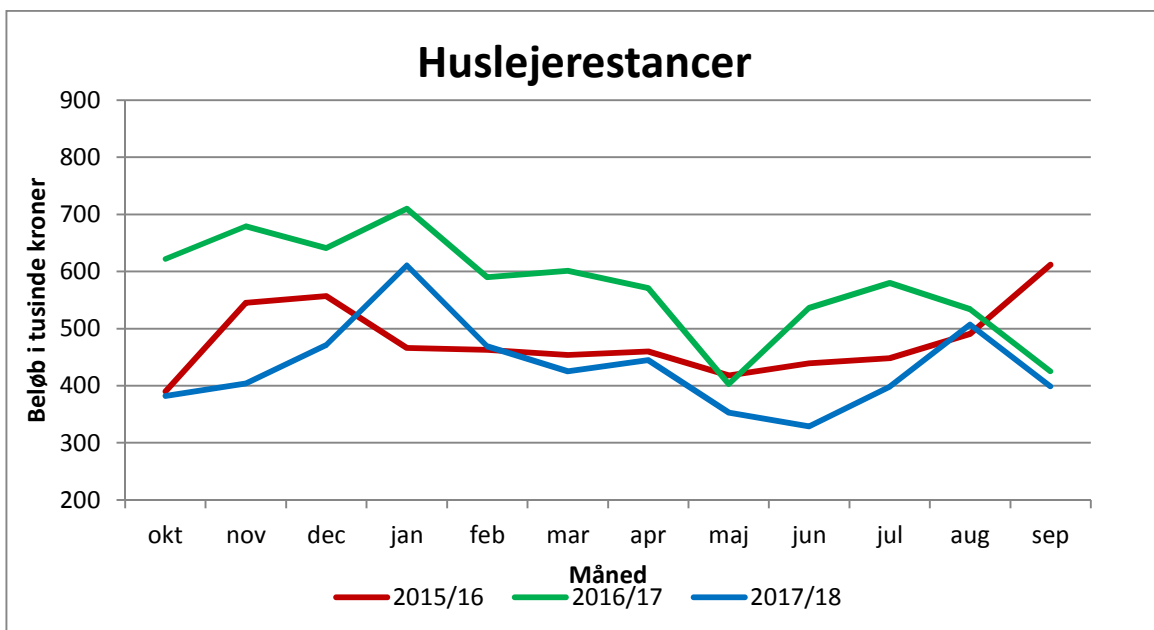
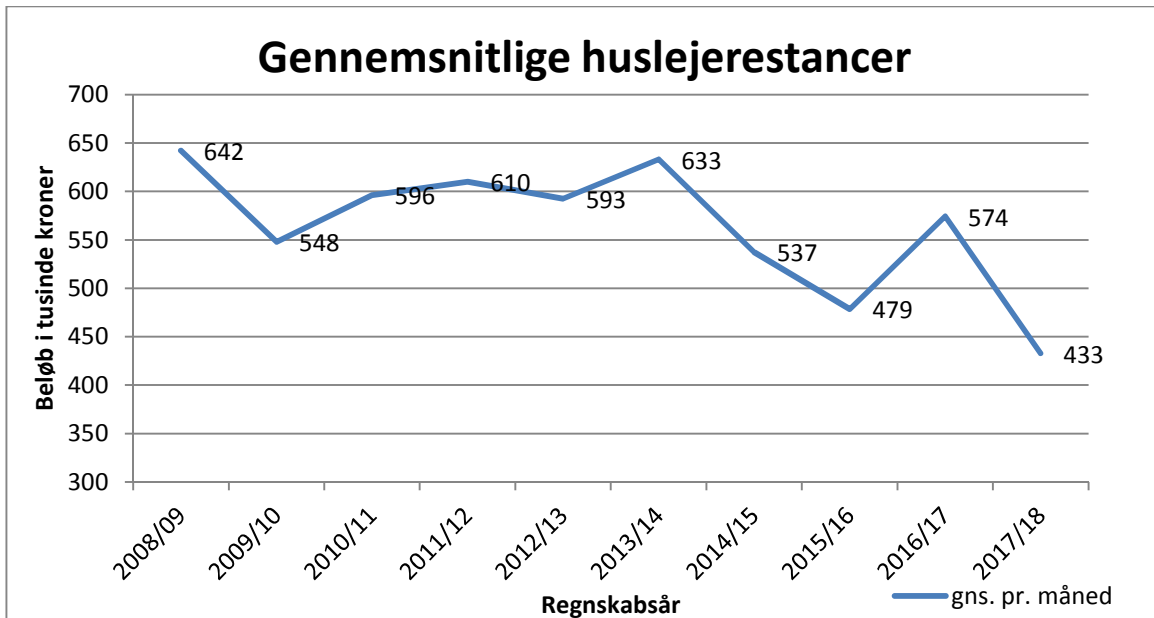
Tilgodehavender hos nuværende og tidligere lejere

Der er fortsat fokus på restancerne hos dels nuværende lejere og dels tidligere lejere. Den fortsatte fokus og indførelsen af SMS-varslinger, har været medvirkende årsag til, at der i regnskabsåret 2017/18 er inddrevet i alt 0,5 mill.kr.

Økonomi

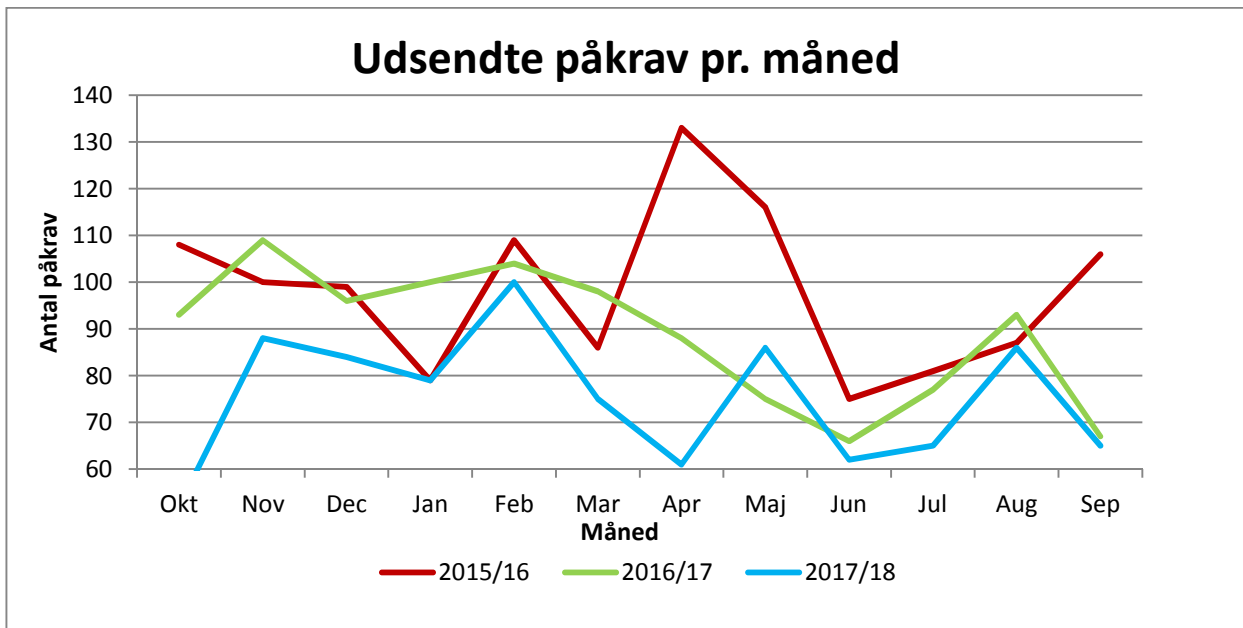
Huslejerestancer

Udviklingen i de gennemsnitlige huslejerestancer har det seneste år været faldende. I forhold til sidste regnskabsår, er det faldt på 25 pct.



Set over hele regnskabsåret har huslejerestancer i generelt været under de gennemsnitlige restancer fra de to forgående år på nær januar 2015.

Lejerne i AAB har fortsat mulighed for at lave en aftale om at få råd og vejledninger. Der er en stor søgning til denne rådgivning, som er tilgængelig en gang om ugen.

