



— Årsberetning 2022 —



# ÅRSBERETNING FOR AB 2022

2022 har været et år præget af prisstigninger, inflation og højere energiregninger, som beboerne især har mærket på deres økonomi. Det har givet sig udslag i en stigning i antallet af rykkerskrivelser for manglende huslejobetaling. I AB er der sendt 9,6 % flere rykkerskrivelser ud i 2022 sammenlignet med året før. Heldigvis har det ikke medført flere udsættelser. Her er det lykkedes at holde det samme lave niveau som i 2021.

En af de ting, der har glædet os i 2022 er, at vi har holdt stort set alle møder fysisk, både ude i afdelingerne og i organisationsbestyrelsen.

## NYT NAVN TIL ALBERTSLUND BOLIGSELSKAB

AB har en ambition om at bygge flere almene boliger med et særligt fokus på nye og blandede boligformer, bæredygtighed og effektiv drift. Der er et stort behov for flere mindre og billige boliger. Men der er begrænsede muligheder for at bygge flere almene boliger i Albertslund Kommune, hvilket gør, at vi må kigge ud over kommunens grænser. Et nyt navn til boligorganisationen vil være en fordel, hvis AB skal kunne opfylde sine mål og være attraktive overfor andre kommuner og samarbejdspartnere. Samtidig er der stor driftsfordele ved at være større - hvis vi bliver flere, betyder det, at vi er flere om at betale, så det i sidste ende bliver billigere for den enkelte.

Organisationsbestyrelsen udskrev derfor i efteråret 2022 en konkurrence blandt AB's beboere om at komme med forslag til et nyt navn.

Der kom i alt 44 forslag, som bestyrelsen har arbejdet videre med for at finde det helt rigtige navn. Bestyrelsen endte med at blive enige om navnet Byens Boliger, som ikke er et af de 44 forslag, men inspireret af flere af dem. Selve navneskiftet skal vedtages af repræsentantskabet for AB.

## BYGGERI - HELHEDSPLANER OG RENOVERINGER

I 2022 blev Etagehusenes oplæg til Helhedsplan 2 indsendt til Landsbyggefonden, hvor vi forventer et skema A fra i 2024. 2022 blev også året, hvor Solhusene fik de første solceller monteret i forbindelse med deres helhedsplan. Vi ser meget frem til at følge udviklingen og evaluere på effekten af solcellerne her i 2023. I hele 2022 var Solhusenes helhedsplan i fuld gang og det har været en stor prøvelse for alle beboere i afdelingen. Vi ser meget frem til en afslutning på helhedsplanen i sommeren 2023, så beboerne kan få ro og nyde deres nyrenoverede afdeling.

## STRATEGISEMINAR

Bestyrelsen afholdt i november 2022 et strategiseminar om bestyrelsens daglige arbejde, samarbejde samt rammer og regler.

Formålet med seminaret var at blive bedre til at træffe gode beslutninger, som er til gavn for beboerne ved at bestyrelsen har et godt samarbejde, både internt og i forhold til administrationen samt kender regler og rammer for organisationsbestyrelsens arbejde.



## ALBERTSLUND BOLIGSELSKAB

AB blev oprindeligt stiftet i 1944 under navnet Herstedernes Kommunes Boligselskab A/S. I 1972 fik selskabet sit nuværende navn, da Herstedernes Kommune blev omdøbt til Albertslund under den store kommunesammenlægning. Selskabet råder over 2.100 boliger, der er opført i perioden 1944-1994.



Udvikling  
og læring



Solidarisk  
medansvar



God  
omgangstone



Fælles  
boligliv

## FLERE EJENDOMSSERVICE-TEKNIKERELEVER

Bestyrelsen besluttede i foråret 2022 at øge optaget af ejendomsserviceteknikerelever i boligorganisationernes drift med en om året. Der er i forvejen en aftale om, at boligorganisationen hvert år optager en elev om året. Med den nye beslutning er det samlede optag af nye elever to om året.

Flere elever er en god vej at gå for at sikre kvalificeret arbejdskraft på sigt. Derudover bidrager det til boligorganisationens sociale bæredygtighedsprofil og styrker bidraget til verdensmål nr. 4 om uddannelse.

