

ÅRSRAPPORT 2015

At se hvad der er rigtigt, men ikke gøre det, er mangel på mod.

Konfucius 551-479 f.Kr., kinesisk filosof



AL² BOLIG



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

HOVEDBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Peter E. Bering
Næstformand

Lone Kreigmark
Morten B. Kjær
Charlotte Raahede
Torben Bendix Halkjær
Lars Andersen Klitte

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Torben Spure Nielsen
Afdelingschef

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

ÅRSRAPPORT 2015 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	38
Resultat i afdelingerne 2014	40
Regnskab	44
Revisor	68



FORORD

Temadag, studietur og første spadestik...

Året blev skudt i gang med et ledelsesseminar om strategi og planlægning. Det blev i februar efterfulgt af, at hovedbestyrelsen inviterede alle beboerdemokrater til temadag om demokrati og inddragelse. Herefter var der bæredygtighed på dagsordenen, da hovedbestyrelsen med ledelsen og rådgivere tog på studietur til København, Malmö og Nordjylland.

I april tog driften hul på at informere medarbejdere og beboere om den forestående organisationsændring, der ville betyde mere effektiv drift, udvidet beboerservice og moderne fysiske rammer for de ansatte. Organisationsændringen trådte i kraft den 4. januar 2016.

I juni måtte vi desværre sige farvel til flere fra hovedbestyrelsen. Her skal lyde en stor tak til vores næstformand Rane Johansen, Lars Røjel

og Kurt Stabell. De skal have tak for deres bidrag til bestyrelsesarbejdet.

Efteråret 2015 stod igen i renoveringens tegn. Her blev helhedsplanen for Åbyhøjgård skudt i gang. De første facader kom af og nye facader på igen, dog efter at arbejdet var blevet forsinket pga. uforudsete piloteringsarbejder.

Første spadestik til vores bæredygtige byggeri i Lisbjerg blev taget i oktober med deltagelse af borgmester Jacob Bundsgaard og rådmand for Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø, Kristian Würtz.

Året sluttede af med, at regnskabschef Torben Spure Nielsen annoncerede, at han ville gå på efterløn til sommeren 2016.



Kapitel 1: ØKONOMI

Tilfredsstillende resultat for 2015

Årets resultat viser et overskud på 69.000 kr., hvilket er et tilfredsstillende resultat.

Bruttoadministrationsomkostningerne

Bruttoadministrationsomkostningerne er 54.000 kr. mindre end budgetteret. I forhold til budgettet er der følgende større afvigelser:

1. Personaleudgifterne er 475.000 kr. mindre end budgetteret.
2. Forretningsførelse er 227.000 kr. større end budgetteret.
3. Andre udgifter er 100.000 større end budgetteret.

Besparelse på personaleudgifterne skyldes primært lønrefusion for projektledelse af Aarhusbolig herunder udvikling af den nye hjemmeside.

Overskridelsen på forretningsførelse kan primært henføres til ekstern assistance i forbindelse med telefonpasning m.m.

Andre udgifter skyldes primært en stigning på kontingentet til Det Boligsociale Fællessekretariatet, som der ikke var budgetteret med.

Finansiering

For 2015 var der budgetteret med en renteindtægt på 125.000 kr., men resultatet blev en negativ rente på 31.000 kr. som skyldes et negativ afkast på værdipapirbeholdningen.

Oversigt 1 viser en sammenfatning af årets resultat.

Oversigt 2 viser, hvordan nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed har udviklet sig de seneste fem år.

Nettoadministrationsomkostningerne er faldet med kr. 251 pr. lejemålsenhed i forhold til 2014, som dog var belastet af ekstraordinære forhold. Stigningen i nettoadministrationsomkostningerne fra 2011 til 2015 udgør 9,6 % hvilket er 2,4 % i gennemsnit, hvilket må siges at være et tilfredsstillende resultat.

I henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2015 budgetteret uden rentemarginal.

Oversigt 3 viser, at det samlede afkast på obligationer har været negativt med kr. 912.000 og forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler er derfor negativ. Forrentningen er således sket efter lovgivningens krav om forrentning af midler i fælles forvaltning.

Oversigt 4 viser sammensætningen af organisationens egenkapital. Egenkapitalen har i 2015 udviklet sig positivt, således at den pr. 31. december 2015 er opgjort til 58.522 tkr., hvilket er en stigning på 1.413.000 kr. i forhold til året før.

Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 24.337.000 kr. pr. 31. december 2015, svarende til

1

Årsresultatet 2015

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-22.871.000	-22.925.000
Administrationsbidrag	19.361.000	19.350.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.797.000	1.650.000
Byggesagshonorarer	1.813.000	1.800.000
Resultat af ordinær drift før renter	100.000	-125.000
Finansielle poster, netto	-31.000	125.000
Resultat før ekstraordinære poster	69.000	0
Ekstraordinære indtægter	0	0
Årets resultat, overskud	69.000	0

2

Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed for de seneste fem år

2011	2012	2013	2014	2015
3.751	3.823	3.967	4.363	4.112

3

Forrentning af fælles kapitalforvaltning

Afdelingens andel	- 0,56 %
Dispositionsfondens andel	- 0,56 %
Arbejdskapitalens andel	- 0,56 %

4

Sammensætningen af organisationens egenkapital

Tkr.	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2015
Boligforeningsandele	2.005	2.005	2.005
Dispositionsfond	37.024	47.175	48.520
Arbejdskapital	9.298	7.929	7.997
Egenkapital ialt	48.327	57.109	58.522

5.410 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 554 kr. pr. lejemålsenhed indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.572 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har indbetalt til dispositionsfonden i 2015 og der er budgetteret med denne indbetaling for 2016. Det forventes, at opkrævning til dispositionsfonden ophører i 2017, idet det lovgivningsmæssige krav er opfyldt ultimo 2016.

AL2boligs indestående på trækingsretten i Landsbyggefonden var ultimo 2015 på 12.802 tkr. Der forventes ikke udbetaling af tilskud fra trækingsretten i 2016.

Der er ikke opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2015. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 5.847 tkr. pr. 31. december 2015, svarende til 1.300 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan vi opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil de likvide midler i arbejdskapitalen udgør 3.048 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til arbejdskapitalen kan højst udgøre 158 kr. pr. lejemålsenhed. Der forventes ikke opkrævninger til arbejdskapitalen samtidig med, at der opkræves til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen ønskes noget større og det forventes, at der opkræves bidrag fra 2017.

Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne, ud over dækning af tab, er at støtte afdelingernes investeringer i forbedringsarbejder, som sikrer reelt bedre tilgængelighed for ældre og handicappede samt en bedre energiøkonomi. Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af ydelsesstøtte til realkreditlån. Dispositionsfonden dækker som udgangspunkt 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. I arbejdet med dispositionsfonden er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2026. Det udarbejdede budget viser, at dispositionsfonden vil stige støt henimod 2026, hvor den disponible del forventes at udgøre ca. 43 mio. kr. I bestyrelsens strategiarbejde indgår overvejelser omkring principper for støtte fra dispositionsfonden.

Regler vedr. 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 fra regnskabsåret 2014.

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

Dette betyder, at tab ved fraflytning, der overstiger 319 kr. pr. lejemålsenhed dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden har i 2015 givet tilskud til dækning af tab på fraflytninger i afdelingerne på 1.017 tkr.

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 kassettehusafdelingerne, så gældende normer for vådrum er opfyldt. Modernisering af badeværelser i andre boligafde-

linger, forudsat badeværelset herefter er indrettet i overensstemmelse med bygningsreglement 2010.

Badeværelsesrenoveringer er hidtil blevet støttet med 15 tkr. pr. badeværelse. Øvrige forbedringsarbejder støttes som hovedregel med 50 % af byggeudgifterne.

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2015, som direkte støtte eller støtte fra trækingsretten:

Afdeling 125, afslutning byggemodning	807.642
Afdeling 126, isolering af gavl	28.306
Afdeling 133, døre	560.000
Afdeling 134, renovering	8.000.000
Afdeling 147, vandafledning 2014	53.157
Afdeling 156, depotrum	229.960
Afdeling 318, vandskade	105.206
Andel temadag	66.145
Tilskud badeværelser, flere afdelinger	90.000

Lejetab

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

Lejetabene udgør 62 tkr. på erhvervslejemål og fordeles således:

Afdeling 105, Tousparken	5.000
Afdeling 117, Institution	17.000
Afdeling 301, Anker Jensens Vej	11.000
Afdeling 307, Henrik Hertz Vej	29.000

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

Tilskud fra trækningsretten

Trækningsretten anvendes som udgangspunkt til støtte af større renoveringer.

Der er i 2015 udbetalt et tilskud til afd. 134, Erte-

bjerg på kr. 8.000.000. Der er bevilget tilskud til afdeling 151 på kr. 2.000.000 som forventes udbetalt i 2017.

Ydelsesstøtte

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

Tkr.	2015	2014	2013
Ydelsesstøtte, afdeling 107 Birkeparken	340	340	263
Ydelsesstøtte, klimablokken, afd. 111 Langkærparken	905	950	973
Ydelsesstøtte, afdeling 113 Græsvangen	179	190	0
Ydelsesstøtte, afdeling 114 Hjortshøjparken	172	103	0
Ydelsesstøtte, afdeling 131 Thyregodsvej	305	305	306
Ydelsesstøtte, afdeling 151 Elkjærsvej	220	235	192
Ydelsesstøtte, afdeling 152 Kappesdal	130	38	
Ydelsesstøtte, afdeling 305 Anker Jensens Vej	0	5	12
Ydelsesstøtte, afdeling 313, Hjortshøjparken	105	0	0
Ydelsesstøtte, afdeling 314 Strandborg	123	123	123
I alt	2.479	2.289	1.869

Økonomiske nøgletal

	2013	2014	2015
Antal lejemålsenheder	4.472	4.472	4.499
Årets resultat	-87.000	-1.370.000	69.000
Bruttoadministrationsudgifter	21.441.000	24.191.000	22.871.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	3.967	4.363	4.112
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.320	3.415	3.500
Administrationsbidrag pr. afdeling	25.500	26.240	26.900
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	15	39	-7
Rentesats til afdelingerne	1,17%	2,63%	- 0,56%
Dispositionsfond pr. lejemål (brutto)	4.154	5.752	7.080
Arbejds kapital pr. lejemål (brutto)	2.079	1.773	1.778
Soliditetsgrad	0,24	0,23	0,27
Antal medarbejdere	26	26	27
Lejemålsenheder/medarbejder (uden projektkontor) inkl. 347 administrerede eksterne boliger	186	186	179



Afdelingschef, Torben Spure Nielsen.

Kapitel 2

AFDELINGER

I AL2bolig vægter vi beboerdemokratiet højt og prioriterer derfor fortsat at udvikle og støtte op om dette.

Beboerdemokrati

Afdelingsmøder

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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.095	1.151	1.230	1.332	1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180

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	2014	2015
Antal stemmeberettigede repræsentanter	114	98	120	100	99	113

Uddannelse af beboerdemokrater

Det igennem mange år afholdte repræsentantskabskurset på Langsøhus er de seneste år afløst af en temadag. Efter Temadagen i 2013 blev det besluttet at flytte dagen til foråret og samtidig undlade at afholde temadag i 2014, så den 21. februar 2015 afholdtes temadag om *Demokrati og deltagelse*.