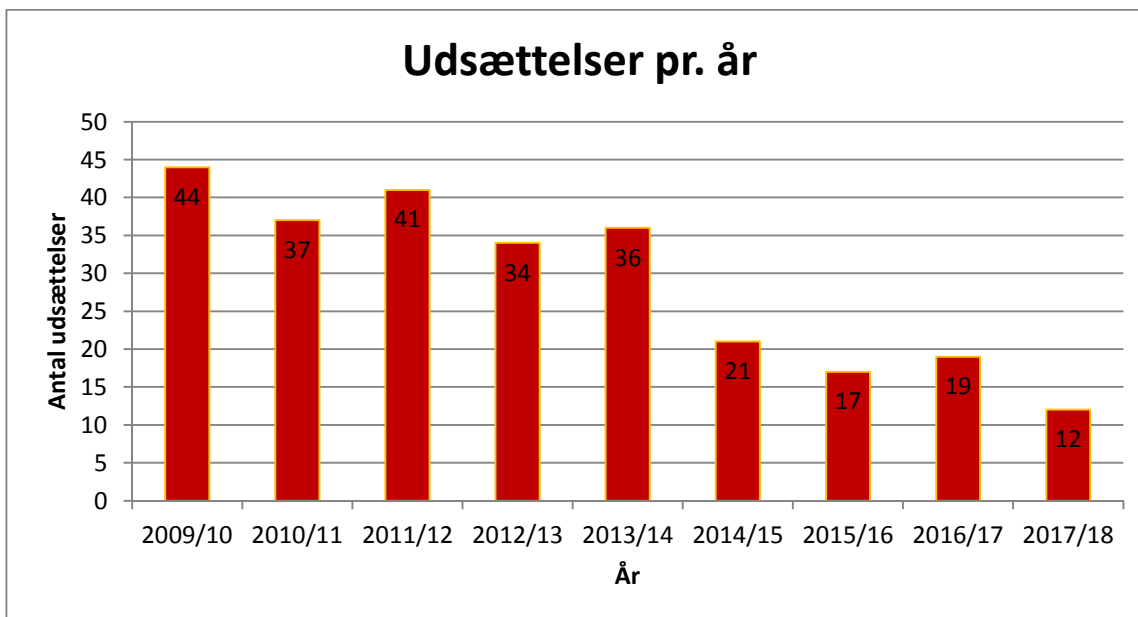


Opgjort på baggrund af registrerede påkravsgebyrer

Der er også i regnskabsåret 2017/18 sket et fald i antallet af udsendte påkravsskrivelser. Således blev der i regnskabsåret 2017/18 udsendt 903 påkravsskrivelser mod 1.066 påkravsskrivelser i regnskabsåret 2016/17 og 1.179 påkravsskrivelser i 2015/16. I forhold til sidste regnskabsår udgør faldet 15 pct. og set i forhold til for 2 år siden er faldet 23 pct..

Rettidig betaling af huslejen er den 1. i måneden. Manglende betaling af husleje afstedkommer en påkravsskrivelse med et påkravsgebyr. Påkravsgebyrets størrelse fastsættes årligt og er reguleret via lovgivningen og var i 2016 fastsat til 277 kroner, i 2017 til 279 kroner og i 2018 til 281 kr.

Udviklingen i antallet af udsættelser, som følge af manglende betaling af husleje, følges også året igennem.



Gennemførte udsættelser med fogedens assistance

Udviklingen i udsættelser som følge af manglende betaling af huslejen, fortsætter den positive udvikling fra de seneste 4 år. Således er der sket et fald igen fra sidste år, og i 2017/18 ligger antallet på det hidtil laveste niveau. En udvikling som hænger godt sammen med udviklingen i restancer og som bekræfter den indsats der er gjort på inddrivelsesområdet de seneste år.

Flytterestancer

På nær i juli måned, så har restancerne for afsluttede flyttesager været under restancerne for de to foregående år.

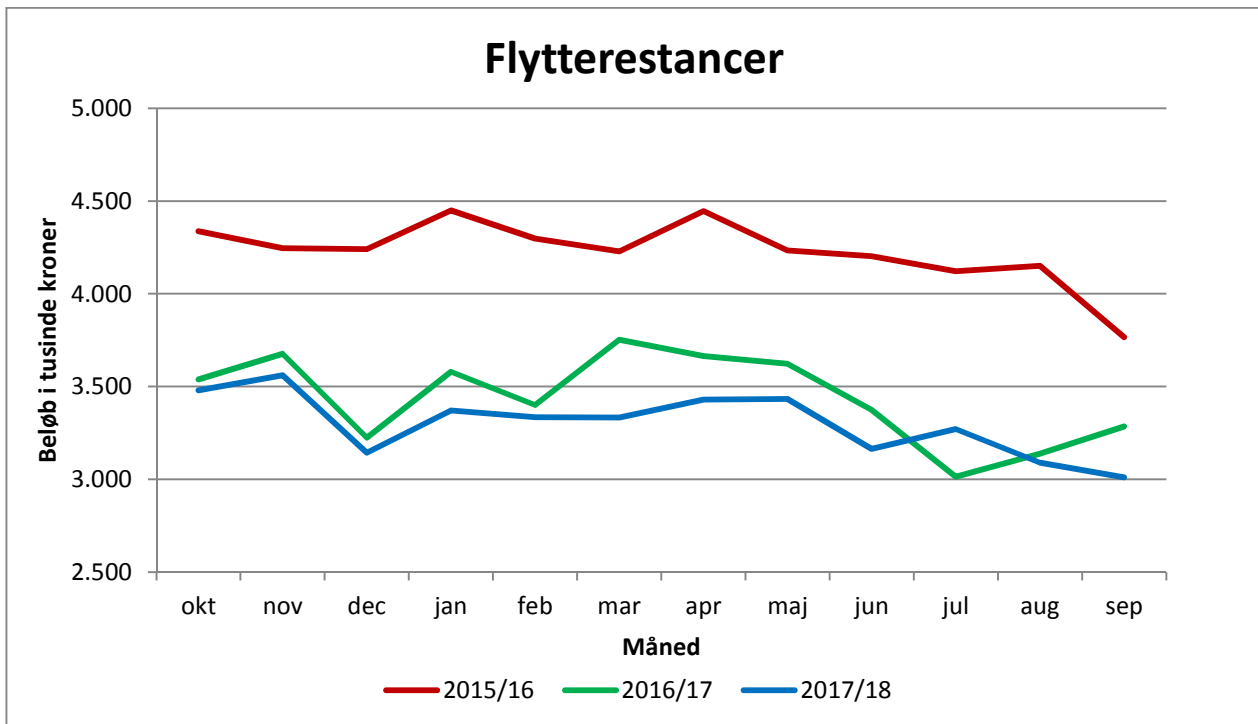
Ved udgangen af regnskabsåret er der afsluttede flyttesager med en samlet flytterestance på 3.010 t.kr., hvilket er et fald på 11 pct. i forhold til 30. september 2017 hvor restancerne var 3.390 t.kr.

Således fortsætter den positive udvikling fra sidste år.

Flyttesagerne fordeler sig med ca. 69 pct. af sagerne har en restance på mellem 0-10 t.kr., ca. 15 pct. af sagerne har en restance på mellem 10-20 t.kr. mens 9 pct. af sagerne har en restance på mellem 20-30 t.kr.

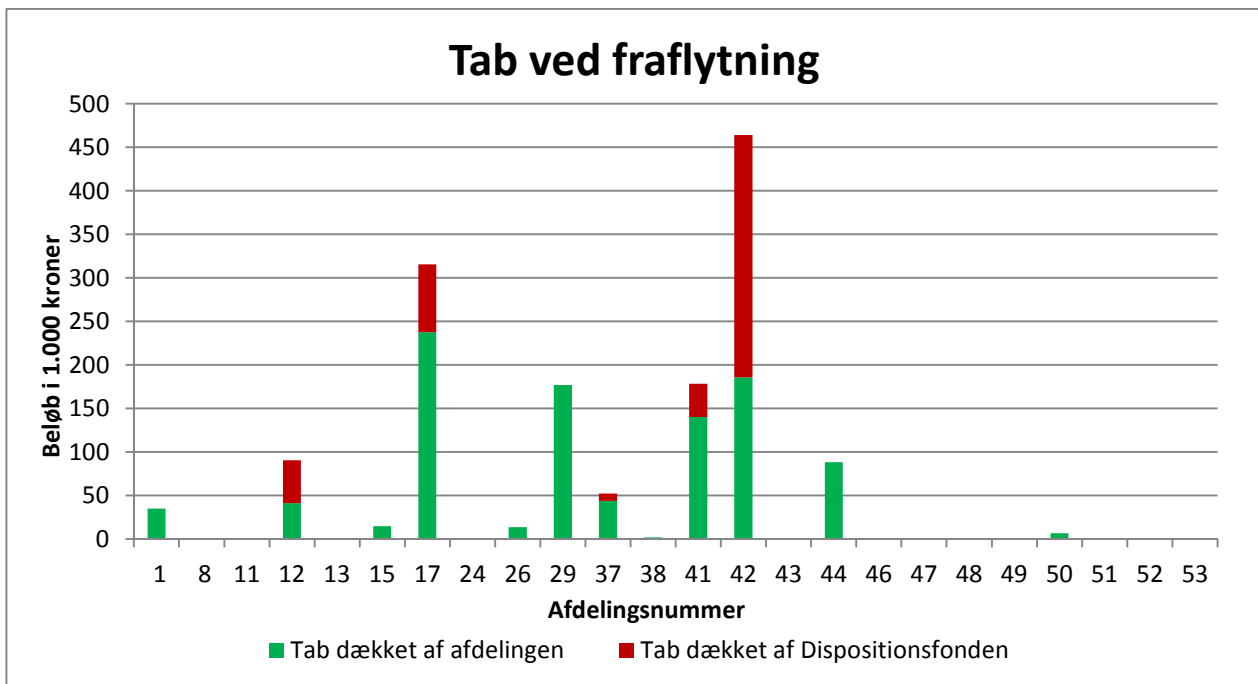
Antallet af fraflyttere med en restance på mere end 30 t.kr. udgør ca. 7 pct. af det samlede antal flyttesager, svarende til 24 sager. Antalsmæssigt er disse sager minimale, men beløbsmæssigt udgør sagerne med store restancer knap 43 pct. af de samlede restancer i kroner og øre. Generelt for sagerne med store restancer er, at de opstår efter, at lejerne er blevet sat ud af lejemålet som følge af manglende betaling af huslejen.

