

# ÅRSRAPPORT 2016



Langkærvej 2 F  
8381 Tilst  
Tlf. 87 45 91 91

## HOVEDBESTYRELSE

Anette Østerhaab  
Formand

Torben Bendix Halkjær  
Næstformand

Lone Kreigmark  
Charlotte Raahede  
Lars Andersen Klitte  
Michelle Helgestad  
Jørgen Sørensen

## ADMINISTRATION

Allan Werge  
Direktør

Peter Brix Westergaard  
Teknisk chef

Charlotte Markussen  
Forvaltningschef

” **Intet er helt  
selvfølgelig. Alt er nyt  
og mærkværdigt. Intet er  
omsonst. Alt har sin tid,  
som er nu.**

**Benny Andersen**

# ÅRSRAPPORT 2016

## INDHOLD

Indhold	03
Fremtiden	04
Økonomi	05
Afdelinger	10
Projekter	12
Helhedsplaner	14
Nybyggeri	18
Moderniserings- og forbedringsarbejder	20
Kommunesamarbejde	24
Organisationen	26

### De tre fotos på forsiden er:

Repræsentantskabet takkede regnskabschef Torben Spure for samarbejdet.

Kursus for afdelingsbestyrelser i konflikthåndtering

Reception i anledning af direktør Allan Werges 50 års fødselsdag.

## Formanden om fremtiden

En af de ting, som kommer til at fylde meget i det almene de kommende år, er aftalen mellem regeringen, KL og BL om effektivisering af driften af de almene boliger.

I AL2bolig betyder det, at den strategi, vi vedtog på repræsentantskabsmødet i 2016, samt flere af de tiltag, vi havde i gang, bliver drejet lidt, så der kommer mere fokus på effektiviseringer. For AL2bolig betyder effektivisering en bedre service, hvor beboerne får mere for pengene via en langt større åbningstid, øget tilgængelighed og medarbejdere, der arbejder med det de er bedst til. Et af nøglepunkterne i strategien er også en fortsat udvikling af AL2bolig som en robust organisation. Det er samtidig en vigtig forudsætning for at være en effektiv organisation.

Vi er i gang med at udvikle en ny hjemmeside, som går live inden afdelingsmøderne starter medio august. Et af de vigtige elementer på hjemmesiden er selvbetjeningselementerne, som giver beboere mulighed for at klare en række enkelte ekspeditioner selv, når det passer dem bedst. Vi vil fremadrettet komme til at arbejde mere med selvbetjeninger, som på den ene side en effektivisering og

på den anden side en forbedring af servicen.

Implementering af driftscentre er et andet område, hvor effektiviseringsdagsordenen har fået betydning for vores implementering. Der er ingen tvivl om, at vi med driftscentrene fremadrettet vil levere en bedre og mere effektiv drift. Derudover vil medarbejderne kunne udvikles mere fagligt specifikt og i fremtiden løse flere og mere komplekse opgaver.

I administrationen arbejdes der løbende med at forenkle og forbedre processerne for derved at sikre den mest effektive drift og den hurtigste og bedste service for beboerne.

Det er vigtigt, at vi i vores iver for at effektivisere ikke hælder barnet ud med badevandet. I AL2bolig skal det være muligt at modtage personlig betjening uanset hvilken afdeling man bor i. Udgangspunktet er, at den direkte kontakt til AL2bolig er pr. telefon, men det er muligt at aftale møder i enten det lokale driftscenter, i administrationen eller om nødvendigt mødes i afdelingen. Vi vil fortsat have en daglig åbningstid i administrationen, og de enkelte afdelinger kan beslutte, at der skal være træffetid i afdelingen.

En almen boligorganisation er en politisk styret organisation. Det skal vi værne om, og vi skal sikre, at vi udvikler såvel beboerdemokratiet som den professionelle organisation.

Et fremtidigt fokus på effektiviseringer må aldrig blive på bekostning af det politiske system. Vi skal have fokus på rollerne, så både den professionelle og den politiske del af organisationen



## Tilfredsstillende resultat i 2016

Årets resultat udviser et overskud på kr. 748.000, hvilket kan siges at være ganske tilfredsstillende.

Bruttoadministrationsomkostningerne må siges overordnet set at være på niveau med det budgetterede. Der er generelt kun små udsving i forhold til det budgetterede, hvis man ser bort fra renten, som er kr. 463.000 højere end budgetteret.

Erfaringerne fra 2014 har medført en meget forsigtig budgettering på renteindtægten, og det er jo glædeligt at vi så ligger over, men det er stadig en relativ lav forrentning.

Udgifter til kontorhold ligger 172.000 over det budgetterede, hvilket er den største afvigelse på udgiftssiden. Der er primært to forhold som fylder her, den ene er investering i ny hjemmeside som præsenteres på repræsentantskabsmødet i juni og går fuldt i drift efter sommerferien.

Derudover er der ekstraordinært investeret i en ny regnskabsmodel, som skal sikre en noget mere effektiv og smidig regnskabsafslutning i 2017 samt en mere effektiv og rationel proces ved budgettering allerede fra sommeren 2017.

### Årsresultatet 2016

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-23.281.000	-23.270.000
Administrationsbidrag	18.977.000	18.935.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.665.000	1.620.000
Byggesagshonorarer	1.775.000	1.800.000
Resultat af ordinær drift før renter	158.000	-70.000
Finansielle poster, netto	563.000	100.000
Resultat før ekstraordinære poster	721.000	30.000
Ekstraordinære indtægter	27.000	30.000
<b>Årets resultat, Overskud</b>	<b>748.000</b>	<b>0</b>

**Bruttoadministrationsomkostningerne er 11.000 kr. større end budgetteret**  
I forhold til budgettet er der følgende større afvigelser:

1. Kontorholdsudgifter er kr. 172.000 større end budgetteret
2. Personaleudgifterne er kr. 95.000 mindre end budgetteret.
3. Kontorlokaludgifter er kr. 158.000 mindre end budgetteret.

Besparselsen på personaleudgifterne skyldes, at medarbejdere som er fratrådt på pension og efterløn, ikke er fuldt ud erstattet og er erstattet med en lidt lavere lønudgift.

Besparselsen på kontorlokaler kan tilskrives en billigere forsikringspræmie som følge af et udbud, en lavere prioritetsrente samt lavere udgift til forbrug ift. det budgetterede.

Merudgiften på kontorholdsudgifterne kan primært henføres til udvikling af ny hjemmeside samt implementering af en ny regnskabsmodel, som sikrer en nemmere og mere smidig budget- og regnskabsproces fremadrettet.



## Finansiering

For 2016 var der budgetteret med en renteindtægt på 100.000 kr., men resultatet blev en renteindtægt på 563.000 kr. som følge af en forrentning på 1,7%.

Der er i 2016 ikke tilskrevet renter til dispositionsfonden, hvad angår de frie midler. Bundne midler til udlån er dog forrentet med 1% efter gældende regler.

**Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed har de seneste fem år udviklet sig således:**

2012	2013	2014	2015	2016
3.823	3.967	4.363	4.112	4.199

Nettoadministrationsomkostningerne er steget med 87 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til 2015. Stigningen i nettoadministrationsomkostningerne fra 2012 til 2016 udgør 8,9 % hvilket er 2,23 % i gennemsnit.

I henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2016 budgetteret uden rentemarginal.

Tkr.	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
Boligforeningsandele	2.005	2.005	2.005
Dispositionsfo	47.175	48.520	59.610
Arbejdskapital	7.929	7.997	8.745
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>57.109</b>	<b>58.522</b>	<b>70.360</b>

For 2016 har det samlede afkast på obligationer været på kr. 2.614.000.

**Forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler:**

<b>Afdelingens andel</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Dispositionsfondens andel</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Arbejdskapitalens andel</b>	<b>1,7 %</b>

Dispositionsfondens midler skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 %. Da diskontoen i 2016 har udgjort 0 %, har boligorganisationen valgt, at der for 2016 ikke skal tilskrives dispositionsfonden nogen rente af dispositionsfondsmidlerne.

Renterne er i stedet tilskrevet arbejdskapitalen, så denne hurtigere når et niveau, hvor der ikke længere skal indbetales til arbejdskapitalen. Forrentningen er sket efter lovgivningens krav om forrentning af midler i fælles forvaltning.

Egenkapitalen har i 2016 udviklet sig positivt, således at den pr. 31. december 2016 er opgjort til 70.360 tkr., hvilket er en stigning på 11.838. tkr. i forhold til året tidligere.

### Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 32.892.000 kr. pr. 31. december 2016, svarende til 7.334 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 559 kr. pr. lejemålsenhed, indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har indbetalt til dispositionsfonden i 2016. Der er ikke budgetteret med denne indbetaling for 2017.

AL2boligs indestående på trækingsretten i Landsbyggefonden var ultimo 2016 på 16.065.tkr. Der er ikke udbetalt tilskud fra trækingsretten i 2016.

Der er ikke opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2016. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 7.611 tkr. pr. 31. december 2016, svarende til 1.697 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan vi opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil de likvide midler i arbejdskapitalen udgør 3.058 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til arbejdskapitalen kan højst udgøre 158 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen ønskes noget større, så der er lidt mere at stå i mod med. Derfor opkræves der bidrag til arbejdskapitalen i 2017 og frem til man

nærmer sig den grænse, der er sat i lovgivningen.

### Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne udover dækning af tab er at støtte afdelingernes investeringer i forbedringsarbejder, som sikrer reelt bedre tilgængelighed for ældre og handicappede samt en bedre energioekonomi. Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af ydelsesstøtte til realkreditlån. Ydelsesstøtten gives i udgangspunktet, så beboernes ydelse bliver fastlåst på et aftalt niveau. Ændringer, som følge af renteændringer eller omprioriteringer, kommer først dispositionsfonden til skade eller gavn. Det er et erklæret mål at sikre beboerne mod store udsving i huslejen.

De støttede projekter til klimaforbedringer og bedre tilgængelighed skal bidrage til at bevare afdelingerne som attraktive for beboerne, de boligsøgende og for samfundet. I arbejdet med dispositionsfonden er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2027. Det udarbejdede budget viser, at dispositionsfonden vil stige støt henimod 2027, hvor den disponible del forventes at udgøre ca. 54 mio. kr. Det må

antages, at den endelige finansiering af de igangværende helhedsplaner vil medføre en forøget støtte fra dispositionsfonden.

### Tilskud til byggesager

Bestyrelsen har en mangeårig praksis for at behandle ansøgninger om tilskud til forbedringsarbejder på bestyrelsesmødet i november måned. Her er afdelingsbudgetterne for det kommende år godkendt, og beslutninger om forbedringsarbejder taget på afdelingsmøderne i sensommeren kan indgå i bestyrelsens overvejelser og prioriteringer.

### Midlerne prioriteres til følgende forbedringsarbejder:

Arbejder, som forbedrer afdelingens energioekonomi, arbejder, som sikrer tilgængelighed i overensstemmelse med gældende byggelov, modernisering af badeværelser i kassettehusafdelingerne, så gældende normer for vådrum er opfyldt. Modernisering af badeværelser i andre boligafdelinger, forudsat badeværelset herefter er indrettet i overensstemmelse med bygningsreglement 2010.

Badeværelsesrenoveringer er hidtil blevet støttet med kr. 15.000 pr. badeværelse. Øvrige forbedringsarbejder støttes som hovedregel med 50 % af byggeudgifterne.



### Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2016, som direkte støtte eller støtte fra trækingsretten:

Afdeling 125, afslutning byggemodning	570.000
Afdeling 126, isolering af gavl	94.000
Afdeling 138, renovering	150.000
Afdeling 152, badeværelse	15.000
Afdeling 117, nedlagt SFO	45.000
	<b>874.000</b>

### Tilskud fra trækingsretten

Trækingsretten anvendes som udgangspunkt til støtte af større renoveringer.

Der er i 2016 ikke udbetalt et tilskud fra trækingsretten.

### Ydelsesstøtte

Udover tilskud til byggesager giver dispositionsfonden endvidere ydelsesstøtte til følgende afdelinger:

tkr.	2016	2015	2014
Ydelsesstøtte, afd. 107, Birkeparken	300	340	340
Ydelsesstøtte, blok 1, afd. 111 Langkærparken	902	905	950
Ydelsesstøtte, afd. 113, Græsvangen	125	179	190
Ydelsesstøtte, afd. 114, Hjortshøjparken	111	172	103
Ydelsesstøtte, afd. 131, Thyregodsvej	271	305	305
Ydelsesstøtte, afd. 151, Elkjærsvej	200	220	235
Ydelsesstøtte, afd. 152, Kappelsdal	48	130	38
Ydelsesstøtte, afd. 305, Anker Jensens Vej	8	0	5
Ydelsesstøtte, afd. 313, Hjortshøjparken	150	105	123
Ydelsesstøtte, afd. 314, Strandborg	118	123	0
	<b>2.233</b>	<b>2.479</b>	<b>2.289</b>

## Likviditet

Finansieringen af helhedsplanen i Langkærparken har presset organisationens likviditet midlertidigt. Den betydelige merudgift, der har været i renoveringen, kan ikke lånefinansieres før det endelige byggeregnskab ligger fast. Den er derfor midlertidigt finansieret af dels en ekstraordinær byggekredit på tkr. 60.000 og dels et meget stort udlån fra boligorganisationen på tkr. 87.000.

Dette udlån betyder, at organisationens likviditet pr. 31.12.2016 er udfordret og ikke opfylder kravet i driftsbekendtgørelsen. Udfordringen er af midlertidig karakter, og der er i januar 2017 givet støtte fra trækingsretten og Landsbygefonden på samlet ca. tkr. 30.000, hvilket letter likviditetsudfordringerne.

Vi har løbende været i dialog med Landsbygefonden og Aarhus kommune om problemstillingerne, og der er ligeså i forbindelse med årsafslutningen modtaget et notat fra Landsbygefonden, som beskriver fondens metodik i finansieringen af overskrivelser i helhedsplaner.

På baggrund af dialogen med Aarhus kommune samt med Landsbygefonden er det vores klare vurdering, at



der sammensættes en finansiering, som sikrer Langkærparken fremover. Når den endelige finansiering er på plads, vil vi igen til fulde opfylde kravet i driftsbekendtgørelsen.

Denne løsning forventes at være på plads i efteråret 2017, hvorefter AL2bolig igen opfylder kravene omkring likviditet i driftsbekendtgørelsen.

## Lejetab og tab på fraflytning

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab, så de ikke belaster boligafdelingernes økonomi.

Folketinget har i marts 2013 vedtaget en ændring af Lov om almene boliger § 20, hvorefter dispositionsfonden i et vist omfang dækker uforholdsmæssigt store udgifter til tab på fraflytninger. Bestemmelsen trådte i kraft pr. 1. april 2013 og gælder fra regnskabsåret 2014.

Formålet med denne lovændring var at skabe en bedre fordeling af den økonomiske belastning, som tab ved fraflytning kan påføre en enkelt afdeling, og dermed skabe en solidarisk dækning af disse tab, som det allere-de gælder for tab ved lejeledighed.