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

Der blev også i 2015 brugt ressourcer på at styrke beboerdemokratiet i form af støtte til enkelte afdelingsbestyrelser, bl.a. gennem hovedbestyrelsens kurser for beboerdemokrater.

DATO	EMNE	ANTAL DELTAGERE
29.01.15	Konfliktløsning 2	19
21.02.15	Temadag: Demokrati og deltagelse	65
05.03.15	Afdelingsmøder	AFLYST*
19.03.15	Stategispil om afdelingens drift og serviceniveau	AFLYST*
22.10.15	Ny i afdelingsbestyrelsen	32

* Aflyst på grund af manglende deltagelse.

Udlejningsforhold

Fraflytningsstatistik

Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil.

Udviklingen i de sidste 6 år fremgår af tabellen:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal flytninger i alt	661	603	664	628	599	600
Heraf intern oprykning	162	180	202	171	173	150
Flyttehyppighed i %	15,8	14,1	15,6	14,8	14,0	14,1

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 2015 givet tilskud til lejeledighed:

Afd.	Navn	Beløb i kr.
105	Tousparken	5.000
117	Vuggestue / Børnehave Tilst	17.000
301	Anker Jensens Vej	11.000
307	Henrik Hertz Vej	29.000

Alle lejemål som dispositionsfonden har givet tilskud til i 2015 var erhvervslejemål. AL2bolig har ikke problemer med ledige lejemål, men der skal fremadrettet være fokus på små erhvervslejemål, som er en udfordring at få lejet ud.



Beboerklager og afgørelser

Falskneri - 1 straffedom

I forbindelse med en fraflytning kunne vi konstatere, at fraflytter havde foretaget omfattende rettelser i indflytningsrapporten. Rettelserne skulle få lejemålet til at fremstå fri for fejl og mangler. Da ovennævnte blev afsløret indbetalte fraflytter hele det skyldige beløb. Vi valgte at melde forholdet til politiet. I straffesagen blev fraflytter dømt for dokumentfalsk.

5 domme for boligretten

Sagerne vedrørte flytteafregninger. En sag blev afsluttet via retsforlig. Sagen var anlagt af fraflytter på et bevismæssigt uklart grundlag. I de sidste fire sager fik vi delvist medhold. Dommene er primært begrundet i konkret bevisvurdering.

40 afgørelser ved to beboerklagenævn

Forbrugsregnskaber

AL2bolig havde i 2015 5 sager, der vedrørte forbrugsregnskaber.

Generelt tillægges følgende forhold betydning:

1. Sagernes oplysning – har vi foretaget passende kontrolforanstaltninger samt nødvendige undersøgelser efter modtagelsen af indsigelsen?
2. Har vi overholdt alle de formelle krav i forbindelse med udarbejdelse og fremsendelse af regnskaberne?
3. Virker forbruget efter en objektiv vurdering sandsynlig?
4. Kan lejer dokumentere reelle fejl eller mangler ved regnskabet?

I 4 sager blev forbrugsregnskaberne fastholdt.

I den sidste sag tabte vi kravet på efterbetaling på grund af de konkrete forhold.

Husordensovertrædelser

De to beboerklagenævn tillægger følgende forhold betydning:

1. At lejer helt eller delvist erkender forholdene.
2. Indholdet i de fremsendte skriftlige klager samt de fremmødte naboers beskrivelse af forholdene.
3. At forholdene er blevet påtalt korrekt efter gældende regler.

Nævnet afgjorde de to sager med betinget opsigelse.

6 sager vedrørte mangelfuld vedligeholdelse af have

Følgende forhold tillægges betydning:

1. At forholdene er påtalt korrekt efter gældende regler.
2. At lejer har haft en rimelig frist til at få arbejdet udført.
3. At nævnet i forbindelse med besigtigelse konstaterer, at haven ikke er vedligeholdt efter gældende regler.

3 sager blev afsluttet uden afgørelse. Lejerne havde udført havearbejdet inden nævnet kunne gennemføre besigtigelsen. En af sagerne afgjorde nævnet med en advarsel.

De to sidste afgørelser vedrørte samme lejemål. I først afgørelse fik lejeren en advarsel, samt en frist til at få havearbejdet udført. Da arbejdet ikke blev udført, var vi nødsaget til at indbringe sagen til fornyet behandling. Nævnte valgte herefter at gøre lejemålet betinget i et år.

6 sager vedrørte mistet anciennitet

I 5 af sagerne mistede medlemmerne deres anciennitet. I den sidste sag afviste nævnet at behandle sagen på grund af praksisændring.

2 sager vedrørte lejemålets stand ved indflytning. I de to sager blev vi, efter nævnet havde gennemført besigtigelse, pålagt at udbedre enkelte forhold.

18 sager vedrørte flytteafregninger

I 11 af sagerne fik vi medhold i vores krav. I 7 sager fik vi medhold mod et mindre beløbsmæssigt afslag.

Generelt tillægger de to beboerklagenævn følgende forhold betydning:

1. Indflytningsrapport og mangelliste skal være tydelige og udfyldt korrekt.
2. Information til fraflytter skal være tydelig.
3. Alle formelle regler skal overholdes.
4. Kravet skal på alle måder være tydeligt, forståeligt og veldokumenteret.
5. Kravet skal efter en objektiv vurdering forekomme økonomisk rimelig.
6. Udførlig fotodokumentation.

I 2015 gennemførte vi 600 fraflytningssager. På den baggrund er antallet af sager hos de to beboerklagenævn meget beskedent.

Kommunale tilsyn

Ingen påtaler fra de kommunale tilsyn.

Kapitel 3

MODERNISERING OG FORBEDRINGS- ARBEJDER

I dette afsnit gennemgås de afdelinger, der i 2015 har været i gang med moderniserings- og forbedringsarbejder.

Typisk gennemgår afdelingerne en kortlægning, hvor vi blandt andet afklarer beboernes oplevelse af at bo i afdelingen ved hjælp af spørgeskemaer og interviews. På baggrund af spørgeskemaerne registreres lejemålene indvendigt og udvendigt. Næste skridt er typisk et debatmøde eller arbejdsgrupper for at indkredse ønsker og behov på konkrete områder. Et nedsat byggeudvalg samler alle input og afklarer projektet sammen med rådgivere og sagsansvarlige fra AL2bolig inden det samlede projekt fremlægges til drøftelse i beboerdemokratiet og siden hen sættes til afstemning i beboerdemokratiet.

Nye helhedsplaner

Det er vedtaget i afd. 307, 308, 309, 109, 108, at der skal arbejdes videre med en helhedsplan

Afdeling 109 Digtergangen

I 2014 besluttede afdelingen at renovere. Licitationsresultatet i 2015 betød, at renoveringssagen ikke kunne gennemføres inden for den godkendte økonomi.

Beboerne har efterfølgende godkendt en helhedsplan, der er mere omfattende end det tidligere projekt. Sagen er oprettet hos Landsbyggefonden, og der afventes svar derfra.



Afdeling 313 Hjortshøjparken

Pga. driftsmæssige udfordringer, besluttede afdelingen i september, at alle badeværelser i afdelingen skulle renoveres. Forventet opstart i foråret 2016.



Afdeling 133 Skovfaldet

Beboerne underkendte forskellige forslag om helhedsløsninger, herunder forslag om udskiftning af altaner. Det har vist sig efterfølgende, at altanerne er i en sådan stand, at der uanset tidligere beboerbeslutninger, skal ske en udskiftning. Ultimo 2015 blev to altaner skiftet. De øvrige forventes skiftet i 2016.



Afdeling 150 Nørrevangsvej

Dialogproces med afdelingen om en helhedsvurdering. Der er etableret et byggeudvalg, og der har været afholdt forskellige møder og bygningsgennemgange. Det forventes, at der i 2016 kan træffes en beslutning i afdelingen om en renoveringssag.



Afdeling 151 Elkjærsvej

Der er igangsat en proces, der skal klarlægge, hvorvidt det både teknisk og økonomisk, er muligt at lave en renovering af de sidste 3 rækker boliger. Der har været udført forskellige bygningsgennemgange og der har været afholdt møder med bestyrelsen. Planen er, at der i foråret 2016 afholdes møde med de 12 berørte lejemaal. Derefter vil der være et besluttende møde for hele afdelingen.



Helhedsplaner

Langkærparken og Åbyhøjgård

**Afdeling 110 og 310 i Åbyhøjgård er i fuld gang med deres helhedsplaner.
Afdeling 111 Langkærparken er ved at nå til vejs ende.**

Afdeling 111 Langkærparken

Byggeriet har nu været i gang siden den 10. marts 2014 og forventes at blive afsluttet i efteråret 2016 - både med hensyn til udearealer og renovering.

I 2015 var der fortsat et stort behov hos beboerne for at få stillet aflastningsboliger til rådighed under renoveringen. Enemærke og Petersen afholdte i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og AL2bolig en midtvejsfest for beboerne i Langkærparken. På byggepladsen var der to perioder med 100 dage uden arbejdsskader som begge udløste en pølsevogn til håndværkerne for at premiere det gode resultat.

Ved udgangen af 2015, kunne vi se tilbage på et år med store forandringer i Langkærparken. 22 blokke ud af de 34 var stort set renoveret færdige, dog med små mangler, som skulle udbedres i det kommende år. Desuden var entreprenøren gået i gang med tilgængelighedsblokkene og den første, blok 28, forventedes at stå klar til indflytning i februar 2016.

Anlægsarbejderne, som bliver udført af Buus Anlægsgartner A/S, opstartede også i 2015 og udførtes efter, at Enemærke & Petersen er færdige med bygningsarbejderne.

2015 var også året, hvor vi den 8. maj kunne slå dørene op til det fantastiske bydelshus.

Bydelshuset huser i dag to boligsociale medarbejdere og løst tilknyttede rådgiverteams inden for job, økonomi og sociale forhold. Huset fungerer i dag med mange aktiviteter.

Solceller

Ved udgangen af 2015 havde halvdelen af blokkene i Langkærparken fået solceller på tagene. De 17 blokke kan nu se frem til at få mindsket deres elregning. Der er valgt en løsning fra Phoenix Tag Energi, hvor solcelle-panelerne ligger fladt på tagene.

På sigt bliver det sådan, at beboerne kan aflæse produktionen af forbruget ved at scanne en QR-kode i deres opgang.



Blok 28 i Langkærparken forvandles til senior- og handicapboliger med elevator.



Solceller på tagene af Langkærparken.



Nyt køkken i Langkærparken.



Eksisterende og ny facade i Åbyhøjgård, afd. 310.



Pavillonby med aflastningsboliger i Åbyhøjgård.

Afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård

2015 blev brugt på at forhandle kontrakten på plads med MT Højgaard. MT Højgaard har etableret byggekonto og informationskonto til brug for beboerhenvendelser i Åbyhøjgård.

Byggeplads, materialelager med mere blev etableret samtidig med, at der blev stillet en pavillonby til rådighed for beboerne under helhedsplanen.

Byggestarten blev udskudt et par måneder, da det blev nødvendigt at pilotere ved flere af blok-

kene inden arbejderne kunne igangsættes. MT Højgaard gik i gang i Åbyhøjgård med de indvendige arbejder den 30. november 2015. Alle beboere takkede ja til at få stillet en aflastningsbolig til rådighed.

