

AL2boligs vision

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

”

ÅRSRAPPORT 2013

Når det blæser bygger nogle mennesker læhegn
- andre vindmøller



AL² BOLIG



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

HOVEDBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
Næstformand

Kurt Stabell
Lars Røjel
Lone Kreigmark
Jan Bennetsen
Charlotte Raahede

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Torben Spure Nielsen
Afdelingschef

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

ÅRSRAPPORT 2013 INDHOLD

Indhold	03
Forord	05
Kapital 1: Økonomi	06
Kapital 2: Afdelinger	12
Kapital 3: Moderniserings- og forbedringsarbejder	16
Kapital 4: Nybyggeri	22
Kapital 5: Kommunesamarbejde	24
Kapital 6: Organisation	26
Kapital 7: Projekter	32
Kapital 8: Fremtiden	42
Resultat i afdelingerne 2013	44
Regnskab	48
Revisor	68



FORORD

2013 har været et godt år i AL2bolig

Vi har haft byggestart på en ny boligafdeling på Lilleåbakken i Hinnerup, på boliger til demente i Hammel og gennemført udbud og skrevet kontrakt på renoveringen af Langkærparken.

Vi har ændret lidt på holdopstillingen i administrationen for derved bedre at kunne honorere de berettigede krav, der stilles til en moderne boligadministration. Fokus på kommunikation, mangfoldighed, fleksibilitet og en forsat effektiv administration er omdrejningspunktet for den nye organisation.

Vi afsluttede udviklingen af et nyt bladkoncept AL-RUM i 2013. Bladkonceptet betyder, at der kommer et fælles blad for alle boliger administreret af

AL2bolig. Samtidig indeholder konceptet lokale indstik, hvis indhold er betinget af lokal aktivitet.

Beboerdemokratiet i AL2bolig er velfungerende og grundlaget for en forsat udvikling af organisationen. I 2013 var temadagen henlagt til den til lejligheden oprettede Café Demokraten, hvor forskellige scener fra hverdagen i afdelingerne blev spillet af professionelle skuespillere og anvendt som grundlag for debat i grupper og i plenum om beboerdemokratiet.

Denne årsrapport suppleres af en mundtlig beretning på det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2014.



Kapitel 1: ØKONOMI

Tilfredsstillende resultat for 2013

Årets resultat viser et underskud på 87.000 kr., hvilket er tilfredsstillende set i forhold til årets aktiviteter.

Som det ses af **oversigt 1**, er der et underskud på 153 tkr. før renter, hvilket er lidt bedre end budgetteret. Derimod er renterne på 66 tkr. mindre end det budgetterede 200 tkr.

Stigning i bruttoadministrationsomkostningerne

Bruttoadministrationsomkostningerne er steget med 971 tkr. De to vigtigste forhold heri er øgede personaleudgifter på 662 tkr., hvilket primært er en ekstra medarbejder i driften. Dette modsvarer til gengæld af, at der er en øget indtægt på byggesagshonorar på 500 tkr. Opgaver vi ikke kunne have løst i huset uden de ekstra ressourcer.

Det andet forhold som er væsentligt, er udgifter til forretningsførelse, hvor der er brugt 227 tkr. mere end budgetteret. Der er to væsentlige forhold på denne post, det er udvikling af beboerbladet ALRUM 100 tkr. og udvikling af projekthåndbog 241 tkr.

I henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2013 budgetteret uden rentemarginal.

Det betyder, at midlerne i den fælles kapitalforvaltning er forrentet som vist i **oversigt 2**.

Det er herved dokumenteret, at forrentningen af afdelingsmidlerne er foretaget i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Som det ses i **oversigt 3** har egenkapitalen i 2013 udviklet sig negativt, således at den pr. 31. de-

cember 2013 er opgjort til 48.327 tkr., hvilket er et fald på 1.430 tkr. i forhold til året tidligere.

Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 9.311 tkr. pr. 31. december 2013, svarende til 2.082 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 549 kr. pr. lejemålsenhed, indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.480 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har budgetteret med denne indbetaling for 2014.

AL2boligs indestående på trækingsretten i Landsbyggefonden var ultimo 2013 på knap 15.000 tkr.

De konstaterede tab på nybyggerierne, og det meget høje aktivitetsniveau i afdelingerne, som udløser støtte til renoveringer, understreger alt for tydeligt behovet for en fornuftig egenkapital.

Der er gennem nogle år blevet brugt af arbejdskapitalen, hvorfor der i 2013 er blevet opkrævet bidrag til arbejdskapitalen. Det har betydet, at arbejdskapitalen er blevet forbedret med 447 tkr. Der opkræves ikke bidrag til arbejdskapitalen i 2014. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 6.603 tkr. pr. 31. december 2013, svarende til 1.477 kr. pr. lejemålsenhed.

1

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	21.44.000	-20.470.000
Administrationsbidrag	17.502.000	17.570.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.685.000	1.200.000
Byggesagshonorarer	2.018.000	1.500.000
Resultat af ordinær drift før renter	-153.000	-200.000
Finansielle poster, netto	66.000	200.000
Resultat før ekstraordinære poster	-87.000	0
Ekstraordinære indtægter	0	0
Årets resultat, underskud	87.000	0

2

Afdelingens andel	1,17 %
Dispositionsfondens andel	1,13 %
Arbejdskapitalens andel	1,17 %

3

Tkr.	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2013
Boligforeningsandele	2.006	2.006	2.005
Dispositionsfond	38.158	38.853	37.024
Arbejdskapital	8.530	8.938	9.298
Egenkapital ialt	48.694	49.757	48.327

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 energiøkonomisk.

Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af ydelsesstøtte til realkreditlån. Dispositionsfonden dækker forskellen mellem de faktiske ydelser på realkreditlån og beboernes egenbetaling på 3,1% af lånets hovedstol.

De støttede projekter til klimaforbedringer og bedre tilgængelighed skal bidrage til at bevare afdelingerne som attraktive for beboerne, de boligsøgende og for samfundet.

Nye regler vedrørende dækning af tab på fraflytninger

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 for 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 allerede gælder for tab ved lejeledighed.

Dette betyder, at tab ved fraflytning, der overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed, fremover skal dækkes

af dispositionsfonden. Forholdet er indarbejdet i budgetterne for 2014. Det forventes, at dispositionsfonden fremadrettet kommer til at dække tab årligt i niveauet omkring 1,0 mio.kr.

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 energiøkonomi, arbejder som sikrer tilgængelighed i overensstemmelse med gældende byggelov, modernisering af badeværelser i kasettehusafdelingerne, 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 10 tkr. pr. badeværelse. Dette beløb er blevet hævet til 15 tkr..

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2013, som støtte til afdelingerne eller for at dække tab:

Tkr.	2013	2012	2011
Tilskud til afdeling 103, Henrik Hertzvej	775	0	0
Tilskud til afdeling 120, Haslevej/Frejasvej	91	247	0
Tilskud til afdeling 125, Tranbjerg Syd	1.253	511	250
Tilskud til afdeling 127, Petersminde	0	1.400	270
Tilskud til afdeling 133, Skovfaldet	0	1.000	0
Tilskud til afdeling 138, Ved Åen / Engdraget	700	0	0
Tilskud til afdeling 143, Hinneruplund	0	0	227
Tilskud til afdeling 145, Fuglebakken	0	0	1.500
Tilskud til afdeling 151, Elkjærsvej	4.000	2.000	1.163
Tilskud til afdeling 301, Anker Jensens Vej	0	679	0
Tilskud til afdeling 309, Henrik Hertz Vej/Vibyvej	1.750	0	0
Tilskud til afdeling 312, Hjortshøj Møllevej	290	0	0
Tilskud til afdeling 315, Højager (afsnit 5.17)	1.000	0	0
I alt	9.859	5.837	3.410

Afd. 103, Henrik Hertzvej har modtaget tilskud på 755.000 kr. i forbindelse med deres tagprojekt, hvori indgår solceller.

Afd. 120, Haslevej/Frejasvej: Nye vinduer

Afdeling 125 Tranbjerg Syd: Færdiggørelsen af den overordnede modning af område er nu tilendebragt. Der er dog fortsat uenighed om betalingen.

Afd 138 Ved Åen/Engdraget: Tilskud til udskiftning af døre og vinduer på 700.000 kr.

Afd. 151, Elkjærsvej: Totalrenoveringer af blok 5 og 6.

Afd. 309, Henrik Hertzvej: Fjernelse af asbest i fliselim. Asbesten blev opdaget i forbindelse med rørenoveringen.

Afd. 312, Hjortshøj Møllevej: Renovering af badeværelser.

Afd. 315, Højager: Udskiftning af tag.

Tilskud fra trækningsretten

Afd. 134, Ertebjerg: Renovering af tage samt udskiftning af vinduer og døre (tilskud 8 mio. trækningsretten).

Ydelsesstøtte

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

Tkr.	2013	2012	2011
Ydelsesstøtte, afdeling 107, Birkeparken (afsnit 5.2)	-263	0	0
Ydelsesstøtte, klimablokken, afd. 111 Langkærparken	-973	-978	-641
Ydelsesstøtte, afdeling 131, Thyregodsvej	-306	-295	0
Ydelsesstøtte, afdeling 151, Elkjærsvej (afsnit 5.11)	-192	0	0
Ydelsesstøtte, afdeling 305, Anker Jensens Vej	-12	0	0
Ydelsesstøtte, afdeling 314, Strandborg	-123	-123	0
I alt	-1.869	-1.396	-641

Lejetab

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

Lejetabene fordeler sig med 60 tkr. i lejetab på boliglejemål og 123 tkr. på erhvervslejemål og fordeles således:

Afdeling 101,	26.000
Afdeling 105, Tousparken	39.000
Afdeling 156, Hammel Midtby	34.000
Afdeling 301, Henrik Hertz Vej	23.000
Flere mindre tab	61.000

AL2boligs repræsentantskab har i marts 2011 givet bestyrelsen stående bemyndigelse til at sælge erhvervslejemål forudsat enighed med den afdeling, hvor erhvervslejemålene er beliggende.

Der er desværre fortsat risiko for tab på lejeledighed i den ene boligafdeling i Hammel samt de mindre erhvervslejemål i ældre boligafdelinger i Åbyhøj.

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

2009	2010	2011	2012	2013
3.412	3.523	3.751	3.823	3.967

Bestyrelsen anser udviklingen i nettoadministrationsomkostningerne, pr. lejemålsenhed i perioden 2009 – 2013 på i alt 14%, som samlet set

værende tilfredsstillende. Der skal dog i de kommende år være fokus på styring af administrationsomkostningerne.

	2011	2012	2013
Antal lejemålsenheder	4.471	4.472	4.472
Årets resultat	-200.695	598.721	-87.295
Bruttoadministrationsudgifter	19.330.000	20.766.000	21.441.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	3.751	3.823	3.967
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.050	3.200	3.320
Administrationsbidrag pr. afdeling	24.000	24.550	25.500
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	79	37	15
Rentesats til afdelingerne	3,6 %	3,09%	1,17%
Dispositionsfond pr. lejemål (brutto)	5.532	5.004	4.154
Arbejdskapital pr. lejemål (brutto)	1.908	1.999	2.079
Soliditetsgrad	0,27	0,26	0,24
Antal medarbejdere	24	25	26
Lejemålsenheder/medarbejder (uden projektkontor) inkl. 367 administrerede kommunale boliger	200	195	186



Kapitel 2

AFDELINGER

Afdelingsmøderne – power point til fremlæggelse af budget

Afdelingsmøderne i september måned er et af årets højdepunkter, hvor årets gang i afdelingen skal vendes, men også og måske vigtigst budgettet for det kommende år skal vedtages.

Det er ikke alle beboere, der er lige vant til at læse budgetter og forstå hvordan tingene hænger sammen. Dette sammen med at et boligafdelingsbudget for en stor dels vedkommende er låst og ikke til forhandling, gør det helt sikkert ikke nemmere.

I 2013 forsøgte vi med en mere pædagogisk fremstilling og derved også en mere struktureret gennemgang af budgettet i afdelingerne.

Vi vil fortsætte med at udvikle gennemgange og fremstillinger, som sikrer flest mulige beboere mest mulig forståelse.

Beboerdemokrati: Deltagelse og dialog

Afdelingsmøder

Siden 2006 har vi registreret deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder i august/september måned:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1095	1151	1230	1332	1339	1333	1251	1218

Der er tale om en nogenlunde konstant gennemsnitlig mødedeltagelse, men tallene dækker over et meget varierende fremmøde i de enkelte afdelinger. Det er en vedvarende udfordring for afde-

lingsbestyrelserne at synliggøre vigtigheden af et velfungerende beboerdemokrati.

Deltagerantallet i de ordinære repræsentantskabsmøder bliver også registreret.

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni måned:

	2010	2011	2012	2013
Antal stemmeberettigede repræsentanter	114	98	120	100

Uddannelse af beboerdemokrater

Det igennem mange år afholdte repræsentantskabskurset på Langsøhus er de seneste 2 år afløst af en temadag.