Økonomi



Afregnede flytteafregninger

I regnskabsåret 2017/18 er der blevet konstateret tab ved fraflytning i 11 af AABs afdelinger, hvilket er 2 færre end i regnskabsåret 2016/17.



Tab ved fraflytninger 2017/18

Som det fremgår af grafen er tabene, ligesom tidligere år, koncentreret om de fire største

afdelinger, som tilsammen udgør næsten halvdelen af boligorganisationens lejemål.

Økonomi

De samlede tab i regnskabsåret 2017/18 har udgjort 1,4 mill.kr. hvoraf 0,5 mill.kr. er blevet dækket af Dispositionsfonden. Det resterende tab på 0,9 mill.kr. har afdelingerne selv dækket inden for lovens rammer, der siger, at afdelingerne selv skal dække tab svarende til et beløb på 326 kroner pr. lejermålsenhed, mens beløb derudover dækkes af Dispositionsfonden.

Af de afdelinger, som har haft tab, har Dispositionsfonden delvis dækket tab i 5 afdelinger, hvor de fire største afdelinger har fået dækket tab svarende til 0,4 mill.kr.

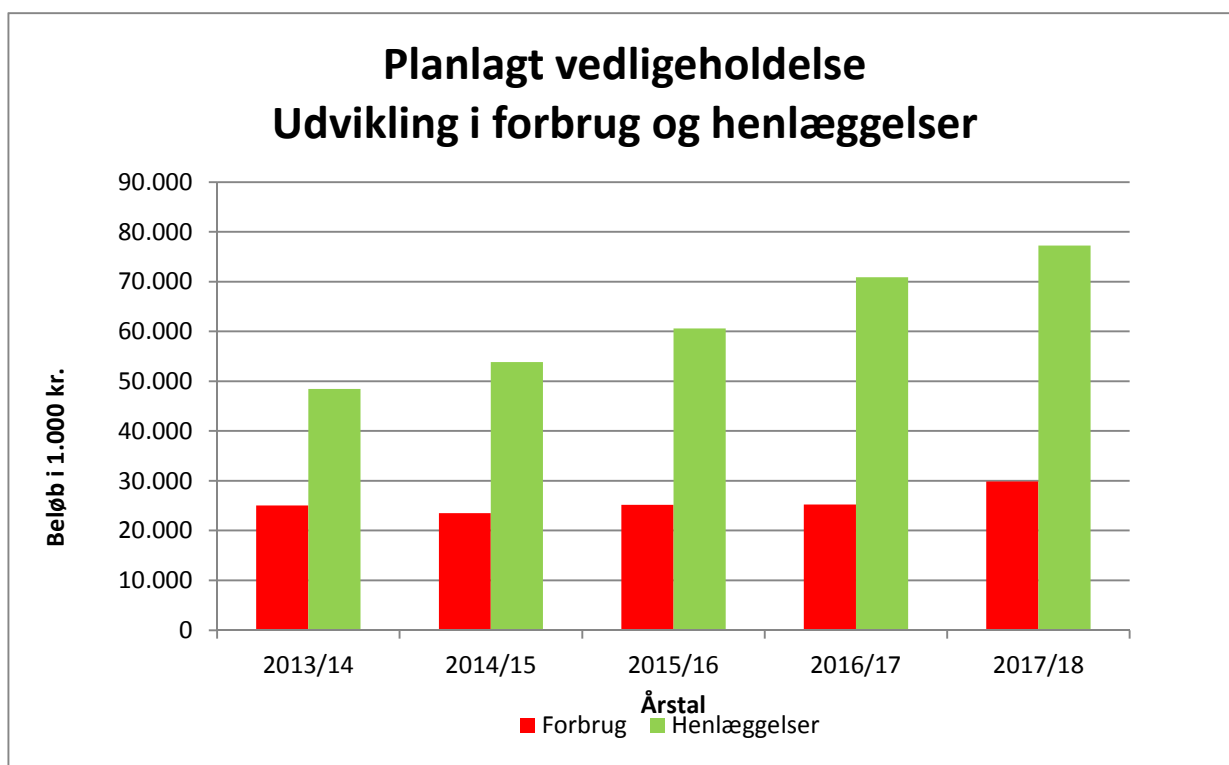
Der kan således konstateres en klar positiv udvikling i afdelingernes tab ved fraflytning.

Henlæggelser

Henlæggelser har igennem flere år haft revisionens bevågenhed. På baggrund heraf, har der været fokus på at styrke henlæggelserne uden væsentlige stigninger i lejeniveauet.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Den positive udvikling i henlæggelser til planlagt vedligehold er fortsat i regnskabsåret 2017/18. Således er opsparringen til planlagt vedligeholdelse og fornyelse over de sidste 5 år en steget med næsten 59 pct. siden 2013/14, hvilket er yderst tilfredsstillende. Det vurderes på den baggrund, at der fortsat er en god balance mellem det faktiske forbrug og den opsparring der er i afdelingerne.



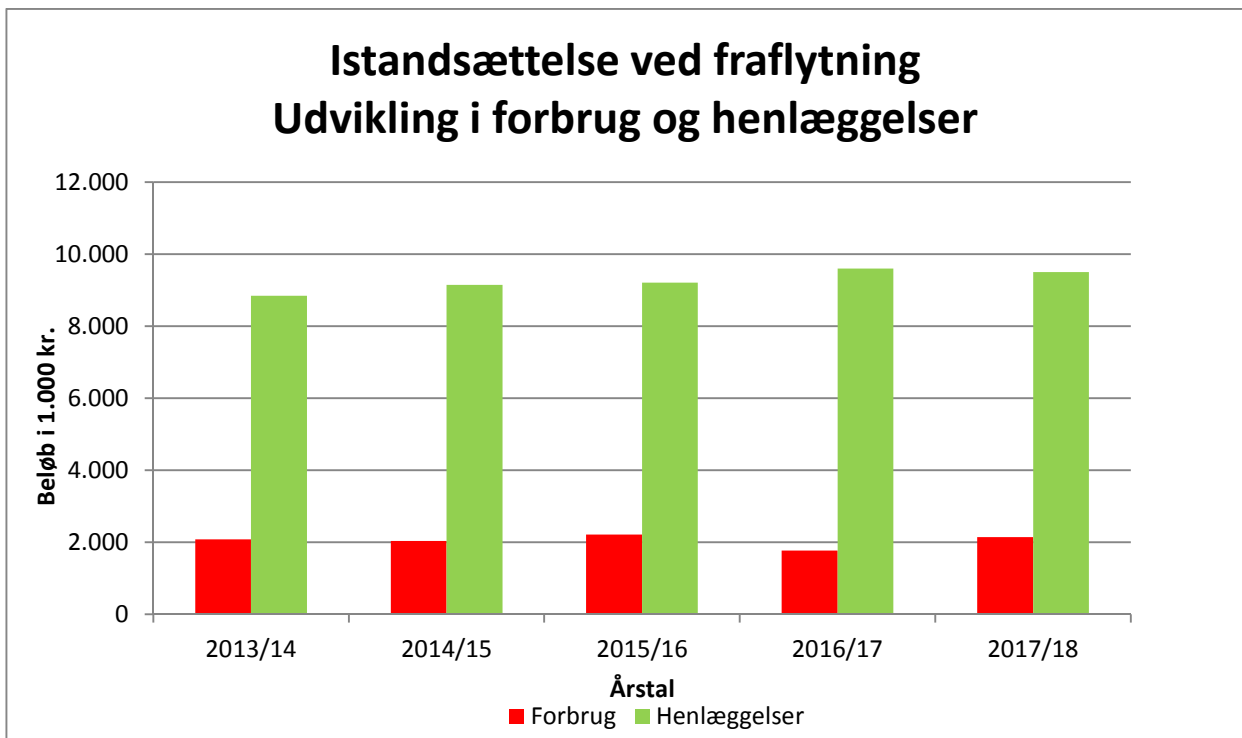
AAB Vejles målsætning på området er, at der skal være henlagt til 2 års forbrug, hvilket er det dobbelte af lovens mindstekrav. Årets henlæggelser som helhed, udgør en faktor 2,6 set i forhold til konto 401 pr. 30. september 2018, og dermed er AABs målsætning, som gennemsnit, nået på trods af et mindre fald i forhold til 2016/17.

Henlæggelserne er under fortsat konsolidering. I regnskabsåret er henlæggelserne blevet styrket med 9 pct. i forhold til sidste år og med godt 27 pct. i forhold til for 2 år siden, i en periode hvor huslejen stort set er holdt i ro.

