

ÅRSBERETNING 2019-2020



INDHOLD

Året i glimt

Bestyrelsens beretning	s. 3
Arbejdsdelingen i en almen boligorganisation	s. 5
Ny strategi 2020 - 2023	s. 6
Den ubudne gæst - coronavirus	s. 7
Årets frivillige	s. 8
Vores vej til en mere effektiv drift	s. 9
Vejen mod et ensartet udtryk i bybilledet	s. 11
Nye navne til flere afdelinger	s. 11
De unge rykkede ind i Spinderiparken	s. 14
Vestbyparkens fysiske omdannelse	s. 14
Tilbageblik på fire års krævende reovering	s. 15
Udviklingsplanen skrider frem i Finlandsparken	s. 17
Fint besøg i ghetto	s. 18
Den boligsociale helhedsplan	s. 20
Boligorganisationen	s. 22

Økonomi

Huslejerestancer	s. 23
Flytterestancer	s. 23
Dubiøse debitorer	s. 23
Lønudgifter	s. 23
Indkøb	s. 25
Administrationsbidrag	s. 26
Effektiviseringer	s. 26
Henlæggelser	s. 26
Likviditet	s. 27
Anvendt regnskabspraksis	s. 28
Regnskab 2019/2020	s. 29

BESTYRELSENS BERETNING

2020, hvilket år. Den 1. januar 2020 var der ingen af os, der havde nogle tanke om, hvad der ventede os i 2020. Den 11. marts gjorde Statsministeren det tydeligt for alle danskere, hvad vi stod overfor - en pandemi. En hidtil ukendt virus overtog vort liv. Alle danskeres dagligdag - arbejdsmæssigt og privat - blev med et slag ændret.

Repræsentantskabsmøde i 2020

Det ordinære repræsentantskabsmøde, der er AAB Vejles øverste myndighed, blev afviklet d. 18. februar 2020. Hovedbestyrelsen ønskede at fravige traditionen med hovedbestyrelsesmedlemmer som dirigent og foreslog derfor en ekstern dirigent, der blev valgt. Repræsentantskabsmødet startede dog med en tradition, nemlig uddeelingen af Frivillighedens Pris.

Formanden aflagde på hovedbestyrelsens vegne den mundtlige beretning, der sammen med den skriftlige beretning blev enstemmigt godkendt. Årsregnskabet for 2018 / 2019 blev enstemmigt godkendt, og driftsbudgettet for 2019 / 2020 blev taget til efterretning. Der blev orienteret om den igangværende strategi. I forlængelse heraf oplyste hovedbestyrelsen, at den ønskede at involvere repræsentantskabet i den kommende strategiproces og derfor indbyde repræsentantskabsmedlemmer til at deltage. Efterfølgende blev orienteret om arbejdet i driftsudvalget, om udviklingsplanen for Finlandsparken, ladestandere og solceller, afslutningsvis om god selskabsledelse. Under valg til hovedbestyrelsen var der genvalg til Tine Vibeke Poulsen, Finlandsparken, Vivi Houborg, Møllevangen og Sven-Erik Madsen, Saxoparken.

Hovedbestyrelsen

Hovedbestyrelsen har den overordnede ledelse af AAB Vejle og dens afdelinger. Hovedbestyrelsen skal, med en strategi, sætte en retning for AAB Vejles udvikling og aktiviteter. Hovedbestyrelsen er ansvarlig for den overordnede drift af AAB Vejle og dens afdelinger, jf. § 14b i Almenboligloven.

Repræsentanter fra hovedbestyrelsen og direktionen i AAB Vejle er repræsenteret i BL's kreds 7 med 2 kredsrepræsentantskabsmedlemmer, BL's Netværksgruppe Vest, BL's BestyrelsesNet, EWII's repræsentantskab, Boligpolitisk Styregruppe, Almen Net, Den Boligsociale Bestyrelse, diverse byggeudvalg samt Grundejerforeningerne for Sandegraven og Bomuldsspinderierne.

Hovedbestyrelsen i AAB Vejle fungerer ligeledes som afdelingsbestyrelse i afdelingerne Sofiegården og Hyttebyen, da det ikke har været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse i disse afdelinger.

Ny strategi

Søndag d. 23. august blev afholdt strategiseminar med deltagelse af repræsentantskabsmedlemmer, hovedbestyrelsen, den administrative ledelse samt konsulenter fra BL og Key Learning. Formålet med seminaret var at få udarbejdet en ny strategiplan for AAB Vejle. Strategiseminaret forløb i en meget god tone, hvor alle deltagere deltog engageret og med gode input. Efter en afsluttende opsamling var konklusion, at det havde været en god og konstruktiv seminardag.

Hovedbestyrelsen godkendte strategiplanen, med to mindre tilføjelser, på hovedbestyrelsesmødet d. 5. november 2020. Der var planlagt et temamøde for repræsentantskabet ultimo november 2020. Temaet var den vedtagne strategiplan, beboertilfredsundersøgelsen og trivselsundersøgelsen. Temamødet måtte desværre aflyses.

Afdelingsmøder i 2020

Det lokale beboerdemokrati i afdelingerne har været meget udfordret i 2020, da AAB Vejle, fra starten af Corona udbruddet har anlagt et forsigtighedsprincip. Vore beboeres, afdelingsbestyrelsesmedlemmers, hovedbestyrelsesmedlemmers og personalets sikkerhed har været i første række. AAB Vejle har ikke ønsket at udsætte deltagerne i afdelingsmøderne for en unødigt risiko. Afdelingsmøderne har været planlagt og næsten lige så hurtigt aflyst eller udsat. Det er lykkedes at få afviklet afdelingsmøderne. De første i juni mdr. og de sidste i september, oktober mdr.

Beboerdemokrati er hjørnестenen i AAB Vejle, hvor det er beboerne, der vælger en bestyrelse for boligforeningen på det årlige, ordinære repræsentantskabsmøde. Beboerdemokratiet kan fejre 50 års fødselsdag i 2020. I 1970 vedtog Folketinget en aftale, der betyder, at hver boligafdeling kan vælge en afdelingsbestyrelse. I 1997 blev beboerdemokratiet gennemført 100%. En lov gjorde de beboervalgte repræsentantskaber til boligorganisationernes øverste myndighed.

BESTYRELSENS BERETNING

>> fortsat

Finlandsparken

Den 1. december 2020 var en god dag for Finlandsparken og AAB Vejle, for den dag blev "G" listerne offentliggjort. "G" listerne er lister over hårde ghettoområder, ghettoområder og udsatte boligområder. Finlandsparken var ikke repræsenteret på en af førnævnte lister. Det gode resultat må ikke blive en undskyldning for ikke at arbejde med de tiltag, der er oplyst i Udviklingsplanen for Finlandsparken. Der skal fortsat være fokus på de kriterier, der ligger til grund for "G" listerne.

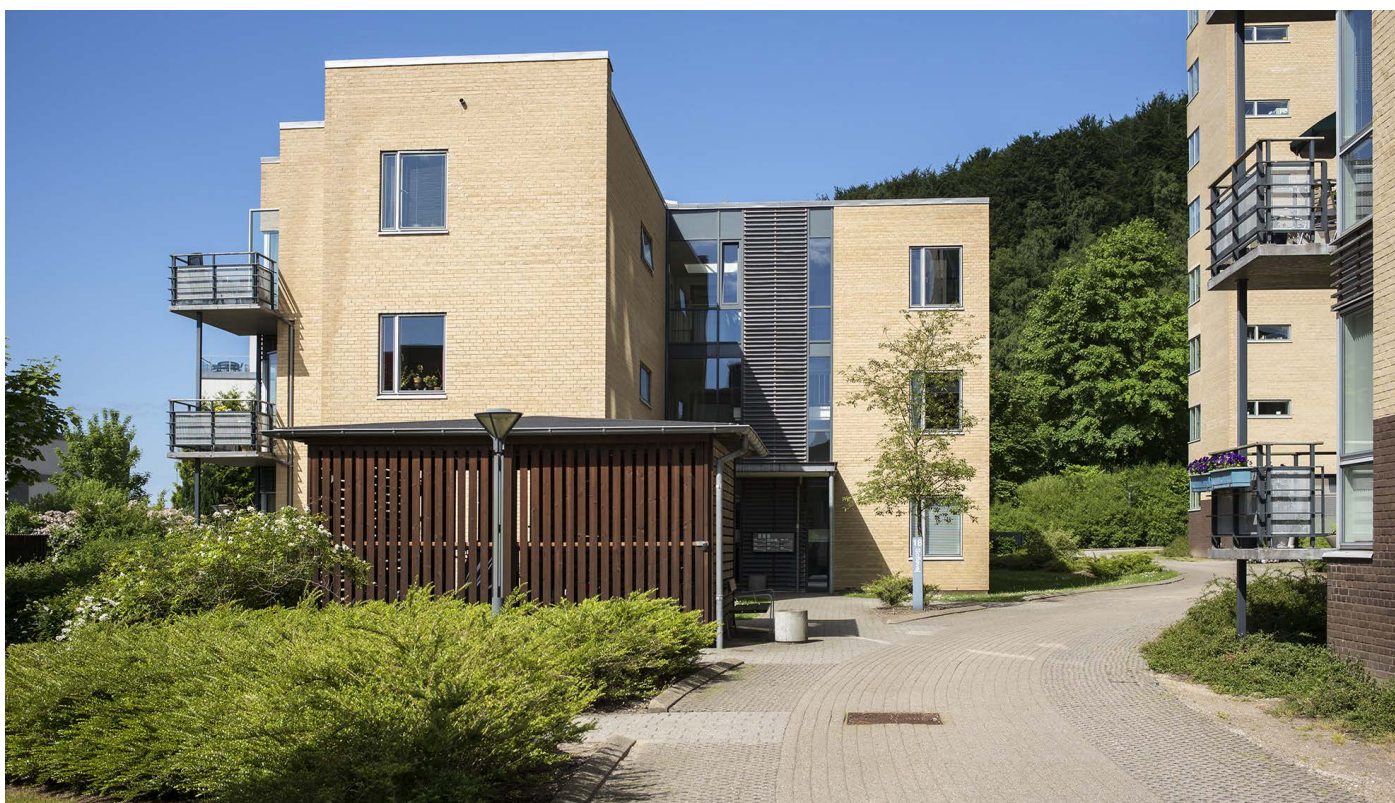
Fortsat effektivisering

Primo august 2020 offentliggjorde Trafik, Bygge og Boligstyrelsen, at den almene boligsektor - i perioden 2014 - 2019 - havde effektiviseret for ca. 1.7 mia. kr. De almene boligorganisationer havde, et får før tid, mere end opfyldt målsætningen om at effektivisere for 1.5 mia. kr.

pr. 2020. Kort tid efter Styrelsen's offentliggørelse meddelte boligministeren, at "Effektivisering af den almene boligsektor er en kultur, der kommet for at blive". En ny effektiviseringsaftale forventes præsenteret omkring årsskiftet 2020 / 2021.