I 2013 blev denne temadag afviklet den 5. oktober på Hotel Scandic, Aarhus med titlen "Demokrati & deltagelse". Det blev en spændende dag på CAFÉ DEMOKRATEN med konsulenthuset Dacapo som vært, og med professionelle skuespillere på scenen. Se foto side 31.

Derudover deltog politisk næstformand i Ungdommens Røde Kors, Mathias Mølsted Andersen og udviklingschef i Boligkontoret Danmark, Katja Lindblad med erfaringer fra deres arbejde med at engagere og motivere frivillige. Der deltog 11 medarbejdere, 7 hovedbestyrelsesmedlemmer og 66 afdelingsbestyrelses-medlemmer fra 23 afdelinger i temadagen.

Temadagen var præget af debatter sat i gang med små skuespil om de daglige udfordringer i boligafdelingerne, fremført af professionelle skuespillere. Og der var dagen igennem godt gang i snakken hen over bordene – og på scenen.

Det var en inspirerende og spændende måde at sætte demokrati og deltagelse til debat.

Ressourcer til uddannelse

Der blev også i 2013 brugt en del ressourcer på at styrke beboerdemokratiet i form af direkte støtte til enkelte afdelingsbestyrelser, men også gennem hovedbestyrelsens kurser for beboerdemokrater, temadagen mv.

Vi inviterer nyvalgte afdelingsbestyrelser til introduktionsmøde med administrationen og hoved-

bestyrelsen. Endvidere tilbydes der kortere kurser med forskellige temaer. Det er kursusudvalget i hovedbestyrelsen der står for kursusprogrammet. I 2013 var temaerne "Nyt medlem af afdelingsbestyrelsen", "Afdelingsbestyrelsen på arbejde" og "Økonomi, regnskab og budget". Prisen for et kursus var 250 kr. pr. deltager.

Kursus og antal deltagere:

Tema 1: Nyt medlem af afdelingsbestyrelsen
Deltagere: 13 personer
Tema 2: Afdelingsbestyrelsen på arbejde
Deltagere: 16 personer
Tema 3: Økonomi, regnskab og budget
Deltagere: 13 personer

Af det beløb, der i 2013 var afsat til uddannelse og kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, blev kun brugt 37%, hvilket er en lille stigning på 3% i forhold til 2012. Kun 2 medlemmer fra hovedbestyrelsen, har deltaget i et af Boligselskabernes Landsforenings kurser i 2013, og ingen fra afdelingsbestyrelserne har deltaget.

Hovedbestyrelsen opfordrer afdelingerne til at udnytte budgetrammen til relevant efteruddannelse. Særligt henvises til Boligselskabernes Landsforenings brede udbud af kurser. Kursusudvalget vil fortsat arbejde på at sammensætte et internt kursusprogram, som efterspørges af de mange afdelingsbestyrelser i AL2bolig.

Udlejningsforhold

Fraflytningsstatistik

Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil.

Udviklingen i de sidste 6 år fremgår af tabellen:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal flytninger i alt	727	642	661	603	664	628
Heraf intern oprykning	214	150	162	180	202	171
Flyttehyppighed i %	17,6	15,3	15,8	14,1	15,6	14,8

For afdelingernes økonomi og sociale stabilitet er den lave flyttehyppighed at foretrække. Vi må dog forvente, at en flyttehyppighed på 15 – 16 % må anses for normal. I den gennemsnitlige flyttehyppighed indgår ungdomsboliger med en hyppighed på 40 – 60 % og ældreboliger med en typisk hyppighed på 25- 30 %.

Lejeledighed

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

Dispositionsfonden har i 2013 givet tilskud i den forbindelse med i alt 183 tkr.

Afd.	Navn	Beløb i kr.
101	Engparken	26.000
105	Tousparken	39.000
156	Hammel midtby	34.000
301	Anker Jensens vej	23.000
	Øvrige afdelinger samlet	61.000
304	Erhvervslejemål	
	Anker Jensens vej	56.000

AL2bolig har ikke problemer med ledige lejemål, men der skal fremadrettet være fokus på små erhvervslejemål i Åbyhøj, som er en udfordring at få lejet ud.

Domstolsafgørelser

4 domme

Første dom vedrørte tilbagekaldelse af en invalideparkeringsplads.

- Invalideparkeringspladsen var jf. Landsrettens dom tilbagekaldt på korrekt grundlag. Dommen viser, at beboerdemokratiske beslutninger truffet på korrekt grundlag er øverste myndighed i en afdeling. Lejer blev pålagt at betale sagsomkostningerne.

Anden dom vedrørte vold udøvet mod en nabo

- En lejer var ved såvel By- som Landsret blevet dømt for vold udøvet mod en nabo i umiddelbar nærhed af lejemålet. Straffedommen dannede grundlag for opsigelse af lejer. Lejeren fremsatte rettidig indsigelse mod opsigelsen. Opsigelsen havde været berettiget. Lejer blev pålagt

at betale sagsomkostningerne. Lejer har nu opsagt sit lejemål og betalt sagsomkostningerne.

Tredje dom vedrørte en flytteafregning

- AL2bolig fik fuldstændig medhold i påstanden om fraflytters pligt til at betale flytteafregningen i sin helhed. Fraflytter blev pålagt at betale sagsomkostningerne.

Fjerde dom vedrørte støj og uro

- Lejemålet var ved Beboerklagenævnets afgørelse fra 12-10-2011 blev betinget på grund af støj og uro. Støjen fortsatte og lejer blev opsagt efter gældende regler. På grund af flere meget konkrete forhold, herunder specielt de forklaringer som vidnerne afgav, fik vi ikke medhold i vores påstand. Dommen er meget konkret begrundet.

Vi har modtaget 29 afgørelser fra beboerklagenævnene

3 sager vedrørte mistet anciennitet

- I alle tre sager mistede medlemmerne deres anciennitet.

12 sager vedrørte forbrugsafregninger

- 7 sager blev afgjort ved, at lejerne ikke besvarede nævnets spørgsmål. Lejernes indsigelser bortfaldt som følge af de manglende svar. I de resterende sager blev regnskaberne godkendt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, regnskabernes tydelighed samt de tekniske undersøgelser, der blev foretaget efter vi havde modtaget lejerens indsigelser.

5 sager vedrørte flytteafregninger

- 1 sag blev afgjort ved, at fraflytter indbetalte det skyldige beløb inden nævnet traf afgørelse. I resten af sagerne fik vi helt eller delvist medhold i vores påstand.

6 sager vedrørte husordensovertrædelser

- 1 sag blev afgjort ved, at de berørte vidner ikke ønskede at møde for nævnet. Sagen blev herefter tilbagekaldt.
- 4 sager blev afgjort ved, at lejemålene blev gjort betingede. I afgørelserne er der lagt vægt på sagernes forberedelse samt vidnernes forklaringer.

- 1 sag blev afgjort ved, at nævnet ikke fandt det tilstrækkelig bevist, at lejereren havde udøvet den beskrevne adfærd.

De sidste 3 sager har følgende fordeling:

- 1 sag vedrørte mangelfuld vedligeholdelse af have. Lejer fik en advarsel om, at senere undladelse af at vedligeholde haven kunne medføre retsfølger.
- De to sidste sager var indbragt af lejere, der mente at deres lejemål ikke levede op til standarden. I den ene sag blev vi pålagt at udføre mindre småreparationer i et lejemål. I den anden sag fandt nævnet ingen tegn på skimmelsvamp. Nævnet foretog sig ikke mere i sagen.

Udsættelsessager

47 sager vedrørende manglende betaling af husleje blev sendt til videre behandling hos advokat. Kommunerne vælger nu at overtage administration af huslejebetaling for en større gruppe af lejere. Det medfører, at antallet af sager generelt er faldende.

AL2bolig fortsætter med at have et meget lille antal udsættelser, i 2013 har der været 6 udsættelser. Det tilsvarende tal var året før 7 udsættelser.



Kapitel 3

MODERNISERING OG FORBEDRINGS- ARBEJDER

Afdeling 107 Birkeparken

Birkeparken er opført i 1955 - 1958 i 3-4 etager med gule mursten i anerkendt arkitektonisk kvalitet. Efter adskillige henvendelser fra beboere vedrørende indvendige fugtskader blev der i 2011 igangsat en undersøgelse af skadesomfang, skadesårsager og forslag til udbedring. Undersøgelsen viste blandt andet, at problemet skyldtes problematiske kuldebroer.

Der er en særlig udfordring i at påvise løsninger, som kan udbedre problemerne med kuldebroerne og dårlig energiøkonomi, da det er ønskværdigt at bevare byggeriets tidstypiske arkitektoniske kvaliteter. Løsningerne er særligt interessante, fordi afdelingerne 108, 109, 307, 308 og 309 er opført i samme arkitektur.

Projekteringen skete i 2011 og renoveringen kunne med lidt startvanskeligheder begynde i 2012. Den valgte entreprenør lavede en rekonstruktion af selskabet, hvilket forsinkede processen betydeligt. Forsinkelsen gjorde, at renoveringen kom til at foregå i vintermånederne, hvilket forsinkede forløbet yderligere. Desuden blev der fundet asbest på afdelingens lofter. Asbesten lå under loftsisoleringen og skulle fjernes inden byggeriet kunne færdiggøres.

I dette renoveringsprojekt havde AL2bolig meget fokus på kommunikationen mellem beboere, administration, håndværkere og entreprenør. Denne opgave blev ikke løst godt nok, men erfaringerne er taget til efterretning og kan bruges i fremtidige projekter. Renoveringen i Birkeparken blev færdig i foråret 2013.

Afdeling 114 Hjortshøjparken

Der er i 2013 opstartet en renovering af afdelingen. Afdelingen blev opført omkring 1980 og består af typerækkehuse med rumstore trækassetter med klimaskærm udført i skalmur og lette facadepartier i træ og eternit.

Bebyggelsesplanerne er meget vellykkede, og boligerne er veldisponerede. Men materialekvaliteten er i nogle henseender tarvelig, og boligerne har tydelige trækgener fra dårlige samlinger mod krybekældre og loftsrums. Samtidig har tagene i afdelingerne underdimensionerede spær i forhold til den tunge tagbeklædning med betontagsten.



Afdeling 313 Hjortshøjparken

I afdeling 313 har man vedtaget, at der gennemføres en renovering af afdelingen i 2014. Afdelingen har den samme opbygning og dermed samme udfordringer som afdeling 114 Hjortshøjparken.



Afdeling 315 Højager

Der er gennem den senere tid blevet større og større problemer med at holde afdelingens tag tæt. Det blev i 2013 så slemt, at beboerne besluttede at udskifte taget.





Afdeling 109 Digtergangen

Med erfaringerne fra afd. 107 Birkeparken er den beboerdemokratiske proces nu opstartet i afdeling 109, Digtergangen. Renoveringen påbegyndes tidligst i 2015.



Afdeling 152 Kappelsdal

Denne tæt/lave boligafdeling med 66 boliger i Hammel lider af de principielt samme vedligeholdelsesproblemer og energiøkonomiske problemer, som de tidligere beskrevne i afdelinger i Hjortshøj.

På afdelingsbestyrelsens anmodning er der foretaget en tilstandsvurdering med udbedringsforlag. Løsningerne og konsekvenserne for den totale boligafgift er drøftet på afdelingsmøder i løbet af 2013. Beboerne har besluttet at gennemføre en renovering som afsluttes i 2014.



Afdeling 113 Græsvangen

Denne tæt/lave boligafdeling med 70 boliger i Tilst besluttede i 2012 at gennemføre en facaderenovering og udskiftning af vinduer og døre. Afdelingen ønsker at opnå en driftsbesparelse på længere sigt, ved at udskifte træfacader til plank af fibercement. Selve arbejdet er gennemført i 2013. I forbindelse med renoveringen har administrationen udsendt nyhedsbreve og afholdt informationsmøder. Beboerne har virket tilfredse med informationsniveauet.



Afdeling 134 Ertebjerg

Det har desværre vist sig, at afdelingens tag ikke har kunnet opnå den normale levetid for et tag. Det betyder, at der er gennemført en nødtvungen renovering af afdelingen, der udover nyt tag har fået nye vinduer og døre.

Helhedsplaner

Langkærparken og Åbyhøjgård

Afd. 111 Langkærparken og afdeling 110 og 310 i Åbyhøjgård er i gang med helhedsplaner. I alle tre afdelinger er facaderenoveringen den største del af projektet.

Afd. 111 Langkærparken og afdeling 110 og 310 i Åbyhøjgård er i gang med helhedsplaner. I alle tre afdelinger er facaderenoveringen den største del af projektet. Renoveringerne i de tre afdelinger er omfattet af rammen, som blev resultatet af udviklingsprojektet ”Bygherrekrav til bedre, billigere og hurtigere facade klimarenoveringer af almene etageboliger opført i årene 1960 – 1976”.