Istandsættelse ved fraflytning

Lovgivningen sætter ingen krav til, at årets henlæggelser skal være i behold, ligesom det er tilfældet for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Opgørelsen over det seneste 5 år, viser med tydelighed, at samlede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er blevet konsolideret, og nu har opnået et meget acceptabelt niveau.



Budgetmæssigt stræbes der efter en henlæggelse, der afspejler forbruget. I regnskabsåret 2017/18 har der været et lidt større forbrug en budget, hvilket også resulterer i et mindre fald i de samlede henlæggelser. Vi finder dog fortsat at opsparingen er mere end tilfredsstillende, da vi pr. 30. september 2018 har samlede henlæggelser svarende til mere end 4 års forbrug.

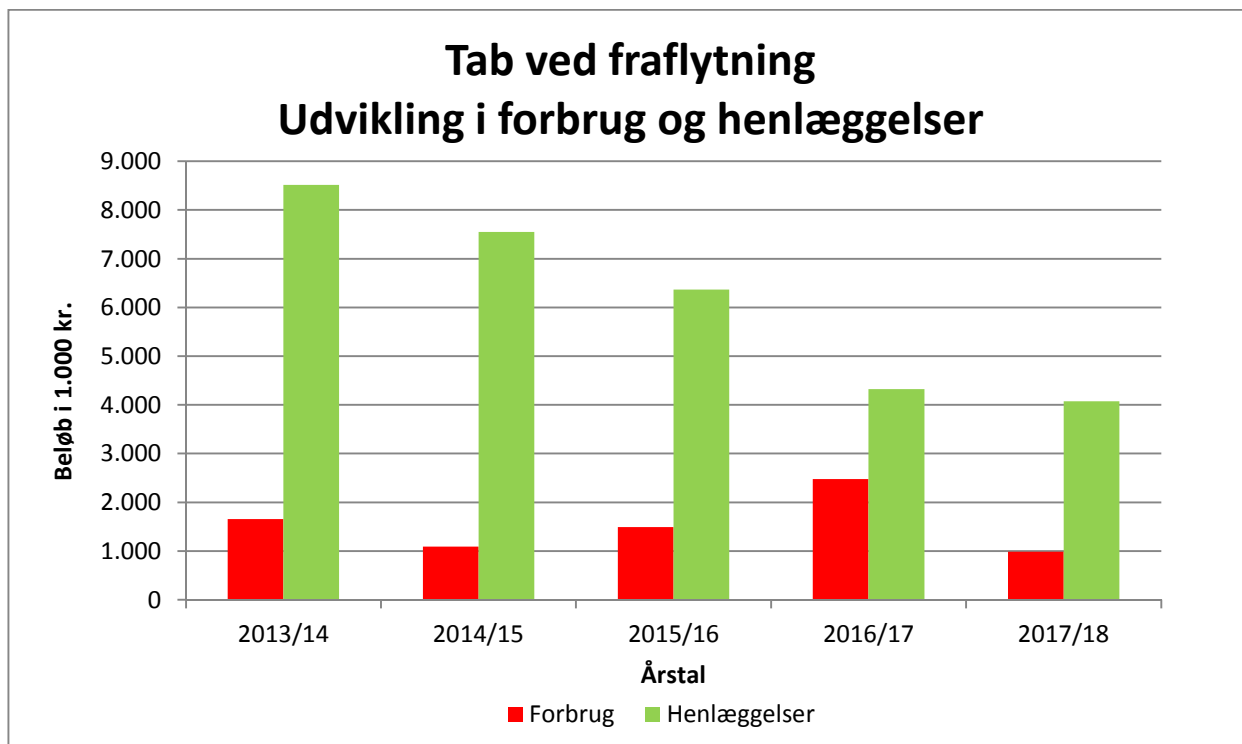
Tab ved fraflytning

Lovgivningen på området siger, at tab i en afdeling, der ligger udover en årlig reguleret sats, skal dækkes af Dispositionsfonden. Med

baggrund i den fokus, der har været og fortsat er på restancer, vises udviklingen på henlæggelserne til tab ved fraflytning ligeledes over de sidste 5 år.

Tabene ved fraflytning skaber ingen bekymring, da der gennemsnitligt henstår henlæggelser nok til, at dække tabet fra samtlige flytterestancer, som AAB Vejle har pr. 30. september 2018.

På den baggrund, kan det konstateres, at de samlede henlæggelser på nuværende tidspunkt har nået et yderst fornuftigt niveau, hvor henlæggelsen pr. 30. september 2018 svarer til godt og vel 4 års forbrug.



I grafen er forbruget for 2016/17 påvirket af, at afdelingsmøderne i afdeling 41 og 42 besluttede at overflytte 1,3 mill.kr. fra henlæggelser til tab ved fraflytning til henlæggelser til planlagt vedligehold.

Set i lyset af gældende lovgivning, hvor en del af tabene skal dækkes af boligorganisationens Dispositionsfond, afspejler budgetlægningen således dette forhold, der gør, at behovet for henlæggelser til tab ved fraflytning i afdelingerne bliver mindre. Henlæggelserne størrelse tilpasses løbende i forbindelse med budgetlægningen.

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 har kun få eller slet ingen personaleudgifter.

Til vurdering af hvilket niveau AABs afdelinger gennemsnitligt ligger på, er der lavet en sammenligning fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for 2017 (2016/17), som viser følgende, dels pr. bolig og dels pr. lejemålsenhed:

Regnskab 2017 (2016/17)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. lejemåls- enhed
AAB Vejle	4.392	4.198
Vejle Kommune	3.993	3.858
Hele landet	3.691	3.543

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

På baggrund heraf kan det konstateres, at AAB Vejle, i regnskabsåret 2016/17, ligger på et niveau

der er over både gennemsnittet i Vejle Kommune og over gennemsnittet for hele landet.

AAB ligger ca. 10 pct. over gennemsnittet for kommunen, mens gennemsnittet for hele landet overskrides med ca. 18 pct. Ligesom i 2015/16, skal det bemærkes, at udgiften for 2016/17 blandt andet indeholder personaleudgifter til medarbejdere knyttet til større reoveringssager, hvor udgiften bliver dækket af via indtægter fra byggesagshonorar, der indtægtsføres på konto 606 og dermed ikke er modregnet i udgifterne på konto 511. Endvidere er udgifterne i 2016/17 påvirket af omstruktureringen i ledelsen.

Afdelingerne

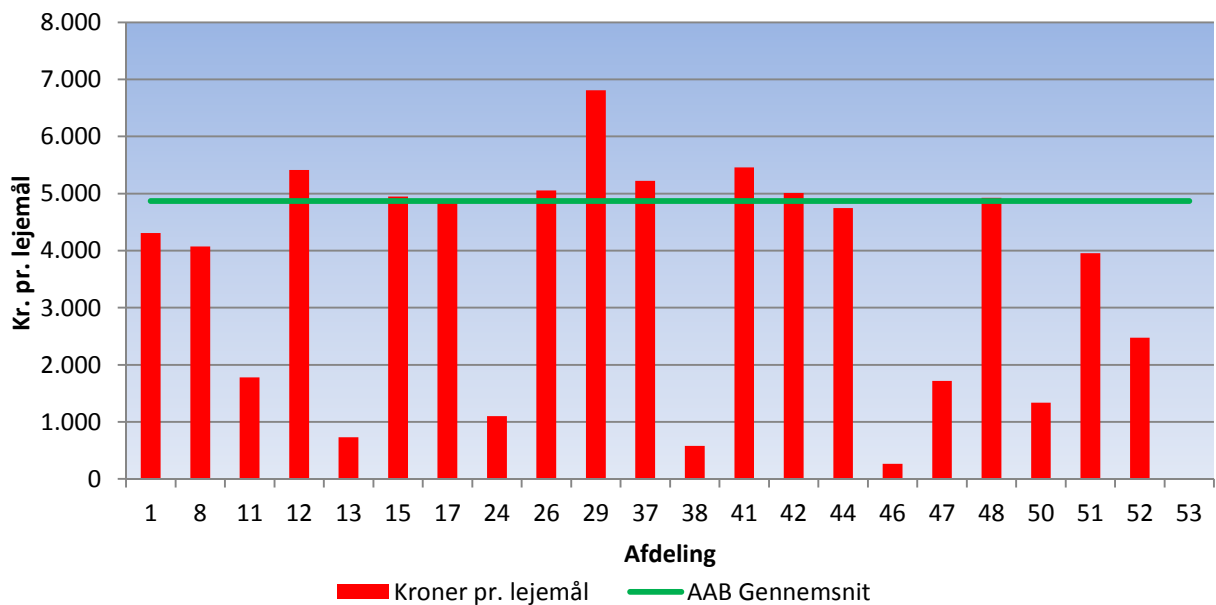
For afdelingernes vedkommende indeholder kontoen for renholdelse dels lønkroner, dels sociale bidrag mv., der er forbundet med at have ansatte samt køb af ekstern assistance til varetagelse af opgaver, der har med pasning af udearealerne at gøre.

På baggrund heraf er der lavet en opgørelse af forbruget pr. lejemål for regnskabsåret 2017/18. I opgørelsen indgår garager og carporte ikke.