Iflg. Driftsbekendtgørelsen skal "Boligorganisationens bestyrelse fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode". Hovedbestyrelsen tager ansvaret på sig, men lægger op til 4 års planernes udarbejdelse og opfølgning er i et nært samarbejde mellem hovedbestyrelse, afdelingsbestyrelse og administration. Hovedbestyrelsen skal påse boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt fremmer kvalitet og effektivitet. Hovedbestyrelsen opfordrer afdelingsbestyrelserne til at følge vedligeholdelsesudgifterne på konto 115 og 116 nøje. Ved budgetoverskridelser skal årsagen hertil gennemgås med afdelingens inspektør. ★

På vegne af hovedbestyrelsen i AAB Vejle,
Hans Helge Andersen



ARBEJDSDELINGEN I EN ALMEN BOLIGORGANISATION

I Danmark er der i dag rundt regnet 500 almene boligorganisationer, som tilsammen huser mere end en sjettedel af den danske befolkning. De første almene foreninger blev stiftet allerede tilbage i 1912, og AAB Vejle, som dengang hed Arbejdernes Andels-Boligforening, blev stiftet i 1932. Der er sket meget siden da – både i forhold til beboersammensætningen men også i forhold til de krav, der stilles til driften af en almen boligorganisation. Boligorganisationernes ledelse ender i dag ofte i situationer, hvor de nære og individuelle ønsker fra beboere og beboerdemokratiet ikke harmonerer med de overordnede strategier og målsætninger i branchen, og samtidig sker der så meget med samfundsudviklingen, at planlagte mål og strategier ofte næsten er forældede, inden de når at føres ud i livet.

Det mærker vi også i AAB Vejle, hvor vi de sidste år har arbejdet målrettet med effektiviseringer, for at vores beboere kan få mest muligt værdi for deres husleje. Undervejs i sådan en proces træffer både den politiske ledelse

(hovedbestyrelsen) og den administrative ledelse i AAB Vejle løbende beslutninger blandt aktører med modsatrettede interesser. Der skal ofte jongleres mellem beboernes korte- og langsigtede interesser, beboernes ønsker overfor lovgivningens rammer og regler, vores råderum i forhold til det kommunale tilsyn og statslige effektiviseringskrav samt vores og kommunens handlemuligheder på boligmarkedet.

I AAB Vejle ønsker vi gode boliger og tilfredse beboere. For at nå hertil, er der en masse delmål, der skal opfyldes, og vejen er ikke altid uden bump og forhindringer. Dette er der ikke noget forkert i. Det er blot et udtryk for, at den politiske såvel som den administrative ledelse ønsker det bedste for både beboere og medarbejdere.

Ansvars – og arbejdsfordelingen for en boligorganisations ledelse kan udefra set virke uklar, men i bund og grund er der helt klare regler for, hvilke beføjelser de forskellige ledelsesorganer har. ★

Hovedbestyrelsen Giver retning

- Fastlægger den strategiske retning for AAB Vejle
- Repræsenterer AAB Vejle over for omverdenen
- Har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger
- Ansætter en direktør
- Prioriterer organisationens ressourcer og overvåger økonomien
- Sikrer den demokratiske indflydelse og legitimitet over for beboerne

Hovedbestyrelsen er beslutningstager og skal bevare overblikket.

Den administrative ledelse Leder og kvalitetssikrer

- Har ansvar for personalet og den daglige drift
- Hjælper hovedbestyrelsen med at træffe de rigtige beslutninger
- Iværksætter nye projekter, følger op og sikrer fremdrift
- Agerer bindeled mellem hovedbestyrelse, administration og beboerdemokrati
- Rådgiver hovedbestyrelsen ud fra tilgængelig viden og kompetencer

Den administrative ledelse har ansvaret for den daglige drift.

Afdelingsbestyrelsen Foreslår

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes interesser og får afdelingen til at fungere.

NY STRATEGI 2020 - 2023

AAB Vejles strategi, der sluttede med udgangen af 2020, har i en årrække været omdrejningspunktet for størstedelen af de tiltag og projekter, der er sat i søen i boligforeningen. Vi er nu kommet godt i mål med strategien og de handlingsplaner, som den indeholdt. For eksempel er effektiviseringer blevet en fast del af hverdagen i AAB Vejle, og vi har indtil videre gennemført besparelser for ca. 6,5 millioner kroner. Vi har implementeret nye IT-løsninger, et opgavestyringssystem og er startet op på implementering af SAMDRIFT projektet.

Udviklingsplanen for Finlandsparken blev godkendt tilbage i 2019, og de tiltag, der er sat i værk her begynder nu at bære frugt. På den seneste ghettoliste er Finlandsparken ikke længere at finde, og vores smukke boligafdeling på Nørremarken kan ånde lettet op.

Vi har derudover haft gang i en længere proces for forbedring af vores image, som indtil videre har ført til nyt logo, ny hjemmeside samt ny og ensrettet skiltning i hele AAB Vejle. Sidst men ikke mindst har vi opjusteret vores HR-område ved blandt andet at indføre fast afholdelse af MUS-samtaler, strømline vores on – og offboarding af medarbejdere og lave nye personalepolitikker. Alt dette og meget mere er, hvad der er kommet ud af den nu afsluttede strategi takket være en dedikeret indsats fra alle medarbejdere.

Vi fortsætter det gode arbejde

Med baggrund i en beboertilfredshedsundersøgelse samt en trivselsmåling for medarbejderne - begge gennem-

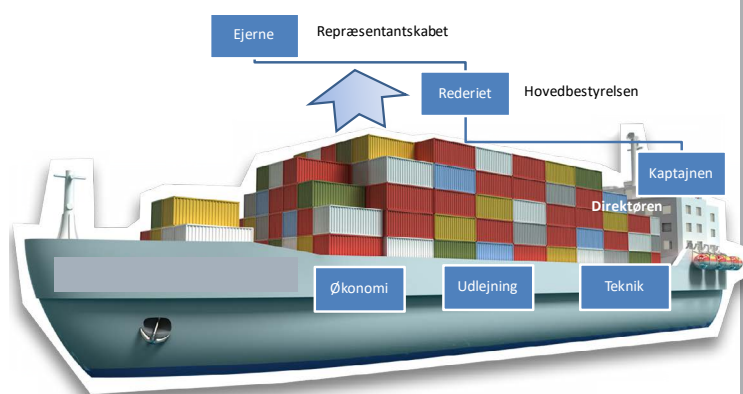


På grund af coronavirus var det kun udvalgte medarbejdere, der fik mulighed for at deltage på strategiworkshoppen i september sidste år.

ført i marts sidste år - har et strategiudvalg bestående af ledelse og hovedbestyrelse samt udvalgte fra repræsentantskabet udarbejdet en ny strategi for 2020 - 2023.

Målet med den nye strategi er at blive lejernes foretrukne boligforening i Vejle, og for at nå hertil skal vi blandt andet arbejde med at forbedre vores position i markedet og gøre vores boliger attraktive. Vi skal samtidigt videreudvikle vores medarbejdere og effektivt udnytte de ressourcer, vi allerede har til rådighed.

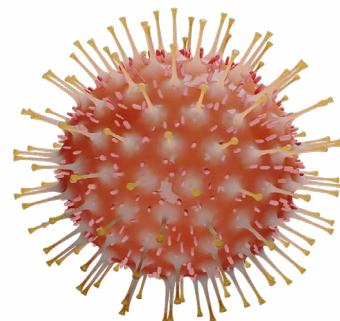
Strategien tager over, hvor den gamle slap og indeholder 15 handlingsplaner, som henover de næste tre år skal realiseres. ★



Supertankeren er stadig med

Supertankeren, som vi kender den fra den netop afsluttede strategi, er stadig aktuel som metafor. Strategien - altså skibet - styres af kaptajnen (direktøren), som har ansvaret for at føre skibet og lede arbejdet ombord. Rederne (hovedbestyrelsen) udstikker kursen og har intet med skibets drift at gøre. De bliver løbende orienteret af kaptajnen i forhold til, om retning og rammer efterleves. Ved afvigelser præsenterer kaptajnen rederne for forslag til at komme tilbage til planen eller forslag til justeringer af planen.

DEN UBUDNE GÆST - CORONAVIRUS



At vi lever i en uforudsigelig verden blev tydeligt for alle, da coronavirus gjorde sit indtog i Danmark den 11. marts 2020. Fra den ene dag til den anden lukkede samfundet ned, og der skete ændringer i vores menneskelige adfærd og den måde, hvorpå vi indgik i sociale og faglige relationer. Medarbejdere landet over blev sendt hjem med løn, nogle afskediget, og andre skulle vænne sig til en arbejdsdag på hjemmekontoret.

AAB Vejle havnede som resten af Danmark og verden i en ekstraordinær situation, hvor det vigtigste fokus blev at passe godt på hinanden og tage de nødvendige forholdsregler for at mindske spredningen af coronavirus. Samtidig skulle driften af boligforeningen opretholdes på et tilfredsstillende niveau.

Den store nedlukning

Fredag den 13. marts iværksatte vi i AAB Vejle en samlet corona-plan, som inkluderede hjemsendelse af medarbejdere og lukning af kontoret i Mindegade for personlig ekspedition. De medarbejdere der ikke håndterede forretningskritiske opgaver blev sendt hjem på afspadsering, hjemmearbejde, ferie mv., men for at beboerne stadig kunne føle sig trygge og servicerede i det omfang det overhovedet var muligt, blev der fastholdt en minimumsbemanding i flere vigtige funktioner.