AL2bolig har stået i spidsen for et udviklingsprojekt støttet af Socialministeriet om udvikling af: Bygherrekrav til bedre, billigere og hurtigere facade klimarenoveringer af almene etageboliger opført i årene 1960 – 1976.

Bedre såvel byggeteknisk, arkitektonisk, energioekonomisk som totaløkonomisk.

Billigere for at skabe mere værdi for den samlede anlægsramme. I projektet er der arbejdet med en analysemodel, som har 20% billigere byggeri som mål.

Hurtigere for at reducere den tid, hvormed beboerne udsættes for indgreb i boligen samt støj og byggepladsrod i afdelingen.

Projektet blev afleveret til Socialministeriet og er formidlet via Almennet i august 2012.

Se www.energifacaderenovering.dk for resultaterne af projektet.

Den sidste del af projektet var en prækvalifikation forud for et rammeudbud. Prækvalifikationen blev afsluttet primo december 2012 og rammeudbuddet på facaderenovering udsendt medio december 2012.

I rammeudbuddet deltog en række andre boligorganisationer, som har mulighed for at benytte sig af rammen og efterfølgende udbyde i miniudbud blandt de tre vindende teams. 8 leveranceteams var prækvalificeret til at byde på rammeaftalen, ved fristens udløb den 11. februar 2013 var der modtaget seks tilbud. De seks tilbud blev gennemgået og vurderet af et bedømmelsesudvalg. Den 13. og 14. februar 2013 var de bydende inviteret til at præsentere deres tilbud. Hver især havde de en time til at fremlægge deres projekt og svare på spørgsmål. Bedømmelsesudvalget afsluttede deres vurdering med at udpege tre vindere som efterfølgende var en del af rammen.

De tre deltagende teams blev Enemærke og Petersen A/S, MT Højgaard A/S og JFP Jørgen Friis Poulsen A/S.

Afdeling 111 Langkærparken

De tre vindere af rammeaftalen modtog i sommeren 2013 materiale til miniudbuddet på afd.111 Langkærparken. Med licitation via projektweb den 2. september 2013, og offentliggørelse af vinderen ultimo september 2013.

Efter gennemgang af de tre indsendte tilbud, hvor tildeling foregik på grundlag af det økonomisk mest fordelagtige tilbud, vurderet på grundlag af følgende tildelingskriterier. Vægtet ud fra følgende pris (50%), totaløkonomi (20%), arkitektur (20%) og tid og planlægning (10%).

Med dette grundlag blev vinderen Enemærke og Petersen A/S.

AL2bolig og Enemærke og Petersen A/S underskrev en totalentreprise aftale den 11. december 2013, med en kontraktsum på 471 mio.kr.. AL2bolig modtog byggetilladelse af Aarhus Kommune den 18. februar 2014 og byggestarten på den første blok blev den 10. marts 2014.

Finansiering af Langkærparken

Sideløbende med projekteringen af facaderenovering i Langkærparken, sendte AL2bolig i marts måned 2013 finansiering af renoveringen i udbud. Udbuddet skete som et samlet udbud. Det blev Realkredit DK og Danske Bank, der vandt det finansielle udbud med en meget smal margin.

Aktivitetshus i Langkærparken

Som en del af helhedsplanen var der fra Landsbyggefondens side indlagt et krav om opførelse af et aktivitetshus i forbindelse med helhedsplanen og den sociale helhedsplan. Således at afd.111 Langkærparken blev bedre bundet sammen med lokaleområdet. Huset skal danne rammen om lokale aktiviteter og tiltag, og derved forbinde Langkærparken med det omkringliggende lokale samfund.

Aktivitetshuset til i nærheden af 13 mio.kr. bliver opført af firmaet Risskov Entreprise A/S, Risskov Entreprise A/S skal ligeledes stå anlægsarbejder i forbindelse med huset, samt forestå omlægningen af Haurumsvej.

Afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård

Afd.110 og 310 Åbyhøjgård har i 2013 været i gennem en større beboerproces og et længere forløb i Landsbyggefonden.

Beboerprocessen i begge afdelinger har hovedsagligt været fokuseret på at bibringe beboerne en bred viden om den eventuel kommende facaderenovering, samt de virkninger det måtte få for beboerne både fysisk og socialt.

Afd.310 Åbyhøjgård havde den 30. oktober 2013 beboermøde med afstemning om deres helhedsplan og facaderenovering. Afstemningen skete med en forhåndstilkendegivelse fra Landsbyggefonden på støttede lån omkring 80 mio.kr. og ustøttede arbejder på 63 mio.kr.

Afdelingen vedtog med et stort flertal helhedsplanen mod et forventet fremtidigt tilsagn fra Landsbyggefonden. Der arbejdes på at fremsende skema A på afd.310 Åbyhøjgård i maj måned 2014.

Afd.110 Åbyhøjgård havde beboermøde den 29. januar 2014, ligeledes med afstemning om deres helhedsplan og facaderenovering. Afstemningen skete også her som med afd. 310 med en forhåndstilkendegivelse fra Landsbyggefonden på støttede lån omkring 105 mio.kr. og ustøttede arbejder på 55 mio.kr. Afdelingen vedtog også her med et stort flertal helhedsplanen mod et forventet fremtidigt tilsagn fra Landsbyggefonden.



Kapitel 4: NYBYGGERI

Favrskov Kommune ønsker flere ældreboliger

I 2013 er arbejdet til en udvidelse afd. 155 Tinghøj blevet opstartet. Favrskov Kommune har ønsket en udvidelse med 16 almene ældreboliger.

I 2013 er arbejdet til en udvidelse afd. 155 Tinghøj blevet opstartet. Favrskov Kommune har ønsket en udvidelse med 16 almene ældreboliger. Der har været udført et stort arbejde omkring planlægningen, hvor medarbejderne på Tinghøj og et medlem fra brugerrådet har deltaget. Udvidelsen opføres på området nord for den nuværende bebyggelse. Grundstykket tilhører i forvejen afdelingen. I skrivende stund er udbygningen afleveret og taget i brug.

Med udgangen af 2010 fik AL2bolig Favrskov Kommunes godkendelse til grunderhvervelse og skema A godkendelse til 25 nye store familieboliger. Grunden ligger på et meget attraktivt areal på Lilleåbakken, Hinnerup Nord. Byggeriet var udbudt i totalentreprise og blev igangsat i marts 2012. For at få økonomien til at hænge sammen, trak myndighedsbehandlingen, i forbindelse med

de totaløkonomiske betragtninger samt byggesagsbehandlingen, ud. Byggeriet blev derfor væsentlig forsinket. Indflytning er foråret 2014.

I Hadsten har AL2bolig efter aftale med Favrskov Kommune erhvervet to storparceller. Parcellerne kan bebygges med i alt ca. 30 tæt/lave boliger.

Arealerne er erhvervet umiddelbart før momsens på byggegrunde blev en realitet pr. 1.1. 2011, men er pålagt byggepligt. Derfor er disponeringen af de to grunde startet i 2013. Det er planen, at der bygges samtidig på grundene og at der derfor søges om bevillingskvote i 2014.

AL2bolig arbejder på at sikre et frugtbart partnerskab med Favrskov Kommune vedrørende udviklingen af såvel ældrebolig-, som almenboligområdet i kommunen. Det er et mål for os, at der etableres boliger og boligafdelinger, som tilgodeser mulighederne for at tilrettelægge en fornuftig drift fremadrettet.





Kapitel 5

Kommunesamarbejde Aarhus og Favrskov

Aarhus Kommune

I dagligdagen har AL2bolig et godt samarbejde med Aarhus Kommune. Vi deltager i kredsarbejdet i BL og en god del af samarbejdet med Aarhus Kommune foregår her sammen med de øvrige boligorganisationer i Aarhus. 2013 har budt på et helt særligt samarbejde mellem AL2bolig og Aarhus Kommune. Den ene er naturligvis Fremtidens bæredygtige almene bolig, hvor Aarhus Kommune inviterede AL2bolig til at deltage sammen med kommunen. Det er en fantastisk mulighed for at være med til at sætte nye standarder for det almene byggeri. Vi oplever et godt og udviklende samarbejde i dommerkomiteen.

I forbindelse med de udfordringer, der er i Langkærparken og i Tilst som bydel, har vi oplevet et rigtig godt samarbejde med kommunen for at få samlet de gode kræfter i Tilst til at arbejde med en løsning. I det boligsociale projekt i Langkærparken oplever vi også et rigtig godt samarbejde med de forskellige interessenter i Aarhus Kommune uanset om det er Børn & Unge eller Beskæftigelse det drejer sig om.

Favrskov Kommune

AL2bolig har et godt og udviklende samarbejde med Favrskov Kommune. I 2013 har AL2bolig deltaget i arbejdsgrupper omkring byudvikling i Hammel og et arrangement omkring byudviklingsområdet ved Delica i Hammel. 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 mennesker er i, og de forskellige ønsker og præferencer vi har.

Vi administrerer kommunens knap 250 ældreboliger, og vi har et godt samarbejde vedrørende administrationen af 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 bo institutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Boligerne er beliggende på Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.

Vi har i tæt samarbejde med Favrskov Kommune bygget nye boliger til demente på plejecentret Tinghøj i Hammel. Der har lige fra de første overvejelser været en fælles styregruppe med kommunen og AL2bolig, som har sikret, at vi fik boliger i en kvalitet og til en pris, vi kan stå inde for i AL2bolig, men også at kommunen fik tilgodeset deres behov.

I to meget forskellige boligafdelinger i kommunen har vi haft udfordringer, som er løst gennem et godt og solidt samarbejde mellem forvaltningen i kommunen og AL2bolig.

I Foldby har vi 11 ældreboliger, som er en del af boligafdeling 135. Der har gennem flere år været meget tomgang i disse boliger, med deraf følgende udgifter for kommunen og til stor irritation for AL2bolig. Igennem 2013 var der en løbende dialog om hvordan dette lille ældreboligcenter kan udvikles, og der blev også gjort forskellige tiltag, uden det havde den store virkning. Der blev på den baggrund i slutningen af året indgået en aftale om at afhænde boligerne til Favrskov kommune. Denne proces er i skrivende stund på vej igennem Ministeriet for by, bolig og landdistrikter.

I Hadsten har der gennem flere år været udfordringer med en ungdomsboligafdeling, hvor driften af afdelingen har været alt for dyr, hvilket har resulteret i forholdsvis høje huslejer. Afdelingen består af 30 ungdomsboliger fordelt i tre huse med et atrium i midten.

I 2013 er der indgået en aftale med Favrskov Kommune om at anvende det ene af husene på en sådan måde, at der er etableret rum til personale i den ene ungdomsbolig, mens de øvrige anvendes til unge med behov for særlig støtte. Favrskov Kommune fik med denne ordning løst en af deres udfordringer, og boligafdelingen har fået en lidt mere fornuftig drift ud af ordningen.

Styringsdialog

I 2013 er der for tredje år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem AL2bolig og Aarhus Kommune. Som et led i styringsdialog 2013 skal kommunen lave en redegørelse for den gennemførte dialog. Denne skal offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Hverken Aarhus Kommune eller AL2bolig havde yttret ønske om drøftelse af særlige emner i dialogen.

Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2012, årsberetning, spørgeskema, protokollat, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside, mv.

Dialogen kom omkring de væsentligste emner i driften af en boligorganisation. AL2bolig ser styringsdialogen som et konstruktiv måde at sikre dialogen mellem boligorganisation og kommune.



Anette Østerhaab
Formand



Rane Johansen
Næstformand

Kapitel 6

ORGANISATION

AL2bolig havde pr. 1.1.2013 i alt 76 fastansatte. Heraf var de 32 administrative medarbejdere inklusive ledelse og piccoline, dertil kommer projektkontoret.

Ved en organisationsændring i august oprettede vi dels en stilling som forvaltningschef og dels en kommunikationsafdeling. Begge dele for at styrke servicen og kommunikationen i forhold til vores beboere og sikre en rationel drift.

Forvaltningschefen skal sikre en øget fokus på opgaveløsningen i ekspeditionen og den service vi leverer til vores lejere. En fortsat udvikling af dette område kan med stor fordel understøttes af en mere direkte overordnet ledelse af området. En leder, som har det som sit ansvarsområde at videreudvikle os og sætte nye ambitiøse mål på området, men også en som kan "tale" afdelingens sag i fremtidige udviklingsprocesser.

Vi skal hele tiden udvikle vores service, så vi udnytter de nye muligheder, der kommer indenfor vores område.

IT området hører under forvaltningschefen, hvorfor det er et væsentligt område at sikre organisa-

tionen får det fulde udbytte af de nye tiltag, som bliver udviklet i vores boligadministrative system.

Et samlet kommunikationsteam betyder, at teamet i fællesskab varetager AL2boligs kommunikationsopgaver i et kontor. Denne ændring skal sikre, at der gennem sparring, overblik og en "vi løfter i flok" mentalitet opnår at 1+2 er 4. Derved skal kontoret give AL2boligs kommunikation internt og eksternt et løft.