AL2bolig har etableret et projektkontor i en af lejlighederne i Åbyhøjgård, så de projektansatte kunne komme tættere på byggeriet, samarbejdspartnerne og ikke mindst på beboerne.

I oktober afholdte MT Højgaard en samarbejdsworkshop på Hotel Marselis med stor tilfredshed.

Kapitel 4 NYBYGGERI

AL2bolig er i 2015 gået i gang med 2 nye spændende projekter inden for nybyggeri. Et i Favrskov Kommune og et i Aarhus Kommune

Første spadestik til ny bydel

Der skulle 2 spadestik til, da AL2bolig sammen med Ringgården kickstartede den nye bydel i Lisbjerg.

Den 19. oktober 2015 tog vi i fællesskab de første spadestik på de to grunde på Lisbjerg Bakke. Her markeredes et vigtigt skridt mod realiseringen af den nye bydel. Borgmester Jacob Bundsgaard og rådmand for Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø, Kristian Würtz deltog i arrangementet.

AL2bolig opfører 42 familieboliger, som ventes at stå klar, når letbanen er i drift i 2017. Fælles for de to bebyggelser er, at de slår positive toner an på Lisbjerg Bakke, når det handler om bæredygtighed, både miljømæssigt og socialt, samt arkitektonisk kvalitet. Hvilket forhåbentligt vil inspirere andre bygherrer, der i fremtiden skal bygge i Aarhus' nye bydel.

www.fbab.dk



Tidligere forretningsfører Claus Poulsen, Kristian Würtz og AL2boligs direktør Allan Werge.



AL2boligs formand tager det første spadestik på vores grund på Lisbjerg Bakke.



Borgmester Jacob Bundsgaard tager første spadestik på Ringgårdens grund.



FUGLEPERSPEKTIV, BEBYGGELSEN
Falkevænget, lokalplan nr. 163

Grunde i Hadsten

2015 blev brugt på at forberede grundene på Bavnehøjvej og Falkevænget til bebyggelse. Hvis alt går som forventet, kan vi påbegynde byggeprocessen i 2016.

Dialog med kommunen

AL2bolig har været i løbende dialog med Favrskov Kommune omkring bebyggelserne på begge grunde. Både AL2bolig og Favrskov Kommune lægger vægt på bæredygtighed i byggerierne.

Status er, at en deklaration om højspændingsledning er aflyst og landinspektøren har sat skel-pæle, så grundene er fuldt definerede. Derudover viser geotekniske undersøgelser, at jordbundsforholdene er, som de skal være, og der kan dermed bygges på grundene.

Tanken er, at der i alt skal bygges 18 familieboliger på grunden på Bavnehøjvej og 12 familieboliger på grunden på Falkevænget. Det endelige antal boliger er dog endnu ikke aftalt med kommunen.

FUGLEPERSPEKTIV, BEBYGGELSEN
Bavnehøjvej, lokalplan nr. 157



Kapitel 5

Kommunesamarbejde i Aarhus og Favrskov

AL2bolig har sammen med Aarhus Kommune taget første spadestik til Lisbjergs nye bydel.

AL2boligs boliger fordeler sig i to kommuner. Begge samarbejder prioriteres højt, og vi værdsætter at være en del af udviklingen i begge kommuner.

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. Samarbejde mellem AL2bolig og Aarhus Kommune i forbindelse med Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig i Lisbjerg, har i 2015 været gennem et turbulent forløb, hvor der dels er blevet projekteret uden en overordnet lokalplan for området samt uklarhed om, hvilke krav facadeudtrykket skulle leve op til. Den første del er ikke endelig på plads endnu, men der er lavet en konstruktiv aftale med Aarhus Kommune, som har sikret, at vi kunne forsætte fremdriften i projekteringen. Den anden del i forhold til facadeudtrykket blev løst i en meget konstruktiv proces med Aarhus Kommune, Vandkunsten, Moe og AL2bolig.

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

Favrskov Kommune

AL2bolig har et godt og veludviklet samarbejde med Favrskov Kommune. Vi ser det som en naturlig opgave for os, som den største almene

boligorganisation i kommunen at deltage i og bidrage til udviklingen af kommunen. Det er vigtigt, at der tænkes almene boliger ind i byudviklingen, så man skaber en mangfoldighed af muligheder. Derved skabes boliger til alle de livssituationer, vi mennesker er i og de forskellige ønsker og præferencer vi har på forskellige tidspunkter af vores liv.

AL2bolig administrerer kommunens knap 250 ældreboliger og almene boliger på socialområdet. En del af dette samarbejde er Favrskov Boligselskab, der blev dannet i december 2011. Foreningen har hjemsted i Favrskov Kommune og kan ifølge vedtægterne kun virke i Favrskov Kommune. Boligselskabet er dannet ved fusion af fem selvejende almene bo-institutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Boligerne er beliggende på Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.

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. Aftalen har kørt hele 2015 og vi er forsat meget glade for ordningen i AL2bolig.

Styringsdialog

Styringsdialog

I 2015 er der for femte gang i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem AL2bolig og Aarhus Kommune og en tilsvarende med Favrskov Kommune.

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

Hverken Aarhus Kommune, Favrskov Kommune eller AL2bolig havde yttret ønske om drøftelse af særlige emner i nogen af dialogmøderne. Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven.

Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2014, årsberetning, spørgeskema, protokol, bestyrelsesmødereferater, hjemmeside mv. Dialogen kom omkring de væsentligste emner i driften af en boligorganisation.

Fra AL2boligs side ser vi styringsdialogen som en konstruktiv måde at sikre dialogen mellem boligorganisation og kommune.



Anette Østerhaab
Formand



Peter Bering
Næstformand

Kapitel 6

ORGANISATION

AL2bolig havde pr. 1.1.2015 i alt 76 fastansatte. Heraf var de 32 administrative medarbejdere.

Organisationsændringen i 2013 viste sit værd i 2015. I august 2013 oprettede vi dels en stilling som forvaltningschef og dels en kommunikationsafdeling. Begge dele for at styrke service og kommunikation i forhold til vores beboere og sikre en rationel drift.

2015 har været præget af et meget højt arbejds-pres i hele organisationen, dels har helhedsplanen i Langkærparken i 2015 vist sit fulde potentiale for at generere opgaver. Samtidig har vi brugt mange kræfter på at komme godt fra start i Åbyhøjgård.

Organisationsændring

2015 bød på flere ændringer i organisationen samt forberedelse af ændringer i ledelsen som kommer i 2016.

Der er blevet igangsat en organisationsændring i driften, som kommer til at løbe over et længere stykke tid før den er fuldt ud implementeret.

Året bød også på, at vores økonomichef Torben Spure Nielsen meddelte, at han ønsker at gå på efterløn i sommeren 2016. Vi har derfor brugt den sidste del af 2015 på at formulere kravene til hans efterfølger, samt planlægge og forberede en mindre ændring i organisationens ledelse. Det betyder, at bogholderiet lægges ind under forvalt-

ningschefen og der ansættes en regnskabschef i stedet for en økonomichef. AL2boligs ledelse kommer derfor fremadrettet til at bestå af direktør, forvaltningschef og teknisk chef.

Optakt til ny organisering af driften

2015 blev året hvor forberedelserne til omstruktureringen af driften blev diskuteret og planlagt. Vi startede i april med informationsmøder med afdelingsbestyrelserne i de forskellige områder og inden sommerferien var der blevet afholdt møder for beboerne i samtlige afdelinger. Det nye var en forbedret service for beboerne, der nu skulle kunne komme i kontakt med driftspersonalet i hele AL2boligs åbningstid samt 2 timer før åbningstid, dvs. fra kl. 7.00 hver dag. Dette skulle frigøre noget tid til folkene i marken, der fik en mere struktureret hverdag, da driftslinjen skulle planlægge opgaverne, så det gav mest mening for den enkelte medarbejder.

Tidligere var markvandringen grundlaget for renoverings- og serviceniveauet for de kommende år. Det er det stadigvæk. Det nye er, at der er en række flere ting, som afdelingerne skal tage stilling til om de ønsker at prioritere eller at fravælge og på den måde får de langt større indflydelse på serviceniveauet i afdelingen.



Lone Kreigmark
Bestyrelsesmedlem



Morten B. Kjær
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem



Torben Bendix Halkjær
Bestyrelsesmedlem



Lars Andersen Klitte
Bestyrelsesmedlem

HOVEDBESTYRELSE

DIREKTØR

DIREKTIONSSEKRETARIAT

- 2 sekretærer
- 1 jurist
- 1 boligsocial koordinator
- 1 projektmedarbejder
- 1 piccoline
- 1 studentermedhjælper

KOMMUNIKATIONSADFDELING

- 1 Afdelingsleder
- 1 kommunikationsmedarbejder
- 1 kommunikationsassistent

PROJEKTKONTOR

- 1 Byggeleder
- 1 økonomisk controller
- 3 projektmedarbejdere
- 1 projektassistent
- 2 boligsociale medarbejdere

ØKONOMIAFDELING

- Økonomichef
- 2 fuldmægtige
- 2 assistenter
- 1 regnskabsselev

DRIFSAFDELING

- Teknisk chef
- 1 byggekoordinator
- 2 bygningsansvarlige
- 1 sikkerhedskoordinator
- 1 synsinspektør
- 1 teamleder
- 2 assistenter
- 3 driftsledere
- 12 varmemestre
- 24 grønne medarbejdere
- 1 ejendomsserviceelev

EKSPEDITIONSADFDELING

- Forvaltningschef
- 1 afdelingsleder
- 4 assistenter

AL2boligs sociale kapital

Der er *ikke* målt social kapital i AL2bolig i 2015, det gøres i løbet af 2016, så de forskellige tiltag har haft en chance for at påvirke resultatet.

Det er vigtigt for AL2bolig at arbejde og udvikle dette område, da de tre parametre til at måle social kapital er: Tillid, retfærdighed og samarbejdsevne og dermed grundpillerne i en sund virksomhed og forholdet mellem medarbejdere, samt ledere og medarbejdere.

I SVAR-udvalget blev det i 2014 besluttet, at AL2bolig ville prøve "at måle temperaturen" i organisationen, såvel for medarbejdere i boligafdelingerne som i administrationen.

Spørgeskemaet blev udleveret til samtlige medarbejdere efter en kort introduktion, og disse blev udfyldt elektronisk (anonymt) af henholdsvis medarbejdere i afdelinger og i administrationen. Skemaet, der blev benyttet, er udarbejdet af Arbejdsmiljørådet.

Hver medarbejder kunne, efter udfyldt skema, opnå en social kapital-score på mellem 0 og 100, hvor sidste, som nævnt, er maksimal grad af social kapital.

Benchmark AL2bolig og gennemsnit for danske lønmodtagere

	Social kapital
Landsgennemsnittet	64
Administrationen	72
Ansatte i boligafdelingerne	65
AL2bolig samlet	70

Tabellen viser, at AL2bolig har en højere social kapital end gennemsnittet for danske lønmodtager.

AL2bolig opnår en samlet score for Social kapital på 70, dette set op imod et landsgennemsnit på 64, hvilket må siges at ligge meget pænt.