Dispositionsfonden har i 2016 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 630 t.kr.

AL2boligs repræsentantskab har i marts 2011 givet bestyrelsen stående bemyndigelse til at sælge større erhvervslejemål forudsat enighed med den afdeling, hvor erhvervslejemålene er beliggende. Der er desværre fortsat risiko for tab på lejeledighed i de mindre erhvervslejemål i ældre boligafdelinger i Åbyhøj.

## Økonomiske nøgletal

	2014	2015	2016
Antal lejemålsenheder	4.472	4.499	4.485
Årets resultat	-1.370.000	69.000	747.822
Bruttoadministrationsudgifter	24.191.000	22.871.000	23.281.423
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.363	4.112	4.199
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.415	3.500	3.590
Administrationsbidrag pr. afdeling	26.240	26.900	27.600
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	39	-7	126
Rentesats til afdelingerne	2,63%	-0,56%	1,70%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	3.870	5.415	7.333
Arbejds kapital pr. lejemål (disponibel saldo)	1.229	1.301	1.697
Antal medarbejdere	26	27	29
Lejemålsenheder/medarbejder (uden projektkontor) inkl. 347 administrerede eksterne boliger	186	179	166

## Beboerdemokrati

### Afdelingsmøder

Siden 2007 har vi registreret deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder i august/september måned:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.151	1.230	1.332	1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180	1.116

### Repræsentantskabsmøder

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Antal stemmeberettigede repræsentanter</b>	98	120	100	99	113	122

## Uddannelse af beboerdemokrater

I 2015 blev der afholdt temadag om Demokrati og deltagelse og i 2017 kan vi se frem til at afholde temadag om effektivisering.

Alle nyvalgte inviteres til introduktionsmøde med administrationen og hovedbestyrelsen. Endvidere tilbydes der kortere kurser med forskellige temaer. Det er kursusudvalget i hovedbestyrelsen, der står for kursusprogrammet.

2016	Emne	Antal deltagere
25.2.	Klager, kompetencer og krav	17
16.3.	Fra konflikter til dialog	23
28.4.	Regnskab og budget	21
04.5.	Forretningsorden	16
29.9.	Ny i afdelingsbestyrelsen	14
06.10.	Boligjura/ordensregler	8
27.10.	Fra konflikt til dialog - del 2	6
03.11.	A/B-ordning	7
24.11.	Livet i en afdeling	14

## Udlejningsforhold

**Fraflytningsstatistik:** Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil. Udviklingen i de sidste seks år fremgår af tabellen.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Antal flytninger i alt</b>	<b>603</b>	<b>664</b>	<b>628</b>	<b>599</b>	<b>600</b>	<b>657</b>
<b>Heraf intern oprykning</b>	<b>180</b>	<b>202</b>	<b>171</b>	<b>173</b>	<b>150</b>	<b>183</b>
<b>Flyttehyppighed i %</b>	<b>14,1</b>	<b>15,6</b>	<b>14,8</b>	<b>14,0</b>	<b>14,1</b>	<b>15,4</b>

### Lejeledighed

Ved lejeledighed skal dispositionsfonden yde afdelingen et tilskud svarende til tabet ved lejeledighed.

**Dispositionsfonden har i 2016 givet tilskud til lejeledighed:**

Afd.	Formål	Beløb i kr.
117	Nedlagt SFO	45.273
125	Rottebekæmpelse	570.109
126	Indvendig isolering	93.750
138	Vinduesudskiftning	150.000
152	Badværelse	15.000

Alle lejemål som dispositionsfonde har givet tilskud til i 2016 var erhvervslejemål, AL2bolig har ikke problemer med ledige lejemål, men der skal fremadrettet være fokus på små erhvervslejemål, som er en udfordring at få lejet ud.

## Afgørelser

### Domme

1 dom fra boligretten vedrørte en flytteafregning, hvor AL2bolig fik delvis medhold i påstanden.

### 17 afgørelser fra de to beboerklagenævn

9 sager vedrørte flytteafregninger. I 3 sager blev flytteafregningerne fastholdt. 4 sager vedrørte forbrugsregnskaber. 1 sag vedrørte afslag i huslejen - Nævnet afviste sagen. 2 sager vedrørte mangelfuld vedligeholdelse

af have - Vi fik medhold i begge sager. 1 sag vedrørte husdyr.

### En afgørelse fra Tilsynet

Afgørelsen vedrørte flere forhold i forbindelse med en helhedsplan. Tilsynet fandt, at AL2bolig havde overholdt gældende regelsæt i forbindelse med vedtagelse og gennemførelse af helhedsplanen i Åbyhøjgård/Langkærparken.

### Udsættelser

I 2016 har AL2bolig haft 5 udsættelser.

## Energi og miljø - fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift

Selskabets væsentligste aktiviteter er under hensyntagen til andelshavernes økonomiske interesser at levere konkurrencedygtige ydelser, der fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift.

Ved at gå sammen og organisere opgaven i et fælles selskab, skabes det bedst mulige fundament for at tilvejebringe et rentabelt forretningsgrundlag for opretholdelse af de nødvendige kompetencer, som samtidig kan levere sådanne ydelser til en særdeles konkurrencedygtig pris til medlemmerne. Regnskabet for 2016 udviser

et overskud på 18 tkr., efter der er foretaget afskrivning på goodwill på kr. 600.000, hvilket vurderes som et tilfredsstillende resultat, som understøtter bestyrelsens forventning til en positive udvikling af selskabet, og at grundlaget for videreførelse af Energi og Miljø fortsat er tilstede.

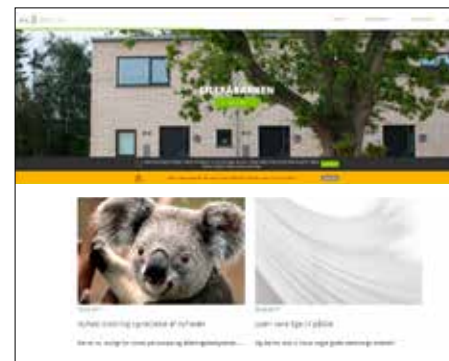
I AL2bolig har vi været initiativtagere til, at Energi og Miljø sammen med Keep Focus har udviklet en løsning, der sikrer, at vi som boligorganisation selv har ejerskab til og råderet over data fra forbrugsmålere i boligafdelingerne.

### Medlemmer i ENERGI OG MILJØ

AL2bolig	4.247
Boligselskabet Viborg	2.996
Boligselskabet Fruehøjgaard	1.377
AAB Skive	1.835
BoligKorsør	2.765
Vordingborg Boligselskab	2.104
Bolig Næstved	2.944
Boligforeningen VIBO	5.885
Postfunktionærernes Andels-Boligforening	2.870
Boligselskabet HJEM	238
Boligforeningen HVIDOVREBO	711
Boligselskabet Kirstinevang	790
Boligorganisationen Lundebjerggård	544
Boligselskabet AKB, Lyngby	878
Boligorganisationen Munkegård	183
Boligorganisationen Hospitalssygeplejerskerne VAB	210
VAB	3.474
<b>Medlemmer i alt</b>	<b>34.051</b>

### Antal medlemsbeviser

## Ny hjemmeside - trækker ud



2016 var et langt sejt træk i forhold til vores nye hjemmeside, hvor vores samarbejdspartner trak projektet i langdrag. De havde taget for mange sager ind og kunne ikke følge med deres ordreportfolio. Her til kom, at vores hjemmeside var den første, der skulle køre på det nyeste Umbraco, og derfor havde de mange udfordringer med at få kodningen til at fungere optimalt.