I de kommende år har vi en del renoveringer heriblandt de tre afdelinger med helhedsplaner. Vi har også et ønske om fortsat at udvikle boligafdelingerne, så de også i fremtiden er attraktive og kan udlejes til fornuftige huslejer.

Renoveringer og fremtidssikringsprojekter er store kommunikationsopgaver. Det er gennem kommunikation og inddragelse vi sikrer, at det er beboernes ønsker som gennemføres.



Lars Røjel
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem



Kurt Stabell
Bestyrelsesmedlem



Lone Kreigmark
Bestyrelsesmedlem



Jan Bennetsen
Bestyrelsesmedlem

HOVEDBESTYRELSE

DIREKTØR

DIREKTIONSSEKRETARIAT

2 sekretærer
1 jurist
1 seniorkonsulent
1 piccoline

KOMMUNIKATIONSADFDELING

1 afdelingsleder
2 kommunikationsmedarbejdere

PROJEKTKONTOR

1 byggeleder
1 økonomisk controller
2 boligsociale medarbejdere

DRIFTSADFDELING

Teknisk chef
5 inspektører
2 inspektørassistenter
4 lokalinspektører
12 varmemestre
24 grønne medarbejdere
1 kontorassistent
1 ejendomsserviceelev

ØKONOMIAFDELING

Økonomichef
2 fuldmægtige
2 assistenter

EKSPEDITIONSADFDELING

Forvaltningschef
1 afdelingsleder
4 assistenter
1 kontorelev

MASSER AF KOMMUNIKATION OG DIALOG I 2013

Ved at sætte beboerne i centrum får vi redskaber til at kommunikere og servicere bedst muligt. Herved sikrer vi, at det er afdelingernes behov der bliver vores omdrejningspunkt.

Medier

Nærhed og dialog søger vi også at skabe gennem vores forskellige medier. Vores nye koncept med et beboerblad, der både dækker bredt og lokalt, blev søsat i 2013. Her har beboerne gennem de lokale ALrum selv mulighed for at sætte fokus på emner og begivenheder, de synes er interessante. De fire lokale blade udkommer i Favrskov, Hjortshøj, Tilst og et fælles for Åbyhøj/Tranbjerg. Desuden har vi hovedbladet, der dækker stof fra alle afdelinger, men i lige så høj grad fokuserer på information fra administration og hovedbestyrelse samt emner, som har en særlig vinkel til det at bo alment.

De sociale medier er i løbet af 2013 kommet mere og mere på banen i takt med, at vi også bliver bedre og bedre til at bruge dem. Her oplever vi en øget brug af vores sider blandt vores beboere. Mange beboere bruger Facebook i forvejen, så det er nemt for dem at følge med i de informationer, der bliver lagt ud på AL2boligs Facebookside.

Vi ser også en øget interesse for at følge med på Facebook i de tre afdelinger, der skal have udført helhedsplaner. Specielt når byggesagen er i gang, er det nemt for ansatte løbende at lægge billeder ud samt for beboerne at stille spørgsmål. Vi fornemmer allerede, at det har stor betydning for kommunikationen under helhedsplanerne, da beboernes spørgsmål ikke når at blive til frustration, da de ved, hvor de kan debattere emnet både sammen med andre beboere og få svar af ansatte.

Vi ser det som et udtryk for, at tingene hænger sammen og er gennemskuelige, at beboerne selv får lyst til at søge information og bidrage med kommentarer og oplysende spørgsmål via de sociale medier.

Kommunikation i reoveringsopgaver

Kommunikationsmedarbejderne skal i forhold til byggesagerne udarbejde en kommunikationsplan i samarbejde med inspektører og afdelingsbestyrelse eller byggeudvalg, så der bliver skabt en linje i informationsniveauet. Et samarbejde der er i fortsat udvikling.

Det smarte ved en kommunikationsplan er, at vi hermed har et fælles planlægningsværktøj, der løbende tilrettes byggesagens tidsplan. Ud fra kommunikationsplanen kan vi danne os et overblik over, hvornår de forskellige ting falder i byggesagen f.eks.: arbejdsgrupper, interne og eksterne møder, nyhedsbreve, varslinger mv. Vi kan lettere skrue op og ned for informationsstrømmen alt efter, hvordan byggesagen udvikler sig og det giver en gennemskuelighed og tryghed for beboerne at f.eks. nyhedsbreve og møder falder i faste intervaller.

Kommunikation i helhedsplaner

Gennemtænkt plan og strategi gør kommunikationen klar og gennemskuelig, hvilket er yderst vigtigt, når der er tale om en så kompleks størrelse som en helhedsplan, hvor mange medarbejdere, rådgivere og beboere er involveret over en længere periode.

OPLYSNINGSKAMPAGNER OG INDFLYDELSE VIA ARBEJDSGRUPPER

Oplysningskampagner

I 2013 gennemførte vi to oplysningskampagner i forhold til helhedsplanerne i Åbyhøjgård. En kampagne i afdeling 110 og en i afdeling 310. Oplysningskampagnerne sigte var at klæde beboerne på til, at tage stilling til helhedsplanerne på et oplyst grundlag. Afdeling 310 stemte ja til helhedsplanen for deres afdeling i efteråret og afdeling 110 i januar 2014. Begge afdelinger har løbende haft arbejdsgrupper og været på studieture rundt omkring i Danmark, for at blive inspireret og klædt på til at vælge de bedst mulige løsninger for netop deres afdeling.

I afdeling 111, Langkærparken er 2013 gået med udbud og valg af entreprenør. Sidste halvdel af året er gået med at færdiggøre projektet med entreprenøren Enemærke og Petersen samt information om et tillæg til helhedsplanen om kloakering, altanfacer og en yderligere huslejeforhøjelse, der blev vedtaget ved afstemning den 5. december 2013.

I afdeling 109 er der blevet etableret et byggeudvalg, der skal definere fremtidige fokuspunkter for renoveringen i afdelingen.

Medarbejderforhold

Mere end 80% af AL2boligs udgifter er personaleudgifter, det er et meget godt billede på, at medarbejderne er den vigtigste ressource i en boligorganisation. Vi har i 2013 etableret et lederudviklingsforløb til alle i AL2bolig med personaleledelse. Der er i samarbejde med Aarhus Købmandsskoles grundlæggende lederuddannelse udviklet et forløb som er tilpasset AL2bolig. De udfordringer, der er med personaleledelse i AL2bolig, er ikke forskellig fra andre almene organisationer i Aarhus. Derfor har vi inviteret et par af vores kolleger til at være med, så holdet ud over ledere fra AL2bolig også består af ledere fra Almenbo, Alboa og Boligforeningen af 10. marts 1943.

Vi har i 2013 anvendt knap 280.000 kr. på uddannelse. Gennem to år har vi haft to medarbejdere på et forløb i Almenet regi, som giver dem en uddannelse som forandringsagenter.

Medarbejderudviklingssamtaler

I 2013 har vi udviklet og implementeret et nyt MUS-koncept. Der er tre bærende elementer i konceptet:

- Kort intens fælles MUS-periode for hele organisationen
- Fokus på det som virker
- Struktureret tilgang til efter- og videreuddannelse

Vi ønsker med dette MUS-koncept at bevæge os væk fra en fokus på fejl og mangler, og i stedet have fokus på det som virker og giver arbejdsglæde. Samtidig ønsker VI at sikre, at vi aktivt forholder os til medarbejderenes fortsatte udvikling.

Fravær

Medarbejdernes fravær ved hel eller delvis sygemelding samt børns sygedage opgøres i procent af den samlede arbejdstid.

Det gennemsnitlige fravær var:

År	2012	2013
Administrationens medarbejdere	1,6 %	2,7%
Ejendomsfunktionærer	2,8%	4,29%

Stigningen både i administrationen og i driften skyldes nogle få medarbejders langtidssygemelding.

Nye værktøjer

Den digitale hovedbestyrelse

I foråret 2013 tog hovedbestyrelsen e-dagsorden i anvendelse. I september hvor alle afdelingsmøderne lå, skulle e-dagsorden stå sin prøve.

Det lykkedes meget fint og alle møder i hovedbestyrelsen indkaldes i e-dagsorden, og alle dokumenter ligger i e-dagsorden. Det betyder at alle mødedeltagere har nem og hurtig adgang til mødets bilag samt til tidligere møders bilag og referater.

SMS-service

Vi er i AL2bolig begyndt at benytte os af sms-service til vores beboere. Vi kan sende til alle offentligt registrerede mobilnumre i AL2boligs afdelinger.

SMS'erne sendes kun til relevante afdelinger og kan fx. være information om lukning af vand, reminder om afdelingsmøder, varslinger og vigtige ændringer i lejerforhold mv.

Det har allerede været en stor succes i forhold til flere afdelinger, der kunne informeres med det samme ved strømafbrydelse og lign.



Foto fra temadag 2013. Læs om temadagen på side 13

Kapitel 7

PROJEKTER

Målsætning for DGNB

I forbindelse med Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger har hovedbestyrelsen igangsat en proces, der skal føre til en målsætning for DGNB i forbindelse med organisationens nybyggerier.

DGNB systemet i Danmark tager afsæt i kriterier udviklet af organisationen DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) i Tyskland.

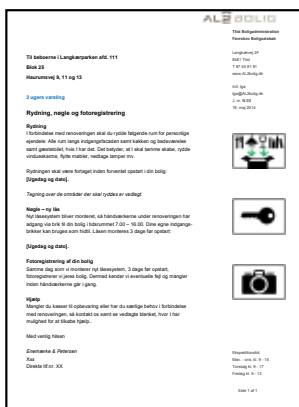
Systemet er i første omgang målrettet nye kontor- og erhvervsbyggerier, og der udvikles løbende certificeringssystemer for andre bygningstyper også. Inden for den nærmere fremtid forventes systemer klar til certificering af "Boliger over seks enheder". I forbindelse med udviklingen af de danske kriterier for boliger, har AL2bolig tilmeldt FBAB, Fremtidens bæredygtige almene bolig, som et pilotprojekt i udviklingsprocessen.

Det er vores forventning, at DGNB kan være med til at sikre en høj kvalitet i byggeriet af almene boliger. Man kan sige, at DGNB er en metode, der sætter bæredygtigheden på formel. Dermed bliver det muligt at sammenligne individuelle bygninger ud fra et fælles sæt kriterier og samtidig sikre en

entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres efter ordningen.

Måleenhederne i DGNB har afsæt i de oprindelige tre bæredygtighedsaspekter fra Rioerklæringen (miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed), og herudover er teknik og proces lagt ind som to tværgående elementer, der påvirker de tre øvrige.

I DGNB betegnes alle elementer som 'kvaliteter'. DGNB-certificeringen vægter de fem forskellige kvaliteter, inden den endelige score for bygningen kan beregnes. Miljømæssig, økonomisk, social samt teknisk kvalitet vægter med hver 22,5 %, mens proces vægtes med 10 %. Områdets kvalitet beregnes særskilt, og påvirker derfor ikke vurderingen af selve bygningen. Det er dog et krav for at opnå en certificering, at områdets kvalitet evalueres.



Piktogrammer til byggesager

2013 var også året, hvor AL2bolig bidrog med et innovativt værktøj inden for kommunikation.

Idé – projekt – resultat

Vi har udarbejdet et ideografisk kommunikationsredskab til byggesager i den almene sektor. Det består af en ideografisk varslingsprocedure, der skal styrke kommunikationen og effektiviteten under byggesager. Et nyt billedsprog, der kan guide beboerne trygt igennem en byggesag. En varslingsprocedure i billeder, der ved hjælp af piktogrammer, tegn og figurer fortæller, hvad der sker, og hvornår det sker. Denne nye ideografiske varslingsprocedure skal understøtte den i Lejeloven beskrevne skriftlige varslingsprocedure.

Billedsproget skal støtte det skrevne ord og gøre informationerne mere gennemskuelige, da erfaringen viser, at selv de mest klare varslingsbreve kan være svære at forstå, hvis udgangspunktet er et ringe dansk.

Idé – projekt – resultat

Ud fra en varslingsprocedure for en helhedsplan bad vi tegner og grafiker Ole Søndergård om at udarbejde et udkast til piktogrammer, der kunne underbygge teksten og de handlinger som beboerne skulle udføre.

Ole Søndergaard blev valgt, da han er en yderst anerkendt grafiker og tegner, der blandt andet er manden bag de danske vejskilte og skilte for seværdigheder i Danmark. Derfor mente vi, at han kunne være en af de få, der formåede at beskrive en varslingsprocedure via piktogrammer, så alle kan forstå den.

Piktogrammerne ønskede vi testet på en række sproggrupper, der var repræsentative for de beboere, der bor i større almene boligområder.