Herefter gik det stærkt. Restauranter, skoler, fitnesskæder og kulturinstitutioner lukkede ned. Corona-epidemien hærgede, og vi kunne ikke gøre andet end at afvente myndighedernes anvisninger, passe på hinanden og holde afstand. I AAB Vejle valgte vi, ligesom Vejle kommune og de øvrige boligforeninger i byen, at spærre alle legepladser af fra start april og henover påsken. Det var ærgerligt for de mange børn, der havde glædet sig til at være ude i helligdagene men desværre en nødvendighed. Ligeledes havde vi over en længere periode lukket helt ned for booking af festsale og feriehus.

Den 14. april 2020 åbnede AAB Vejle stille og roligt op igen efter implementering af flere sikkerhedstiltag som plexiglas ved skrankerne, afstandstape på gulvene, håndsprit og krav til antal besøgende i kundeservice.

Møderne der blev rykket igen og igen

Særligt planlægningen af afdelingsmøderne har været hårdt ramt af coronavirus. Møderne afholdes sædvanligvis i maj måned, men på grund af coronavirus og de deraf skiftende retningslinjer for større forsamlings blev langt størstedelen af møderne først afholdt i september og oktober måned. De mange flytninger af afdelingsmøder har ikke kun påvirket de beboere, som gang på gang har skulle smide en invitation ud og forholde sig til en ny. Også de medarbejdere, der på den ene eller anden måde er involveret i planlægningen af møderne har mærket konsekvenserne af coronavirusen. Invitationer, hustandsomdelinger, lokalebooking, håndtering af fuldmagter, dagsordener osv. osv. har fyldt ekstra meget i år, idet 70% af vores afdelinger har fået deres møder rykket 2 gange henover foråret og sommeren.

Coronavirus har uden tvivl sat og sætter stadig sine spor overalt i landet. Stort set alle har været påvirket af dens hærgen. I AAB Vejle har den været skyld i mange aflyste, ændrede og flyttede møder og arrangementer.

I marts måtte fejringen af AAB Vejles formands 25-års jubilæum aflyses, og i samme måned tog vi en beslutning om at rykke åbent hus i vores nye ungdomsboliger i Spinderiparken til juni måned. Sommerfesten for AAB Vejles medarbejdere blev aflyst, mange planlagte møder blev afholdt digitalt og flere workshops blev enten aflyst, rykket eller ændret og afholdt med færre deltagere. Hver gang det overhovedet har været muligt at fastholde noget planlagt, har vi gjort det for at holde hjulene i gang. Selvfølgelig altid med de fornødne forholdsregler for øje.

Der er ingen, der kan spå om, hvorvidt vi nogensinde kommer tilbage til hverdagen, som vi kendte den før coronavirus. Højest sandsynligt vil vores adfærd og flere aspekter af vores daglige drift være forandret, men vi kender ligesom alle andre organisationer endnu ikke omfanget. Det eneste, vi kan sige med sikkerhed er, at vi til hver en tid tager situationen med coronavirus meget alvorligt og følger udviklingen tæt, så vi hele tiden er klar til at justere og tilpasse om nødvendigt. ★



AFDELINGSMØDER 2020

På grund af coronavirus og de skærpede krav til forsamlinger blev dette års afdelingsmøder holdt i perioden maj til oktober. I alt deltog 647 beboere i AAB Vejles afdelingsmøder.

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

Er du beboer i AAB Vejle, kan du altid finde referater fra afdelingsmøderne ved at logge ind på Min Side på www.aabvejle.dk.

ÅRETS FRIVILLIGE

Frivillighedens Pris gik til Ulla Mørcke fra Møllevangen. Ulla er engageret i både afdelingsbestyrelsen, forskellige udvalg og beboerklubben, Møllevirke, hvor hun altid går forrest, uanset om der skal arrangeres fastelavns - eller juletræsfester.

Ulla har desuden haft stor positiv indflydelse på udviklingen af Møllevangens fælleshus.

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.



VORES VEJ TIL EN MERE EFFEKTIV DRIFT

I starten af 2020 satte vi for alvor gang i den revurdering af vores drift, som havde været på tegnebrættet længe. Projektet har fået navnet SAMDRIFT og har til formål at skabe en mere optimal organisering af opgaver, så vi i AAB Vejle kan blive mere effektive, opnå stordriftsfordele og forbedre vores beboerservice såvel som vores fysiske og psykiske arbejdsmiljø.

Det er en klar forventning, at vi med SAMDRIFT projektet vil komme til at udnytte vores ressourcer bedre, øge den faglige specialisering, styrke det sociale fællesskab blandt medarbejderne og sidst men ikke mindst levere endnu bedre service til vores beboere. Flere af vores kollegaer i branchen har allerede haft succes med det, og ved at trække på deres erfaringer og med hjælp fra vores egen dygtige stab af medarbejdere tror vi på, at der er et stort potentiale i projektet – både i forhold til besparelser men også i forhold til at opnå større ensartethed og kvalitet i det arbejde, vi udfører.

Inddragelse trods coronavirus

Vi nåede lige at afholde kickoff for AAB Vejles medarbejdere sidst i februar, men så brød coronavirus ud og satte pludselig begrænsninger for, hvordan og hvor mange vi kunne mødes. Det gjorde, at meget af den planlagte inddragelse af både medarbejdere og beboere blev lidt anderledes end forventet. For eksempel blev beboerinterviews gennemført telefonisk frem for fysisk, og til de efterfølgende medarbejderworkshops måtte deltagerne splittes op i mindre grupper. I starten af marts blev der, med baggrund i indsendte ansøgninger, nedsat en styregruppe for projektet. Styregruppen består af repræsentanter fra både AAB Vejles hovedbestyrelse og repræsentantskab og har til opgave at følge projektets fremdrift og træffe beslutning om eventuelle tiltag ved forsinkelser og afvigelser. Styregruppen skal samtidig sikre koblingen til AAB Vejles strategi og agere som ambassadører for projektet overfor beboere og beboerdemokrati.

Servicecenter - én indgang for alle

En af de større milepæle i SAMDRIFT projektet var oprettelsen af et servicecenter, som tager imod og fordeler opgaver og henvendelser til de rette i organisationen. I de

første måneder af 2020 blev der, gennem dialog, studie-ture og workshops, arbejdet på at få skabt et overblik over de overordnede træk i projektet. Sidenhen blev arbejds-handskerne taget på, og både arbejds – og styregruppe gik i praktisk mode, så det nye servicecenter kunne stå klar efter sommeren.

Med åbningen af servicecentret den 1. september 2020 fik vi én indgang for alle henvendelser vedrørende lejemål og fællesarealer. Samtidigt ophørte varmemestrenes telefon – og træffetider, og telefon – og åbningstiden i Mindegade blev ændret en smule. I servicecentret sørger medarbejderne for at vurdere opgaven, oprette den i et opgavestyringssystem og ikke mindst planlægge, hvornår en medarbejder har tid til at udføre opgaven. I tilfælde hvor vores egne medarbejdere enten ikke har tid eller kompetencer til at løse opgaven, sender vi en ekstern håndværker.

I første omgang var der ansat 2 medarbejdere til servicecentret i AAB Vejle, men opgaven viste sig at være for stor, og der blev efterfølgende ansat en ekstra for at styrke afdelingen og sikre god og effektiv service til vores beboere.



Visitkort til AAB Vejles servicecenter. Alle henvendelser vedrørende lejemål skal nu gå via servicecentret.

En svær opstart

Implementeringen af det nye servicecenter har ikke været problemfri. Vi er stadig i en indkøringsperiode og endnu ikke i mål med opgaven. I nogle henseender har vi undervurderet opgavens omfang og derfor først sent i processen fået rettet til eller på anden måde afhjulpet, så servicecentret har fået optimale forhold.

VORES VEJ TIL EN MERE EFFEKTIV DRIFT

>> fortsat

Samtidig har vi desværre en lille gruppe af beboere, som ikke formår at holde et anstændigt sprogbrug, når de kontakter vores medarbejdere i servicecentret. Enkelte gør endda brug af en truende adfærd, hvilket naturligvis har en negativ påvirkning på medarbejderne. Det har ført til sygemeldinger og flere dage, hvor vi har måtte lukke for personlig betjening i Mindegade. Det er beklageligt for både medarbejdere og beboere, og vi arbejder på at finde en løsning, så de får ikke får mulighed for at ødelægge det for flertallet.

Effektiv styring af opgaver

Med det nye servicecenter har vi også fået et nyt opgavestyringssystem, som har gjort det nemmere at planlægge de opgaver, der kommer ind, og som samtidigt har givet større gennemsigtighed. Systemet bidrager til bedre service, da alle beboeropgaver oprettes med de informationer, der skal til for at udføre opgaven. Derved kan den kollega som skal varetage opgaven bedre forberede sig og samtidigt sikre, at han eller hun har de nødvendige reservedele og værktøj med, så genbesøg undgås. Alle vores ejendomsfunktionærer blev tidligt i projektet udstyret med en smartphone, hvorpå de kan se og håndtere status på de forskellige opgaver.

Indtil videre har vi haft fokus på beboerservicedelen og vores varmemestre. Introduktionen til det nye system har bragt mange nye opgaver og arbejdsrutiner med sig, og det tager tid at vænne sig til det nye. Det er dog vores forventning, at vi fra foråret begynder at håndtere driftsopgaver i systemet og samtidigt begynder at introducere gårdmændene til det nye arbejdsredskab.

Næste skridt i SAMDRIFT projektet er, udover at nå fuldt i mål med servicecenter og opgavestyringssystem, at kigge ind i muligheden for at dele maskiner på tværs af afdelingerne, som vi allerede gør det med vores nye dampmaskiner. Stordrift, som vi kalder det, vil give langt bedre udnyttelse af maskiner og mindre omkostninger til drift og vedligeholdelse. Sidst men ikke mindst skal der udarbejdes og implementeres serviceaftaler i alle afdelinger, så der ligger klare aftaler for, hvilken service de enkelte afdelinger ønsker. Serviceaftalerne skal være klar til indarbejdelse i budget 2021/2022.

Der er nok at tage fat i med projekt SAMDRIFT, men da fordelene er tydelige for både medarbejdere og beboere, er det en opgave, som hele organisationen støtter op om.★



Foto: Daniel Kaas Hansen

Med anskaffelsen af to dampmaskiner til brug i alle AAB Vejles afdelinger, kigger vi så småt ind i stordrift. Maskinerne kører i dag i 16 afdelinger og betjenes af fire forskellige medarbejdere – én fra hvert driftsområde. Corona forsinkede desværre leveringen af maskinerne, hvilket betød, at vi kom lidt skævt i gang i forhold til vækstsæsonen. Maskinerne har dog vist sig at være effektive og et godt alternativ til manuel ukrudtsbekæmpelse.