Med et års forsinkelse, så kan vi se frem til at få en ny hjemmeside i løbet af 2017

## Danmarks største solcelleanlæg til almene boliger sidder på Langkærparkens tage

**Samtidig med at renoveringen af Langkærparken sluttede i efteråret 2016, har Langkærparken også fået Danmarks største solcelleanlæg til almene boliger.**

De 34 boligblokke har fået installeret solcelleanlæg på tagene, som nu producerer strøm til beboerne. Strømmen fra solcellerne forbruges af de enkelte lejligheder og vaskerier. Og ud over den økonomiske gevinst for beboerne - der ikke skal betale mere i husleje - forventes det gigantiske solcelleanlæg desuden at medføre en miljømæssig reduktion i CO<sub>2</sub>-udledning på omkring 315 ton CO<sub>2</sub> om året. Beboerne kan følge produktionen af strøm via en app.

Med installationen af solceller på de 34 boligblokke forventes et overskud på 13.000 kr. pr. boligblok efter første driftsår.

Beboerne i Langkærparken kan nemt selv følge med i produktionen af strøm både for hele anlægget og for hver enkelt blok. Via en QR-kode, der er placeret i hver opgang, får beboerne adgang til en hjemmeside med oplysninger om produktionen, og endnu nemmere adgang til oplysningerne får de ved at downloade en app til mobiltelefonen.

Montagen begyndte i efteråret 2014 og har dermed varet i godt 2 år. Solcelleanlæggene på hver boligblok

er blevet afleveret løbende og sat i produktion enkeltvis, og den nye energikilde er dermed blevet udnyttet optimalt helt fra begyndelsen.

### **MGO-Plader**

Der er desværre i Langkærparken blevet monteret vindplader på gavle og indgangsfacader på 14 blokke. Pladerne suger fugt i stedet for at modstå fugt, hvilket på sigt kan ødelægge bygningen. Planen er, at alle de forkerte vindplader bliver skiftet i 2017.



## Ny boligsocial helhedsplan i Lankærparken tager afsæt i vellykket jobindsats

**I sommeren 2016 blev prækvalifikationen til en ny boligsocial helhedsplan godkendt. Samtidig blev den nuværende boligsociale helhedsplan forlænget med et år.**

Den boligsociale helhedsplan var i 2012 begyndt i en tid med mange avisoverskrifter omhandlende uro, hærværk og kriminalitet i og omkring Langkærparken. 2016 sluttede med meget lave udgifter til netop hærværk og indbrud.

Pavillonen, som i alle fire år har været et pædagogisk ledet opholdssted for unge i Langkærparken, lukkede. I august åbnede et Rap-studie i det nedlagte fritidshjem "Mælkevejen" – som en start på fremadrettet at anvende bygningerne til boligsociale aktiviteter.

Sommeren 2016 godkendte Landsbyggefonden prækvalifikationen til en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2017-2021. Aarhus Kommune fulgte trop ved at udvide den fremtidige beskæftigelsesindsats i Langkærparken.

### **Flere i job**

Helhedsplanen for Langkærparken blev den 23. september 2016 afsluttet med en meget vellykket Færdigfest.

Her deltog over 600 beboere til fællesspisning, børneaktiviteter og vandpipe, mens de kunne lytte til Acoustica og tonerne fra den lokale DJ Bashar.

I det boligsociale arbejde har det gode samarbejde med entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen været en kilde til fuldtidsbeskæftigelse af 24 unge fra lokalområdet. I forlængelse af det gode samarbejde med de håndværksvirksomheder, der var tilknyttet helhedsplanen, er der startet et lokalt

virksomhedsnetværk. På nuværende tidspunkt er 34 offentlige og private virksomheder tilmeldt, og 20-25 virksomheder deltager i møderne hvert kvartal.

### **Bydelshuset**

I 2016 oplevede vi også, at de frivilligt drevne aktiviteter i Bydelshuset tog fart – ledet af et meget aktivt Bydelshusudvalg er det planen, at Bydelshuset skal have en central rolle i de fremtidige boligsociale aktiviteter i Langkærparken.





## Afslutning på helhedsplanen i Langkærparken - og udsigt til udskiftning af MGO-plader i 2017

Lige som vi troede, at nu var vi færdige, skal vi starte forfra igen. Desværre er de plader, der sidder under facadepladerne nødt til at blive skiftet, da de suger fugt.

Udskiftningen af vindplader/MGO-plader foregår på blok: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26, 27 og 30.

Disse blokke har i forbindelse med renovering af facaderne fået monteret

vindplader under facadepladerne, der ikke er egnede til formålet. Pladerne suger fugt frem for at modstå fugt, hvilket på sigt kan ødelægge bygningen.

Pladerne skal skiftes på indgangsfacaden og på gavlene. Dog skal blok 6, 7 og 8 kun have skiftet vindplader på gavlene, da vindpladerne på facaderne er i orden her.

**OBS: Alle de resterende blokke i Langkærparken har fra start af fået monteret en anden vindplade, der lever op til de korrekte kravspecifikationer, og skal derfor ikke have besøg af håndværkere i den forbindelse.**

### Økonomi

Selvom sagen, om hvem der skal betale for de nye vindplader, ikke er faldet på plads, så bliver pladerne skiftet nu. Vi skifter pladerne nu, så vi ikke risikerer, at der sker skade på bygningen. Afdelingen låner pengene af Landsbyggefonden, og så afventer vi dom i de første voldgiftssager i 2017, som også forventes at være retningsgivende for Langkærparkens sag.



Blok 30, 2017  
Udskiftning af MGO-plader.



## Boligsocial indsats i Åbyhøjgård med mange facetter

I 2016 fortsatte den boligsociale indsats i Åbyhøjgård. Den støtter op om sociale arrangementer for beboerne og hjælper børn og unge med at finde alternative fritidsmuligheder i renoveringsperioden, hvor udearealer og fodboldbaner er inddraget til byggeplads. Indsatsen har i 2016 haft fokus på ferieaktiviteter, ugentlige aktivitets-tilbud i Adventureklubben, samt fester og udflugter.

I skoleferierne satte *Sommersjov* og *Vintersjov* rammen for aktive tilbud med bl.a. fodboldskole, basket og beachvolley og en vandsporsdag. Ferieaktiviteterne blev arrangeret i tæt samarbejde med fritids- og ungdoms-klubben KLUB3 og lokale foreninger. En ny Adventureklub gav områdets 6-12 årige mulighed for ugentlige aktivitetstilbud med spændende og sjove idrætsoplevelser og eventyr.

2016 bød også på en festdag med fejring af renoveringen. Over 150 beboere mødte op i strålende sensommervejrtid til nybagte pandekager, taler og underholdning. Musikindslag ved lokal oud-spiller og underholdning ved Cirkus Skunk, der tryllebandt publikum med sabelkast, jonglering og trylleri. Desuden stod afdelingsbestyrelserne for bygge-diskotek med sange helt tilbage fra da Åbyhøjgård blev bygget i 1968.

Aktiviteter og festligheder i årets løb blev planlagt i et tæt samarbejde mellem de to afdelingsbestyrelser og den boligsociale indsats.

Desuden har den bydækkende indsats *Byg Op* haft fokus på at skabe virksomhedspraktikker, lærepladser og ordinære ansættelser i forbindelse med renoveringen i Åbyhøjgård.





## Renovering, genhusning, ombygning, belægning og meget mere

Midt i 2015 startede helhedsplanen for Åbyhøjgård afdeling 110 og 310. Der blev stillet pavilloner til rådighed for beboerne i afdelingen, og det fungerede godt.