Opgørelse viser, at udgiften til renholdelse i regnskabsåret 2017/18 er 4.870 kroner pr. lejemål mod 4.794 kroner i 2016/17.

Opgørelsen på næste side viser samtidig, at det primært er i afdeling 12, 29 og 41, der placere sig over AABs gennemsnit, men generelt set er oversigten alene et udtryk for det indbyrdes forhold AABs afdelinger imellem når opgørelsen laves pr. lejemålsenhed.

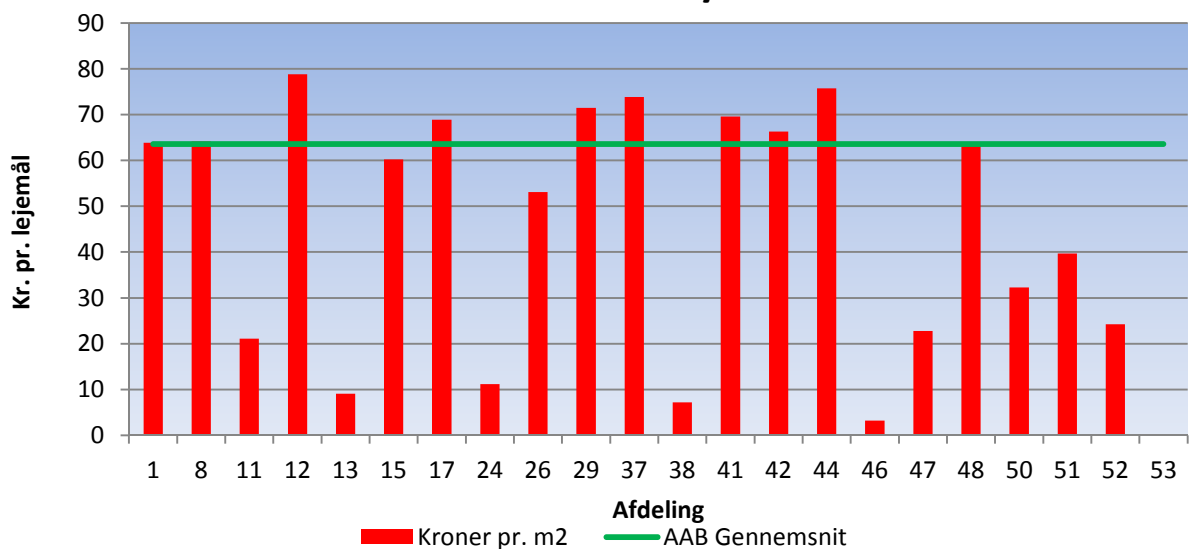
Udgifter til renholdelse opgjort pr. lejemål for 2017/18



Laves den samme opgørelse hvor beregningen tager udgangspunkt i boligarealet og dermed bliver beregnet med kr. pr. m2, giver det et andet

billede, men igen, oversigten er alene et udtryk for det indbyrdes forhold AABs afdelinger imellem.

Udgifter til renholdelse opgjort pr. m2 for 2017/18



Når der vurderes på hvilket behov der er for ressourcer til pasning af udearealerne, skal flere parametre tages med i overvejelserne. Der skal

ses på bebyggelsens fordeling på etagebyggeri / tæt lav byggeri, man skal se på antallet af lejemål, man skal se på hvor store udearealerne faktisk er

Økonomi

og hvorledes disse er fordelt på græs, bede, stier, p-pladser, trapper mv. og sidst men ikke mindst, har beboersammensætningen i en afdeling også afgørende betydning for hvilke ressourcer, der skal anvendes for pasning og vedligeholdelse.

Til vurdering af hvilket niveau AABs afdelinger i gennemsnitligt 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 2017 (2016/17), som viser følgende:

Regnskab 2017 (2016/17)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m²
AAB Vejle	4.783	64
Vejle Kommune	5.315	72
Hele landet	6.276	83

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

På baggrund heraf kan det konstateres, at AAB Vejle ligger ca. 10 pct. under gennemsnittet i Vejle Kommune og hele ca. 24 pct. under landsgennemsnittet. Dette er meget tilfredsstillende, men der arbejdes fortsat med tiltag for at effektivisere området. Dog skal man være opmærksom på, at det er den enkelte afdeling der fastsætter

vedligeholdelsesstandarder, hvorfor afvigelser i afdelingerne imellem vil forekomme.

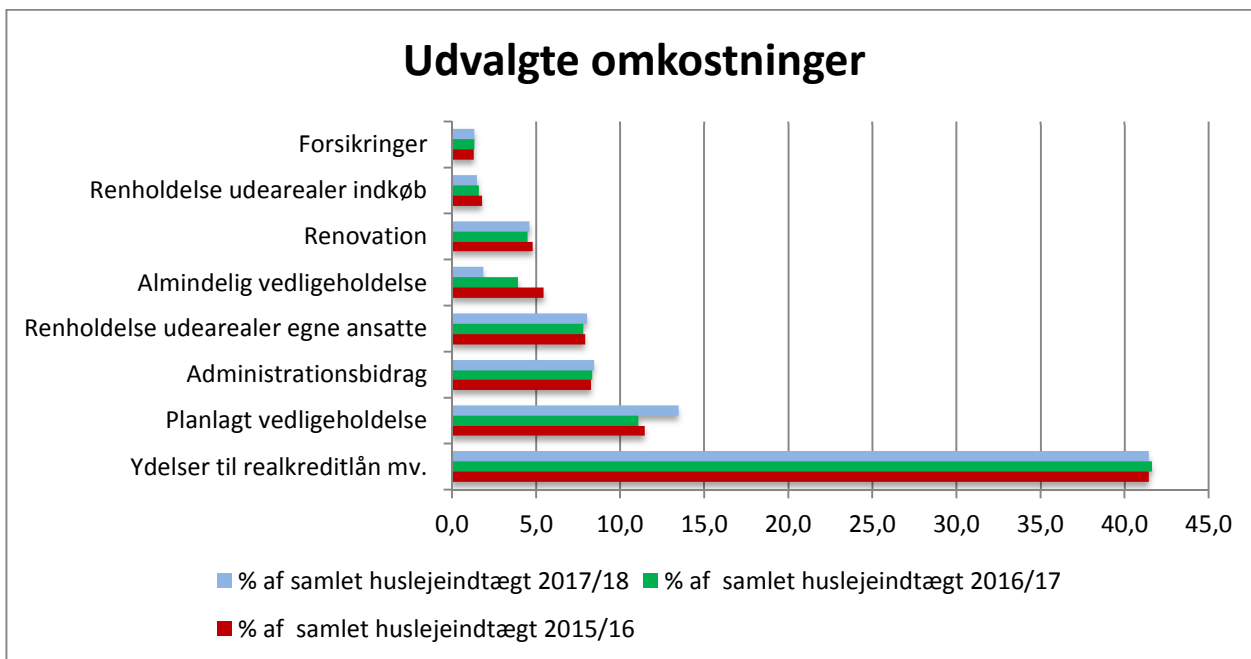
Indkøb

I en boligorganisation med AAB Vejles størrelse foretages der henover året et betragteligt indkøb af mange forskellige ydelser.

Generelt er organisationen i den forbindelse opmærksom på begreber som sparsommelighed, påpasselighed og effektivitet, og forsøger hele tiden, at skaffe de bedste priser, til gavn for lejerne.

Disse ydelser dækker alt lige fra indkøb, der omfatter reparationer og vedligeholdelse, til finansielle ydelser som eksempelvis kreditforeningslån. I regnskabsåret 2017/18 udgør den årlige huslejeindtægt for alle afdelinger tilsammen 226,9 mill.kr.. Denne huslejeindtægt bliver anvendt til at dække boligorganisationens drift, der er baseret på balanceleje, som betyder, at der hverken skal skabes over- eller underskud i de enkelte afdelinger.

Nedenstående oversigt viser en sammenligning af udvalgte omkostninger for de seneste tre regnskabsår. Driftsudgifterne er set i forhold til den samlede årlige huslejeindtægt for alle afdelinger.



Rekap. af afdelingsregnskaberne 2015/16, 2016/17 og 2017/18

Nedenfor knyttes der bemærkninger til nogle af de udvalgte omkostninger.

Realkreditlån - projekter

En meget stor del af den samlede huslejeindtægt går til betaling af ydelser til realkreditlån mv.

De årlige udgifter til terminsydelser udgør hele 41,4 pct. eller 92,4 mill.kr. af den samlede huslejeindtægt.

Driftsmæssigt er det en omkostning, der er svær at påvirke, da konverteringsmulighederne i dag er yderst begrænset, men hver gang muligheden byder sig, bliver en konvertering igangsat. Såfremt et lån skal omlægges, kræves det, at lånetiden ikke må forlænges samtidig med, at ydelserne efter omlægningen ikke må overstige ydelserne fra før omlægningen.

Kreditforeningslån er den typiske finansieringsform af nybyggeri og renoveringer af eksisterende bygninger.

Derfor er indkøb i forbindelse med sådanne projekter af stor betydning, hvorfor der altid bliver gennemført licitationer/udbud i forbindelse hermed.