For at gå lidt dybere i denne undersøgelse, og gerne få nogle redskaber til at forbedre resultatet, besluttede SVAR-udvalget at inddrage CRECEA (tidligere BST), som rådgiver inden for arbejdsmiljø. Udefrakommende ekspertise indgik dermed i projektet.

I forlængelse af målingen af social kapital satte vi i samarbejde med CRECEA i 2015 en fantastisk proces i gang med at dykke ned i resultaterne og arbejde på at identificere de områder, der skal sættes fokus på for at forbedre sammenhængskraften i organisationen.

Der blev holdt møder for medarbejdere i afdelinger opdelt efter områder samt for medarbejdere i administrationen. CRECEA var tovholder og ledelsen deltog ikke på møderne. Disse møder blev afholdt i februar hvorefter ledelsen og tillidsrepræsentanterne fik en tilbagemelding fra CRECEA.

På baggrund af undersøgelsen blev der identificeret to indsatsområder i organisationen.

- Der skal arbejdes med sammenhængskraften i organisationen. Det skal helt enkelt forstås sådan, at der i organisationen er en oplevelse af, at vi kender for lidt til hinanden og til det andre i organisationen laver.
- Fokus på ledelse er det næste indsatsområde. Det havde vi i forvejen, men med undersøgelsen fik vi dokumenteret behovet.

De to indsatsområder bliver adresseret på en række forskellige områder, men fælles for dem er, at der ikke findes en hurtig og simpel løsning.

RISIKOSTYRING

Risikostyring

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

Arbejdet med at sikre beboerne en sikker og tryk bolig, herunder næromgivelser, samt at forebygge større skader f.eks. brande, storme, skybrud og andre skader, der kan undergrave afdelingernes økonomi og beboernes tryghed, har høj prioritet.

I samarbejde med vores forsikrings- og risikorådgiver Willis, bestræber vi os på at finde den optimale balance mellem omkostninger til forsikring, sikring, selvriski og egenudgifter til selvforsikrede og ikke forsikringsbare skadebegivenheder.

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

Førstehjælp

Alle ansatte har gennemgået et kursus i førstehjælp inklusive hjertemassage, som der løbende er opfølgingskurser på. Herudover er der opsat en hjertestarter i administrationen i Tilst.

Konflikthåndtering

Der er blevet afholdt kurser for samtlige ansatte indenfor konflikthåndtering med henblik på at tilføre de ansatte nogle værktøjer til at begrænse og håndtere opståede konflikter i hverdagen.

Kurserne vil medvirke til, at fremtidige kritiske situationer vil blive håndteret bedre af de ansatte til såvel de ansattes som beboernes tilfredshed. Herudover vil det reducere arbejdsulykker på typisk det psykiske niveau, men også i værste fald på det fysiske niveau. Der er ligeledes opfølgingskurser indenfor dette område.

Certificering til udførelse af varmt arbejde

Alle ansatte som udfører varmt arbejde (eks. svejsning og vinkelslibning samt andre flammeller eller gnistfremkaldende processer) er blevet certificeret til udførelse af dette arbejde, hvilket dels er et krav forsikringsmæssigt og dels alt andet lige vil reducere risikoen for brandskader i forbindelse med dette arbejde.

Telefonvagtydelse

Der er blevet afholdt et udbud af telefonvagtydelse, som har resulteret i, at AL2bolig nu benytter sig af en ekstern leverandør indenfor denne opgave. Dette medvirker til, at beboerne nu også udenfor den normale åbningstid kan komme i kontakt med AL2bolig, og få løst eventuelle akutte situationer.

Bygningsgennemgange - Willis Risk Audit

I 2015 blev der i 4 afdelinger gennemført bygningsgennemgange af Willis' bygningsingeniører med henblik på at identificere bygningsmassernes risici – både forsikringsbare og ikke forsikringsbare. Resultatet af gennemgangene blev fremlagt efterfølgende i omfattende rapporter til bestyrelserne.

En implementering af rapporternes anbefalinger vil være skadeforebyggende med dertil reducerede risikoomkostninger til ikke forsikringsbare skader, selvrisiko til forsikringsbare skader samt lavere forsikringspræmier pga. et forbedret skadeforløb.

Der bliver gennemført bygningsgennemgange i 4 afdelinger pr. år fremover.

Forsikringsudbud 2015

AL2boligs samlede forsikringsprogram blev udbudt i 2015. Ovennævnte skadebegrænsende og skadeforebyggende initiativer anser vi som værende medvirkende til, at vi fik en reduktion i forsikringsudgifterne på omkring 10%, hvilket betragtes som værende meget tilfredsstillende.

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

Uddannelse af medarbejdere

AL2bolig har en politik om og en indstilling til, at alle medarbejder skal være "klædt på", for både at kunne servicere beboere tilfredsstillende, men også for at opnå flere kompetencer for at kunne fungere tilfredsstillende i hverdagen, og føle sig trygge. Der tilbydes en bred vifte af uddannelser, alt efter hvilke behov man har i de forskellige arbejdsopgaver, der er i en boligorganisation.

I BL regi har vi løbende medarbejdere på de lidt længere uddannelser boligjura, boligøkonomi og bygherreuddannelsen, ligesom vi løbende har medarbejdere på korte kurser som understøtter deres funktioner i organisationen.

Et indsatsområde er uddannelse i ledelse. Vi arbejder som tidligere nævnt med, at alle skal være "klædt på" til de opgaver de varetager, dette gælder også når der er tale om ledelse. Alle ledere i AL2bolig har som minimum en grundlæggende lederuddannelse, og det prioriteres i det videre arbejde at ledere uddanner sig inden for området.

Personaledag i Vejle - iført seler og handsker

AL2boligs medarbejdere mødtes den 10. juni 2015 ved Vejle Atletik Stadion i den tro, at dagen krævede forskellige fysiske udfordringer her. Men nej... da medarbejderne havde ventet lidt, blev de hentet af en instruktør og ført til Gorillapark, hvor dagen skulle foregå i trækrønerne i Nørreskoven. Medarbejderne skulle udfordre sig selv på de seks forskellige baner i trætoppene. Kun få nåede helt til tops på den udfordrende bane 6. Foruden udfordringerne i højden var der orienteringsløb og segway. Dagen bød på tørt vejr og sidst på dagen blev alle kørt i bus tilbage til Tilst.

STUDIETUR



Studietur til hovedstaden Malmö – med fokus på bæredygtighed (DGNB).

Turen foregik fra mandag til torsdag den sidste uge i april 2015. Her mødte vi kolleger fra andre boligselskaber, der fortalte om, hvordan de brugte DGNB som et godt styringsværktøj, og så præstige fyldte byggerier og familieboliger.

Hvert andet år tager AL2boligs hovedbestyrelse på inspirationstur. Her søger de at hente inspiration til udvikling af virksomhedens byggetekniske metoder og -tekniker, der kan bruges i fremtidssikringen af afdelingerne.



En vigtig del af turen er, for hovedbestyrelsen, sammen med direktøren og driftschefen, at blive endnu bedre til at træffe gode valg for afdelingerne. Derfor deltager også de rådgivere, som AL2bolig bruger i det daglige i forhold til udvikling af byggeri, miljø og strategi i afdelingerne. På turen bidrager rådgiverne med oplæg inden for deres felt og fagligt funderede synspunkter i forhold til de byggerier, materialer og oplæg, der er på turen.



Temadag om demokrati og inddragelse

Hovedbestyrelsen i AL2bolig samlede afdelingsbestyrelserne til temadag den 21. februar 2015. Det er hovedbestyrelsen, der sætter rammerne for dagen og temadagen er et vigtigt redskab til at inspirere afdelingsbestyrelserne i deres arbejde samt skabe netværk på tværs af afdelingerne.

En af pointerne som deltagerne fik med hjem var, at indflydelse skaber ejerskab, som igen betyder, at vi engagerer os i det sociale liv der, hvor vi bor, og det er den direkte vej til velfungerende boligområder.

En anden pointe var, at rammerne for at deltage aktivt i beboerdemokratiet ikke har ændret sig væsentligt gennem årene. Imens har vi set en mindre revolution i vores livsførelse, og tiden er løbet fra den måde, vi organiserer arbejdet omkring afdelingerne. Der er brug for at nytænke beboerdemokrati og frivillighed!

I løbet af dagen drøftede deltagerne, hvad de kunne gøre for få flere til at deltage i beboerdemokrati og afdelingernes sociale liv – nu hvor samfundet er et helt andet end ved beboerdemokratiets begyndelse.

Dagens program

Dagens første punkt var et gruppearbejde, hvor bestyrelses-

medlemmerne brainstormede for at kortlægge kendte, gemte og glemte ressourcer i afdelingerne.

Eftermiddagens program bestod af gruppearbejde og en paneldiskussion. I gruppearbejdet diskuterede bestyrelsesmedlemmerne barrierer og løsninger for at skabe større beboerdeltagelse i afdelingerne og derefter blev dagen rundet af med en paneldebat om fornyelse af beboermødet og beboerdemokratiet.

Inddelt i grupper blev bestyrelsesmedlemmerne kastet ud i nye diskussioner. Det ene var, at tiden er løbet fra beboerdemokratiet, og det er på tide at tænke det på en ny og fleksibel måde. Dagens afsluttende paneldebat gav tre konkrete bud på nye veje at gå.





Hovedbestyrelsen havde hyret to konsulenter til at afvikle temadagen. Både Anna-Claudia Erichsen fra acelab og Line Skovgaard fra Boliglaboratoriet har erfaring med udvikling af beboerdemokratiet i boligorganisationer.

PANELDEBAT:

Digitalt beboerdemokrati

Line Skovgaard fra Boliglaboratoriet fortalte om forsøg med digitalt beboerdemokrati i flere boligforeninger. Her debatterer beboerne blandt andet i lukkede fora på internettet, og på det årlige beboermøde er der ingen afstemninger. Efter mødet har beboerne en uge til at stemme enten digitalt eller med brevstemme. Nogle afdelingsbestyrelser har besluttet, at de arbejder videre med de beboerønsker, der får mere end ti "likes" online.

Engagement og deltagelse

AL2boligs egen Tania Andersen talte om, hvordan man skaber engagement og deltagelse. Hendes bud var, at netværk, ambassadører, et klart budskab og et puf i den ønskede retning er den bedste vej til at aktivere flere. En af hendes pointer var, at det motiverer til deltagelse, når det er tydeligt, hvad man får ud af det, som for eksempel: tryghed, nydelse, fællesskab, sammenhold mv.

Håndbog i bestyrelsesarbejde

Julie Skoven, som er en af forfatterne til "Håndbog i bestyrelsesarbejde", fortalte om de syv redskaber som bogen indeholder, og hvordan de er udviklet. Hun samlede det op i tre afgørende råd til bestyrelsesmedlemmerne:

"Aftal spillereglerne for jeres samarbejde, arbejd med generationsskifte i god tid, anerkend og brug jeres forskelligheder".

Og så kunne hun ikke lade være med at komme med et tillæggsråd:

"Hvis vi vil have noget nyt til at ske, kræver det, at vi gør noget, vi ikke plejer at gøre..."

Alle deltagere fik en håndbog for bestyrelsesmedlemmer med hjem. Bogen beskriver nye og afprøvede redskaber til at aktivere flere beboere i demokratiet omkring livet i afdelingerne.