For at få en professionel og objektiv tilgang til interviewene, satte vi Epinion til at udføre testene. Her ønskede vi, at Epinion skulle belyse forståelsen af piktogrammer samt varslinger hos et relativt bredt udvalg af beboere, samt eventuelle forskelle i opfattelsen af piktogrammerne blandt beboere med forskellig etnisk oprindelse end etniske danskere, samt fem øvrige sproggrupper inddraget i testen. Etniske danskere udgjorde den største etniske beboergruppe, mens de fem øvrige udvalgte sproggrupper anses for at være de mest repræsentative i boligområderne. Der er således tale om et solidt datagrundlag, hvor der er gennemført kvalitative interview fordelt på følgende sproggrupper: dansk, arabisk, somalisk, farsi, tyrkisk, vietnamesisk/kinesisk.

Idé – produkt – resultat

Resultatet blev en rapport om projektet til ALmenNet. En manual for hvordan man kan bruge varslingsproceduren på byggesager alle steder i landet. Det vil sige nogle standardiserede varslingsbreve med tilhørende piktogrammer. Et ideografisk kommunikationsredskab til byggesager.



Energi og Miljø

Energi & Miljø (herefter E&M) blev etableret i 2011, og har til formål, under størst mulig hensyntagen til medlemmernes økonomiske interesser, at levere konkurrencedygtige ydelser, der fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift.

Energi og Miljø er under omdannelse fra et AMBA til en almen administrationsorganisation.

I november 2012 blev Høje-Taastrup Kommune bedt om at godkende stiftelsen af E&M som en almen administrationsorganisation. Ansøgning om stiftelse af den nye organisation blev indgivet som følge af, at det efter lovrevisionen i 2010 viste sig ikke længere at være muligt at stifte og drive en almen administrationsorganisation som et andels-selskab med begrænset ansvar. Høje-Taastrup Kommune godkendte kort før jul 2013, at E&M kan fortsætte som en almen administrationsorganisation, og at E&Ms ydelser i øvrigt ikke skal forstås som sideaktiviteter, men som ydelser, der ligger inden for en almen boligvirksomheds kerneområde.

Efter kommunens (Høje Taastrup kommune) opfattelse er det imidlertid ikke muligt for en almen administrationsorganisation at være medlem af og foretage indskud i en anden almen administration-organisation. Konkret betyder det, at Almenbo, FA09 og Domea ikke kan være direkte medlemmer af E&M. Bestyrelsen arbejder på at finde en model for, hvordan dette løses på anden vis. Året har økonomisk set været udfordret. Regnskabet udviser et underskud på tkr. 895, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Resultat er imidlertid udfordret af flere ekstraordinære omkostninger, som udgifter i forbindelse med godkendelse og omdannelse til en administrationsorganisation, EU udbud af energimærkning og endelig er regnskabet desværre belastet af korrektioner fra 2012, hvilket primært

Deltagere i Energi og Miljø 2013

Domea	34.001
AI2bolig	4.247
Boligselskabet Viborg	2.996
Fruehøjgaard	1.377
AAB Skive	1.835
Vordingborg Boligselskab	2.104
Bolig Næstved	2.944
Bolig Korsør	2.765
Vibo	5.885
VAB	3.474
FA09	3.819
AlmenBo	1.727
I alt	67.174

hænger sammen med ændret faktureringsprincip for energisyn i efteråret 2012. Dette har medført en del kreditnotaer i 2013, som burde have været rettet i 2012, hvilket beklageligvis ikke skete. Som konsekvens heraf har bestyrelsen besluttet, at en større del af den samlede bogholderi- og økonomi-styringsopgave fremadrettet varetages af Domea, som selskabets forretningsfører.

Ses der bort fra de ekstraordinære omkostninger udgør årets driftsresultat et underskud på 68 tkr., hvilket overbeviser bestyrelsen om, at der fortsat er et fornuftigt grundlag for at videreføre E&M. Ikke mindst når årets væsentlige juridiske og tekniske udfordringer tages i betragtning, som naturligvis har medført et ikke optimalt fokus på kerneforretningen.

Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig - byggeprojekt i Lisbjerg

Med en offentlig arkitektkonkurrence ønskede Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter at skabe to projekter, som kan blive ledestjerner for udviklingen af fremtidens bæredygtige almene boliger.

I december 2012 blev landets kommuner inviteret til i samarbejde med Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter for at blive foregangskommune på det almene boligområde med innovativt og bæredygtigt byggeri. Med en offentlig arkitektkonkurrence ønskede ministeriet at skabe to projekter, som kan blive ledestjerner for udviklingen af fremtidens bæredygtige almene boliger.

Aarhus Kommune kontaktede AL2bolig med henblik på en fælles ansøgning til Ministeriet med henblik på at realisere et bæredygtigt etageboligprojekt på 40 boliger i det nye byudviklingsområde Lisbjerg.

I april 2013 blev det offentliggjort, at arkitektkonkurrencens vinderprojekter skal realiseres på to udvalgte byggegrunde i henholdsvis Lisbjerg i Aarhus Kommune og Seest i Kolding Kommune, hvor boligorganisationerne AL2bolig og Lejerbo vil opføre henholdsvis et etagebyggeri og en tæt-lav bebyggelse.

De to almene boligbebyggelser skal i standard og udformning leve op til høje krav om funktionalitet og fleksibilitet. Der skal være fokus på optimering og planlægning af de fysiske rammer, og hvordan rammerne kan medvirke til at styrke fællesskabet. Der stiles fra kommuner og boligorganisationer mod, at det færdige byggeri både i Seest og i Lisbjerg skal kunne certificeres til for eksempel sølv eller guld efter DK-DGNB, og dermed vil kunne opnå at blive blandt de absolut første boligbyggerier, der opnår bæredygtighedscertificeringen i Danmark.

AL2boligs motiver for at indgå i tæt samarbejde med Århus Kommune om projektet er underbygget i AL2boligs generelle målsætninger.

AL2bolig besluttede således helt tilbage i 2005, at boligorganisationens fremtidige byggeplaner i Aarhus Kommune hovedsageligt burde realiseres i Lisbjerg, og siden er ansøgningerne om kvote til nybyggeri i Lisbjerg regelmæssigt blevet bekræftet. I de senere år i ansøgninger fælles med Boligforeningen af 10. Marts 1943.

Målsætningsprogrammet fra 2006 fastsætter, at midler fra trækningsretten i Landsbyggefonden og dispositionsfondsmidler skal støtte bæredygtighedsprojekter i afdelingerne i henseende til tilgængelighed og i henseende til energioekonomi og totaløkonomi. I de forløbne år er der gennemført adskillige renoveringsprojekter, som har medtænkt mulighederne for energibesparende tiltag, og AL2bolig har i praksis opnået betydelige erfaringer med bæredygtighed i forbindelse med renoveringsarbejder og nybyggeri.

Realiseringen af fremtidens bæredygtige almene bolig i Lisbjerg er derfor en helt naturlig opgave for AL2bolig. En allerede opnået erkendelse er, at AL2bolig fremover vil DGNB-certificere alle nybyggerier.

Første etape af arkitektkonkurrencen blev afgjort i januar 2014 med udpegning af 3 konkurrenceforslag til at fortsætte i anden etape. Konkurrencen afsluttes med udpegning af en endelig vinder primo juni 2014, og snarest derefter skal udarbejdelse af lokalplanforslag igangsættes, og der skal indgås rådgiverkontrakt med vinderteamet med henblik på færdigprojektering og udbud.

Lokalplanen skal vedtages i Århus Byråd inden udgangen af 2014, og skema A skal ligeledes godkendes af Byrådet inden årets udgang.



Den boligsociale helhedsplan i Langkærparken

Den boligsociale helhedsplan i Langkærparken startede officielt den 1. august 2012 og gik således i 2013 ind i sit andet år.

Den boligsociale helhedsplan i Langkærparken startede officielt den 1. august 2012 og gik således i 2013 ind i sit andet år. Flere tilbud er blevet en fast ingrediens, fx lektiehjælpen, sundhedsplejens tilbud og pavillonaftener for de unge drenge. Derudover har flere nye tiltag set dagens lys, blandt andet Den Sociale Retshjælp, der en gang om måneden rykker til Langkærparken og tilbyder gratis, juridisk rådgivning. Senest er tiltag som udbydelse af førstehjælpskurser, pc-undervisning, forældrecafé og 'Mad og Kultur' arrangementerne startet op.

Pavillonen har været flittigt brugt til disse aktiviteter. I takt med at opførelsen af aktivitetshuset er blevet udsat, har pavillonen i høj grad tjent sin funktion som stand-in.

Der er fire gange om ugen værested for unge i pavillonen, hvor der i løbet af året har været stor fokus på at støtte de unge i uddannelse og beskæftigelse. Der er blevet tilbudt intensiv lektiehjælp og hjælp til søgning af fritidsjob med det resultat, at stort set alle de lokale unge tilknyttet værestedet, er i ungdomsuddannelse og/eller beskæftigelse.

Tilst kom i sidste halvdel af 2013 i mediernes søgelys i forbindelse med at Langkærparken i en kortere periode kom på listen over særligt udsatte boligområder. I løbet af sommeren og i forbindelse med julen og nytåret blev der skrevet om uroligheder i Tilst. Det boligsociale arbejde forsøgte i den forbindelse at nuancere billedet for at påpege, at størstedelen af urolighederne ikke havde relation til Langkærparken.

Borgmester Jacob Bundsgaard afholdt i 2013 to møder med de unge fra værestedet i pavillonen. Kommunen har efterfølgende tilkendegivet, at de vil øge samarbejdet omkring udsatte unge i Tilst. Værestedet i pavillonen er et samarbejde med

kommunens Fritids- og Ungdomsskolecenter Viborgvej og Socialforvaltningen (HOTSPOT).

På et presset arbejdsmarked er det forsøgt at gå nye veje i den boligsociale beskæftigelsesindsats. Der er blevet etableret et netværk af håndværksvirksomheder, som har resulteret i at en af de unge fra området er blevet fuldtidsansat. Også i AL2boligs administration er en beboer blevet ansat. Der er etableret et samarbejde med Enemærke & Petersen, entreprenøren ved renoveringen i Langkærparken, og her i opstarten er en beboer blevet ansat som pladsansvarlig. Vi forventer at samarbejdet fortsætter hen over hele renoveringsperioden. I starten af 2014 er der indledt et samarbejde med BILKA, hvor den boligsociale jobrådgiver indgår som mentor for unge, der bliver ansat ved BILKA. I løbet af de første uger har dette resulteret i en fuldtidsansættelse og 2 fritidsjob.

Som optakt til renoveringen blev der i samarbejde med entreprenør Enemærke & Petersen lavet et kombineret kick-off arrangement og fejring af fastelavn i Langkærparken. Det var en god dag med deltagelse af 300-400 beboere. Generelt har der været stor tilslutning til fællesarrangementer i årets løb. Blandt andet er bazaren blevet en tilbagevendende tradition sammen med fastelavn og ferieaktiviteter.

Det første hold bydelsmødre er blevet uddannet og der er allerede startet uddannelsen af et nyt hold. Kvinderne er allerede begyndt at lave forskelligt frivilligt arbejde for andre kvinder og familier i området.

Bydelsmødrenes arbejde og hvad der ellers sker i Tilst kan man følge med i på www.tilstliv.dk. Dette er en bydelsportal, som startede i juni 2013, som et samarbejde med det boligsociale arbejde, Fællesrådet, Tilst Skole, Langkær Gymnasium og Børn&Unge ved Aarhus Kommune.



Boligsociale Fællessekretariatet

I forbindelse med udarbejdelsen af den boligsociale helhedsplan for Langkærparken, har fællessekretariatet været en uundværlig sparingspartner. De har blandt andet været en stor støtte i at videregive erfaringer fra andre udsatte boligområder i Aarhus.

Fællessekretariatet er også primus motor i Aarhus-netværkets aktiviteter. Aarhus-netværket er et netværk for byens boligsociale medarbejdere og ansatte i fællessekretariatet. Vi har fortsat stor glæde af samarbejdet med Fællessekretariatet.

En af Fællessekretariatets hovedopgaver i 2013 har været at formulere en fælles samarbejdsaftale mellem boligforeningerne og Aarhus Kommune omkring Fællessekretariatets opgaver.

Denne aftale er kommet i hus med en medfinansiering fra Aarhus Kommune på 5,2 millioner kroner. Det er vi naturligvis glade for og ser frem til, at vi nu kan sikre forankringen af Fællessekretariatet. Vi vil også fremover have den fælles erfaringsopsamling i fællessekretariatet.



Aarhusbolig: Projektledelse og ny hjemmeside

Samarbejdet i Aarhusbolig om fælles medlems-og ventelisteregistrering forløber fortsat fuldt tilfredsstillende. Aarhusbolig er helt unikt og tjener som eksempel til efterfølgelse i flere større byer i Danmark.

Der er små 100.000 tilmeldt ventelisten i Aarhusbolig, heraf er ca. 40.000 aktivt boligsøgende.