Nogle af projekterne er af sådan en størrelse, at arbejderne bliver gennemført i EU-udbud. For de tilhørende byggekreditter og slutfinansieringen af

projekterne, sker det altid efter en licitation, hvor relevante pengeinstitutter og realkreditinstitutter bliver spurgt, med henblik på at opnå de bedste priser, til gavn for beboerne.

Håndværkerydelser - vedligeholdelse

Ser man på indkøb i forbindelse med renholdelse og vedligeholdelse af afdelingerne, kan indkøb til planlagt vedligeholdelse, almindelig vedligeholdelse samt renholdelse af udearealer slås sammen. Disse omkostninger udgør knap 37,6 mill.kr. mod 37,1 mill.kr. sidste år eller en stigning på ca. 1 pct.

Udgifterne til håndværkerydelser udgør 16,8 pct. af de samlede huslejeindtægter. Sidste år udgjorde disse udgifter 16,6 pct.

Bag den mindre stigning ligger en forholdsvis stor stigning i udgifter til planlagt vedligehold, mens almindelig vedligehold igen falder. Den planlagte vedligeholdelse er dækket af henlagte midler.

Når håndværkerydelser bestilles, sker det ofte, at der indhentes kontroltilbud for at sikre, at prisen er i det rigtige niveau, ligesom modtagne fakturaer tjekkes for pris, tidsforbrug mv. for at sikre, at der ikke betales for mere, end der er aftalt.

Forsikringer og renovation

Omkostningerne til forsikringer og renovation udgør tilsammen 5,9 pct. af den årlige huslejeindtægt svarende til 13,3 mill.kr. hvilket stort set er på niveau med sidste år.

De lovpligtige forsikringer har i løbet af regnskabsåret 2017/18 været i udbud. Grundet præmiernes størrelse skal de i EU-udbud, et udbud der bliver gennemført af forsikringsmæglere, som har kendskab til det aktuelle marked og dermed kan hjælpe AAB Vejle til de bedste priser, til gavn for beboerne, på udbudstidspunktet. Resultatet af udbuddet blev den præmie på samme niveau som tidligere, hvorved man undgik en forventet præmiestigning. Isoleret set udgør forsikringerne 1,3 pct. af de årlige huslejeindtægter.

Et relativt pænt beløb, nemlig 10,3 mill.kr. eller 4,6 pct. af den årlige huslejeindtægt afregnes til Vejle Kommune for renovation. Taksterne fastsættes af Vejle Kommune, og vi har som udgangspunkt ikke indflydelse herpå, da kommunen henholder sig til, at alt affald i Vejle Kommune, er kommunens. Det betyder, at vi reelt set ikke kan lave et udbud, der kan skaffe bedre priser.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget der udgør 8,4 pct. af den årlige huslejeindtægt, svarende til 18,8 mill.kr. har de seneste år været forsøgt holdt fuldstændig i ro, og er kun ændret som følge af ændringer i antallet af lejemålsenheder.

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

De omkostninger der indgår i administrationsbidraget bliver, i lighed med mange øvrige omkostninger, trykprøvet for pris, kvalitet osv. Den langt overvejende del af administrationsbidraget kan henføres til lønudgifter. Disse bliver som udgangspunkt reguleret af landsdækkende overenskomster.

Forvaltningsrevision

Tilbage i 1999 vedtog Folketinget, at de almene boligorganisationer pr. 1. oktober 1999 skulle have indført obligatorisk forvaltningsrevision. Formålet dengang var et ønske om, at de almene boligorganisationer skulle have bevidsthed og fokus på omkostninger samt effektivitet i den almene sektor.

Indførelsen er også et naturligt led i bestræbelserne med styrkelse af beboerdemokratiet og ansvarliggørelse af de enkelte boligorganisationers bestyrelser, samt at øge gennemskuelligheden og sikre en rationel drift.

AAB Vejle har siden da arbejdet med forvaltningsrevisionens begreber, som er *Sparsommelighed, Produktivitet og Effektivitet*. Dette er opnået ved at sikre målsætninger og forretningsgangsbeskrivelser på de vigtigste områder.

Revisionen påser hvert år, at vi opfylder lovens krav om forvaltningsrevisionens principper. Indtil videre har revisionen givet udtryk for, at AAB Vejle er fuldt ud bevidste om begreberne og efterlever dem i den daglige drift.

4 års målsætning for alle afdelinger

I henhold til Transport-, Bygning- og Boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer, skal organisationsbestyrelsen fastlægge 4-årige mål for driftsudgifterne i de enkelte afdelinger. Der er i regnskabsåret udarbejdet 4-årige mål for alle afdelinger. Målene er gennemgået og taget til efterretning af Hovedbestyrelsen.

Effektivitet

Der er i regnskabsåret 2017/18 arbejdet yderligere med effektiviseringer i AAB Vejle. Således er der nedsat et driftsudvalg som har analyseret på hvilke områder der vil kunne effektiviseres. På baggrund af dette er der arbejdet videre med konkrete områder især i forhold til effektivisering i afdelingerne, som alt sammen er sammenfattet i et effektiviseringskatalog. De områder der er identificeret og som vil blive gennemarbejdet i 2018/19 er Ressourcestyring i form af bedre

Økonomi

udnyttelse af mandskab og maskiner,
Gennemgang og ny-forhandling af indkøbsaftaler
samt udlicitering af trappevask.

Endvidere er det i regnskabsåret 2017/18
besluttet at hjemtage udarbejdelsen af
forbrugsregnskaber fra januar 2018, hvilket

forventes at medføre en besparelse i
størrelsesorden 0,3 mill.kr.

Endelig vil arbejdet med sikring af en god og
effektiv økonomistyring blive intensiveret i løbet
af 2018/19.

Anvendt regnskabspraksis for 2017/18

Årsregnskaberne for 2017/18 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 2017/18 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 årsregnskabet for 2017/18 for boligorganisationen er Aktivitetsfond opført under skyldige omkostninger. Der er ikke tale om en fond efter fondsbegrebet. Med virkning fra 1. oktober 2018 vil disse indgå som en del af Arbejdskapitalen efter anvisning fra Landsbyggefonden.

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 2018 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 ejendomsværdi eller den værdi ejendommene vil have i en eventuel salgssituation.

Boligorganisationens anlægsaktiver, der omfatter inventar og EDB-anlæg, afskrives via resultatopgørelsen, over de forventede levetider. For årsregnskabet 2017/18 er de forventede levetider anslået til:

Inventar 5 til 10 år og EDB-anlæg 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 2018.

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 lejeledighed 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.

Økonomi

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 2017/18 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.

Aktivitetsfond

Fra den 01-10-2018, blev aktivitetsfonden en del af AAB arbejdskapital, hvilket sker efter anvisning fra landbyggefonden.

Succesen med, at beboerne kan købe billetter til LIDO biograferne i Vejle med tilskud fortsætter, ligesom der igen vil være mulighed for at købe billetter til Rock i Byparken.

Aktivitetsfonden

Aktivitetsfonden har i regnskabsåret 2017/18 uddelt 468.642 kroner til store og små arrangementer og beboeraktiviteter af meget forskellig karakter. En tilbagevendende begivenhed er AABs årlige sommerudflugt i august måned for beboerne, der i 2018 gik til Djurs Sommerland.

AKTIVITETSFONDEN	
SALDO PR. 30. SEPTEMBER 2018	572.440
UDDELINGER I 2017/18:	
SOMMERUDFLUGT DJURS SOMMERLAND	164.550
ROCK I BYPARKEN	22.350
VEJLE REVYEN	15.420
BEBOERKLUBBEN MØLLEVIRKE	11.114
BIOGRAFBILLETTER	99.250
AKTIVITETER I AFDELINGERNE	155.958
I ALT UDDELT I 2017/18	468.642

Økonomi

Regnskab 1/10 2017 – 30/9 2018 for hovedforeningen

RESULTATOPGØRELSE

UDGIFTER		REGNSKAB 2017/18	BUDGET 2017/18	BUDGET 2018/19
501	BESTYRELSESVEDERLAG M.V.	216.205	216.000	219.000
502	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V.	413.502	410.000	575.000
511	PERSONALEUDGIFTER	19.342.718	19.193.000	18.719.000
513	KONTORHOLDSUDGIFTER	3.300.292	3.252.000	3.331.000
514	KONTORLOKALEUDGIFTER	1.174.631	1.353.320	1.150.720
515	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER	403.777	425.000	425.000
516	SÆRLIGE AKTIVITETER	251.067	155.000	250.000
521	REVISION	373.378	285.000	285.000
530	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	25.475.569	25.289.320	24.954.720
531	TILSKUD TIL AFDELINGER	125.000	135.000	85.000
532	RENTEUDGIFTER	2.717.946	1.540.300	1.571.000
533	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFOND	25.142.670	32.918.000	25.314.000
540	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	53.461.186	59.882.620	51.924.720
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	1.181.467	0	0
550	UDGIFTER I ALT	54.642.653	59.882.620	51.924.720
551	OVERSKUD HENLAGT TIL ARBEJDSKAPITALEN	0	0	0
560	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	54.642.653	59.882.620	51.924.720