Kapitel 7

PROJEKTER

2015 har budt på flere spændende projekter. I 2015 afholdte vi Aarhusboligdage, da vi fortsat havde projektledelsen i Aarhusbolig. Den boligsociale indsats i Langkærparken gik ind i sit fjerde år nu med et bydelshus til at forankre projekter og processer. 2015 blev også året, hvor vi udvidede vores boligsociale arbejde til også at omfatte Åbyhøjgård.





DemokraCity i Tilst

I Tilst blev der i 2014 i gangsat en DemokraCity-proces for at øge trygheden. Her blev en bred interessentskare fra lokalområdet enige om nogle overordnede målsætninger om at styrke områdets sociale kapital i forhold til tre centrale overskrifter: Øget tryghed, styrket sammenhængskraft og bedre identitet/image. Konkret mandede det ud i tre indsatsområder i Tilst:

1. Byrum – området mellem husene

I Tilst spiller stisystemerne en væsentlig rolle. Stierne er isoleret fra den øvrige trafik og er den daglige transportvej for mange. På den måde binder stierne bydelen sammen. I forårets forløb kan et projekt være at give stierne identitet og mere karakter og tryghed. Et andet projekt kan være at arbejde med ideer til et centrum i Tilst, der kan styrke mødet mellem beboere i området som fx markedsdage med forskellige temaer.

2. Sport, bevægelse og sundhed

For at skabe mere aktivt liv i Tilst kan det være en idé at etablere flere uformelle og synlige arrangementer og events i bybilledet. Der kan arrangeres store årlige events, der kræver lidt mere planlægning - men der kan også arrangeres mindre arrangementer som for eksempel danseaftener, sæbekasseløb eller skattejagt.

3. Ravnerok

Ravnerok er en tilbagevendende byfest i Tilst arrangeret af Natteravnene. Festen bakkes op af mange lokale samarbejdspartnere. I tæt samarbejde med arrangørerne vil DemokraCity være med til at videreudvikle byfesten, hvor det er et ønske at få endnu flere beboere med til at udvikle arrangementet – her kan temaer som mad, teater, kunst, musik og atmosfære være omdrejningspunktet for arbejdsgrupper.

Langkærparkens bidrag til DemokraCity var, at stille en bolig til rådighed, så aktørerne havde et sted at mødes med kontorfaciliteter.

DemokraCity's hovedtanke er, at borgerne ved at være med til at skabe opnår ejerskab til ting, processer og ikke mindst området Tilst. DemokraCity arbejder med at skabe byrum, som borgere og brugere har været medskabere af fra første færd.

DemokraCity-processen har i Tilst forløbet ind til midt i 2015 og er mundet ud i, at der er blevet ansat en projektmedarbejder i Tilst finansieret af byudviklingsmidler fra kommunen.



Den boligsociale indsats

Året bød på besøg af Pia Allerslev, Børn og ungeborgmester i København, og medlem af Aarhus Byråd Bünyamin Simsek, Rådmand for Magistratsafdelingen for Børn og Unge, der ville forbi Langkærparken for at høre om pavillon-projektet. Hvordan den boligsociale indsats havde resulteret i, at mange unge drenge med anden etnisk baggrund havde valgt at få lærerpladser og komme i arbejde i stedet for at følge i deres brødres fodspor.

Indvielse af det nye bydelshus

Den 8. maj 2015 åbnede Bydelshuset Tilst. Indvielsen blev en festlig dag med både danseshows, musik og god mad, og op mod 400 besøgende fra hele bydelen. Det nye hus giver mulighed for at samle og styrke fællesaktiviteter i inspirerende omgivelser med højt til loftet. Den rummelige sal har i årets løb givet plads til flere større arrangementer som fællesspisning, foredrag og banko, og fik i juni æren af at huse det første, og indtil videre eneste, byrådsmøde i Aarhus uden for byrådsalen.

Med husets centrale placering midt i mellem Langkærparken, butikscenteret, daginstitutionerne, skolen, biblioteket, idrætsforening og gymnasiet bliver det et oplagt mødested for hele bydelen. Huset bruges allerede flittigt af Langkærparkens beboere, men også beboere fra resten af Tilst og omegn har fået øjnene op for husets muligheder og taget imod invitationen til at bruge det.

Huset indeholder åbne værksteder – syværksted, IT værksted og grovværksted – og centralt en café, der byder på kaffe og hjemmebag til aktiviteter og møder. Alle aktiviteter bygger på frivillige, også driften af caféen og de åbne værksteder. Langkærparkens afdelingsbestyrelse har lagt mange kræfter i at løfte arbejdet omkring det nye hus. Der har været stor interesse for huset fra start og en jævn tilstrømning af både frivillige og nye aktivitetstilbud. Indtil videre støtter omkring et halvt hundrede frivillige op om huset.

Flere boligsociale aktiviteter er flyttet fra den midlertidige pavillon ind i det nye hus, heriblandt forældrecafé, sundhedsplejersker, lektiecafé, voksenundervisning og ferieaktiviteter for børn. Samtidig danner Bydelshuset også ramme for fastelavn, juleklip, bazar og andre store fællesaktiviteter, som det boligsociale arbejde støtter op omkring, ligesom de koordinerer de mange frivillige og aktiviteter i huset samt sikrer en god kommunikation om hvad der sker. Husets facebook-gruppe er i løbet af året vokset til 600 medlemmer.

Beskæftigelsesindsats

styrket med uddannelsesvejledning

20 unge er i løbet af året blevet ansat i fuldtidsstillinger – heraf næsten halvdelen i forbindelse med renoveringen af Langkærparken. To år i træk med mange ansættelser i byggebranchen



har øget de unges branchekendskab og medført, at de nu begynder at fungere som hinandens beskæftigelsesnetværk og hjælper hinanden ind på arbejdspladserne.

Omkring 80 % af dem, som er hjulpet i arbejde, er fortsat fuldtidsansat. Beskæftigelseschef Vibeke Jensen var i november på inspirationstur til Langkærparken for at undersøge, hvordan det er lykkedes at ansætte så mange unge uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Besøget har styrket samarbejdet med jobcenteret og sikret, at der fast er en virksomhedskonsulent tilknyttet 1-2 dage om ugen for at understøtte indsatsen. Desuden blev der i marts ansat en UU-vejleder, som har overtaget en stor del af fritidsjobindsatsen og uddannelsesvejledningen af unge. En stilling med 18 timer om ugen de næste 4 år finansieret af puljemidler fra Ministeriet for by, bolig og landdistrikter. Det har betydet, at det har været muligt både at bevare fokus på fritidsjobindsatsen, brobygning til uddannelse og beskæftigelse af voksne.

Nyt fokus på iværksætteri for unge

2015 bød også på et nyt iværksætterforløb *Mind Your Own Business* for unge med udgangspunkt i pavillonen. Forløbet var 8 måneder og blev gennemført i samarbejde med Dansk Flygtningehjælp, SSP og Børn & Unge. De unge havde en sponsorvirksomhed og procesfacilitator tilknyttet, som de mødtes med en gang om ugen. Forløbet

resulterede i en omfattende personlig udvikling for de unge og større fokus på uddannelse. Samtidig har forløbet været med til at vække iværksætterdrømmen hos de unge, og derfor har den boligsociale indsats efterfølgende indgået et samarbejde med Børn & Unge om at lave et lokalt forankret iværksætterforløb, som kan sætte yderligere skub i de unges iværksætterlyst.

Ekstra bevilling til Langkærparken

Lige inden udgangen af 2015 godkendte Landsbyggefonden en forlængelse af den boligsociale helhedsplan i Langkærparken, som fortsætter frem til sommeren 2017 med en ekstra bevilling fra Landsbyggefonden på 1,7 millioner kroner.

Boligsocial indsats i Åbyhøj

I juni 2015 udvidede AL2bolig den boligsociale indsats til Åbyhøj. I første omgang har fokus været på at støtte op om helhedsplanen i Åbyhøjgård. Det vil sige, at støtte op om sociale arrangementer for beboerne og hjælpe børn og unge med at finde alternative fritidsmuligheder i renoveringsperioden, hvor udearealer og fodboldbaner er inddraget til byggeplads.

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.

AL2bolig har sammen med nedenstående boligorganisationer etableret energiledelsesselskabet Energi & Miljø.

Energi og miljø har haft en lang etableringsfase, som har udfordret driften af selskabet, men med regnskab 2015, er der et overskud på den daglige drift og selskabet er godt på vej fra en turbulent etablering til en stabil drift.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er under hen-

syntagen til medlemmernes økonomiske interesser at levere konkurrencedygtige ydelser, der fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift.

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

Boligorganisationen omfatter følgende medlemmer

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser et overskud på 26 tkr. Resultatet før afskrivninger på goodwill med 600 tkr. viser et plus på 626 tkr., hvilket er en positiv udvikling sammenlignet med foregående år og gør, at det samlede resultat er tilfredsstillende. Årets resultat dokumenterer også bestyrelsens forventede positive udvikling af selskabet og at grundlaget for videreførelse af Energi og Miljø fortsat er tilstede.

Forventninger til fremtiden

Selskabet budgetterer for regnskabsåret 2016 at gå i balance inklusiv afskrivningen på goodwill.

Det er meget glædeligt for en organisation som AL2bolig, at det nu ser ud til at lykkes med at få Energi og Miljø gjort til en levedygtig organisation. Det betyder, at vi har meget kompetente energikonsulenter som vores kolleger, og derfor ikke nødvendigvis skal købe dyre eksterne konsulenter. Samtidig udvikler selskabet sig i den retning, der giver mening for en almen boligorganisation. En organisation på vores størrelse kan ikke selvstændig have de kompetencer, som kan opbygges i Energi og Miljø.



Aarhusbolig

AL2bolig har i 2015 frem til den 30. juni 2015 fortsat haft projektledelsen af Aarhusbolig. Pr. 1. juli 2015 overtog Boligkontoret Århus projektledelsen af Aarhusbolig, og er nu tovholderne på projekterne de næste to år.

Aarhusboligdag

I februar 2015 blev den anden af to Aarhusbolig-dage i projektforsløbet afholdt. Indholdet var status på den nye Aarhusbolig hjemmeside, eksempler på AL2boligs gode boligsociale arbejde, udviklingen på boligområdet og fremtidens boliger set fra en fremtidsforskers vinkel, samt en præsentation af Grundfos Kollegiet på det nye havneareal i Aarhus.

Udvidelse af Aarhusbolig

Pr. 1. januar 2015 fusionerede AAB-Odder og Beder Malling Boligforening. De to boligorganisationer er nu blevet til DOMI Bolig og en del af udlejningssamarbejdet i Aarhusbolig. Lejerbo

Århus skulle i 2015 også være indgået i samarbejdet, men på grund af flere forskellige årsager, er dette blevet udskudt til 2016.

Ny hjemmeside

Der blev i perioden fra januar til marts 2015 brugt mange timer på udviklingen af den nye Aarhusbolig hjemmeside før den endelig kunne gå i luften den 20. marts 2015.

AL2bolig afholdt det sidste medarbejdergruppemøde i projektperioden den 20. maj 2015. Projektforsløbet har for AL2bolig både været meget lærerigt og positivt fagligt udfordrende.

Kapitel 8

FREMTIDEN

De seneste år har stået i helhedsplanernes tegn, men i 2015 er vi begyndt for alvor at kigge fremad.