Aarhusbolig ledes af dels en projektledelse og dels en driftsledelse. Driftsledelsesopgaven ligger ved AAB-Aarhus, som løfter den samlede opgave med drift af Aarhusbolig.

Projektledelsen skifter mellem de øvrige deltagere i Aarhusbolig i intervaller på to år. AL2bolig overtog pr. 1. juni 2013 projektledelsen i Aarhusbolig. Det daglige arbejde i projektledelsen er kommunikation med IT-leverandør omkring fejl som opstår i systemet og koordinering af arbejdet de forskellige organisationer i mellem.

Det har vist sig at være nødvendigt at opdatere hjemmesiden på Aarhusbolig, da det bagvedliggende system ikke længere opdateres. Arbejdet med en ny hjemmeside er sat i gang i slutningen af 2013 og forløber hele 2014.

Anciennitetssagen

Efter et langstrakt forløb via Beboerklagenævn, By- og Landsret blev sagerne vedrørende anciennitet afgjort i Højesteret 07-02-2014. Sagerne blev til og med Landsretten ført af Aarhusbolig. Herefter var det BL, der førte sagerne. Sagerne vedrørte de medlemmer, der trods korrekt adresse ikke havde modtaget deres opkrævning på ajourføringsgebyr i 2011 eller 2012.

Højesteret fastslog, at forsendelsesrisikoen for ventelistegirokort påhvilede afsenderen.

Med virkning fra 23-01-2013 er bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 3, stk. 3 ændret, således at der fremover først kan ske sletning af et medlemskab efter der er sendt en påmindelse til den boligsøgende.

P23

Et udviklingsprojekt med fokus på renoveringsopgaver som både udvikler medarbejderne, skaber en fælles udvikling i de almene boliger og udvikler organisationen. Det er næsten for godt til at være sandt, men det er ikke mindre end det som er målet med projektet P23.

Med AL2boligs P23 projekt – AL2bolig-Renoveringsdialog – har vi taget de første skridt hen imod

en dialogbaseret tilgang til renoveringer, også når vi taler om mindre renoveringer end de store helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden. Med uddannelsen af to medarbejdere som forandringsagenter retter vi opmærksomheden, mod at opbygge en organisation, som kan handle på de mange forandringer. Uddannelsen er bygget op omkring dels et projekt dels fire moduler over knap tre år.



Roskilde Festivalen

Roskilde Festivalen er meget mere end øl, tis og rockmusik. De senere år har festivalen lagt stor vægt på kunst og midlertidig arkitektur. En del af kunstprogrammet for 2013 var arkitectureventen 72 Hour Urban Action (72HUA), som AL2bolig var en del af.

72HUA er en arkitekturkonkurrence, hvor internationale hold af kreative, designere, arkitekter eller håndværkere skal løse en opgave på 72 timer. Boligorganisationerne AL2bolig, Boligforeningen Himmerland og Lejerbo var indbudt til at stille med hver et oplæg til en opgave.

Løsningerne var 1:1 modeller, som blev udtænkt, opført og afleveret på 72 timer indenfor et budget

på 15.000 kroner. Der var fagfolk og designinteresserede i alle fem grupper.

AL2boligs oprindelige bevæggrund for at deltage i projektet var ønsket om at få ideer til fleksible fællesrum samt inspiration til nye metoder for idéudvikling og beboerinddragelse i forbindelse med renoveringer og nybyggerier. Det viste sig, at der var meget langt fra en arkitektur event på Roskilde festivalen til almene boliger i Aarhus. Vi konkluderede efterfølgende at vi ikke rigtig fik noget ud af projektet udover en spændende studietur til festivalpladsen, hvor vi så spændende løsninger på afslapningssteder for voksne og forskellige former for midlertidig arkitektur og organisation.



Kapitel 8

FREMTIDEN

I de kommende år bruger vi omkring 1 mia. kr. på at skabe stærke fællesskaber med plads til mangfoldighed og respekt for den enkelte.

AL2bolig står som så mange andre organisationer overfor en række udfordringer, hvor de største er renoveringen af vores bygningsmasse over de kommende år for omkring 1 mia. kr., dertil en række renoveringer, som vi endnu ikke kender omfanget af. Samtidig ønsker vi hele tiden at gøre det nemmere at være beboer og beboerdemokrat hos os.

For at understøtte denne udvikling gennemførte vi i august måned en mindre organisationsændring. Denne ændring betød, at vi oprettede en stilling som forvaltningschef med ansvar for ekspedition og udlejning samt overordnet ansvar for den service vi yder til vores beboere. Herudover har forvaltningschefen også ansvaret for vores IT.

Vi vil hermed styrke udviklingen af, at det skal være nemt at være beboer hos AL2bolig. Forvaltningschefen indgår i AL2boligs daglige ledelse sammen med direktør, økonomichef og tekniskchef.

Samtidig hermed samlede vi de tre medarbejdere, der fra hver sin position i organisationen arbejdede med beboerkommunikation i en kommunikationsafdeling med en daglig leder.

Målet er, at de gennem daglig sparring og fælles løsning af opgaverne i fællesskab bedre kan løse flere opgaver, end når de sidder hver for sig.

Vi oplever et øget behov for information i forbindelse med renoveringer, men også i almindelighed i hverdagen er der et behov for at kommunikere professionelt til en eller flere afdelinger. Igen er ønsket at gøre det nemt at være beboer i AL2bolig, samtidig med at vi styrker fællesskabsunderstøttende aktiviteter.

Med den nuværende organisation mener vi at være i stand til at imødekomme de krav, der vil komme de kommende år. Vi ser organisationen som en organisation, der fortsat skal være kendt for at udvikle det almene byggeri og alt hvad der omgiver de almene boliger.

Der skal være et stort fokus på udvikling af vores eksisterende afdelinger sammen med beboerne. Udover de muligheder, der ligger i helhedsplaner og fremtidsanalyser af boligafdelinger, skal vi også i årene der kommer mere aktivt arbejde med råderetten, der sikre at den enkelte kan udvikle sin egen bolig. Vi tror på, at de som ved bedst, er de som beboer lejemålene. De kender lejlighedernes styrker og svagheder. Det er også derfor, at vores fokus er beboerinddragelse og kommunikation med vores lejere, så vi kan realisere vores vision om at skabe stærke fællesskaber med plads til mangfoldighed og respekt for den enkelte.



Anette Østerhaab

Formand for AL2B bolig

RESULTAT I AFDELINGERNE 2013

Bilag

BILAG TIL BESTYRELSENS ÅRSBERETNING FOR 2013

Vises i tusinde kr.

<i>Afdeling</i>	<i>Underskudssaldo 2012</i>	<i>Resultat 2013</i>	<i>Resultatkonto 2013</i>	<i>Egenkapital</i>
101 Engparken		165	417	3.027
103 Henrik Hertz Vej	3	56	53	901
104 Banely		24	78	484
105 Tousparken		4	161	3.188
107 Birkeparken		-47	200	3.888
108 Lindeparken		184	452	2.081
109 Digtergangen		7	397	3.833
110 Åbyhøjgård	36	177	75	8.571
111 Langkærparken		1.001	1.041	36.293
113 Græsvangen		113	419	3.448
114 Hjortshøjparken		83	813	6.593
118 Ingemanns Vej		-20	13	1.394
120 Haslevej		-35	-12	1.115
121 Æblehaven		-3	82	1.823
122 Søhøjen		588	771	3.249
123 Vestergården		227	280	2.331
125 Østergårdsparken		117	488	1.327
126 Østergårdstøften		-70	137	487
127 Petersminde		-88	188	2.008
131 Thyregodsvej		2	39	1.079
133 Skovfaldet		103	365	4.014
134 Ertebjerg		475	652	4.158
135 Mølagervej		150	473	2.315
138 Ved Åen/Engdraget		144	179	3.309
139 Moseparken		34	240	3.462
140 Poppelhegnet		484	294	1.979
141 Korsvangen	135	2	-58	428
142 Jernaldervej		0	91	885
143 Hinneruplund		48	48	2.394
145 Fuglebakken		2	517	5.054
146 Ellemosevej	115	-83	-173	517
151 Elkjærvej		120	126	1.270
152 Kappelsdal		68	248	2.327
153 Mejerigården		84	297	2.044
155 Tinghøj		2	126	1.033
156 Østervangen		102	112	2.957
157 Jagtvej		-55	116	1.039
158 Bøgely		25	78	848
159 Danasvej		47	192	1.504

301 A. Jensens Vej		-22	190	3.657
303 Offersens Vej		28	29	1.091
304 A. Jensens Vej		41	158	1.105
305 A. Jensens Vej		-67	-32	2.093
306 A. Jensens Vej		-29	116	1.780
307 H. Hertz Vej		15	103	2.148
308 Vibyvej		47	198	3.738
309. H Hertz Vej		208	577	5.180
310 Aabyhøjgaard	333	56	0	5.042
312. Hjortshøj Møllevej		58	304	1.837
313 Hjortshøjparken		106	541	3.466
314 Strandborg		4	536	2.295
315 Højager		166	369	3.415
318 Solsiden		-187	-20	1.010
319 Belgrano		32	108	1.358
	622	4.693	13.192	167.872

<i>Andre afdelinger:</i>				
112 Perlen		1	5	294
115 Silkeborgvej		6	37	812
116 Butikscenter		0	0	101
117 Børnehavn m.v.		30	92	883
119 Græsvangen		1	14	163
144 Servicearealer	10	-78	-88	265
320 Børnehaver		4	43	1.183
	10	-36	103	3.701

REGNSKAB FOR 2013

Hovedforeningen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AL2bolig er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Forvaltningsprincipper

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 midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i penge-institutter samt i danske obligationer og statsgældspapirer.

Forrentning af mellemværende med afdelinger er foretaget i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Periodisering

Der tages hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, uanset betalingstidspunktet.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag indgår årligt med et på budgetteringstidspunktet fastsat bidrag pr. lejemål.

Materielle anlægsaktiver

Beboelsejendomme og forbedringsarbejder på ejendomme værdiansættes til anskaffelsessum med tillæg af eventuelt indskud til realkreditinstitutter samt eventuelt kurstab i forbindelse med optagelse af lån og indeksregulering af lån.

Boligorganisationens administrationsejendom værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 33 år.

Inventar, edb-anlæg og biler værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på 2-10 år.

Nytilgang med en anskaffelsessum på under kr. 15.000 pr. stk. udgiftsføres straks.

Finansielle anlægsaktiver

Aktier og andele værdiansættes til nominal værdi.

Værdipapirer

Obligationer værdiansættes til statusdagens kurs. Udtrukne obligationer værdiansættes til nominal værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi med fradrag af hensættelser til imødegåelse af tab.

REGNSKAB FOR 2013

Hovedforeningen

Boligorganisation:

Boligorganisationsnr.: 01 126

AL2bolig

Langkærvej 2 F,

8381 Tilst

Tlf. 87 45 91 91

E-mail: info@AL2bolig.dk

CVR-nr. 39745216

EAN-nr. 5790000838547

Tilsynsførende Kommune:

Kommunenr. : 715

Århus kommune

Rådhuset

8100 Århus C.

Tlf. 89 40 20 00

E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk

Boligorganisationen omfatter:				
Antal afdelinger: 67	Antal lejemål	Bruttoetage-areal antal m2	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	4261	320.409,11	1	4.254
2) Enkeltværelser	5		1	5
3) Erhvervslejemål	37	3.477	1 pr. påbeg. 60 m2	58
4) Institutioner	11	3.909	1 pr. påbeg. 60 m2	68
5) Garager / carporte	437		1/5	88
6) Lejemålsenheder i alt				4.472

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr. / lejemålsenhed:

Renteberegningsmetode dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):	Udlån	1,00%
	Afdelingsmidler i forvaltning:	
	1. henlagte midler	1,17%
	2. driftsmidler	1,17%
	Dispositionsfond	1,13%

FORENINGEN
BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Kto.nr.			BALANCE 31.12.2013	BALANCE 31.12.2012
		Note	kr.	kr.
	AKTIVER			
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
701	Administrationsbygning	6	10.086.000	10.479.000
	Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 4.900.000 heraf grundværdi kr. 1.760.700			
	Pavillon		300.000	370.000
702	Inventar	6	640.000	720.000
703	Automobil	6	0	170.667
704	EDB-anlæg	6	235.000	490.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		11.261.000	12.229.667
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
714	Dispositionsfond/lån til afdelinger	15	4.634.955	5.247.133
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		1.519.915	1.519.915
716	Indskud Landsbyggefonden	16	18.447.020	16.431.890
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.601.890	23.198.938
	ANLÆGSAKTIVER I ALT		35.862.890	35.428.605
	OMSÆTNINGSAKTIVER			
	TILGODEHAVENDER M.V.			
721	Tilgodehavende i afdelingerne	17	6.648.969	14.921.431
	Afdelinger under opførelse	18	161.065	105.462
726	Andre tilgodehavender	19	4.060.355	5.382.418
	AL2net		0	96.087
	TILGODEHAVENDER M.V. I ALT		10.870.389	20.505.398
730	VÆRDIPAPIRER	20	154.089.771	133.704.232
731	LIKVIDE BEHOLDNINGER			
	1 Kassebeholdning		0	2.835
	2 Bankbeholdning		368.413	1.688.357
	LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		368.413	1.691.192
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		165.328.573	155.900.822
	AKTIVER I ALT		201.191.463	191.329.427
	PASSIVER			
	EGENKAPITAL			
801	Boligforeningsandele	21	2.004.950	2.005.500
803	Dispositionsfond / særlig henlæggelseskonto	22	37.023.992	38.813.468
805	Arbejdskapital	23	9.298.155	8.938.250
	EGENKAPITAL I ALT		48.327.097	49.757.218
	LANGFRISTET GÆLD			
811	Prioritetsgæld administrationsbygning		5.456.306	5.625.382
	LANGFRISTET GÆLD I ALT		5.456.306	5.625.382
	KORTFRISTET GÆLD			
821	Afdelinger i drift	25	124.618.729	124.427.497
	Bankgæld		13.974.826	0
825	Leverandører		297.350	1.307.192
826	Omkostninger		4.039.151	5.504.406
828	Anden kortfristet gæld	24	4.478.003	4.707.733
	KORTFRISTET GÆLD I ALT		147.408.059	135.946.828
	PASSIVER I ALT		201.191.463	191.329.427
	Eventualforpligtelser:			
	Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er der i sikkerhedsdepot indlagt obligationer nom. Kr. 91.520.000			
	Leasing: Kopimaskiner med en årlig udgift på kr. 164.000. Aftalen udløber i 2018.			
	Renault Laguna fra 1. oktober 2011 - 30. september 2014, udgift 2014 kr. 54.000.			
	VW Golf fra 1. august 2013 - 31. august 2016, udgift årlig kr. 77.000.			