INDTÆGTER

601	ADMINISTRATIONS BIDRAG	18.895.563	18.872.643	18.605.960
602	LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.	1.780.195	1.935.000	1.885.000
603	RENTEINDTÆGTER	2.769.252	1.585.000	1.617.000
604	AFDELINGENS BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND	25.142.670	32.918.000	25.314.000
605	BYGGESAGSHONORAR NYBYGGERI	0	0	0
606	BYGGESAGSHONORAR FORBEDRINGSARBEJDER	4.570.647	4.481.000	4.464.000
607	DIVERSE	85.419	0	0
610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	53.243.746	59.791.643	51.885.960
611	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	1.122.814	90.977	0
620	INDTÆGTER I ALT	54.366.560	59.882.620	51.885.960
621	ÅRETS UNDERSKUD	276.093	0	38.760
630	INDTÆGTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	54.642.653	59.882.620	51.924.720

Økonomi

BALANCE

AKTIVER		BALANCE PR. 30.09.2018	BALANCE PR. 30.09.2017
720	ANLÆGSAKTIVER	51.720.310	83.250.094
740	OMSÆTNINGSAKTIVER	230.593.024	204.448.598
750	AKTIVER I ALT	282.313.334	287.698.692
PASSIVER			
801	BOLIGORGANISATIONSANDELE	1.778.690	1.779.965
803	DISPOSITIONSFOND	74.972.411	105.387.228
804	OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER	0	0
805	ARBEJDSKAPITAL	7.865.439	7.895.424
810	EGENKAPITAL I ALT	84.616.541	115.062.617
820	LANGFRISTET GÆLD	0	0
840	KORTFRISTET GÆLD	197.696.793	172.636.075
850	PASSIVER I ALT	282.313.334	287.698.692

Revisionen har forsynet regnskabet med en påtegning uden forbehold.

NOTER

511	PERSONALEUDGIFTER	REGNSKAB 2017/18	BUDGET 2017/18	BUDGET 2018/19
	LØNNINGER, ADM. PERSONALE	12.772.316	12.765.000	12.335.500
	PENSION/PENSIONSBI DRAG	1.551.674	1.713.000	1.457.500
	ANDRE UDGIFTER TIL SOCIAL SIKRING	140.921	143.000	140.000
	REGULERING SKYLDIGE BEREGNEDE FERIEPENGE	-77.042	-46.000	-82.000
	- REFUSION AF SYGE- OG DAGPENGE	-453.167	-139.000	-117.000
	PERSONALEUDGIFTER I ALT	13.934.702	14.436.000	13.734.000
	LØN ØVERSTE LEDELSE	4.510.841	4.147.000	4.325.000
	PENSION/PENSIONSBI DRAG	644.049	565.000	550.000
	ANDRE UDGIFTER TIL SOCIAL SIKRING	31.479	39.000	93.000
	REGULERING SKYLDIGE BEREGNEDE FERIEPENGE	221.647	6.000	17.000
	- REFUSION AF SYGE- OG DAGPENGE	0	0	0
	LEDELSEUDGIFTER I ALT	5.408.016	4.757.000	4.985.000
	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	19.342.718	19.193.000	18.719.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte: 28

Økonomi

531	TILSKUD TIL AFDELINGER	REGNSKAB 2017/18	BUDGET 2017/18	BUDGET 2018/19
	AFDELING 47	0	10.000	10.000
	AFDELING 50	125.000	125.000	75.000
	TILSKUD TIL AFDELINGER I ALT	125.000	135.000	85.000

541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
	UDVIKLINGSPROJEKTER	58.653	0	0
	TILSKUD TIL AFDELINGER FRA DISPOSITIONSFONDEN	656.250	0	0
	TILSKUD TIL AFDELINGER FRA ARBEJDSKAPITALEN	466.564	0	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.181.467	0	0

601	OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (KONTO 530)	25.475.569	25.289.320	24.954.720
	- SIDEAKTIVITETS-AFDELINGER (KTO. 601.3)	54.898	15.000	55.000
	- LOVMÆSSIGE GEBYRER (KONTO 602)	1.780.195	1.935.000	1.885.000
	- BYGGESAGSHONORARER (KONTO 605/606)	4.570.647	4.481.000	4.464.000
	NETTOADMINISTRATIONSUDGIFT	19.069.829	18.858.320	18.550.720

ADM. BIDRAG PR. LEJEMÅLSENHED	4.183	4.113	4.073
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Økonomi

603	RENTEINDTÆGTER	REGSKAB 2017/18	BUDGET 2017/18	BUDGET 2018/19
	AFDELINGER, RENTESATS GNS. 1,00	684.997	32.000	25.000
	BANKBEHOLDNING	293.471	400.000	400.000
	OBLIGATIONER (INCL. KURSGEVINSTER)	1.790.784	1.153.000	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	2.769.252	1.585.000	1.617.000

532	RENTEUDGIFTER	REGSKAB 2017/18	BUDGET 2017/18	BUDGET 2018/19
	DISPOSITIONSFOND, RENTESATS GNS. 0,25	86.758	100.000	100.000
	AFDELINGER, RENTESATS GNS. 0,55	1.420.522	665.000	799.000
	BANKLÅN	0	0	0
	KREDITORER	305	0	0
	KURSTAB, OBLIGATIONER M.V.	1.128.430	524.000	541.000
	KURTAGE M.V. OBLIGATIONSBEHOLDNING	80.148	249.000	131.000
	EGEN TRÆKNINGSRET	0	0	0
	ANDET	1.782	2.300	0
	RENTEUDGIFTER I ALT	2.717.946	1.540.300	1.571.000

803	DISPOSITIONSFOND	BALANCE PR. 30.09.2018	BALANCE PR. 30.09.2017
	SALDO PRIMO	105.387.228	108.773.628
	BIDRAG, AFDELINGER	1.897.929	0
	RENTER	86.758	93.618
	YDELSER (BEBOERBETALING) UDAMORTISEREDE LÅN	15.896.107	16.160.743
	OVERSKYDENDE BEBOERBETALING VEDR. BYGNINGSRENOVERNG	0	0
	PLIGTMÆSSIGE BIDRAG FRA AFDELINGER	6.635.962	8.338.038
	RENTER AF EGEN TRÆKNINGRET FRA LBF	0	583.449
	DIVERSE	-656.250	-4.539.772
	TILSKUD TIL TAB V/LEJELEDIGHED	-2.579.792	-2.581.104
	INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN	-16.175.531	-16.851.371
	TILSKUD FRA LBF TIL OVERFØRSEL TIL AFDELINGER	-35.520.000	-4.590.000
	ULTIMO SALDO	74.972.411	105.387.228
	SALDO ULTIMO OPDELT:		
	FINANSIERING AF ADMINISTRATIONSEJENDOM	5.000.000	5.000.000
	INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN	38.516.126	70.054.548
	DISPONIBEL DEL	31.456.286	30.332.680
	ULTIMO SALDO	74.972.411	105.387.228

Regnskab 1/10 2017 – 30/9 2018 for afdelinger

Afdelingsregnskaberne for 2017/18 er godkendt af afdelingsbestyrelserne i januar 2019.
Nedenfor er der lavet en kort oversigt over driftsresultatet i afdelinger med beboelse.
Specificerede afdelingsregnskaber kan hentes i administrationen.

RENTER OG AFDRAG PÅ KREDITFORENINGSLÅN:

- **Renter og afdrag på kreditforeningslån fra den oprindelige finansiering, da afdelingen blev bygget**

OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER:

- **Ejendomsskat**
- **Vandafgift for afdelinger uden vandmålere**
- **Vandregnskabshonorar for afdelinger med vandmålere**
- **Renovation**
- **Forsikringer**
- **El i fællesarealer**
- **Varmeregnskabshonorar**
- **Administrationsbidrag**
- **Bidrag til dispositionsfonden**
- **Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden for afdelinger, der er bygget før 1965**

RENHOLDELSE OG VEDLIGEHOLDELSE:

- **Lønudgift til varmemestre og ejendomsfunktionærer**
- **Trappevask, vinduespolering og skadedyrsbekæmpelse**
- **Almindelig vedligeholdelse**
- **Planlagt vedligeholdelse**

ÅRLIGE HENLÆGSELSE:

- **Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse**
- **Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning**
- **Henlæggelse til tab ved lejeledighed**
- **Henlæggelse til andet**

RENTER OG AFDRAG PÅ LÅN TIL FORBEDRINGSARBEJDER:

- **Renter og afdrag på kreditforeningslån og andre lån til forbedringsarbejder**

Økonomi

Afdeling 1 - Den gamle gård



Renter og afdrag på kreditforeningslån	61.285
Offentlige og andre faste udgifter	3.315.210
Renholdelse, vedligeholdelse	1.541.909
Årlige henlæggelser	2.262.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	6.367.557
Udgifter	13.547.961
Indtægter	13.629.254
Overskud	81.293

Afdeling 8 - Nyboesgade m.fl.