VEJEN MOD ET ENSARTET UDTRYK I BYBILLEDET

Som led i AAB Vejles kommunikationsstrategi blev der i slutningen af 2019 sat gang i et projekt, der skulle sikre ny og ensartet skiltning til boligforeningen. Den daværende skiltning havde mange år på bagen og bar præg af at være monteret med års mellemrum, så hverken skilte eller grafik længere var ens.

AAB Vejles kommunikationsstrategi har blandt andet til formål at sikre en rød tråd på tværs af kanaler – herunder i det visuelle udtryk i bybilledet, og derfor var skilteprojektet en vigtig opgave.

Nye navne til mange

Da beslutningen om ny skiltning blev taget, blev det samtidigt slået fast, at AAB Vejle skulle væk fra brugen af afdelingsnumre. Numrene er nemme at bruge, når vi internt i AAB Vejle taler om vores afdelinger, men de gør ikke noget godt for vores ansigt udadtil.

For det første er det meget få mennesker, ud over beboerne i de respektive afdelinger, der ved, hvad afdeling 42 og afdeling 17 er. For det andet kan numre i stedet for navne meget nemt associeres med sundhedsvæsenet og andre offentlige institutioner, og som Vejles største boligforening vil vi naturligvis hellere associeres med boliger.

Med valget om at skippe afdelingsnumre kom samtidigt en opgave med at kigge på afdelingsnavnene, som nogle steder var enslydende – f.eks. i Vestbyen.



Afdelingsbestyrelserne fik derfor til opgave at overveje, om afdelingen skulle have nyt navn og samtidig komme med et navneforslag, som senere skulle til afstemning blandt beboerne på afdelingsmødet.

Fem boligområder - alle i Vestbyen – satte gang i processen frem mod et nyt navn, og to andre boligområder ønskede at slå det navn fast, som de allerede i daglig tale brugte, men som i flere systemer og materialer ikke var opdateret korrekt. For eksempel blev vores afdeling Blomsterkvarteret i flere systemer kaldt Irisvej m.fl., selvom beboerne for længst havde taget Blomsterkvarteret til sig. Der trængte derfor til en grundig oprydning.

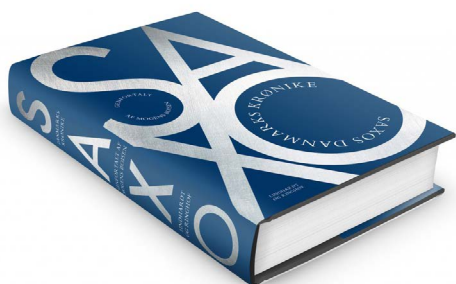
Alle nye navne blev stemt igennem på afdelingsmøderne i sensommeren 2020, og montering af de nye skilte blev sat i gang lige før årsskiftet. ★

PÅ KORTET SES DE AF AAB VEJLES AFDELINGER, DER HAR FÅET NYE NAVNE



Montering af nyt standerskilt i Skibet, december 2020.

SAXOPARKEN



Afdeling 15, som nu er døbt Saxoparken, fandt deres nye navn ved at dykke ned i danmarkshistorien.

Gadenavnene i Vestbyen består af mange regentnavne. Som eksempler kan nævnes Valdemarsgade, Knudsgade, Magretesvej osv. Svendsgade, som er én af gaderne i afdelingen, er opkaldt efter vikingekongen Svend Tveskæg. Roarsvej og Helgevej er derimod opkaldt efter to sagnkonger, som blev omtalt første gang i krønikeskriveren Saxos danmarkshistorie i 1200-tallet.

Derfor skulle afdelingen naturligvis hedde Saxoparken.

RUBINPARKEN

Afdeling 12, som nu hedder Rubinparken, kiggede på det visuelle, da de skulle finde deres nye navn.

Først og fremmest er afdelingens bygninger røde – ligesom rubiner - og dernæst har beboerne i afdelingen adgang til de smukkeste kirsebærtræer, som, lige før de springer ud, har en mørkerød "rubin" farve. Som prikken over i'et ligger Smaragdvej tæt på, og derfor skulle afdeling 12 selvfølgelig have navnet Rubinparken.





ROBOTPLÆNEKLIPPERE

Fremtiden er flyttet ind i Saxoparken. Afdelingen har investeret i 9 robotplæneklippere af mærket Husqvarna. Plæneklipperne kører hele tiden undtagen om natten, og det holder græsplænerne i afdelingen tætte, flotte og fri for mos og ukrudt.

Med de nye robotplæneklippere har gårdmanden i afdelingen nu fået bedre tid til andre opgaver som f.eks. pleje af øvrige udearealer.

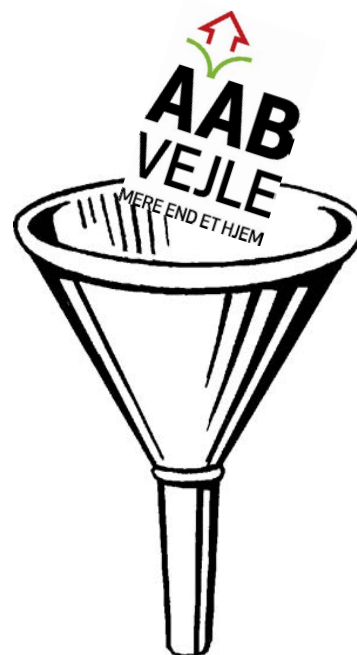
Foto: Daniel Kaas Hansen

Sidst i 2020 startede vi i AAB Vejle den gradvise implementering af vores nye moderniserede logo.

Det kan måske være svært at få øje på de helt store ændringer, men læg for eksempel mærke til farverne i bomærket, som er tonet lidt ned for at give det et mere roligt udtryk. Samtidigt er taget på det røde hus ændret, så det minder mindre om en pil, og de grønne bakker er tiltet en smule for at give looket lidt kant.

Alt i alt et lidt mere moderne og enkelt bomærke.

Den største ændring er dog sloganet, som er ændret fra "Mere end et hjem" til "Vejles største boligforening." - Et vigtigt statement, der dog samtidigt forpligter.



DE UNGE RYKKEDE IND I SPINDERIPARKEN



Lørdag den 13. juni 2020 var der åbent hus i Spideriparken - AAB Vejles nye ungdomsboliger centralt beliggende i Vejle.

Grundet udbruddet af coronavirus var arrangementet blevet udskudt et par gange. Da det endelig var muligt at afvikle, var det naturligvis med alle nødvendige forholdsregler for øje. Mange interesserede unge og deres forældre mødte op for at se den til formålet flot indrettede

prøvebolig. Flere skrev sig op til en bolig på dagen, mens andre foretrak at gøre det hjemmefra via hjemmesiden. Resultatet blev en lang liste af unge, som kort tid efter kunne glædes med et boligtilbud i deres indbakke.

Byggeriet stod klar og blev afleveret som aftalt i henhold til rammetidsplanen den 15. august 2020. 2 uger senere kunne de første unge rykke ind i boligerne, og ved årsskiftet var tæt på 80% af ungdomsboligerne udlejet.

VESTBYPARKENS FYSISKE OMDANNELSE

Vestbyparkens fysiske helhedsplan er stadig kun på tegnebrættet. I 2020 kom der fra Landsbyggefonden nye retningslinjer for renoveringsprojekter, hvilket betød, at AAB Vejle skulle sadle om og lave helt nyt budget og tegningsmateriale, som nu afventer tilbagemelding og godkendelse fra Landsbyggefonden.

Det er Plus Kontoret og Rambøll, der har arbejdet med indretningsplanerne, og de har blandt andet arbejdet på et større bad/toiletrum under hensyntagen til den øvrige indretning. Dårlige badeforhold, indeklima og gennemsyning af lejligheder var noget af det, der oprindeligt havde højeste prioritet i Vestbyparkens helhedsplan, men grundet ændringer i retningslinjerne må afdelingen i første omgang nok nøjes med badeforholdene.

Når der kommer svar fra Landsbyggefonden, kan de ansvarlige for projektet begynde at danne sig et overblik over, hvilke midler der eventuelt måtte være til overs, når badeværelserne er renoverede.

Vi har stadig en forventning om at kunne starte op i 2022.



TILBAGEBLIK PÅ FIRE ÅRS KRÆVENDE RENOVERING



Møllevangen efter renoveringen. Foto: MT Højgaard/ Jacob Christensen

Fire år med renovering er slut, og tilbage står et smukt og velfungerende Møllevangen. Det har ikke været uden bump på vejen, men det er det sjældent, når store helhedsplaner som den i Møllevangen skal føres ud i livet.

Møllevangen, som oprindeligt blev opført i 1950-58, består i dag af 600 gennemrenoverede boliger fordelt på 42 blokke i tre etager. Ved første øjekast ligner Møllevangen stort set sig selv, men meget er sket, siden håndværkerne gik i gang med renoveringen tilbage i 2016. Der er opsat skure til cykler og barnevogne og lavet flere parkeringspladser. Alle blokke har fået nye facade- og indgangspartier med videodørtelefon, og samtlige lejligheder har fået nye vandinstallationer, vinduer og døre, ventilationsanlæg med varmegenvinding samt nye badeværelser. Alle opgange er nymalede, og sidst men ikke mindst så har Møllevangen fået et helt nyt fælleshus med plads til 50 personer.

En glad og tilfreds formand ser tilbage på en noget langtrukket proces. *”Det var en dejlig dag, da et stort flertal af beboerne i 2012 stemte ja til helhedsplanen. Møllevangen trængte virkelig til en renovering, og nu kunne vi endelig gå i gang. Først i 2015 var opstarten på projektet dog så tæt på, at vi kunne begynde at inddrage beboerne på ny. Vi afholdt blandt andet et åbent hus-arrangement, hvor beboerne over to dage havde mulighed for at komme forbi og dele deres bekymringer i forbindelse med genhusning og renoveringen i det hele taget,”* siger Kim Andersen.