I 2015 åbnede AL2bolig et projektkontor i Åbyhøjgård, som skulle give beboerne bedre mulighed for at møde personligt op og stille de spørgsmål, de måtte have brug for at få svar på i forbindelse med renoveringen. Indtil dette tidspunkt var det MT Højgårds "Infoboks", der primært havde varetaget den del af helhedsplanen.

2016 blev det år, hvor de fleste af blokkene i Åbyhøjgård blev meldt færdige.

I 2017 mangler ombygning af blok 2,

3 og 4 til tilgængelighedsblokke samt normalrenovering af blok 1 og 5. Hertil kommer alle fejl og mangler i de færdigmeldte boliger samt belægninger og reetablering af området.



## Hadsten afventer godkendelse fra kommunen - forventer første spadestik først i det nye år

De 30 nye almene boliger i Hadsten bygges som bæredygtige 0-energiboliger på to forskellige beliggenheder. 12 boliger får adresse på Falkevænget, og 18 boliger placeres på Bavnehøjvej/Elverhøjen. Det er arkitektfirmaet KAAI, der står bag boligerne, og ambitionen er at skabe lavenergi-boliger af høj kvalitet og med et højt niveau for bæredygtighed.

Når byggeriet går i gang er det i første omgang med opstart på Bavnehøjvej. Grunden, der bygges på, er nærmeste nabo til en vandboring, og den kommende drift af boligerne vil derfor være fri for brug af sprøjtemidler. Hos AL2bolig glæder man sig til at komme i gang med byggeriet. "Det bliver enormt spændende at følge tilblivelsen af boligerne og især bliver

det interessant at følge, når de nye beboere flytter ind i boligerne, hvor der virkelig er tænkt på klima og miljø både ude og inde", fortæller direktør Allan Werge.

Man kan skrive sig op til boligerne sidst i 2017.



## Lisbjerg i fuld gang - nu bygges de bæredygtige boliger

**I slutningen af oktober 2016 kørte den første rydningsmaskine ind på byggepladsen.**

Boligerne, der er tegnet af Vandkunsten, bygges overvejende i massivtræ med ubehandlede træfacader. Byggematerialerne er valgt, så de vil kunne bruges igen engang i fremtiden.

### **Forventning om guldmedalje**

Det er lykkedes at få 90 % FSC-certificeret træ til byggeriet, og bla. dette gør, at målet om en guldmedalje in-

denfor DGNB-certificering forventes at blive nået. Tidsplanen for byggeriet af de 40 boliger og et fælleshus følges og samarbejdet fungerer godt.

### **Rejsegilde i juni 2017**

I juni afholdes der rejsegilde. Når bygningsarbejderne er færdige, påbegyndes de sidste detaljer på udearealerne. Herefter vil færdiggørelsen blive markeret med et ibrugtagningsarrangement. Boligernes kommende beboere forventes at kunne flytte ind i januar 2018.

”

**De tre entreprenører på byggeriet Bravida, Poul Pedersen A/S, og Hustømmerne samarbejder rigtig godt.**

**Projektleder Per Kinly, AL2bolig**







#### **Afd. 312 Hjortshøjmøllevej**

Afdelingen har gennemgået en renovering af alle tage, og alle facader har fået ny beklædning samt nye skure.



#### **Afd. 309 Henrik Hertz Vej / Vibyvej**

Afdelingen har fået lavet en fremtidsanalyse på grund af et behov for at få afdelingen byggeteknisk forbedret. En omfattende renovering kan ikke gennemføres indenfor driftsbudgettet, og derfor bliver der iværksat et helhedsplansarbejde.



#### **Afd. 108 Lindeparken**

Landsbygefonden har afsat et beløb til helhedsplanen. Dette inkluderer renovering af facader, altaner, tag, udearealer.



# Moderniseringer



**Afd. 307 Henrik Hertz Vej og  
Afd. 308. Vibyvej**  
Efter en gennemgang af afdelingerne besluttede byggeudvalget at ansøge Landsbyggefonden om midler til en samlet helhedsplan for begge afdelinger.



**Afd. 309 Digtergangen**  
Landsbyggefonden har afsat beløb til en helhedsplan for afdelingen, der blandt andet omfatter: facader, altaner, tage og udearealer.



**Afd. 113 Græsvangen**  
Badeværelserne er blevet renoveret i løbet af 2016.



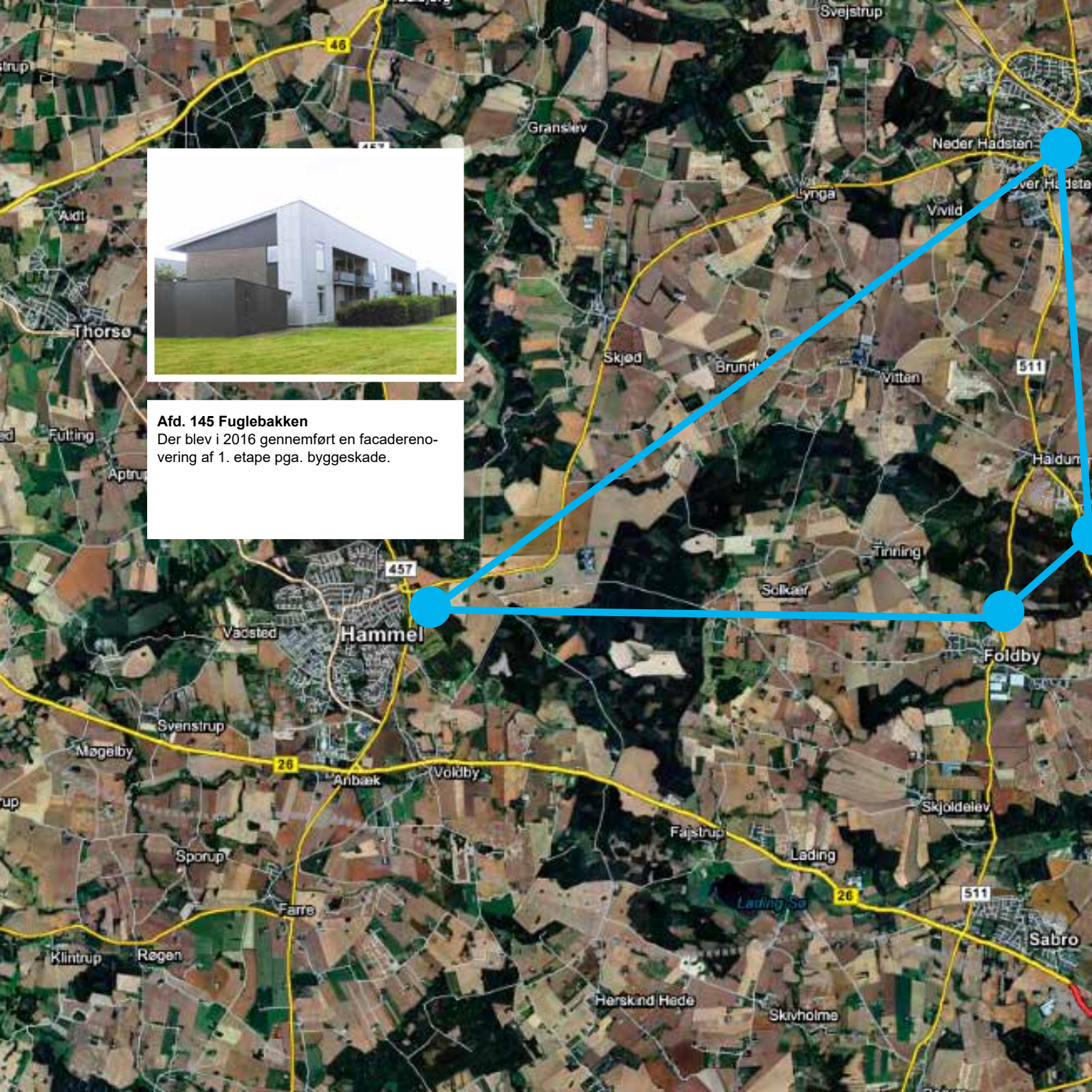
**Afd. 305 Anker Jensens Vej**  
Vinduerne i afdelingen trængte til en udskiftning, og alle vinduer både udvendigt og indvendigt er derfor blevet skiftet.