## RETNINGSLINJER FOR UDLÆG VED BEBOERAKTIVITETER OG UDVALG

Fællesskabet og beboerdemokratiet er kernen i den almene boligsektor. Dette dyrkes i stort set alle AB's afdelinger gennem udvalg og forskellige beboeraktiviteter til stor gavn for beboerne. Typisk får udvalgene opbakning og økonomi stillet til rådighed af beboermødet. Hidtil har afdelingerne haft mange forskellige måder at forvalte midlerne i klubberne på. For at gøre forvaltningen mere ensartet, sikre transparens, rimelighed, efterlevelse af revisionens krav og nedsætte risikoen for, at der sker svig i afdelin-

gerne, har organisationsbestyrelsen godkendt et sæt retningslinjer for, hvordan økonomien forvaltes i klubberne. Du kan finde retningslinjerne på [www.bo-vest.dk](http://www.bo-vest.dk)

## DIRIGENT - OG RETORIKKURSUS

I foråret 2022 blev der afholdt dirigent- og retorikkursus for organisationsbestyrelsen og interesserede fra afdelingsbestyrelserne i AB. Baggrunden for kurset var, at AB's organisationsbestyrelse ønsker at styrke afholdelsen af organisationens afdelingsmøder, og derfor uddanne dirigenter til at få kompetencen til at styre møderne, så de bliver afholdt inden for de fastlagte rammer samt i en god tone blandt deltagerne.

## NYT EFFEKTIVISERINGSUDVALG I AB

AB's organisationsbestyrelse har besluttet at oprette et effektiviseringsudvalg, der skal komme med idéer og forslag til, hvordan man kan effektivisere i organisationen og driften. Det kan for eksempel være ved at indgå fælles indkøbsaftaler, dele maskiner på tværs af afdelinger eller indgå driftsfællesskaber.

Med venlig hilsen

**AB's organisationsbestyrelse**

## AB's BESTYRELSE



Kirsten Mogensen  
Formand



Thomas Tuck  
Næstformand



Peter Arler  
Bestyrelsesmedlem



John Kaubak Pedersen  
Bestyrelsesmedlem



Hans Bindslev  
Bestyrelsesmedlem



Brian Overgaard  
Bestyrelsesmedlem



Uffe Jensen  
Bestyrelsesmedlem



Steen G. Andersen  
Bestyrelsesmedlem



Sonny Faarborg  
Bestyrelsesmedlem



Jannie Poulsen  
1. suppleant

# STARTPAKKER OG EL-LADESTANDERE

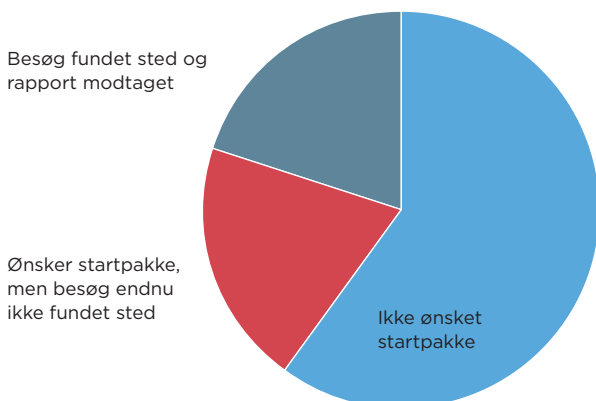
## BIODIVERSITET OG STATUS PÅ STARTPAKKER

Mange arter af planter og dyr forsvinder i disse år. For at være med til at standse denne uheldige udvikling besluttede organisationsbestyrelsen i 2021 at tilbyde alle afdelinger en startpakke i biodiversitet. Startpakken består af en gennemgang og en analyse, der noterer deres nuværende biodiversitets-score i afdelingens udearealer. Analysen kortlægger, hvilke konkrete tiltag boligafdelingen kan gennemføre for at højne biodiversiteten baseret på de ønsker, de har til udeområderne.

Analysen, altså startpakken, er altså en boligafdelings første skridt i retning af mere biodiversitet. Analysen bliver gennemført på baggrund af en markvandring med en ekstern biodiversitetskonsulent, beboerrepræsentanter og driften.

Status på projektet i slutningen af 2022 er, at tre afdelinger har haft besøg af en biodiversitetskonsulent og der er udarbejdet en rapport om hvilke konkrete tiltag, der giver bedst mening for afdelingen at implementere. Yderligere tre afdelinger har takket ja til startpakken, men af forskellige årsager har besøget endnu ikke fundet sted. I en af de tre afdelinger skyldes det, at de er i gang med en større helhedsplan og ønsker at afvente, til renoveringen er overstået.

## STATUS PÅ STARTPAKKER I BIODIVERSITET I AFDELINGERNE



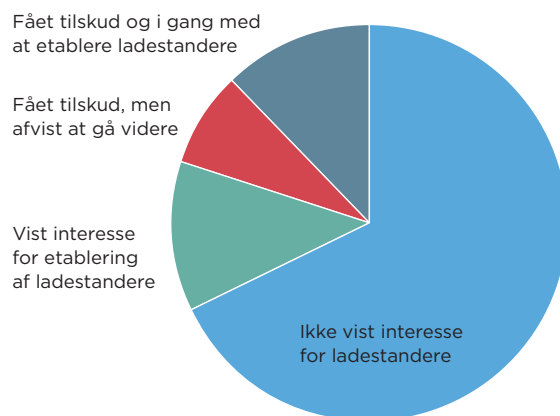
I AB er det 43 % af afdelingerne, der arbejder med eller er interesserede i at arbejde med at skabe øget biodiversitet.