I hovedbestyrelsen har vi påbegyndt en strategiproces, som afsluttes med en indstilling på repræsentantskabsmødet 2016.

I driftsafdelingen påbegyndte vi i 2015 en etablering af driftscentre, som vil ende op med tre driftscentre i AL2bolig, et i Favrskov Kommune, et i Tilst og et i Åbyhøj med to driftsledere. Centret i Åbyhøj skal også dække Hjortshøj og Tranbjerg. Med etableringen af driftscentre sikrer vi, at vi i fremtiden kan leve op til krav omkring kompetencer og specialisering i driften, så vi fortsat har en meget effektiv drift sammenlignet med andre almene organisationer, som ligner os.

Vi er i gang med at udvikle en ny hjemmeside, som giver os en række muligheder for at etablere selvbetjeningsløsninger for både afdelingsbestyrelser og beboere. Selvbetjeningsløsninger skal ikke bruges til at begrænse den personlige betjening, men som et supplement til den personlige betjening.

Det er vigtigt, at vi fortsat bygger nye boligafdelinger, så vi kan blive større, mere robuste og bedre rustet i forhold til fremtidens mange specialiserede opgaver. Vi skal ligeså fortsætte med at samarbejde med andre boligorganisationer for derigennem at sikre, at vi hele tiden kan levere den mest kvalificerede service til boligafdelingerne og de enkelte beboere.

Igennem selskabet Energi og Miljø arbejder vi med energioptimering i de enkelte boligafdelinger. Det skal vi i de kommende år fokusere mere på, så

vi sikrer, at vi udnytter de besparelsesmuligheder, der er.

I det kommende år påbegyndes byggeriet af bæredygtige boliger i Lisbjerg. Det er et meget spændende byggeri, som vi glæder os til at komme i gang med. Sideløbende hermed påbegynder vi byggeriet af 30 passiv huse i Hadsten. Der er tale om familieboliger på to grunde.

I Aarhus Kommune skal almene boligorganisationer nu konkurrere om de kommunale grunde, der skal bygges alment på. Vi kaster os ind i konkurrencen på alle de grunde, hvor det er relevant for os at bygge. Vi skal ikke deltage i alle konkurrencer, men der hvor det giver god mening i vores drift og organisation.



Anette Østerhaab

Formand for AL2bolig

RESULTAT I AFDELINGERNE 2015

Bilag

Bilag til Årsberetningen 2015

Afd	Navn	Underskudssaldo 2014	Resultat 2015	Resultatkonto 2015	Egenkapital
101	Engparken		70	412	3.450
103	H. Hertz Vej		-1	49	957
104	Banely		17	84	759
105	Tousparken		115	384	4.757
107	Birkeparken		88	1	3.498
108	Lindeparken		70	512	4.278
109	Digtergangen		26	553	5.656
110	Åbyhøjgård		72	481	12.099
111	Langkærparken		476	357	40.115
113	Græsvangen		63	448	3.890
114	Hjortshøjparken		12	379	6.055
118	Ingemanns Vej		5	18	1.188
120	Haslevej/Frejasvej		-27	-20	1.186
121	Æblehaven		-3	64	1.934
122	Søhøjen		11	593	3.948
123	Vestergården		18	237	2.526
125	Østergårdsparken		-19	256	2.056
126	Østergårdstøften		100	194	874
127	Petersminde		31	72	2.376
131	Thyregodsvej		23	0	1.298
133	Skovfaldet		93	519	4.959
134	Ertebjerg		145	784	5.041
135	Mølagervej		50	378	2.289
138	Engdraget		0	231	3.235
139	Moseparken		36	224	3.376
140	Poppelhegnet		48	291	2.039
141	Korsvangen		4	69	762
142	Jernaldervej		10	59	1.066
143	Hinneruplund		-145	-22	2.651
145	Fuglebakken		183	401	5.631
146	Ellemosevej	-137	-17	-116	586
147	Lilleåbakken		8	41	345
151	Elkjærsvej		115	340	2.251
152	Kappelsdal		243	677	2.583
153	Mejerigården		40	220	2.083
155	Tinghøj		168	212	1.449
156	Østervangen		-56	57	1.356
157	Jagtvej		3	-28	1.166
158	Bøgely		38	115	1.079
159	Danasvej		50	85	1.063
301	Anker Jensens Vej		-45	92	3.678
303	O. I. Offersens Vej		22	74	1.122
304	Anker Jensens Vej		28	153	1.597
305	Anker Jensens Vej	-23	-61	-68	2.603
306	Anker Jensens Vej		51	214	2.068
307	Henrik Hertz Vej		48	-7	3.036
308	Vibyvej		42	299	3.773
309	Henrik Hertz Vej		111	55	3.778
310	Åbyhøjgård		580	637	9.039
312	Hjortshøj Møllevej		-29	77	2.354
313	Hjortshøjparken		74	477	2.957
314	Strandborg		29	155	1.701
315	Højager		-37	262	2.094
318	Solsiden	-22	54	62	1.317
319	Belgrano		7	97	1.590
	SUM	-181	3.036	12.192	190.617

Andre afdelinger:					
Afd	Navn	Underskudssaldo 2014	Resultat 2015	Resultatkonto 2015	Egenkapital
112	Perlen		-4	0	230
115	Silkeborgvej		-9	19	131
116	Butikscenter		0	0	191
117	Børnehavn mv.		3	88	913
119	Græsvangen		32	36	220
144	Servicearealer	-5	-12	-17	97
320	Børnehavn		-13	22	1.375
	SUM	-5	-3	146	3.157

REGNSKAB FOR 2015

Hovedforeningen

REGNSKAB FOR 2015

Hovedforeningen

Boligorganisation:


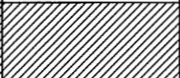
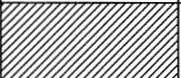
Boligorganisationsnr.: 01 126

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: 66	Antal lejemål	Bruttoetage-areal antal m2	á lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	4282	324.112	1	4.282
2) Enkeltværelser	5		1	5
3) Erhvervslejemål	38	2.736	1 pr. påbeg. 60 m2	57
4) Institutioner	11	3.909	1 pr. påbeg. 60 m2	68
5) Garager / carporte	437		1/5	87
6) Lejemålsenheder i alt				4.499

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr. / lejemålsenhed:

Renteberegningsmetode dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):	Udlån	1,00%
	Afdelingsmidler i forvaltning:	
	1. henlagte midler	-0,56%
	2. driftsmidler	-0,56%
	Dispositionsfond	-0,56%

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

Beboelsesejendomme 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 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. 50.000 pr. stk. udgiftsføres straks.

Finansielle anlægsaktiver

Aktier og andele værdiansættes til nominel værdi.

Værdipapirer

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

Tilgodehavender

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

FORENINGEN
BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Kto.nr.		Note	BALANCE 31.12.2015 kr.	BALANCE 31.12.2014 kr.
	AKTIVER			
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
701	Administrationsbygning	14	9.400.000	9.693.000
	Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 kr. 4.900.000 heraf grundværdi kr. 1.760.700			
	Pavillon		150.000	225.000
702	Inventar	14	480.000	560.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.030.000	10.478.000
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
714	Dispositionsfond/lån til afdelinger	15	3.214.464	3.915.248
715	Kapitalindsud, sideaktiviteter		1.519.915	1.519.915
716	Indskud Landsbyggefonden	16	16.662.636	21.451.609
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.397.015	26.886.772
	ANLÆGSAKTIVER I ALT		31.427.015	37.364.772
	OMSÆTNINGSAKTIVER			
	TILGODEHAVENDER M.V.			
721	Tilgodehavende i afdelingerne	17	0	6.963.782
	Afdelinger under opførelse	18	13.413.918	8.227.114
726	Andre tilgodehavender	19	3.885.427	4.125.081
	TILGODEHAVENDER M.V. I ALT		17.299.345	19.315.977
730	VÆRDIPAPIRER	20	158.454.288	158.842.055
731	LIKVIDE BEHOLDNINGER			
	2 Bankbeholdning		10.688.366	33.566.840
	LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		10.688.366	33.566.840
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		186.441.999	211.724.872
	AKTIVER I ALT		217.869.014	249.089.644
	PASSIVER			
	EGENKAPITAL			
801	Boligforeningsandele	21	2.004.800	2.004.900
803	Dispositionsfond / særlig henlæggelseskonto	22	48.520.320	47.175.301
805	Arbejdskapital	23	7.997.261	7.928.571
	EGENKAPITAL I ALT		58.522.381	57.108.772
	LANGFRISTET GÆLD			
811	Prioritetsgæld administrationsbygning		5.094.258	5.277.313
	LANGFRISTET GÆLD I ALT		5.094.258	5.277.313
	KORTFRISTET GÆLD			
821	Afdelinger i drift	25	142.206.615	176.232.230
825	Leverandører		292.823	219.992
826	Omkostninger		6.702.530	5.218.511
828	Anden kortfristet gæld	24	5.050.407	5.032.827
	KORTFRISTET GÆLD I ALT		154.252.375	186.703.560
	PASSIVER I ALT		217.869.014	249.089.644
	Eventualforpligtelser:			
	Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er der i sikkerhedsdepot indlagt obligationer nom. Kr. 94.114.000. Herudover er bankkonti med et samlet indestående på kr. 135.052 pr. 31. december 2015 ligeledes stillet til sikkerhed.			
	Leasing: Kopimaskiner med en årlig udgift på kr. 164.000. Aftalen udløber i 2018.			
	VW Touran fra 1. november 2014 - 31. oktober 2017. Udgift årligt kr. 107.000.			
	VW Golf fra 1. august 2013 - 31. august 2016. Udgift årligt kr. 77.000.			