Renter og afdrag på kreditforeningslån	193.396
Offentlige og andre faste udgifter	3.371.864
Renholdelse, vedligeholdelse	1.222.634
Årlige henlæggelser	2.627.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	3.385.452
Udgifter	10.800.346
Indtægter	11.015.928
Overskud	215.582

Afdeling 11 - Florasvej



Renter og afdrag på kreditforeningslån	26.612
Offentlige og andre faste udgifter	203.900
Renholdelse, vedligeholdelse	87.775
Årlige henlæggelser	209.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	183.923
Udgifter	711.211
Indtægter	690.567
Underskud	-20.643

Økonomi

Afdeling 12 - Boulevarden m.fl.



Renter og afdrag på kreditforeningslån	100.432
Offentlige og andre faste udgifter	1.760.346
Renholdelse, vedligeholdelse	904.219
Årlige henlæggelser	925.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	2.065.486
Udgifter	5.755.483
Indtægter	5.907.690
Overskud	152.207

Afdeling 13 - Svendsgade



Renter og afdrag på kreditforeningslån	13.986
Offentlige og andre faste udgifter	281.228
Renholdelse, vedligeholdelse	40.000
Årlige henlæggelser	174.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	193.162
Udgifter	702.375
Indtægter	704.350
Overskud	1.975

Afdeling 15 - Roarsvej m.fl.








Renter og afdrag på kreditforeningslån	374.528
Offentlige og andre faste udgifter	4.028.515
Renholdelse, vedligeholdelse	1.692.407
Årlige henlæggelser	1.970.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	5.400.349
Udgifter	13.465.800
Indtægter	13.577.029
Overskud	111.229

Økonomi






Afdeling 17 - Møllevangen



	Renter og afdrag på kreditforeningslån	879.029
	Offentlige og andre faste udgifter	10.571.671
	Renholdelse, vedligeholdelse	4.551.631
	Årlige henlæggelser	6.852.610
	Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	8.205.967
	Udgifter	31.060.909
	Indtægter	32.958.170
	Overskud	1.897.261






Afdeling 24 - Irisvej m.fl.



	Renter og afdrag på kreditforeningslån	53.250
	Offentlige og andre faste udgifter	497.464
	Renholdelse, vedligeholdelse	123.821
	Årlige henlæggelser	345.000
	Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	478.472
	Udgifter	1.498.007
	Indtægter	1.492.862
	Underskud	-5.145

Afdeling 26 - Skolegade



	Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.350.741
	Offentlige og andre faste udgifter	5.979.887
	Renholdelse, vedligeholdelse	1.796.080
	Årlige henlæggelser	4.803.000
	Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	4.785.628
	Udgifter	18.715.336
	Indtægter	19.070.239
	Overskud	354.903

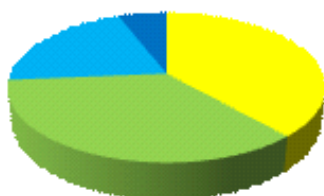
Økonomi

Afdeling 29 - Finlandsparken



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.866.792
Offentlige og andre faste udgifter	8.458.065
Renholdelse, vedligeholdelse	5.239.855
Årlige henlæggelser	4.997.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	19.804.098
Udgifter	40.365.810
Indtægter	41.338.860
Overskud	973.050

Afdeling 35 - Administrationsbygningen



Renter og afdrag på kreditforeningslån	0
Offentlige og andre faste udgifter	469.551
Renholdelse, vedligeholdelse	430.360
Årlige henlæggelser	250.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	72.300
Udgifter	1.222.211
Indtægter	1.222.211
Balance	0

Afdeling 37 - Askevænget



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.295.803
Offentlige og andre faste udgifter	1.778.021
Renholdelse, vedligeholdelse	1.147.753
Årlige henlæggelser	1.292.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	1.056.781
Udgifter	6.570.357
Indtægter	6.648.820
Overskud	78.463

Økonomi

Afdeling 38 - Nordlandsvej



Renter og afdrag på kreditforeningslån	128.855
Offentlige og andre faste udgifter	867.358
Renholdelse, vedligeholdelse	323.932
Årlige henlæggelser	423.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	461.674
Udgifter	<u>2.204.819</u>
Indtægter	<u>2.181.834</u>
Underskud	<u>-22.985</u>

Afdeling 41 - Grønnedalen m.fl.



Renter og afdrag på kreditforeningslån	4.205.398
Offentlige og andre faste udgifter	5.733.342
Renholdelse, vedligeholdelse	2.963.875
Årlige henlæggelser	7.625.073
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	3.957.313
Udgifter	<u>24.485.001</u>
Indtægter	<u>27.212.358</u>
Overskud	<u>2.727.357</u>

Afdeling 42 - Løget Center m.fl.



Renter og afdrag på kreditforeningslån	5.701.878
Offentlige og andre faste udgifter	8.435.102
Renholdelse, vedligeholdelse	3.743.983
Årlige henlæggelser	10.314.464
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	1.893.512
Udgifter	<u>30.088.940</u>
Indtægter	<u>32.449.634</u>
Overskud	<u>2.360.694</u>

Økonomi

Afdeling 43 - Børneinstitutionen Løget By



Renter og afdrag på kreditforeningslån	0
Offentlige og andre faste udgifter	30.264
Renholdelse, vedligeholdelse	176.909
Årlige henlæggelser	0
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	476.713
Udgifter	683.885
Indtægter	683.885
Balance	0

Afdeling 44 - Valdemarsgade m.fl.



Renter og afdrag på kreditforeningslån	6.331.039
Offentlige og andre faste udgifter	3.395.562
Renholdelse, vedligeholdelse	2.441.726
Årlige henlæggelser	3.491.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	645.232
Udgifter	16.304.559
Indtægter	16.725.183
Overskud	420.624

Afdeling 46 - Kongskær



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.059.511
Offentlige og andre faste udgifter	244.635
Renholdelse, vedligeholdelse	242.500
Årlige henlæggelser	175.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	9.065
Udgifter	1.730.710
Indtægter	2.050.742
Overskud	320.032

Økonomi

Afdeling 47 - Sandegraven



Renter og afdrag på kreditforeningslån	
Offentlige og andre faste udgifter	
Renholdelse, vedligeholdelse	
Årlige henlæggelser	
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	

Regnskab	
	4.110.852
	812.432
	527.103
	777.000
	146.599

Udgifter

6.373.986

Indtægter

6.535.152

Overskud

161.166

Afdeling 48 - Sandegraven Plejeboliger



Renter og afdrag på kreditforeningslån	
Offentlige og andre faste udgifter	
Renholdelse, vedligeholdelse	
Årlige henlæggelser	
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	

Regnskab	
	2.291.089
	762.666
	638.152
	685.000
	314.134

Udgifter

4.691.041

Indtægter

4.371.633

Underskud

-319.408

Afdeling 49 - Sandegraven servicearealer



Renter og afdrag på kreditforeningslån	
Offentlige og andre faste udgifter	
Renholdelse, vedligeholdelse	
Årlige henlæggelser	
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	

Regnskab	
	281.920
	182.152
	323.996
	0
	0

Udgifter

788.068

Indtægter

894.712

Overskud

106.644

Økonomi

Afdeling 50 - Bomuldsspinderierne



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.868.163
Offentlige og andre faste udgifter	618.189
Renholdelse, vedligeholdelse	268.820
Årlige henlæggelser	438.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	72.210
Udgifter	3.265.383
Indtægter	3.300.651
Overskud	35.268

Afdeling 51 - Skibet



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.681.678
Offentlige og andre faste udgifter	375.895
Renholdelse, vedligeholdelse	158.133
Årlige henlæggelser	285.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	29.014
Udgifter	2.529.719
Indtægter	2.490.529
Underskud	-39.190

Afdeling 52 - Højen



Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.103.093
Offentlige og andre faste udgifter	185.288
Renholdelse, vedligeholdelse	76.148
Årlige henlæggelser	144.000
Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder	1.773
Udgifter	1.510.302
Indtægter	1.510.651
Overskud	348

Økonomi

Afdeling 53 - Hytteby



■ Renter og afdrag på kreditforeningslån
■ Offentlige og andre faste udgifter
■ Renholdelse, vedligeholdelse
■ Årlige henlæggelser
■ Renter og afdrag på lån til forbedringsarbejder

Regnskab

	142.258
	54.739
	18.046
	41.000
	0
Udgifter	256.043
Indtægter	286.968
Overskud	30.925

Energi

Vi har stadig stor fokus på forbruget af el, vand og varme i de enkelte afdelinger. Der udarbejdes fortsat statistikker, som afrapporteres til såvel hovedbestyrelse som afdelingsformænd.

Der arbejdes fortsat med tiltag til at synliggøre den enkelte lejers forbrug af varme. Således er der i løbet af året indført muligheder for at følge varmekonsumet i den enkelte lejlighed løbende, og

Generelt er der fortsat et fald i varmekonsumet og det fælles el-forbrug. Til gengæld har der de sidste par år, været en svag stigning i vandforbruget.

i begyndelsen af 2019, vil det vi markedsføre en App, så det bliver endnu lettere for den enkelte lejer at overvåge sit forbrug.