Et så stort byggeprojekt som renoveringen af Møllevangen kræver genhusning af alle beboere, så håndværkerne kan komme til i lejlighederne. Det er et kæmpe logistisk stykke arbejde at flytte rundt på mere end 1000 beboere over en periode på fire år. Den gennemsnitlige genhusningsperiode var 8 uger, og beboerne blev på skift genhuset i pavilloner og lejligheder. Der blev opsat store containere til både affald og opbevaring, så beboerne kunne komme af med de ting, der ikke kunne komme med over i genhusningsboligen.

Under hele renoveringsprojektet har Møllevangen haft et genhusningskontor med faste åbningstider. Det blev flittigt brugt i hele perioden.

I september 2016 tog daværende borgmester, Arne Sigtenbjerggaard første spadestik til byggeprojektet, og i april 2020 kunne hovedentreprenør, MT Højgaard endelig sætte flueben og aflevere projektet til bygherre, AAB Vejle. En ting mangler dog før formanden er fuldt tilfreds.

”Vi vil selvfølgelig gerne fejre afslutningen på byggeprojektet med alle beboerne, men vi har desværre ikke kunne afholde det planlagte arrangement grundet COVID-19. Så snart det bliver muligt, gør vi det, og det glæder jeg mig rigtig meget til,” siger Kim Andersen. ★



MØLLEVANGEN
HAR FÅET 3
HELT NYE LEGE-
PLADSER OG
INDEN LÆNGE
KOMMER EN
MULTIBANE TIL.



AAB VEJLES ÆLDSTE FIK NYE VINDUER

Renoveringsprojektet i AAB Vejles ældste boligafdeling, Den Gamle Gård blev færdigt i juni 2020. Projektet indebar udskiftning af vinduer, terrassedøre, hovedindgangsdøre og kælderdøre på gårdsiden samt i mindre omfang efterisolering og mindre reparationer af tag - og facadebeklædning. Afdelingen har nu fået et betydelig bedre indeklima uden trækgener samt flotte facader, som kan holde i mange år, nu hvor overligger og dårlige fuger er udskiftet.

I august blev de sidste mangler afsluttet, og der blev udført justering og smøring af alle døre og vinduer efter vedligeholdelsesforeskrifterne.



UDVIKLINGSPLANEN SKRIDER FREM I FINLANDSPARKEN

Finlandsparken, det på mange måder velfungerende og smukke boligområde på Nørremarken, fik i december sidste år den glædelige besked om, at tallene går i den rigtige retning, og at de derfor ikke længere er at finde på ghettolisten. Det betyder dog ikke, at arbejdet med den allerede godkendte udviklingsplan stopper, for Finlandsparken er stadig et boligområde, der nemt kan tippe tilbage på den berygtede liste. Frem mod 2030 skal der derfor blandt andet bygges nyt og omforandres.

Realisering af udviklingsplanen i Finlandsparken skrider planmæssigt frem. For at sikre fremdrift og overholdelse af deadlines er der nedsat en realiseringsbestyrelse bestående af formand, direktør og projektleder fra AAB Vejle, afdelingsformanden i Finlandsparken samt flere politikere fra den boligpolitiske styregruppe, borgmesteren og relevante fagdirektører fra Vejle kommune. Et stærkt hold som flere gange årligt mødes og får planen til at rulle. Realiseringsbestyrelsen har udover at drive planen også fokus på løbende beboerinddragelse for at skabe tryghed og tillid til processen. Gennem dialog bliver beboerne inddraget i områdets fremtid, som da Vejles borgmester, Jens Ejner Christensen besøgte Finlandsparken i slutningen af august måned sidste år for at give en status på udviklingsplanen og samtidig lytte til beboernes tanker og bekymringer.

Den fysiske omdannelse

En del af udviklingsplanen går ud på at ommærke 17 familieboliger til ældreboliger, hvilket sker løbende i takt med, at beboerne alligevel fraflytter lejemålene.



Ommærkningen blev godkendt i Vejle kommunes tekniske udvalg den 10. december 2019.

Samtidigt er omdannelsen af to af Finlandsparkens klynger til erhverv sat i gang. Den ene af klyngerne er ryddet, og en erhvervsmægler er sat på arbejdet med at udleje til erhverv og/eller foreningsformål. En tredje del af udviklingsplanen handler om at opkøbe jord til nybyggeri og byfornyelse. En proces, som Vejle kommune er i gang med og har en detaljeret plan for frem mod 2028.

Det boligsociale område

Den boligsociale udvikling i området overvåges løbende ved hjælp af Vejle kommunes boligsociale monitoreringsværktøj.

Siden 2019 har vi i AAB Vejle arbejdet med kombinerede udlejningsværktøjer, som gør det muligt at styre beboersammensætningen, men denne mulighed bortfalder i takt med, at Finlandsparken ikke længere er på ghettolisten. Det vil sige, at AAB Vejle ikke længere vil kunne styre beboersammensætningen, og risikoen for at tallene igen går i den forkerte retning er derfor stor.

Heldigvis findes der mange andre måder at styre udviklingen på. Dem arbejdes der på i den boligsociale helhedsplan, hvor man blandt andet arbejder med beskæftigelsesfremmende indsatser, der over tid skal hjælpe Finlandsparken med at holde sig helt væk fra ghettolisten. ★

FINLANDSPARKEN HAR IKKE LÆNGERE GHETTO-STEMLET PÅ SIG MEN ER STADIG ET UDSAT BOLIGOMRÅDE.



På grund af coronavirus blev Finlandsparkens afdelingsmøde den 31. august 2020 afholdt i et stort telt, hvor der var god plads til de fremmødte. Vejles borgmester, Jens Ejner Christensen, fremlagde kort forinden afdelingsmødet en status på arbejdet med udviklingsplanen i Finlandsparken.

FINT BESØG I GHETTO

Fredag den 24. januar 2020 var boligminister Kaare Dybvad på rundvisning i Finlandsparken. Besøget fandt sted i forbindelse med et officielt besøg i BL's kreds 7 og var et led i ministerens plan om at besøge boligområder i hele landet og på den måde høre mere om, hvilke udfordringer og potentialer, de står overfor.

Efter rundturen i Finlandsparken, hvor både Vejles borgmester, Jens Ejner Christensen og repræsentanter fra AAB Vejle deltog, gik turen videre til Kvartershuset i Løget, hvor omkring 120 fremmødte kredsrepræsentanter ventede på den dengang nyligt indsatte minister til en boligpolitisk debat.

De mange fremmødte havde spørgsmål til boligministeren om alt lige fra boligsocialt arbejde til boligforlig.





DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

Som med mange andre områder af AAB Vejle har arbejdet i den boligsociale helhedsplan også været påvirket af coronaepidemien. Selvom indsatsen i de udsatte områder har været endnu vigtigere siden udbruddets start, har mange beboergrupper paradoksalt nok måtte lide under fraværet af de boligsociale medarbejdere og deres indsats. For eksempel havde de fleste af medarbejderne i den boligsociale helhedsplan i Løget og på Nørremarken ikke mulighed for at være fysisk til stede i boligområderne i de første 2 måneder af coronas hærgen. De var hjemsendt og henvist til hjemmekontoret som så mange andre danskere. To vigtige funktioner var dog fysisk til stede i perioden - nemlig den boligsociale vicevært, som stadig var aktiv blandt de socialt udsatte samt projektmedarbejder på projektet - Bydelsmødre, som havde og stadig har en vigtig funktion under corona.

Kvinder hjælper kvinder

Bydelsmødre, som er kvinder med anden etnisk baggrund end dansk, er gode til at række ud til de familier, som af forskellige årsager kan være svære at nå. Typisk dem med sprog - og læsevanskeligheder samt manglende kendskab til det danske system. Bydelsmødrene i Løget og på Nørremarken har under coronaepidemien bidraget til at få vigtig information hurtigt ud. Ud over bydelsmødrene fik man hjælp fra Vejles arabiske imam, Ibra-

him Mawed, som sammen med helhedsplanen lavede en video, der beskrev de vigtige forholdsregler mod den smitsomme coronavirus. Videoen er blevet brugt af både helhedsplanen og af Vejle kommune.

En samlet indsats under coronavirus

Samarbejdet med andre instanser blev endnu mere vigtigt under udbruddet af coronavirus. Den boligsociale helhedsplan indgik blandt andet i et beredskabs-samarbejde med SSP og Vejles fritidsklubber om at skabe ro og tryghed i de udsatte områder i Vejle. Beredskabet samarbejdede blandt andet om at hænge informationsmaterialer op på udvalgte steder.

Samtidig samarbejdede medarbejdere i helhedsplanen med Vejle kommune om at få udarbejdet materiale på andre sprog end dansk.

Grundet coronavirus afsatte staten før sommeren ekstra midler til sommeraktiviteter for børn og unge i hele landet. Vejle kommune fik derfor tildelt penge, som den boligsociale helhedsplan bød ind på sammen med Vejlekammeraterne og Nørremarkens forenede sportsklubber. De tre instanser gik sammen om at arrangere 4 uger med fodboldaktiviteter i både Løget og på Nørremarken.



Fejring af nyuddannede bydelsmødre i Løget den 5. november 2020. Vejles Borgmester, Jens Ejner Christensen overrakte blomster til den gruppe, der blev færdig i foråret. Foto: Katrine Kratholm Rasmussen



Mona Muhammad Barazier er nyuddannet bydelsmor og arbejder nu som frivillig koordinator på projektet. Foto: Katrine Kratholm Rasmussen

DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

>> fortsat



Teamet bag den boligsociale helhedsplan, januar 2021

Nye ansigter i teamet

Teamet bag den boligsociale helhedsplan i Vejle består af 8 fastansatte medarbejdere. I den nuværende helhedsplan er deres indsatser jævnt fordelt i både Løget og på Nørremarken.

I sommers var der udskiftning i teamet, da to medarbejdere søgte nye udfordringer. Mikkel Schou Sørensen er ny boligsocial vicevært og indgår samtidigt i forskellige

samarbejder og undervisningsforløb med Vejle kommunes sundhedsafdeling. Katrine Kratholm Rasmussen er ansat som projektkoordinator og er primær tovholder på bydelsmødrene. Hun har desuden overtaget opgangsambassadørerne, tryghedsnetværket samt de sprogunderstøttende indsatser. En projektansættelse er det også blevet til i årets løb. Mariam Hedeby, som er uddannet bydelsmor på Nørremarken, er i en begrænset periode ansat til at køre de nuværende bydelsmorhold i både Løget og på Nørremarken. ★

NY HELHEDSPLAN

Den nuværende helhedsplan, som grundet ubrugte midler er forlænget med tre måneder, udløber den 30. september 2021. Arbejdet med den nye plan er allerede i fuld gang, og som det seneste er der indsendt en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden, som nu behandler ansøgningen.