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.		2015	2015	2016	2014
		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB
		kr.	tkr.	tkr.	kr.
502	Bestyrelses-, repræsentantskabs- og andre møder	109.176	90	100	127.889
	Gaver og repræsentation	201.958	220	168	313.223
	Kurser og konferencer	78.147	75	65	6.200
	Rejseudgifter	149.029	160	120	103.043
	Kontingenter m.v.	139.032	135	155	149.741
	I ALT	677.342	680	608	700.095
511	NOTE 2. PERSONALEUDGIFTER				
	Løn administration	12.599.105	12.900	13.100	13.488.345
	Løn projektkontor	3.268.749	0	0	2.584.951
	Pensionsbidrag	1.999.894	1.850	2.000	2.005.197
	Uddannelsesfond, finansieringsbidrag m.v.	262.153	275	290	277.933
	Kursusudgifter	291.726	300	300	288.995
	kørseludgifter	111.206	150	150	116.279
	Firmabiler	298.040	300	310	338.339
	Øvrige personaleomkostninger	306.023	250	300	300.920
	Lønudgifter ovf. projektkontor	-3.268.749	0	0	-2.584.951
	Lønrefusion	-317.693	0	0	-559.880
	I ALT	15.550.454	16.025	16.450	16.256.127
	Antal beskæftigede: 27 og 1 elev. Direktørens gage udgør kr. 1.223.000 inklusiv pension og fri bil.				
512	NOTE 3. FORRETNINGSFØRELSE				
	Juridisk assistance m.v.	86.231	50	50	87.925
	Fælles opnotering, ungdomsboliger	128.363	115	135	132.597
	Hjemmeside	364.688	365	135	0
	SSG, vagtordning	57.025	55	60	53.488
	Valeur, telefonpasning	169.335	100	150	265.440
	Øvrig assistance	93.854	30	80	488.430
	AARHUSbolig	392.131	350	400	405.851
	I ALT	1.291.626	1.065	1.010	1.433.730
513	NOTE 4. KONTORHOLDSUDGIFTER M.V.				
	Telefon, internet og hjemmeside	236.421	265	230	211.135
	Kontorinventar	78.464	60	75	111.176
	Leasing kopimaskiner	98.750	125	125	111.460
	Kontorartikler og tryksager	199.462	200	200	185.344
	Porto	241.472	220	220	258.953
	Aviser og blade	75.227	55	55	88.758
	Annonceudgifter og reklamer	23.125	15	20	16.653
	Extern EDB-behandling	302.365	300	310	304.349
	EDB-udgifter	1.176.009	1.200	1.200	1.080.325
	Forsikringer	117.130	115	120	115.678
	I ALT	2.548.425	2.555	2.555	2.483.830
514	NOTE 5. KONTORLOKALEUDGIFTER				
	Kontorleje m.v.	298.713	377	355	317.925
	El, vand og varme	166.305	180	175	162.344
	Rengøring	403.828	375	385	352.335
	Vedligeholdelse af lokaler	333.622	115	125	151.159
	Intern forrentning	0	100	100	92.600
	Afskrivning, administrationsejendom, 3 %	393.000	393	400	393.000
	I ALT	1.595.468	1.540	1.540	1.469.364

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.	2015	2015	2016	2014	
	REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB	
	tkr.	tkr.	tkr.	kr.	
516	NOTE 6. ANDRE UDGIFTER				
	Fællessekretariat	165.917	90	170	165.917
	Andel løn lærlinge	0	0	0	163.904
	Øvrige udgifter, administration	54.596	30	30	231.854
	I ALT	220.513	120	200	561.675
532	NOTE 7. RENTEUDGIFTER				
	Renter af afdelingsmidler	0	2.500	2.500	4.013.938
	Renter til dispositionsfonden	0	200	200	366.648
	Obligationer, negativ afkast 2015	912.329	0	0	0
	Gebyr, kurtage og andre renter	369.498	300	300	341.292
	Renter egen trækingsret	168.398	0	0	0
	RENTEUDGIFTER I ALT	1.450.225	3.000	3.000	4.721.879
	RENTEUDGIFTER OG KURSREG. I ALT	1.450.225	3.000	3.000	4.721.879
541	NOTE 8. EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
	Udgifter badeværelser	90.000			
	Udgifter temadag	66.145			
	Udgifter afd. 125 tilslutningsafgifter	492.119			
	Udgifter afd. 125 byggemodning	315.523			
	Udgifter afd. 126 gavt	28.306			
	Udgifter afd. 133 døre	560.000			
	Udgifter afd. 134 renovering	8.000.000			
	Udgifter afd. 147 vand	53.157			
	Udgifter afd. 156 depoter	229.960			
	Udgifter afd. 318 vandskade	105.206			
	I ALT	9.940.416	0	0	287.598
	OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
	Bruttoadministrationsomkostninger	22.870.917	22.925	23.300	24.191.089
	- eksternt administration	-838.318	-837	-845	-805.356
	- særlige ydelser, konto 602	-1.717.889	-1.650	-1.620	-1.638.547
	- byggesagshonorarer	-1.812.873	-1.800	-1.800	-2.137.653
	NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER VEDRØRENDE	18.501.837	18.638	19.035	19.609.533
	EGNE AFDELINGER I DRIFT	18.501.837	18.638	19.035	19.609.533
	PR. LEJEMÅL	4.112			4.363
601	NOTE 9. EGNE AFDELINGER I DRIFT				
	4.439 lejemålsenheder á kr.3.500	15.536.500	15.523	15.918	15.141.541
	Institutioner	233.684	234	221	226.878
	Fast bidrag, afdelingerne	1.506.400	1.506	1.546	1.456.320
	Tillægsvydelser	1.245.486	1.250	1.250	1.231.348
	EGNE AFDELINGER I DRIFT	18.522.070	18.513	18.935	18.056.086
602	NOTE 10. SÆRLIGE YDELSER				
	22. Restancegebyrer	267.330	300	280	279.984
	22. AARHUSbolig	1.093.189	1020	1020	1.005.123
	22. Antenneregnskabsgebyr	207.370	180	200	203.440
	22. Lejeindtægter	150.000	150	120	150.000
	SÆRLIGE YDELSER I ALT	1.717.889	1.650	1.620	1.638.547

FORENINGEN
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Kto.nr.		2015	2015	2016	2014
		REGNSKAB	BUDGET	BUDGET	REGNSKAB
		kr.	tkr.	tkr.	kr.
603	NOTE 11. RENTEINDTÆGTER				
	1. Udlæg vedrørende byggeri og afdelingsudlån	171.005	20	0	93.389
	1. Mellenregning afdelingerne, -0,56 %	977.320	0	0	0
	2. Bankindestående m.v.	5.168	5	0	5.095
	3. Obligationer og værdipapirer	0	3.000	3.000	4.705.033
	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	0	100	100	92.600
	6. Egen trækingsret	168.398	0	0	0
	7. Overført fra dispositionsfond, -0,56 %	97.400	0	0	0
	RENTEINDTÆGTER I ALT	1.419.291	3.125	3.100	4.896.116
	Ordinære renteindtægter i alt	1.419.291	3.125	3.100	4.896.116
	Renteudgifter og kursreguleringer ialt	-1.450.225	-3.000	-3.000	-4.721.879
	NETTORENTEINDTÆGT I ALT	-30.934	125	100	174.238
	Nettorenteindtægten pr. lejemålsenhed (-0,56 % af arbejdskapital)		-7		39
533/604	NOTE 12. AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND OG ARBEJDSKAPITAL				
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.492.446	2.500	2.500	2.463.820
	Udamortiserede ydelser	26.412.944	22.500	28.000	21.337.023
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	5.071.049	5.000	5.100	5.007.648
	Indbetalinger til Nybyggerifonden	-2.028.419	-2.000	-2.050	-2.003.059
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	-17.608.629	-15.000	-18.650	-14.224.682
	BIDRAG I ALT	14.339.391	13.000	14.900	12.580.750
611	NOTE 13. EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
	Ovf. fra dispositionsfonden, badeværelser	90.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, temadag	66.145			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 125	807.642			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 126	28.306			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 133	560.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 134	8.000.000			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 147	53.157			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 156	229.960			
	Ovf. fra dispositionsfonden, afd. 318	105.206			
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.940.416	0	0	287.598

FORENINGEN NOTER TIL BALANCEN			
Kto.nr.		Inventar	Ejendom
701/704	NOTE 14. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Anskaffelsessum 01.01.2015	1.305.696	13.100.000
	Tilgang i 2015	0	100.000
	Afgang i 2015	0	0
	Anskaffelsessum 31.12.2015	1.305.696	13.200.000
	Afskrevet tidligere år	-745.696	-3.407.000
	Afskrivning afgang	0	0
	Afskrevet i 2015	-80.000	-393.000
	Bogført værdi 31.12.2015	480.000	9.400.000
		BALANCE	BALANCE
		31.12.15	31.12.14
714	NOTE 15. LÅN TIL AFDELINGERNE		
	120 Haslevej	1.321.151	1.566.151
	131 Thyregodsvej	506.919	610.919
	140 Poppelhegnet	1.202.660	1.357.660
	159 Danasvej	155.053	314.837
	304 Anker Jensens Vej	28.681	65.681
	LÅN TIL AFDELINGERNE I ALT	3.214.464	3.915.248
716	NOTE 16. INDSKUD LANDSBYGGEFONDEN		
	A-G og C-inds kud	3.860.680	3.860.680
	Trækningsret	12.801.956	17.590.929
		16.662.636	21.451.609
721	NOTE 17. TILGODEHAVENDE AFDELINGER		
	116 Center	0	18.804
	134 Ertebjerg	0	3.349.073
	135 Mølagervej	0	1.967.996
	144 servicecenter	0	89.816
	313 Hjortshøjparken	0	1.538.093
	TILGODEHAVENDE I AFDELINGERNE I ALT	0	6.963.782
722	NOTE 18. AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
	128 Lisbjerg	5.225.379	249.200
	148 Falkevangenget/Elverhøjen	8.188.540	7.977.914
	AFDELINGER UNDER OPFØRELSE I ALT	13.413.918	8.227.114
726	NOTE 19. ANDRE TILGODEHAVENDER		
	Mellemregning Tilst Boligadministration	935.005	562.213
	Favrskov Kommune byggesag	0	546.184
	Mellemregning ekstern administration	40.621	297.466
	Udlæg byggemodning m.v. Tranbjerg	0	143.664
	Forskellige debitorer	1.860.725	1.485.843
	Tilgodehavende renteindtægter	1.049.075	1.089.711
	ANDRE TILGODEHAVENDER I ALT	3.885.427	4.125.081
730	NOTE 20. VÆRDIPAPIRER		
		BALANCE	BALANCE
		31.12.15	31.12.14
		Nominelt	Nominelt
		Værdi	Værdi
	Danske Bank	29.449.000	30.299.867
	Nordea	31.063.000	30.690.281
	Alm. Brand	48.224.000	50.916.052
	Jyske Bank	45.890.000	46.733.244
	I ALT	154.626.000	158.639.444
801	NOTE 21. BOLIGFORENINGSANDELE		
	Saldo primo	2.004.900	2.004.950
	Udmeldelser 2015	-100	-50
	BOLIGFORENINGSANDELE I ALT	2.004.800	2.004.900

**NOTE 22. DISPOSITIONSFOND/SÆRLIG
HENLÆGGELSESKONTO**

1. Saldo 01.01.2015		47.175.301
Tilgang:		
02. Bidrag afdelingerne		2.492.446
03. Rentetilskrivning		-97.400
04. Udamortiserede lån, ikke indbetalingspligtig		710.799
04. Ydelser udamortiserede lån		26.412.944
11. Pligtmæssige bidrag		5.071.049
12. Renter egen trækingsret		168.398
		<u>81.933.537</u>

Afgang:

20. Ydelsesstøtte jf. specifikation		-2.478.667
21. Tilskud afdelingerne (note 13)		-9.940.416
22. Tab v/lejedighed og fraflytning jf. specifikation		-1.007.254
23. Afdeling 304 erhvervsleje		-49.008
23. Driftstilskud afd. 156		-40.824
23. Tilskud ejendomsfunktionær, sygdom m.v.		-260.000
24. Indbetalinger til Landsbyggefonden		-17.608.629
25. Indbetalinger til nybyggerifonden		-2.028.419
SALDO pr. 31.12.2015		48.520.320

Saldoen 31.12.2015 opdelt:

31 Udlån afd. 120	1.321.151	
Udlån afd. 131	506.919	
Udlån afd. 140	1.202.660	
Udlån afd. 159	155.053	
Udlån afd. 304	28.681	
32. Friværdi administrationsejendom	4.305.742	
35. Indskud Landsbyggefonden	16.662.636	24.182.842
40. Disponibel del		24.337.478
SALDO pr. 31.12.2015		48.520.320

Specifikation ydelsesstøtte:

Afdeling 107	340.000
Afdeling 111	904.667
Afdeling 113	179.000
Afdeling 114	172.000
Afdeling 131	305.000
Afdeling 151	220.000
Afdeling 152	130.000
Afdeling 313	105.000
Afdeling 314	123.000
	<u>2.478.667</u>

Specifikation lejetab og fraflytning:

Afdeling 101	74.887
Afdeling 105, lejetab	5.010
Afdeling 110	26.399
Afdeling 111	247.437
Afdeling 117, lejetab	16.937
Afdeling 133	93.118
Afdeling 138	2.523
Afdeling 140	36.307
Afdeling 145	66.438
Afdeling 146	50.606
Afdeling 151	1.744
Afdeling 156	52.327
Afdeling 301	112.530
Afdeling 301, lejetab	10.749
Afdeling 307	127.857
Afdeling 307, lejetab	29.154
Afdeling 308	30.088
Afdeling 314	102.199
Regulering 2014	-79.056
	<u>1.007.254</u>

FORENINGEN
NOTER TIL BALANCE

Kto.nr.