**Afd. 145 Fuglebakken**

Der blev i 2016 gennemført en facaderenovering af 1. etape pga. byggeskade.





# Moderniseringer



## Afd. 150 Nørrevangsvej

Byggesagen blev opstartet i august 2016. Første del af renoveringen (tag, vinduer, indgangspartier m.v.) blev afsluttet i december. De resterende arbejder (dræn, kloak samt øvrige udvendige arbejder) forventes udført i 2017.



## Afd. 151 Elkjærvej

Beslutning om en renovering blev truffet i foråret 2016, og byggesagen blev opstartet i august. Renoveringen omfattede bl.a. tag, vinduer og facader – og blev for størstedelens vedkommende afsluttet i 2016. De sidste mangler er udbedret i 2017.



## Afd. 133 Skovfaldet / Bakken

Udskiftning af altaner samt renovering af de sammenhængende trappetårne blev igangsat i 2016 og forventes at være afsluttet medio 2017. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med et projekt, hvor skure, læhegn m.v. kan blive renoveret.



## Styringsdialog

I 2016 er der for sjette år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

Fra AL2boligs side deltog i år formand Anette Østerhaab, direktør Allan Werge, forvaltningschef Charlotte Markussen og teknisk chef Peter Brix Westergaard. Det var andet år, det politiske niveau i boligorganisationen er repræsenteret til selve dialogmødet. Det fungerer rigtig godt og vi vil fremover bestræbe os på at være repræsenteret ved dialogmødet med både politisk-, og administrativ ledelse.

Der var ikke fra kommunen eller fra AL2bolig ønske om drøftelse af særlige emner i dialogmødet. Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven.

## Aarhus Kommune

Samarbejdet med Aarhus Kommune udspiller sig på mange forskellige niveauer i dagligdagen fra de konkrete sagsbehandlinger til de mere overordnede tilgange i bestyrelsen for de boligsociale helhedsplaner i Aarhus. En meget stor del af samarbejdet med Aarhus Kommune foregår sammen med de øvrige boligorganisationer i BLs 5. kreds, her deltager vi aktivt i arbejdet.

Fremtidens bæredygtige almene bolig i Lisbjerg er nu langt om længe ved at blive bygget. Det sker stadig uden, at den overordnede lokalplan for området er på plads, hvilket giver lidt dønninger ind i mellem, men det er blevet løst i godt samarbejde med Center for byudvikling og mobilitet i Aarhus Kommune.

I forbindelse med det boligsociale arbejde i Langkærparken og i Åbyhøjgård har vi oplevet et rigtig godt samarbejde med de kommunale aktører, hvor der er blevet lyttet og samarbejdet fra alle parter.





## Favrskov Kommune



AL2bolig har et godt og veludviklet samarbejde med Favrskov Kommune. Vi ser det som en naturlig opgave for os, som den største almene boligorganisation i kommunen, at deltage i og bidrage til udviklingen af kommunen. Det er vigtigt, at der tænkes almene boliger ind i byudviklingen, så man skaber en mangfoldighed af muligheder. Derved skabes boliger til alle de livssituationer, vi mennesker er i, og de forskellige ønsker og præferencer vi har på forskellige tidspunkter af vores liv.

AL2bolig har sammen med KAAI ingeniører og arkitekter fra Ålborg arbejdet med et koncept for billige boliger. Det koncept har der i 2016 været en del dialog med Favrskov Kommune om og det er vores forventning, at vi realiserer et byggeprojekt i 2017/2018 med billige boliger.

Vi administrerer kommunens knap 250 ældreboliger og almene boliger på socialområdet. En del af dette samarbejde er Favrskov Boligselskab,

der blev dannet i december 2011. Foreningen har hjemsted i Favrskov Kommune og kan ifølge vedtægterne kun virke i Favrskov Kommune. Boligselskabet er dannet ved fusion af fem selvejende almene boinstitutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionssevne. Boligerne er beliggende på Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.