Der er i den nye plan lagt op til, at der ud over boligområderne i Løget og på Nørremarken inddrages flere af AAB Vejles afdelinger – nemlig Møllevangen og afdelinger i Vestbyen: Den Gamle Gård, Vestbyparken, Rubinparken, Saxoparken og Den Gamle Have.

De tilføjede afdelinger har endnu ikke ramt ghetto-kriterierne, men der er områder som f.eks. andelen af beboere med ikke vestlig baggrund og gennemsnitlig hustandsindkomst, hvor udviklingen går i den forkerte retning. Derfor er det afgørende, at man allerede nu begynder at vende udviklingen, og det gør vi bedst ved at søge om penge og støtte udefra.

Afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger er informeret, og det forventes, at beboerne ligeledes inddrages, når og hvis ansøgningen godkendes af Landsbyggefonden.

BOLIGORGANISATIONEN

Regnskabsmæssige forhold

Regnskabsresultatet udviser et underskud på 1.516 t.kr., der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Der er flere årsager til underskuddet. Udgifterne til personale og kontorhold er større end budgetteret, ligesom indtægterne fra gebyrer ikke er så store som forventet.

Regnskabet for 2019/2020 er påvirket af afslutningen på byggesager i Den Gamle Gård, Møllevangen og Spinderiparken. Dette har medført udgifter til bestyrelseshonorar på i alt ca. 0,5 mio.kr. Bestyrelseshonoraret er beregnet i henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen. Byggesagshonorarerne og bestyrelseshonoraret påvirker også indtægtssiden, så nettovirkningen er positiv.

Afdelingsregnskaberne for 2019/2020 er godkendt af afdelingsbestyrelserne i januar 2021.

Afdelingsregnskaber kan hentes i administrationen. Generelt set ser afdelingsregnskaberne for 2019/2020 fine ud. Således er der overskud i 19 afdelinger, mens 6

afdelinger kommer ud med et underskud, som i de fleste tilfælde vil kunne afdækkes af tidligere opsparede overskud.

Udlejning

AAB Vejles boliger er fortsat meget efterspurgt, men i 2. halvår af regnskabsåret har tomgangen været stigende. Udfordring med bemanningen i udlejningen som følge af COVID-19, sygdom samt en ekstraordinær tilgang af boliger som følge af afslutningen på renoveringen i Møllevangen og færdiggørelse af 66 nye ungdomsboliger i Spinderiparken, har skabt en pukkel i udlejningen, som har været svær at få bugt med.

De faktiske fraflytninger har i regnskabsåret været på 553 fraflytninger mod 651 fraflytninger sidste år. Det svarer til en flytteprocent på 13,5% mod 15,6% sidste år.

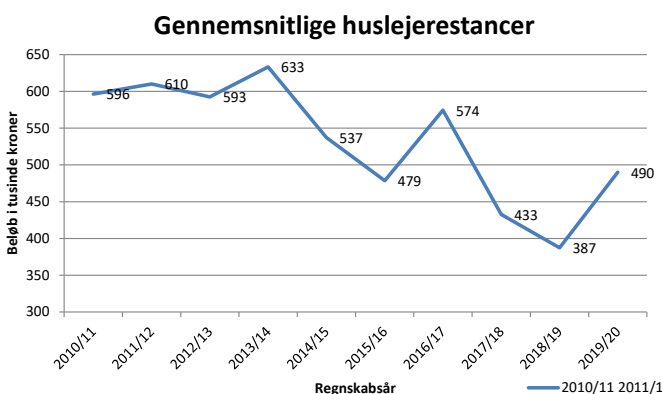
Tab ved lejeledighed samt tab ved fraflytning, udover 328 kroner pr. lejemålsenhed, er dækket af Dispositions-fonden.



ØKONOMI

Huslejerestancer

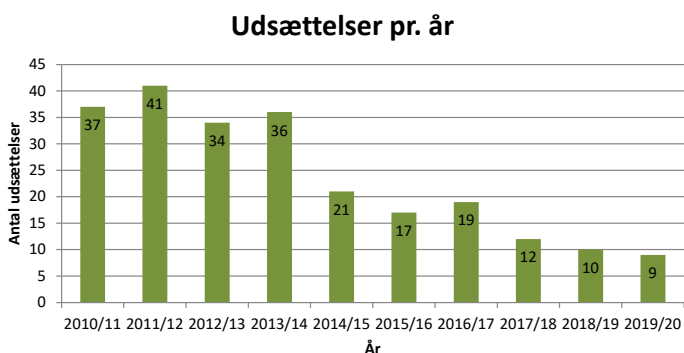
Efter en positiv udvikling i restancerne i de seneste år, vendte billedet desværre igen i 2019/2020.



Der har ikke været ændringer i behandlingen af restancer i løbet af året, så forklaringen kan ikke findes der. Flere forhold kan i stedet gøre sig gældende. Kravene til modtagere af offentlig bistand er blevet skærpet i de seneste år, så måske kan det være en del af forklaringen. I sidste halvdel af regnskabsåret har Covid-19 epidemien muligvis spillet en rolle. Den har medført hjemsendelser og afskedigelser på arbejdsmarkedet, som kan have haft indflydelse på beboernes mulighed for at betale deres husleje. Covid-19 epidemien har også medført at fogedretten har haft lukket for udsættelser i en lang periode. Beboere der ikke har betalt vil derfor have en betydelig større gæld end normalt ved en udsættelse.

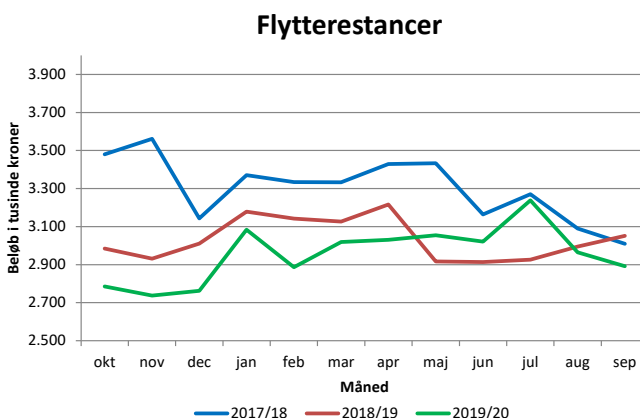
Fogedrettens beslutning om at lukke for udsættelser har samtidigt medført, at antallet af udsættelser er rekordlavt.

Denne udvikling forventes ikke at fortsætte.



Flytterestancer

Flytterestancerne har i 2019/2020 haft et stabilt niveau. Bortset fra enkelte måneder har restancerne været mindre end i 2018/2019.



Dubiøse debitorer

Der har ikke været specielt fokus på de dubiøse debitorer i 2019/2020. Sidste års forskellige kampagner gav ikke synlige resultater, men der bliver dog løbende oprettet aftaler med skyldnere om månedlige tilbagebetalinger. Disse aftaler har givet indbetalinger på 538.000 kroner i 2019/2020, hvilket er et rekordstort beløb.

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 i øvrigt de landsdækkende overenskomster, som Boligselskabernes Landsforening har indgået på den almene sektors vegne.

Hovedforeningen

Når der skal foretages en 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.

Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger gennemsnitligt ligger på, kan man bruge tal fra Landsbygge-

ØKONOMI

fondens regnskabsdatabase for 2019 (2018/2019), som viser følgende pr. bolig og pr. lejemålsenhed:

Regnskab 2019 (2018/2019)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. lejemålsenhed
AAB Vejle	4.614	4.408
Vejle kommune	4.256	4.109
Hele landet	3.894	3.741

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

Som i tidligere år ligger AAB Vejle på et niveau, der er over gennemsnittet i både Vejle Kommune og resten af landet. AAB Vejle ligger ca. 8% over gennemsnittet for kommunen, mens gennemsnittet for hele landet overskrides med ca. 18%. Ligesom i 2017/2018, skal det bemærkes, at udgiften for 2018/2019 fortsat dækker personaleudgifter til medarbejdere knyttet til større renoveringssager, hvor udgiften bliver dækket via indtægter fra byggesagshonorarer. Disse indtægtsføres på konto 606 og er dermed ikke modregnet i udgifterne på konto 511.

Afdelingerne

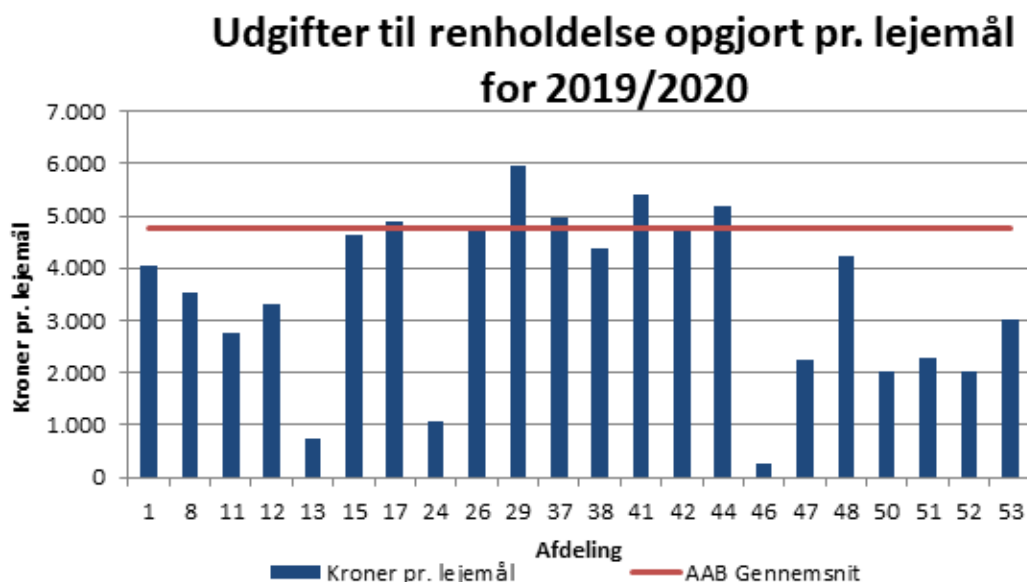
For afdelingernes vedkommende indeholder kontoen for renholdelse dels lønkroner og dels sociale bidrag mv., der

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 2019/2020. I opgørelsen indgår garager og carporte ikke. Opgørelsen viser, at udgiften til renholdelse i regnskabsåret 2019/2020 er 4.774 kroner pr. lejemål mod 5.020 kroner i 2018/2019. Udgiften er således faldet med 5%. En del af forklaringen er, at der i 2018/2019 var en stor væggelussag, som belastede budgettet voldsomt, men hovedårsagen er den igangværende effektivisering, der har medført en reduktion i bemanningen.