805	NOTE 23. ARBEJDSKAPITAL		
	1. Saldo 01.01.2015		7.928.572
	Tilgang:		
	2. Årets overskud		68.690
	SALDO 31.12.2015		7.997.261
	Saldoen 31.12.2015 opdelt:		
	6. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	1.519.915	
	8. Finansiering øvrige anlægsaktiver	630.000	
	Disponibel del	<u>5.847.346</u>	
	SALDO pr. 31.12.2015	7.997.261	
828	NOTE 24. ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
	A-skat, atp, moms m.v.	1.390.370	1.223.747
	Selskabslokalerne	214.928	329.742
	Feriepengeforpligtelse	3.039.189	2.818.069
	Ejerforeningen Tranbjerg	0	103.084
	AL2net	112.067	226.781
	Div. omkostninger	293.854	331.403
	ANDEN KORTFRISTET GÆLD I ALT	5.050.407	5.032.827

FORENINGEN
NOTER TIL BALANCE

Kto.nr.		BALANCE	BALANCE
		31.12.15	31.12.14
		kr.	kr.
821	NOTE 25. GÆLD TIL AFDELINGER I DRIFT		
	Engparken	3.600.565	3.987.136
	Hertzvej	844.858	786.268
	Aabyvej	820.039	648.805
	Tousparken	5.654.766	4.239.157
	Birkeparken	1.246.464	1.036.917
	Lindeparken	4.155.814	2.944.201
	Digtergangen	4.741.612	4.576.504
	Aabyhøjgård	6.303.840	7.974.978
	Langkærparken	5.080.628	55.562.579
	Vuggestuen, Ingemannsvej	255.817	231.378
	Græsvangen	3.900.130	4.011.982
	Hjortshøjparken	6.183.557	6.271.598
	Den Integreerede Institution	103.866	920.625
	Langkærcenter	44.723	0
	Børnehaven-Vuggestue, Tilst	998.151	1.068.189
	Ingemannsvej	1.174.008	1.118.481
	Børnehaven, Græsvangen	272.763	187.358
	Haslevej	1.121.754	1.039.177
	Æblehaven	1.978.558	1.862.191
	Søhøjen	4.120.279	3.927.656
	Vestergaarden	2.558.047	2.357.727
	Tranbjerg Syd	2.015.332	1.707.845
	Østergårdstøften	970.718	655.031
	Petersminde	1.139.303	383.359
	Thyregodsvej	1.470.307	1.104.122
	Skovfaldet	5.219.609	3.361.225
	Ertebjerg	5.255.284	0
	Mølagervej	2.432.744	0
	Ved Åen/Engdraget	2.745.409	2.283.106
	Moseparken	3.097.362	2.788.614
	Poppelhegnet	1.937.642	2.119.450
	Korsvænget	797.582	646.828
	Jernaldervej	1.073.581	980.672
	Hinneruplund	2.776.081	2.772.988
	Serviceareal	73.370	0
	Fuglebakken	4.174.224	3.148.973
	Ellemosevej	550.927	565.205
	Lilleåbakken	333.973	362.335
	Nørrevangsvej/Æblehaven	2.070.076	0
	Elkjærsvej	2.368.864	1.996.975
	Kappelsdal	1.936.452	1.285.838
	Mejerigården	2.115.653	2.245.789
	Tinghøj, Jagtvej	1.784.851	1.474.109
	Østervænget	1.246.271	3.938.392
	Jagtvej	1.040.512	976.091
	Skolegade	1.043.433	973.537
	Danasvej	1.186.234	1.656.809
	Anker Jensens Vej	4.873.051	4.634.739
	O.I. Offersens Vej	764.841	928.338
	Anker Jensens Vej	1.235.534	716.649
	Anker Jensens Vej	2.799.727	2.635.994
	Anker Jensens Vej	2.534.604	2.034.828
	Henrik Hertz Vej	2.111.662	877.220
	Vibyvej	3.640.102	4.140.642
	Henrik Hertz Vej	2.853.679	4.396.174
	Aabyhøjgård	4.101.207	3.034.671
	Hjortshøj Møllevvej	2.591.551	2.245.360
	Hjortshøjparken	2.686.723	0
	Strandborg	1.429.459	1.715.885
	Højager	444.089	2.958.148
	Solsiden	998.768	950.462
	Belgrano	1.655.365	1.492.511
	Institution, Aabyhøjgård/Offersens Vej	1.470.220	1.290.406
	GÆLD TIL AFDELINGER I DRIFT I ALT	142.206.615	176.232.230

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Afdeling 128, Lisbjerg Bakke, del af matr. 2a, 2f, 11a m.fl. Og 26d m.fl.

AKTIVER

Grundudgifter	0
Omkostninger	5.250.250
Håndværkerudgifter	0
AKTIVER I ALT	5.250.250

PASSIVER

Kreditorer	24.871
Mellemregning AL2bolig	5.225.379
PASSIVER I ALT	5.250.250

Tilst, den 7. april 2016

Allan Werge
Direktør

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

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

AKTIVER

Grundudgifter	7.383.438
Omkostninger	805.102
AKTIVER I ALT	8.188.540

PASSIVER

Mellemregning AL2bolig	8.188.540
PASSIVER I ALT	8.188.540

Tilst, den 07. april 2016.

Allan Werge
Direktør

AFDELING 191
Indskud m.v. i andre virksomheder

Kto.	Note	REGNSKAB	
		2015	
		UDGIFTER	
4121		Renteudgifter, mellemregning	15.783
4170		UDGIFTER I ALT	15.783
		INDTÆGTER	
4219		Indtægter af værdipapirer	15.783
4270		INDTÆGTER I ALT	15.783
		AKTIVER	
4311	1	Værdipapirer m.v.	1.519.915
4380		AKTIVER I ALT	1.519.915
		PASSIVER	
4401		Driftskapital	1.519.915
4450		PASSIVER I ALT	1.519.915

Note 1

Værdipapirer m.v.

	Nominal	Balance	Balance
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
Energi og Miljø a.m.b.a.	212.350	212.350	212.350
Bolind	25.000	25.000	25.000
Malernes Cooperative	40.000	40.000	40.000
Kooperationens Hus	10.000	10.000	10.000
AARHUSbolig, 1/3 2011	193.815	193.815	193.815
Tilst Boligadministration	1.038.750	1.038.750	1.038.750
Værdipapirer m.v. i alt	1.519.915	1.519.915	1.519.915

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt bestyrelsen til godkendelse.

Tilst, den 07. april 2016

Anette Østerhaab
 Formand

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for AL2bolig omfattende boligorganisationen, sideaktivitetsafdeling og afdelingerne samt spørgeskema.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er 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.

Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Tilst, den 7. april 2016

Direktion:

Allan Werge

Bestyrelsen:

Anette Østerhaab
Formand

Peter E. Bering
næstformand

Morten B. Kjær

Charlotte Raahede

Lone Kreigmark

Torben Bendix Halkjær

Lars Andersen Klitte

Repræsentantskabets påtegning

Årsregnskaberne for foreningen og afdelingerne 101, 103-105, 107-123, 125-127, 131, 133-135, 138-147, 150-153, 155-159, 191, 301, 303-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Tilst, den 9. juni 2016

Anette Østerhaab
Formand

Dirigent

Dirigent

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 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

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 16. december 2013. 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. Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikters revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 16. december 2013. 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 2015 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

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 regnskabsskik for almene boligorganisationer som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2015 og 2016. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingerne har i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligafdelinger som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget de af afdelingsbestyrelserne godkendte resultatbudgetter for 2015 og 2016. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Aarhus, den 7. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jakob Nyborg
statsaut. revisor

Jane Haugaard
statsaut. revisor

AL2bolig				
SPØRGESKEMA VEDRØRENDE ÅRSREGNSKAB FOR 2015				
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?			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?	1	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				
<i>SPØRGESKEMA VEDRØRENDE ÅRSREGNSKAB FOR 2015</i>				
<i>AFDELINGERNE</i>				
	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?	5	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?	6	X		
b. Istandsættelse ved fraflytning?			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 Afdeling 111 Langkærparken: Der er byggeskader på facader (MGO-plader) i 11 blokke samt bydelshuset. Ansvar er endnu ikke placeret.
Afdeling 125 Tranbjerg Syd: Der er påbegyndt syn- og skønssag vedrørende grunding og maling af træværk.
Afdeling 131 Thyregodsvej: Der er konstateret problemer med pladerne på facaden.
Der er påbegyndt afklaring af ansvar.

Note 2 Der er anvendt 1.007.000 kr. til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytninger jfr. regnskabets note 22, heraf kr. 61.850 til lejetab i erhvervslejemål.

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

Note 4 Der har været enkelte ledige erhvervslejemål.

Note 5 I forbindelse med helhedsplanen i Langkærparken er der uforudsete udgifter til bl. A. fjernelse af miljøbelastende stoffer. Den samlede overskridelse forventes at udgøre ca. kr. 120.000.000.

Note 6 Afdeling 101, 156 og 318 har ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af udgifter ifølge afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Der er derfor behov for udskydelse af arbejderne.

Tilst, den 7. april 2016

Direktion:

Allan Werge

Bestyrelsen:

Anette Østerhaab
Formand

Peter E. Bering
næstformand

Morten B. Kjær

Charlotte Raahede

Lone Kreigmark

Torben Bendix Halkjær

Lars Andersen Klitte

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskema for boligorganisation

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for AL2bolig med tilhørende afdelinger for perioden 1. januar – 31. december 2015. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Spørgeskemaet er udformet med det formål at hjælpe AL2bolig med at opfylde kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013. Som følge heraf kan spørgeskemaet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for spørgeskemaet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af spørgeskemaet, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde spørgeskemaer med tilhørende noter uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelse at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Vi har udført vores undersøgelse i overensstemmelse med ISAE 3000 Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 16. december 2013 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorerets retningslinjer for revisors etiske adfærd (etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Vores undersøgelse har omfattet følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt boligorganisationens ledelse, 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 2015 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Det er vores opfattelse, at den udførte undersøgelse 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 2015 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Aarhus, den 7. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jakob Nyborg
statsaut. Revisor

Jane Hugaard
statsaut. revisor

AL2boligs vision

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

”

AL² BOLIG