**Anette Østerhaab**  
Formand



**Torben Bendix Halkjær**  
Næstformand



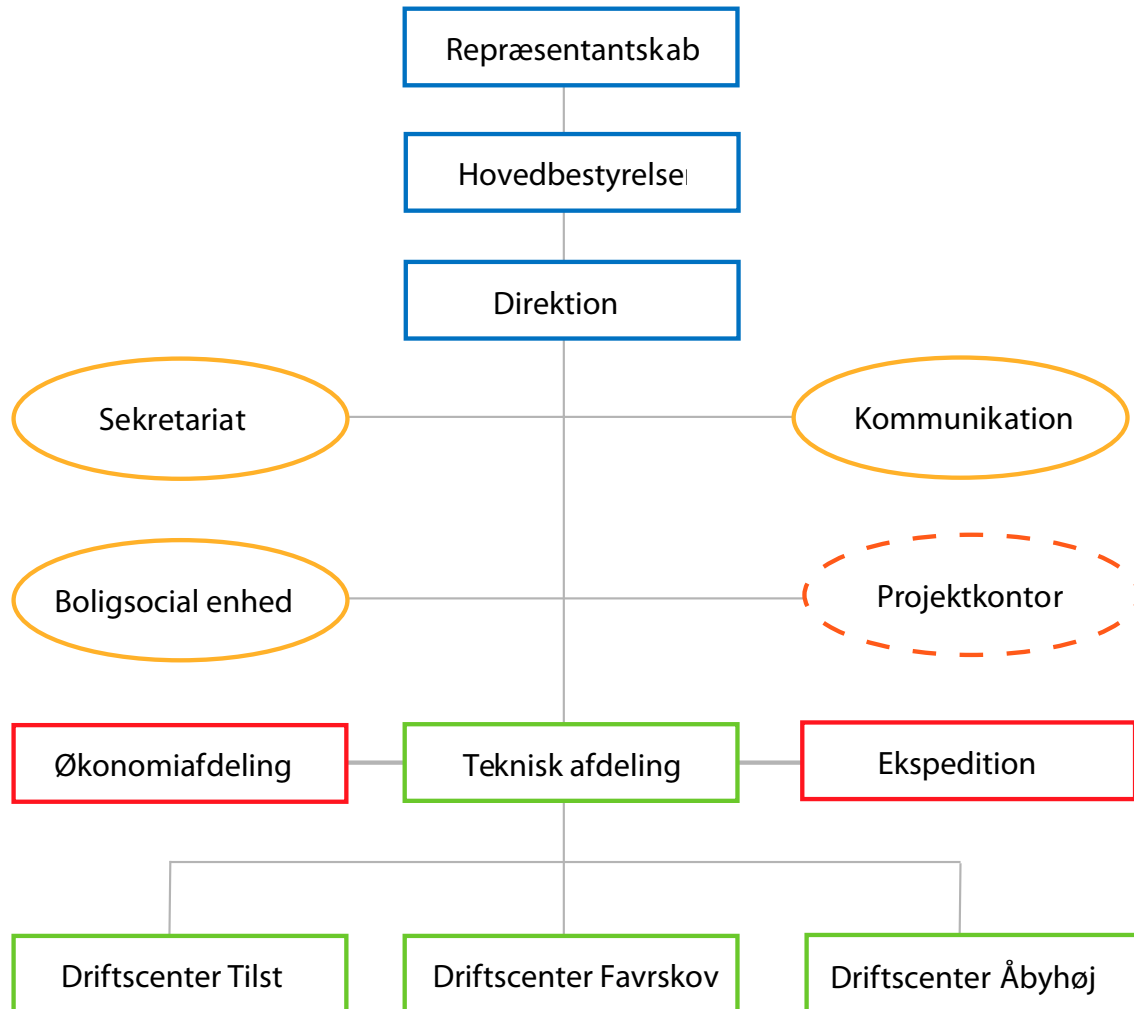
**Lone Kreigmark**  
Bestyrelsesmedlem



**Charlotte Raahede**  
Bestyrelsesmedlem



**Lars Andersen Klitte**  
Bestyrelsesmedlem





Michelle Helgestad  
Bestyrelsesmedlem



Jørgen Sørensen  
Bestyrelsesmedlem

# Organisationen

## Hvad har organisationen udrettet

**AL2bolig havde pr. 1.1.2016 i alt 83 fastansatte. Heraf var de 31 administrative medarbejdere inklusive ledelse og piccoline, dertil kommer projektkontoret.**

### **2016 bød på et par markante ændringer i organisationen**

Økonomichef Torben Spure Nielsen gik på efterløn i sommeren 2016, og den planlagte organisationsændring, hvor bogholderiet blev lagt ind under forvaltningschefen, blev effektueret samtidig med, at der blev ansat en regnskabschef.

Det skifte markerede også en ændring af kursen i bogholderiet, så der fremadrettet skal ske en langt mere effektiv udnyttelse af vores IT system, samt ændrede samarbejdsformer i bogholderiet og mellem bogholderiet og udlejningen.

I 2016 tog vi for alvor fat på implementeringen af driftscentre i AL2bolig, og der blev ansat en driftsleder mere til driftscentret i Åbyhøj. Derved startede forberedelserne til at sam-

mensætte teams til arbejde i udearealerne og til arbejde med bygningerne i Åbyhøj, Hjortshøj og Tranbjerg. Det er det største driftscenter i AL2bolig med næsten 2300 boliger. Der foretages en successiv implementering, hvorved der sikres mest mulig grad af tryghed og genkendelighed for medarbejdere og beboere i omstillingsprocessen.

Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger indgik i juni 2016 en aftale om et nationalt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor. Aftalen skal danne grundlag for en afdæmpet huslejeudvikling for beboerne.

Det fastsatte effektiviseringsmåltal er på 1,5 mia. kr. og skal være indfriet i regnskaberne for 2020.

I AL2bolig er det vores helt klare målsætning, at vi vil bidrage med vores del til den aftalte effektivisering af de almene boliger i Danmark. Fra rapporteringen af årsregnskab 2017 vil vi i dette afsnit dokumentere, hvor langt vi er i realiserede effektiviseringer.

### **Uddannelse**

I AL2bolig er der generel fokus på at videreudanne medarbejdere og ledere til de opgaver, de har eller kommer til at stå overfor. På den baggrund er der fokus på uddannelse i konkrete værktøjer og færdigheder som omstilling og effektiviseringer stiller krav om. To ledere er i gang med en diplomuddannelse i ledelse, der er tre medarbejdere, som har afsluttet henholdsvis boligøkonomi og boligjura i 2016.

Lederudvikling, uddannelse og løbende opkvalificering i alt vedrørende almene boliger bliver prioriteret meget højt sammen med konkrete værktøjer og færdigheder.



I midten af billedet ses,  
Allan Werge, Charlotte Raahede  
og Anette Østerhaab.

## Folkemøde på Bornholm

Folkemødet bød på debat om sunde boliger, om indeklima, om udvikling i byggeriet, fortællinger om mønsterbrydere og meget mere. Vi deltager igen i 2017.

## Personaledag 2016 - i Den Gamle By

Årets personale dag i AL2bolig gik til Den Gamle By i Aarhus. Her blev der både holdt foredrag om, hvordan de gamle huse bliver flyttet, og om hvordan vi husker humoren på arbejdspladsen og bruger den til at skabe gode relationer og bedre samarbejde.

I løbet af dagen var der rig mulighed for at udforske de gamle bygninger og udstillinger.

Aftenen sluttede af med en middag fra 70'erne.

Hyggelig dag med kolleger  
i Den gamle By



## Bæredygtighed i øjenhøjde

### - Fra dialog, prioritering og Excel til udbud og certificering

AL2bolig og Sct. Jørgens, Viborg, har i samarbejde med Acelab, Rambøll og Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma udarbejdet et dialog- og prioriteringsværktøj, der bringer DGNB-systemet i øjenhøjde med beslutningstagerne. Projektet er støttet af Den Almene Forsøgspulje og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Det nye dialog- og prioriteringsværktøj skal gøre det lettere for byggeudvalg at udarbejde certificeringer inden for bæredygtighed.

Værktøjet er designet til at indgå i byggeriets idé- og programfase og boligorganisationers udvikling af bæredygtighedsstrategier. I den almene sektor kan værktøjet indgå som en central brik, når boligorganisationer skal bygge nyt eller renovere. Her bliver beboerdemokraterne ofte præsenteret for svære tekniske

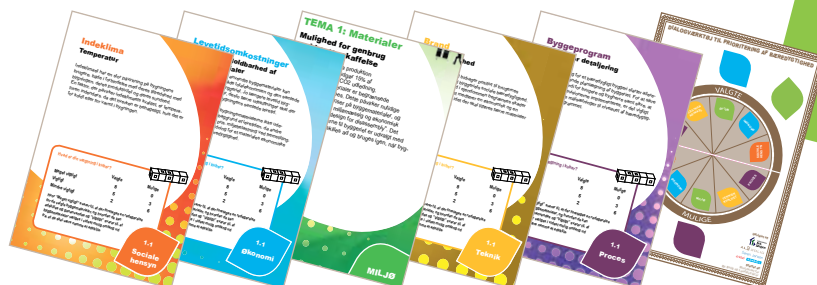
begreber, især hvis der indgår drøftelser om certificeringer inden for bæredygtighed. Værktøjet kan visualisere, konkretisere og skabe dialog om bæredygtighed, og på den måde være med til at gøre det nemmere for både projektleder og beboerdemokrater at prioritere bæredygtighed i netop deres byggeprojekt.

Gennem 2016 har en arbejdsgruppe i samarbejde med et stærkt og tværfagligt advisory board udviklet værktøjet, der skal lette dialogen og konkretisere prioriteringen af bæredygtighed.