Opgørelsen nedenunder, der viser omkostninger pr. bolig i de enkelte afdelinger, vidner om store udsving. Generelt kan man dog sige, at afdelinger med store udearealer har omkostninger større end gennemsnittet og små afdelinger i tæt/lavt byggeri uden fælles faciliteter har forholdsvis små omkostninger.

Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger i gennemsnit ligger på i forhold til Vejle Kommune og resten af landet, er der udarbejdet en sammenligning fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for regnskabsåret 2019 (2018/2019), som viser følgende:



ØKONOMI

Regnskab 2019 (2018/2019)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m2
AAB Vejle	4.964	66
Vejle kommune	5.117	69
Hele landet	6.340	84

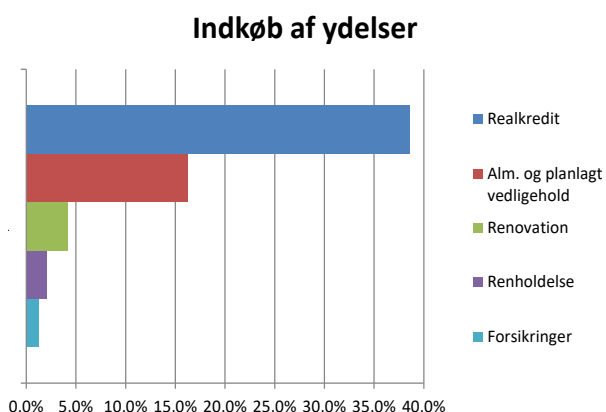
Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

AAB Vejle ligger fortsat 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. Da tallene i tabellen på forrige side er et år ældre end i oversigten overfor, må det forventes, at AAB Vejle fortsat ligger under gennemsnittet, selvom gennemsnittet for såvel Vejle Kommune som landet som helhed også er faldende.

Indkøb

En stor del af boligorganisationens udgifter består af indkøb af forskellige ydelser. Disse ydelser dækker alt lige fra reparationer og vedligeholdelse til finansielle ydelser som eksempelvis kreditforeningslån. I regnskabsåret 2019/2020 udgør den årlige huslejeindtægt for alle afdelinger tilsammen 236 mill.kroner. Denne huslejeindtægt bliver anvendt til at dække boligorganisationens drift, der er baseret på balanceleje, hvor der hverken skal skabes over- eller underskud i de enkelte afdelinger.

Oversigten nedenfor viser en sammenligning af udvalgte udgifter til indkøbte ydelser i 2019/2020. Udgifterne er set i forhold til den samlede årlige huslejeindtægt for alle afdelinger.



Realkreditydelser

Den årlige betaling af realkreditydelser udgør knap 100 millioner kroner, svarende til godt 42% 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 71 millioner kroner, mens ydelserne på forbedringslåne beløber sig til 29 millioner kroner årligt. Renoverings- og opførelseslåne er normalt støttede og kan derfor ikke konverteres uden besked fra ministeriet. Forbedringslåne kan til gengæld godt omlægges, og AAB Vejle holder derfor sammen med realkreditinstitutterne øje med, hvor der med fordel kan laves en konvertering. En omfattende gennemgang er sidst foretaget i efteråret 2019, hvor der blev opnået årlige besparelser på godt 1,4 millioner kroner med virkning fra januar 2020. Efterfølgende er der løbende konverteret lån med besparelser på ydelserne på mellem 5% og 8% til følge.

Håndværkerydelser - vedligehold

Indkøb i forbindelse med vedligeholdelse af afdelingerne udgør i 2019/2020 42 millioner kroner, hvilket er en stigning på godt 3,6 millioner kroner i forhold til året før. Indkøbet svarer således til 18% af de samlede huslejeindtægter.

Udgifterne kan i modsætning til realkreditydelserne påvirkes af AAB Vejle. Ydelserne bliver i højere grad end tidligere konkurrenceudsat ved hjælp af diverse udbud og licitationer.

Renovation

AAB Vejle betaler lige godt 10 millioner kroner om året for renovation. Det svarer til 4,4% af huslejeindtægten. Taksterne fastsættes suverænt af Vejle kommune, og selvom AAB Vejle af flere omgange har forsøgt at få taksterne ned, er det endnu ikke lykkedes.

Renholdelse

Størstedelen af renholdelsen i AAB Vejle foretages af

ØKONOMI

egne medarbejdere. En mere effektiv anvendelse af arbejdstimerne er et mål i et igangsat strategiprojekt, der omtales i afsnittet omkring SAMDRIFT projektet.

Der købes dog renholdelsesydelser ude for godt 4,3 millioner kroner om året svarende til knap 2% af de samlede huslejeindtægter. Størstedelen af beløbet går til betaling for trappevask og er dækket af kontrakter.

Forsikringer

Udgiften til forsikring udgør 1,4% af den årlige huslejeindtægt svarende til 3,3 millioner kroner.

Forsikringen har sidst været i EU udbud i 2017/2018 med en stort set uændret præmie til følge. Indtil næste udbudsrunde reguleres priserne kun med pristallet og ud fra antallet af skader. Da der desværre har været mange skader i 2019/2020, har forsikringssselskabet varslet en præmiestigning på 10% for 2020/2021.

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 18,7 millioner kroner i 2019/2020 svarende til cirka 7,9% af huslejeindtægterne. Administrationsbidraget er nogenlunde uændret i forhold til 2018/2019 og er fortsat begunstiget af indtægtsførelsen af byggesagshonorarer. På udgiftssiden ses der faldende personaleudgifter i forhold til 2018/2019, der var præget af store omstrukturingsudgifter, mens der til gengæld har været stigende udgifter til kontorhold.

Effektiviseringer

Siden efteråret 2016 er der arbejdet systematisk med at effektivisere og finde besparelser. I 2019/2020 er der arbejdet videre med to effektiviseringsprojekter fra strategiplan 2018.

Det første projekt drejer sig om en forbedret styring af mandskab og maskiner. I løbet af regnskabsåret er det lykkedes at effektivisere yderligere med en besparelse på

0,4 millioner kroner til følge. Projektet blev stillet lidt i bero efter sommerferien i forbindelse med implementeringen af det nye SAMDRIFT projekt. Totalt set er det ved udgangen af regnskabsåret lykkedes at realisere 1,62 millioner kroner af projektets besparelsesmål på 2,3 millioner kroner.

Det andet projekt skal skabe besparelser ved hjælp af et mere systematisk indkøb af håndværkerydelser. Udbud indenfor VVS, el, tømrerarbejder og køb af hvidevarer har givet årlige besparelser på 0,7 millioner kroner. Et udbud af håndværkerydelser i Møllevangen har desuden givet en forventet årlig besparelse på omkring 0,2 millioner kroner. Alle disse udbud er nu kommet ind i en fast gænge.

Således skal håndværkerydelserne i Løget og i Finlandsparken i genudbud her i 2020/2021. Endelig er der foretaget en gennemgang af andre mindre køb af varer og ydelser i samarbejde med firmaet PX3. Det forventes, at der kan spares 1,225 millioner kroner over en 3-årig periode. I første omgang kigges der på elevatorservice og parkeringskontrol. Ved udgangen af regnskabsåret er der opnået besparelser for cirka 1,28 millioner kroner i projektet. Målet er at finde 1,5 millioner kroner i årlig besparelse.

Henlæggelser

Der er fortsat fokus på at få styrket henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse. Indenfor for få år er der krav om 30-årige vedligeholdelsesplaner, og allerede i løbet af det næste års tid vil der skulle foretages uvildige screeninger af planerne i de enkelte afdelinger. Fra offentlig side er der et ønske om, at afdelingerne i højere grad selv sparer op og ikke afventer at blive omfattet af en helhedsplan. Det giver et øget pres i de enkelte afdelinger.

Der er derfor igen i år på både budgetmøder og afdelingsmøder gjort en del ud af at forklare vigtigheden af at få øget henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse. Der har generelt været forståelse herfor, selvom forøgelsen i mange tilfælde har givet anledning til huslejestigninger.

På næste side ses en oversigt over nettoudviklingen i henlæggelserne i det forløbne regnskabsår.

ØKONOMI

Planlagt vedligehold 2019-2020

Afdeling	Forbrug i kr.	Opsparing i kr.	Nettoopsparing
1	2.754.055	2.538.122	-215.933
8	2.220.313	2.902.147	681.834
11	208.179	193.798	-14.381
12	1.742.090	1.109.697	-632.393
13	214.724	201.000	-13.724
15	2.138.400	2.168.331	29.931
17	5.961.071	5.581.583	-379.488
24	205.993	354.185	148.192
26	3.769.294	4.666.854	897.560
29	6.186.916	5.278.728	-908.188
37	1.490.886	1.273.000	-217.886
38	533.548	478.000	-55.548
41	1.516.747	5.089.933	3.573.186
42	1.452.779	4.388.900	2.936.121
44	4.720.771	3.999.062	-721.709
46	231.643	224.882	-6.761
47	878.690	843.895	-34.795
48	676.107	653.238	-22.869
50	383.960	419.900	35.940
51	209.424	240.000	30.576
52	90.179	102.576	12.397
53	27.738	57.122	29.384
I alt	37.613.507	42.764.953	5.151.446

Vedligehold pr. lejemål i kr. ift. benchmark

Afdeling	30.09.2020 Faktisk i kr.	31.12.2019 Benchmark i kr.	Procent af Benchmark
1	17.774	46.105	39%
8	22.412	46.105	49%
11	25.359	45.840	55%
12	16.178	46.105	35%
13	33.066	45.840	72%
15	16.934	49.100	34%
17	16.852	46.105	37%
24	27.834	45.840	61%
26	28.263	44.578	63%
29	14.822	44.578	33%
37	38.343	33.440	115%
38	17.689	40.298	44%
41	37.588	38.129	99%
42	19.732	33.440	59%
44	19.523	33.440	58%
46	42.335	38.129	111%
47	18.210	33.440	54%
48	13.092	33.440	39%
50	5.460	27.501	20%
51	31.000	32.537	95%
52	33.460	32.537	103%
53	17.652	35.598	50%

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. Der anvendes derfor nu en mere nuanceret sammenligning, hvor de enkelte afdelinger holdes op mod et benchmark udarbejdet af Landsbyggefonden. Benchmark består af tal fra sammenlignelige afdelinger i regionen. Resultatet kan ses i tabellen i til højre.