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.		2013	2013	2014	2012
		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB
		kr.	tkr.	tkr.	kr.
502	Bestyrelses-, repræsentantskabs- og andre møder	92.384	75	85	77.729
	Gaver og repræsentation	165.950	150	280	245.444
	Kurser og konferencer	45.847	95	95	96.108
	Rejseudgifter	234.719	195	80	46.924
	Kontingenter m.v.	106.459	140	135	121.104
	I ALT	645.358	655	675	587.308
511	NOTE 2. PERSONALEUDGIFTER				
	Løn administration	12.086.633	11.210	12.405	12.676.450
	Løn projektkontor	2.126.398	0	0	0
	Pensionsbidrag	1.739.608	1.700	1.750	1.891.810
	Arbejdsskade, finansieringsbidrag m.v.	240.030	250	300	265.030
	Kursusudgifter	278.330	230	275	250.237
	kørseludgifter	117.298	120	160	146.356
	Firmabiler	232.490	200	290	309.090
	Øvrige personaleomkostninger	198.784	220	250	234.508
	Lønudgifter ovf. projektkontor	-2.126.398	0	0	-1.517.145
	Lønrefusion	-301.073	0	0	-142.280
	I ALT	14.592.100	13.930	15.430	14.114.056
	Antal beskæftigede: 29 og 1 elev. 4 medarbejdere deltidsansat i Tilst Boligadministration, svarende til ca. 1 heltids medarbejder. Direktørens gage udgør kr. 1.110.000 inklusiv pension og fri bil, heraf er kr. 110.000 udgiftsført i Tilst Boligadministration.				
512	NOTE 3. FORRETNINGSFØRELSE				
	Juridisk assistance m.v.	52.640	50	50	63.510
	Ejendomsmægler	6.000	0	0	31.250
	Fælles opnotering, ungdomsboliger	107.376	115	115	111.687
	Andel Alrum	100.000	0	0	0
	Digitalisering og projekthåndbog	240.651	0	130	0
	SSG, vagtordning	44.573	0	55	0
	Aarhusbolig, gamle	0	0	0	313.225
	AARHUSbolig	341.130	500	350	337.944
	I ALT	892.370	665	700	857.616
513	NOTE 4. KONTORHOLDSUDGIFTER M.V.				
	Telefon, internet og hjemmeside	192.856	215	250	201.148
	Kontorinventar	60.330	50	50	100.503
	Leasing kopimaskiner	324.016	320	350	304.356
	Kontorartikler og tryksager	140.635	160	200	153.611
	Porto	233.953	250	250	235.538
	Aviser og blade	50.307	55	55	48.382
	Annonceudgifter og reklamer	1.500	50	20	15.150
	Extern EDB-behandling	271.350	285	285	272.100
	EDB-udgifter	979.836	925	1060	908.334
	Forsikringer	112.029	105	115	107.159
	I ALT	2.366.811	2.415	2.635	2.346.283
514	NOTE 5. KONTORLOKALEUDGIFTER				
	Kontorleje m.v.	349.785	425	400	368.662
	El, vand og varme	166.930	165	175	174.638
	Rengøring	330.989	240	300	283.203
	Vedligeholdelse af lokaler	128.579	95	135	164.504
	Intern forrentning, 1,17 %	48.540	140	100	139.890
	Afskrivning, administrationsjendom, 3 %	393.000	390	390	381.000
	I ALT	1.417.822	1.455	1.500	1.511.897
701/704	NOTE 6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER				
		Ejendom	Inventar	EDB-anlæg	Biler
	Anskaffelsessum 01.01.2013	13.100.000	1.248.640	1.335.190	320.000
	Tilgang i 2013	0	57.056	0	0
	Afgang i 2013	0	0	0	-320.000
	Anskaffelsessum 31.12.2013	13.100.000	1.305.696	1.335.190	0
	Afskrevet tidligere år	-2.621.000	-528.640	-845.190	-149.333
	Afskrivning afgang	0	0	0	202.666
	Afskrevet i 2013	-393.000	-137.056	-255.000	-53.333
	Bogført værdi 31.12.2013	10.086.000	640.000	235.000	0

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.		2013	2013	2014	2012
		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
516	NOTE 7. ANDRE UDGIFTER				
	Fællessekretariat	82.983	85	90	82.583
	Øvrige udgifter, administration	24.686	20	30	38.013
	I ALT	107.669	105	120	120.596
532	NOTE 8. RENTEUDGIFTER.				
	Renter af afdelingsmidler 1,17%	1.828.969	2.400	2.500	4.035.081
	Renter til dispositionsfonden 1,13%	193.768	350	200	643.000
	Gebyr, kurtage og andre renter	288.877	250	300	254.492
	Renter egen trækingsret	118.489	0	0	121.006
	RENTEUDGIFTER I ALT	2.430.102	3.000	3.000	5.053.578
	RENTEUDGIFTER OG KURSREG. IALT	2.430.102	3.000	3.000	5.053.578
541	NOTE 9. EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
	Udgifter badeværelser	50.000			
	Udgifter Elkjærsvej, renovering	4.000.000			
	Udgifter Hertzvej (afd. 103), tag	775.000			
	Udgifter Haslevej, bad	91.287			
	Udgifter Hjortshøj Møllevej, bad	290.000			
	Udgifter Ved Æn/Engdraget, vinduer	700.000			
	Udgifter Henrik Hertz Vej/Vibyvej, asbest	1.750.000			
	Udgifter Højager, tag	1.000.000			
	Udgifter Tranbjerg, byggeri	1.252.588			
	Udgifter temadag	41.223			
	I ALT	9.950.098	0	0	5.904.676
	OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
	Bruttoadministrationsomkostninger	21.441.169	20.470	22.415	20.766.394
	- særlige ydelser, konto 602	-1.684.793	-1.200	0	-1.890.765
	- byggesagshonorarer	-2.017.865	-1.500	0	-1.812.710
	NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER VEDRØRENDE				
	EGNE AFDELINGER I DRIFT	17.738.511	17.770	22.415	17.062.919
	PR. LEJEMÅL	3.967			3.823
601	NOTE 10. EGNE AFDELINGER I DRIFT				
	4.412 lejemålsenheder å kr.3.320	14.647.840	14.722	15.095	14.089.600
	Institutioner	220.275	220	227	213.855
	Fast bidrag, afdelingerne	1.428.000	1.428	1.443	1.374.800
	Tillægsydelse	1.205.603	1.200	1.250	1.234.208
	EGNE AFDELINGER I DRIFT	17.501.718	17.570	18.015	16.912.463
602	NOTE 11. SÆRLIGE YDELSER				
	22. Restancegebyrer	266.728	300	300	315.393
	22. AARHUSbolig	1.085.365	610	1020	991.112
	22. Aarhusbolig, gamle	0	0	0	305.260
	22. Antenneregnskabsgebyr	181.200	140	180	159.000
	22. Lejeindtægter	151.500	150	150	120.000
	SÆRLIGE YDELSER I ALT	1.684.793	1.200	1.650	1.890.765

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.		2013	2013	2014	2012
		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB
		kr.	tkr.	tkr.	tkr.
603	NOTE 12. RENTEINDTÆGTER				
	1. Udlæg vedrørende byggeri og afdelingsudlån	84.065	0	30	23.966
	2. Bankindestående m.v.	10.412	20	20	28.149
	3. Obligationer og værdipapirer	2.234.908	3.030	3.000	4.905.014
	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	48.540	150	100	139.890
	6. Egen trækingsret	118.489	0	0	121.006
	RENTEINDTÆGTER I ALT	2.496.414	3.200	3.150	5.218.025
	Ordinære renteindtægter i alt	2.496.414	3.200	3.150	5.218.025
	Renteudgifter og kursreguleringer ialt	-2.430.102	-3.000	-3.000	-5.053.578
	NETTORENTEINDTÆGT I ALT	66.312	200	150	164.447
	Nettorenteindtægten pr. lejemålsenhed (1,17 % af arbejdskapital)	15			37
533/604	NOTE 13. AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND OG ARBEJDSKAPITAL				
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	0	0	2.500	0
	Udamortiserede ydelser	16.772.452	14.000	20.000	12.698.544
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	4.936.068	5.000	5.000	4.815.409
	Indbetalinger til Nybyggerifonden	-1.974.427	-2.000	-2.000	-1.926.164
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	-11.181.634	-9.333	-13.333	-8.465.696
	Afdelingernes bidrag til arbejdskapital	447.200		0	0
	BIDRAG I ALT	8.999.659	7.667	12.167	7.122.093
611	NOTE 14. EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
	Ovf. fra dispositionsfonden, badeværelser	50.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Elkjærvej	4.000.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Hertzvej	775.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Haslevej	91.287			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Hjortshøj Møllevej	290.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Ved Åen/Engdraget	700.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Henrik Hertz Vej/Vibyvej	1.750.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Højager	1.000.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, Tranbjerg	1.252.588			
	Ovf. fra dispositionsfonden, temadag	41.223			
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.950.098	0	0	6.489.407

FORENINGEN
NOTER TIL BALANCEN

Kto.nr.		BALANCE			
		31.12.13	31.12.12		
		kr.	kr.		
714	NOTE 15. LÅN TIL AFDELINGERNE				
	120 Haslevej	1.840.713	2.051.708		
	131 Thyregodsvej	695.531	474.550		
	140 Poppelhegnet	1.530.400	2.000.000		
	159 Danasvej	468.134	585.286		
	304 Anker Jensens Vej	100.177	135.590		
	LÅN TIL AFDELINGERNE I ALT	4.634.955	5.247.133		
716	NOTE 16. INDSKUD LANDSBYGGEFONDEN				
	A-G og C-indskud	3.860.680	3.860.680		
	Trækningsret	14.586.340	12.571.210		
		18.447.020	16.431.890		
721	NOTE 17. TILGODEHAVENDE AFDELINGER				
	116 Center	139.469			
	134 Ertebjerg	4.851.445			
	152 Kappelsdal	858.233			
	315 Højager	799.822			
	TILGODEHAVENDE I AFDELINGERNE I ALT	6.648.969	14.921.431		
722	NOTE 18. AFDELINGER UNDER OPFØRELSE				
	128 Lisbjerg	47.631	0		
	147 Lilleåbakken	54.701	74.757		
	148 Falkevænget/Elverhøjen	58.733	30.705		
	AFDELINGER UNDER OPFØRELSE I ALT	161.065	105.462		
726	NOTE 19. ANDRE TILGODEHAVENDER				
	Mellemregning Tilst Boligadministration	617.924	243.681		
	Mellemregning projekter	0	634.402		
	Udlæg byggemodning m.v. Tranbjerg	50.114	1.222.564		
	Forskellige debitorer	1.947.334	2.369.411		
	Tilgodehavende renteindtægter	1.444.983	912.360		
	ANDRE TILGODEHAVENDER I ALT	4.060.355	5.382.418		
730	NOTE 20. VÆRDIPAPIRER				
		31.12.13	BALANCE	31.12.12	BALANCE
		Nominelt	Værdi	Nominelt	Værdi
	Danske Bank	28.340.379	30.024.391	28.021.854	29.857.662
	Nordea	30.183.247	31.258.939	29.633.925	30.610.769
	Alm. Brand	45.589.500	46.663.847	45.515.229	47.835.082
	Jyske Bank	45.930.891	46.142.594	24.996.603	25.400.720
	I ALT	150.044.017	154.089.771	128.167.611	133.704.232