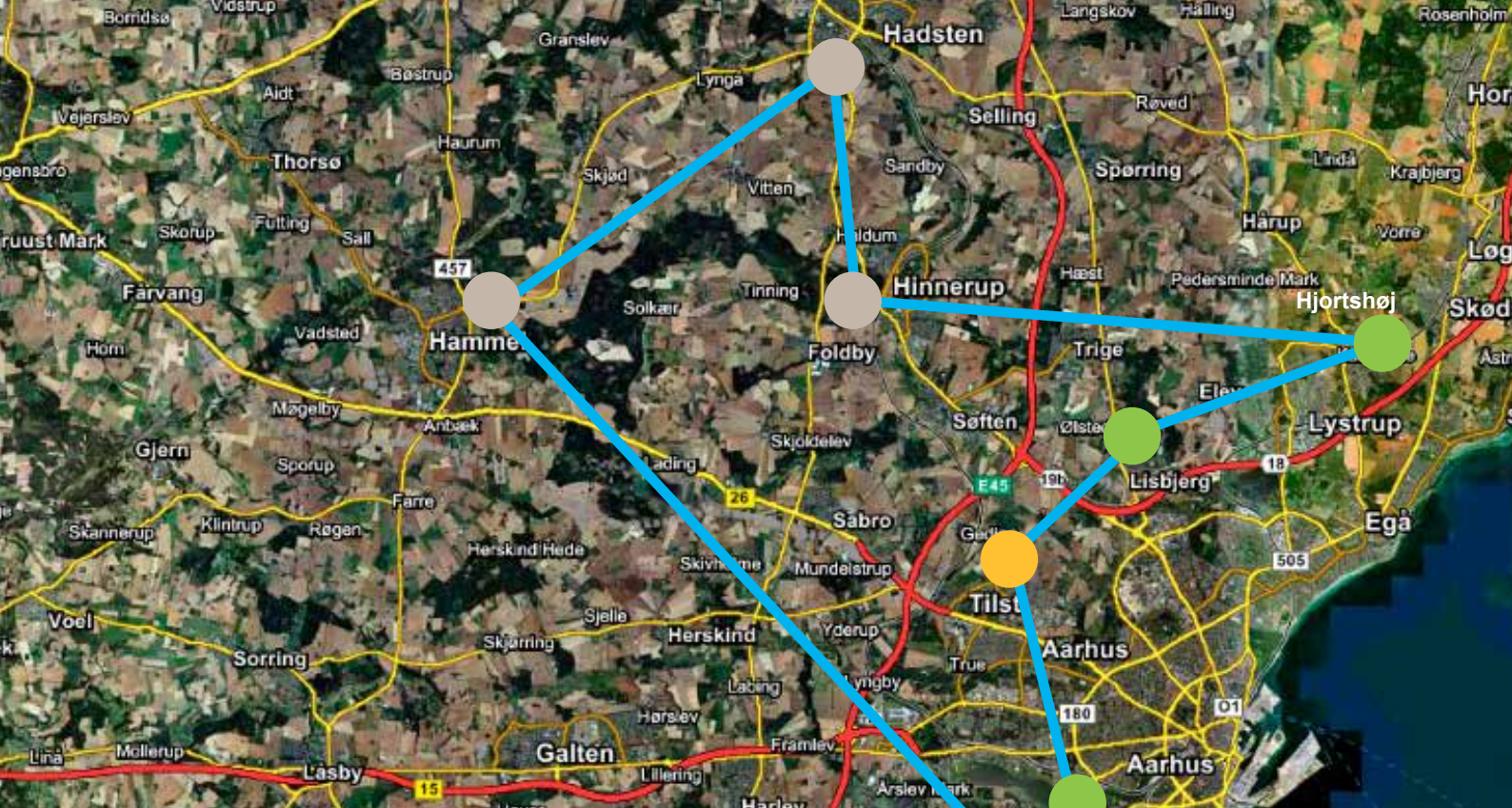
Værktøjet er blevet testet af projektledere og beboerdemokrater fra den almene sektor, hvilket også har bidraget til udviklingen og den endelige form. Værktøjet forventes færdig i 2017 og lanceres på Almene Boligdage i Aarhus til efteråret 2017.

#### Læs mere

I projektbiblioteket på:  
<http://forsoegspuljen.almennet.dk/>







## Ny organisering - tre driftsområder

Vi har i 2016 tilknyttet AL2boligs boligafdelinger tre forskellige driftsområder i Favrskov, Åbyhøj og Tilst.

For beboerne kommer det til at betyde mere service for pengene. Varmemesteren, som du kendte ham, er væk, og i stedet arbejdes der i større teams. Dermed kan der nås mere arbejde og sikres den mest kvalificerede medarbejder til opgaven.

De medarbejdere, der tidligere arbejdede som varmemestre, har fået nye opgaver. Nogle fortsætter i boligområderne og indgår i den daglige drift og andre vil arbejde på driftskontoret.



## Risikostyring

- reduktion i forsikringsudgifterne på ca. 10%

**AL2bolig arbejder til stadighed på at optimere beboernes tilfredshed og tryghed, de ansattes sikkerhed og trivsel samt bygningsmassens og omgivelsernes beståenhed mht. funktionalitet og kvalitet.**

Arbejdet med at sikre beboerne en sikker og tryk bolig har høj prioritet. Det være sig næromgivelser samt at forebygge større skader fx brande, storme, skybrud, der kan undergrave afdelingernes økonomi og beboernes tryghed. I samarbejde med vores forsikrings- og risikorådgiver Willis bestræber vi os på at finde den optimale balance mellem omkostninger til forsikring, sikring, selvrisici og egenudgifter til selvforsikrede og ikke forsikringsbare skadebegivenheder.

*Nedenfor er oplistet nogle af de seneste års tryghedsskabende, skadeforebyggende og skadebegrænsende aktiviteter:*

### • Førstehjælp

Alle ansatte har gennemgået et kursus i førstehjælp inklusive hjertemasage, og der er opsat en hjertestarter i administrationen på Langkærvej.

### • Konflikt håndtering

Alle ansatte er blevet tilbudt kurser

i konflikt håndtering. Kurserne vil medvirke til, at fremtidige kritiske situationer vil blive håndteret bedre af de ansatte til såvel de ansattes som beboernes tilfredshed. Herudover vil det reducere arbejdsulykker på typisk det psykiske niveau, men også i værste fald på det fysiske niveau.

### • Certificering til udførelse af varmt arbejde

Alle ansatte, som udfører varmt arbejde (fx svejsning, vinkelslibning samt andre flamme- eller gnistfremkaldende processer), er blevet certificeret til udførelse af dette arbejde. Det er dels et forsikringsmæssigt krav, og så er det med til at reducere brandskader.

### • Telefonvagtydelse

Beboerne kan nu komme i kontakt med AL2bolig udenfor den normale åbningstid, da AL2bolig nu benytter en ekstern leverandør til denne opgave.

### • Bygningsgennemgange

#### - Willis Risk Audit

I to afdelinger blev der gennemført bygningsgennemgange af Willis med henblik på at identificere bygningsmassernes risici – både forsikringsbare og ikke forsikringsbare. Resultatet af gennemgangene blev efterfølgende fremlagt bestyrelserne.

### • Gennemgang af AL2net:

De tekniske anlæg, der leverer internet, telefon, TV mv., blev gennemgået med henblik på at optimere driften samt risikominimere.

Resultatet blev en række skadeforebyggende anbefalinger med dertil reducerede risikoomkostninger til ikke forsikringsbare skader, selvrisiko til forsikringsbare skader samt lavere forsikringspræmier pga. et forbedret skadeforløb.

### • Nyt forsikringsprogram i 2016

AL2boligs samlede forsikringsprogram blev udbudt i 2015 og implementeret i 2016.

Ovennævnte skadebegrænsende og skadeforebyggende initiativer anser vi som værende medvirkende til, at vi fik en reduktion i forsikringsudgifterne på omkring 10%, hvilket betragtes som værende meget tilfredsstillende.

Det viser, at vores indsats og opmærksomhed på vores risici, herunder vores risikostyring deraf, ikke alene betyder færre og mindre omfangsrige ulykker og skader, men også betyder færre samlede omkostninger dertil.

# AL2boligs vision

Vi skaber stærke fællesskaber  
med plads til mangfoldighed  
og respekt for den enkelte

”