Opsparingen og benchmark varierer, som det kan ses, meget imellem de forskellige afdelinger. Nogle få afdelinger har et betydeligt efterslæb og vil skulle hæve deres henlæggelser betydeligt i de nærmeste år.

Likviditet

I løbet af regnskabsåret er alle udestående byggeprojekter blevet afsluttet. Det gælder såvel byggeriet af de nye ungdomsboliger i Spinderiparken som vinduesudskiftningen i Den Gamle Gård og den store renovering i Møllevangen. Det betyder, at antallet af store ind- og udbetalinger vil blive færre og likviditetsopgaven dermed væsentlig nemmere i det indeværende regnskabsår. Opgaven vil i det væsentlige være at holde stabile huslejeindbetalinger op mod stabile betalinger af løn, realkredit, ejendoms-skatte og renovation mm.

I løbet af 2019/2020 har der ikke været likviditetsproblemer. Der har været penge nok på byggekreditterne til at dække de løbende træk på trods af, at der ind imellem har været administrative problemer, der har forsinket låneop-

ØKONOMI

tagelserne. Tinglysningskontoret har i løbet af året skærpet datakravene væsentligt i forbindelse med optagelse af nye lån, og det har været en tilpasningsproces for såvel boligorganisationen som kreditforeningerne. Udfordringen omkring likviditeten vil fremadrettet være at få afkast

af overskudslikviditeten. Da boligorganisationer kun må investere i sikre aktiver så som real - og statsobligationer, og helst aktiver med kort løbetid, er det i dagens marked en stor udfordring at få et afkast af blot nogen betydning.

Anvendt regnskabspraksis 2019/2020

Årsregnskaberne for 2019/2020 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 2019/2020 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 indeksslån i afdelingerne 1, 8, 12, 15, 17, 26, 29, 38, 41, 44 og 46. Der er pr. 30. september 2020 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 EDB-anlæg, afskrives via resultatopgørelsen, over de forventede levetider. For årsregnskabet 2019/2020 er de forventede levetider anslået til:

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

Omsætningsaktiver

Boligorganisationens omsætningsaktiver er optaget til nominel værdi. Dog er obligationsbeholdningen optaget til den børsnoterede kursværdi pr. 30. september 2020.

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. Forrentning af mellemværende er sket med en rentesats, der svarer til den faktisk opnåede forrentning i boligorganisationen. Forrentningen af dispositionsfonden er efter en beslutning i boligorganisationens bestyrelse sat til 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 1.10.2019 – 30.9.2020 for hovedforeningen

RESULTATOPGØRELSE

UDGIFTER		REGNSKAB 2019/20	BUDGET 2019/20	BUDGET 2020/21
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	717.496	570.000	225.000
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	306.373	517.298	362.000
511	Personaleudgifter	18.527.546	18.343.000	17.356.000
513	Kontorholdsudgifter	3.982.791	3.412.000	3.729.000
514	Kontorlokaleudgifter	998.155	1.035.720	962.000
515	Afskrivninger driftsmidler	376.146	420.500	470.000
516	Særlige aktiviteter	257.554	250.000	255.000
521	Revision	372.238	285.000	285.000
530	Bruttoadministrationsudgifter	25.538.299	24.833.518	23.644.000
531	Tilskud til afdelinger	0	35.000	135.000
532	Renteudgifter	1.867.092	1.571.000	1.910.000
533	Henlæggelser til dispositionsfond	24.192.861	25.314.000	24.430.000
540	Samlede ordinære udgifter	51.598.252	51.753.518	50.119.000
541	Ekstraordinære udgifter	7.841.893	0	100.000
550	Udgifter i alt	59.440.145	51.753.518	50.219.000
551	Overskud henlagt til arbejdskapitalen	0	0	0
560	Udgifter og evt. overskud i alt	59.440.145	51.753.518	50.219.000
INDTÆGTER				
601	Administrationsbidrag	18.723.182	18.805.616	22.079.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.683.766	1.835.000	1.600.000
603	Renteindtægter	1.841.430	1.617.000	1.935.000
604	Afdelingens bidrag til dispositionsfond	24.192.861	25.314.000	24.430.000
605	Byggesagshonorar nybyggeri	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	4.022.252	4.181.902	175.000
607	Diverse	56	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	50.463.548	51.753.518	50.219.000
611	Ekstraordinære indtægter	7.460.408	0	0
620	Indtægter i alt	57.923.956	51.753.518	50.219.000
621	Årets underskud	1.516.189	0	0
630	Indtægter og evt. overskud i alt	59.440.145	51.753.518	50.219.000

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2019 – 30.9.2020 for hovedforeningen

BALANCE

AKTIVER		BALANCE PR. 30.09.2020	BALANCE PR. 30.09.2019
720	Anlægsaktiver	55.752.187	52.609.728
740	Omsætningsaktiver	216.540.346	247.079.365
750	Aktiver i alt	272.292.533	299.689.093
PASSIVER			
801	Boligorganisationsandele	1.778.440	1.778.440
803	Dispositionsfond	89.661.062	90.847.389
804	Opskrivningshenlæggelser	0	0
805	Arbejdskapital	6.110.126	7.233.635
810	Egenkapital i alt	97.549.628	99.859.463
820	Langfristet gæld	0	0
840	Kortfristet gæld	174.742.905	199.829.629
850	Passiver i alt	272.292.533	299.689.093

NOTER

PERSONALEUDGIFTER		REGNSKAB 2019/20	BUDGET 2019/20	BUDGET 2020/21
511	Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	13.383.627	12.971.000	11.951.000
	Pension/pensionsbidrag	1.841.895	1.400.000	1.530.000
	Andre udgifter til social sikring	117.788	140.000	185.000
	Regulering skyldig beregnede feriepenge	230.613	-82.000	100.000
	- Refusion af syge - og dagpenge	-481.277	-117.000	-25.000
	Personaleudgifter i alt	15.092.645	14.312.000	13.741.000
	Løn øverste ledelse	2.956.054	3.464.000	3.100.000
	Pension/pensionsbidrag	458.234	500.000	475.000
	Andre udgifter til social sikring	16.468	50.000	30.000
	Regulering skyldig beregnede feriepenge	4.144	17.000	10.000
	- Refusion af syge- og dagpenge	0	0	0
	Ledelsesudgifter i alt	3.434.901	4.031.000	3.615.000
	Samlede personaleudgifter	18.527.546	18.343.000	17.356.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte: 28

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2019 – 30.9.2020 for hovedforeningen

531	TILSKUD TIL AFDELINGER	REGNSKAB 2019/20	BUDGET 2019/20	BUDGET 2020/21
	Afdeling 47	0	10.000	10.000
	Afdeling 50	0	25.000	125.000
	Tilskud til afdelinger i alt	0	35.000	135.000
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFFER			
	Jubilæer	6.978	0	0
	Udviklingsprojekter	374.506	0	100.000
	Tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden	7.334.002	0	0
	Tilskud til afdelinger fra arbejdskapitalen	126.407	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	7.841.893	0	100.000
601	OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	25.385.197	24.833.518	23.644.000
	- Sideaktivitets-afdelinger (kto. 601.3)	103.645	55.000	55.000
	- Lovmæssige gebyrer (konto 602)	1.683.766	1.835.000	1.600.000
	- Byggesagshonorarer (konto 605/606)	4.022.252	4.181.902	175.000
	Nettoadministrationsudgift	19.575.534	18.761.616	21.814.000
	ADM. BIDRAG PR. LEJEMÅLSENHED	4.424	4.240	4.930
603	RENTEINDTÆGTER			
	Afdelinger, rentesats gns.	821.372	25.000	60.000
	Bankbeholdning	195.642	400.000	375.000
	Obligationer (incl. kursgevinster)	824.416	1.192.000	1.500.000
	Debitorer	0	0	0
	Beregnet rente af bunden egenkapital	0	0	0
	Renter fra LBF, egen trækingsret	0	0	0
	Andet	0	0	0
	Renteindtægter i alt	1.841.430	1.617.000	1.935.000

ØKONOMI

Regnskab 1.10.2019 – 30.9.2020 for hovedforeningen

532	RENTEUDGIFTER	REGNSKAB 2019/20	BUDGET 2019/20	BUDGET 2020/21
	Dispositionsfond, rentesats gns.	450.653	100.000	110.000
	Afdelinger, rentesats gns.	240	799.000	1.200.000
	Banklån	30	0	0
	Kreditorer	59.880	0	0
	Kurstab, obligationer m.v.	1.265.098	541.000	550.000
	Kurtage m.v. obligationsbeholdning	91.191	131.000	50.000
	Egen trækingsret	0	0	0
	Andet	0	0	0
	Renteudgifter i alt	1.867.092	1.571.000	1.910.000

803	DISPOSITIONSFOND	BALANCE PR. 30.09.2020	BALANCE PR. 30.09.2019
	Saldo primo	90.847.389	74.972.411
	Bidrag, afdelinger	0	0
	Renter	450.653	550.125
	Ydelser (beboerbetalning) udamortiserede lån	17.284.699	45.238.703
	Indskud i LBF, ovf. fra Byggefonden	0	0
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	6.183.412	6.131.826
	Renter af egen trækningret fra LBF	0	0
	Tilskud m.v.	-1.266.267	-13.699.000
	Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	-5.934.371	-2.207.990
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	-17.475.420	-17.068.505
	Tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger	-429.033	-3.070.182
	Ultimo saldo	89.661.062	90.847.389
	Saldo ultimo opdelt:		
	Udlån til afdelinger	1.467.625	0
	Finansiering af administrationsejendom	5.207.936	5.279.696
	Indskud i Landsbyggefonden	42.406.053	39.125.039
	Disponibel del	40.579.448	46.442.653
	Ultimo saldo	89.661.062	90.847.389