FORENINGEN
NOTER TIL BALANCE

Kto.nr.		BALANCE	BALANCE
		31.12.13	31.12.12
		kr.	kr.
801	NOTE 21. BOLIGFORENINGSSANDELE		
	Saldo primo	2.005.500	2.005.800
	Udmeldelser 2013	-550	-300
	BOLIGFORENINGSSANDELE I ALT	2.004.950	2.005.500
803	NOTE 22. DISPOSITIONSFOND/SÆRLIG HENLÆGGELSESKONTO		
	1. Saldo 01.01.2013		38.813.468
	Tilgang:		
	03. Rentetilskrivning		258.808
	04. Udamortiserede lån, ikke indbetalingspligtig		1.497.431
	04. Ydelser udamortiserede lån		16.772.452
	11. Pligtmæssige bidrag		4.936.068
	12. Renter egen trækingsret		118.489
			<u>62.396.716</u>
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte jf. specifikation		-1.868.356
	21. Tilskud afdelingerne (note 14)		-9.950.098
	22. Tilskud til tab v/lejedighed jf. specifikation		-182.553
	23. Afdeling 304 erhvervsleje		-55.656
	23. Tilskud ejendomsfunktionær, sygdom m.v.		-160.000
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden		-11.181.634
	25. Indbetalinger til nybyggerifonden		-1.974.427
	SALDO pr. 31.12.2013		37.023.992
	Saldoen 31.12.2013 opdelt:		
	31 Udlån afd. 120	1.840.713	
	Udlån afd. 131	695.531	
	Udlån afd. 140	1.530.400	
	Udlån afd. 159	469.134	
	Udlån afd. 304	100.177	
	32. Friværds administrationsejendom	4.629.694	
	35. Indskud Landsbyggefonden	18.447.020	27.712.669
	40. Disponibel del		9.311.323
	SALDO pr. 31.12.2013		37.023.992
	Specifikation ydelsesstøtte:		
	Afdeling 107	263.000	
	Afdeling 111	973.112	
	Afdeling 131	305.570	
	Afdeling 151	191.856	
	Afdeling 305	11.851	
	Afdeling 314	122.967	
		<u>1.868.356</u>	
	Specifikation lejetab:		
	Afdeling 125	16.189	
	Afdeling 126	3.973	
	Afdeling 135	2.912	
	Afdeling 152	2.539	
	Afdeling 156	34.386	
	Erhvervslejemål, Åbyhøj afdelinger	122.554	
		<u>182.553</u>	

**FORENINGEN
NOTER TIL BALANCE**

Kto.nr.

805	NOTE 23. ARBEJDSKAPITAL		
	1. Saldo 01.01.2013		8.938.250
	Tilgang:		
	3. Bidrag fra afdelingerne		447.200
			<u>9.385.450</u>
	Afgang:		
	4. Årets underskud		-87.295
	SALDO 31.12.2013		9.298.155
	Saldoen 31.12.2013 opdelt:		
	6. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	1.519.915	
	8. Finansiering øvrige anlægsaktiver	1.175.000	
	Disponibel del	<u>6.603.240</u>	
	SALDO pr. 31.12.2013	9.298.155	
828	NOTE 24. ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
	A-skat, atp, moms m.v.	1.019.082	168.236
	Selskabslokalerne	187.641	210.725
	Boligtilskud	0	1.732.058
	Feriepengeforpligtelse	2.601.978	2.248.082
	Depositum Birkeparken 4	17.983	17.983
	AL2net	229.682	0
	Div. omkostninger	421.637	330.649
	ANDEN KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.478.003	4.707.733

FORENINGEN
NOTER TIL BALANCE

Kto.nr.		BALANCE 31.12.13 kr.	BALANCE 31.12.12 kr.
821	NOTE 25. GÆLD TIL AFDELINGER I DRIFT		
	Engparken	3.503.174	3.421.470
	Hertzvej	714.140	
	Aabyvej	485.664	364.973
	Tousparken	3.386.801	4.054.342
	Birkeparken	303.459	
	Lindeparken	1.629.856	1.381.641
	Digtergangen	4.777.952	3.984.038
	Aabyhøjgård	7.659.315	6.593.743
	Langkærparken	23.390.542	11.739.045
	Vuggestuen, Ingemannsvej	279.568	
	Græsvangen	3.918.254	3.744.290
	Hjortshøjparken	1.209.018	6.004.328
	Den Integrerede Institution	812.491	758.972
	Langkærcenter	0	13.837
	Børnehave-Vuggestue, Tilst	867.207	901.335
	Ingemannsvej	1.224.216	1.189.546
	Børnehaven, Græsvangen	163.213	266.104
	Haslevej	828.381	825.591
	Æblehaven	1.847.718	1.789.508
	Søhøjen	3.392.855	3.386.473
	Vestergaarden	2.336.077	1.944.618
	Tranbjerg Syd	1.480.960	1.431.510
	Østergårdstoft	554.676	810.809
	Petersminde	135.414	0
	Thyregodsvej	740.481	366.931
	Skovfaldet	2.388.859	1.330.548
	Ertebjerg	0	2.827.098
	Foldby	2.336.867	2.047.782
	Ved Åen/Engdraget	3.378.865	1.985.758
	Moseparken	3.139.192	3.259.495
	Poppelhegnet	1.282.033	1.648.554
	Korsvangen	445.257	310.307
	Jernaldervej	906.369	861.218
	Hinneruplund	2.344.085	1.868.291
	Servicearealer	249.510	309.850
	Fuglebakken	2.607.000	2.366.324
	Ellemosevej	371.723	521.294
	Elkjærsvej	1.708.187	0
	Kappelsdal	0	3.131.663
	Mejerigården	1.527.890	2.236.958
	Tinghøj, Jagtvej	471.989	752.343
	Østervangen	3.329.334	2.672.898
	Jagtvej	998.087	1.221.119
	Skolegade	809.112	876.651
	Danasvej	1.462.323	1.430.720
	Anker Jensens Vej	4.459.631	4.702.384
	O.I. Offersens Vej	749.145	149.931
	Anker Jensens Vej	581.406	807.478
	Anker Jensens Vej	2.185.571	2.181.158
	Anker Jensens Vej	1.867.492	1.825.251
	Henrik Hertz Vej	243.858	2.864.306
	Vibyvej	3.290.468	3.638.160
	Henrik Hertz Vej	3.208.088	6.289.748
	Aabyhøjgård	2.142.361	1.890.589
	Hjortshøj Møllevej	1.863.672	1.290.662
	Hjortshøjparken	2.908.665	2.379.656
	Strandborg	2.183.108	2.898.558
	Højager	0	3.173.081
	Solsiden	954.956	1.257.249
	Belgrano	1.360.599	1.380.550
	Institution, Aabyhøjgård/Offersens Vej	1.221.595	1.066.766
	GÆLD TIL AFDELINGER I DRIFT I ALT	124.618.729	124.427.497

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Afdeling 147, Lilleåbakken, matrikel 7dm Hår By, Haldum.

AKTIVER

Grundudgifter	10.220.519
Omkostninger	2.104.445
Håndværkerudgifter	24.463.091
AKTIVER I ALT	36.788.054

PASSIVER

Byggelån, Jyske bank	36.726.748
Diverse	6.605
Mellemregning AL2bolig	54.701
PASSIVER I ALT	36.788.054

Til sikkerhed for byggelån er der transport i provenu af realkreditlån.

Tilst, den 10. april 2014

Allan Werge
Direktør

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Afdeling 148, Falkevænget/Elverhøjen, matrikel 1de, 1di og 1ho Kollerup Hgd. Hadbjerg.

AKTIVER

Grundudgifter	6.530.000
Omkostninger	478.603
AKTIVER I ALT	7.008.603

PASSIVER

Byggelån, Jyske bank	6.949.870
Mellemregning AL2bolig	58.733
PASSIVER I ALT	7.008.603

Til sikkerhed for byggelån er indlagt obligationer i depot.

Tilst, den 10. april 2014.

Allan Werge
Direktør

Ved underskrift af hovedforeningens regnskab erklærer bestyrelsen og revisor, at underskriften tillige omfatter samtlige afdelingsregnskaber.

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Dette regnskab fremlægges til bestyrelsens og repræsentantskabets godkendelse.

Tilst, den 10. april 2014

Allan Werge
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årsregnskaberne for foreningen og afdelingerne 101, 103-105, 107-123, 125-127, 131, 133-135, 138-146, 150-159, 191, 301-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt bestyrelsen til godkendelse.

Tilst, den 10. april 2014

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
næstformand

Charlotte Raahede

Jan Bennetsen

Lone Kreigmark

Lars Røjel

Kurt Stabell

Den uafhængige revisors erklæringer

Til boligorganisationens øverste myndighed

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AL2bolig og afdelingerne for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009. Boligorganisationens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som boligorganisationens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionskik, jf. Indenrigs- og Socialministeriets revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 15. december 2009. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er

relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med god regnskabskik for almene boligorganisationer som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2013 og 2014. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingerne har i overensstemmelse med god regnskabskik for almene boligafdelinger som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget de af afdelingsbestyrelserne godkendte resultatbudgetter for 2013 og 2014. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Aarhus, den 10. april 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Nyborg
statsaut. revisor

Jane Haugaard
statsaut. revisor

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING

Årsregnskaberne for foreningen og afdelingerne 101, 103-105, 107-123, 125-127, 131, 133-135, 138-146, 150-159, 191, 301-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Tilst, den 12. juni 2014

Anette Østerhaab
Formand

Dirigent

Dirigent

AL2bolig				
SPØRGESKEMA VEDRØRENDE ÅRSREGNSKAB FOR 2013				
BOLIGFORENING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE			
AL2bolig	Århus Kommune			
Langkærvej 2 F	Rådhuset			
8381 Tilst	8100 Århus C			
87 45 91 91	89 40 20 00			
BOLIGORGANISATIONEN				
	Note	Ja	Nej	Irrelevant
1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			X	
2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X	
3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?			X	
4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:				
a. Investeringer, herunder projekteringsudgifter?	1	X		
b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?			X	
c. Løbende retssager?			X	
d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser, herunder afdelingernes forpligtelser, leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?			X	
e. Andre forhold?			X	
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	2	X		
6. Er der forfaldne ydelser betalt for sent?			X	
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			X	
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			X	
AFDELINGER:				
9. Er der afdelinger:				
a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			X	
b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	3	X		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	4	X		

AL2bolig**SPØRGESKEMA VEDRØRENDE ÅRSREGNSKAB FOR 2013****AFDELINGERNE**

	Note	Ja	Nej	Irrelevant
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:				
a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			X	
b. Løbende retssager?			X	
c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			X	
d. Aktiverede projekteringsudgifter?			X	
e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?			X	
f. Andre forhold?			X	
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:				
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	5	X		
b. Istandsættelse ved fraflytning?	6	X		
c. Tab ved fraflytning?			X	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X	

Note 1 Fordeling af udgifter til byggemodning i Tranbjerg er ikke endeligt afklaret.

Note 2 Der er anvendt 183.000 kr. til dækning af tab, jfr.regnskabets note 23

Note 3 Der er underskudssaldi og underfinansiering i enkelte afdelinger, som afvikles efter gældende regler.

Note 4 Der er enkelte ledige boliglejemål i afdeling 156 samt enkelte erhvervslejemål.

Note 5 Afdeling 101, 105, 133, 156, 306 og 318 har ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af udgifter ifølge afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Der er derfor behov for udskydelse af arbejderne.

Note 6 Enkelte afdelinger har ikke tilstrækkelige henlæggelser. Der er derfor behov for at styrke henlæggelserne i afdeling 122, 145, 301, 305, 306 og 310.

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Tilst, den 10. april 2014

Allan Werge
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Tilst, den 10. april 2014

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
næstformand

Charlotte Raahede

Jan Bennetsen

Lone Kreigmark

Lars Røjel

Kurt Stabell

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for AL2bolig med tilhørende afdelinger for perioden 1. januar – 31. december 2013. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et spørgeskema, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Vores ansvar er på grundlag af vores udførte arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til Indenrigs- og Socialministeriets revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 15. december 2009 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores arbejde omfatter stikprøvevis undersøgelser af information, der understøtter regnskabsoplysningerne i spørgeskemaet. Vi har som led i vores arbejde udført følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt ledelsen, om der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens eller afdelingernes soliditet og kapitalberedskab.
- Vi har påset, at boligorganisationen og afdelingernes fællesforvaltede midler pr. 31. december 2013 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Aarhus, den 10. april 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Nyborg
statsaut. revisor

Jane Haugaard
statsaut. revisor