## EL-LADESTANDERE I ALBERTSLUND BOLIGSELSKAB

Salget af elbiler er stigende. Det gør at almene boligafdelinger er nødt til at forholde sig til beboernes behov for lokale ladeløsninger. Også for at boligafdelingen skal forblive attraktiv for nuværende og kommende beboere, der stiller ambitiøse krav til bæredygtighed, klima og energi.

Det har længe været forbundet med mange spørgsmål for almene boligafdelinger at komme i gang med lokale ladeløsninger til el-biler. For at sætte gang i udviklingen besluttede organisationsbestyrelsen, at hver afdeling tilbydes en gratis dobbelt ladestander til elbiler. Herudover har det været muligt for almene boligafdelinger at søge om midler gennem en grøn pulje fra Transportministeriet.

## STATUS PÅ ELLADESTANDERE I AFDELINGERNE



Tre af AB's boligafdelinger har ansøgt og fået bevilliget tilskud fra den grønne pulje. Hos den ene af de tre afdelinger, der fik bevillingen, har afdelingsbestyrelsen dog efterfølgende besluttet ikke at gå videre med etablering af ladestandere, da de oplevede, at der var begrænset interesse fra beboernes side. Status på elladestandere i AB er således, at to afdelinger er gang med at etablere ladestandere. Yderligere to afdelinger har udvist interesse for at etablere ladestandere til elbiler.

# HENLÆGGELSER

Henlæggelser er afdelingernes opsparing til vedligehold og fornyelse af de bygningsdele afdelingen eller ejendommen består af. Hver afdeling har en vedligeholdelsesplan og henlæggelserne skal være sparet op i henhold til denne. Formålet med henlæggelserne er at sikre, at huslejen har en jævn udvikling og at de løbende udgifter til vedligehold er opsparet. Ved at spare op får boligorganisationer og afdelinger mulighed for at planlægge udskiftninger og større vedligeholdelsesarbejder uden risiko for udsving i huslejen.

Tidligere sparede man op til 10-års vedligeholdelse af boligerne. Med den nye bekendtgø-

relse skal der spares op til de kommende 30-års vedligeholdelse.

Desværre har mange afdelinger ikke henlagt tilstrækkeligt. Det betyder, at mange beboere nu vil opleve at henlæggelsesniveauet (opsparingen) skal stige. Der er udarbejdet handleplaner for stort set alle afdelinger i AB, der både skal sikre, at der bliver sparet tilstrækkeligt op, samtidig med, at huslestigningen bliver så lav og gradvis som muligt. I afdelinger hvor der er større renoveringsprojekter i gang, bliver handleplanen udarbejdet, når renoveringen er afsluttet.

## BUDGET 2023

AFDELING	HUSLEJESTIGNING	HUSLEJEÆNDRING I HENLÆGGELSER
Solhusene	3,51%	1,61%
Syd	1,68%	0,05%
Vest	2,00%	1,71%
Etagehusene	2,93%	0,00%
Nord	2,01%	1,76%
Kirsebærgården	3,93%	2,65%
Blommegården*	4,56%	-2,69%
Troldnøddegården	3,10%	0,80%
Capellavænget	5,04%	0,00%
Miravænget	5,85%	2,49%
Rigelvænget	4,75%	1,28%
Eskebuen	2,12%	0,00%
Rimbuen*	4,31%	-2,61%
Oldbuen*	2,35%	-2,19%

\* Der realiseres et fald henlæggelser, da der afvikles et overskud fra tidligere år

Tabellen viser huslejudviklingen i afdelingerne jf. budget 2023. Huslejudviklingen i henlæggelser viser, hvor stor en andel af den samlede huslejudvikling, der er udgjort af en hhv. stigning eller fald i afdelingens henlæggelser. Over de kommende år vil tabellen vise, hvordan udviklingen i henlæggelserne forløber, så det sikres, at afdelingernes huslejudvikling er så jævn som muligt.

# GRØNNE REGNSKABER

## VARME OG EL - GRØNNE REGNSKABER I AB

Et grønt regnskab giver et overblik over forbrug af for eksempel el og fjernvarme i hver boligafdeling. Det gør det muligt at sammenligne mellem afdelingerne og fra år til år. Regnskabet har til formål at skabe gennemsigtighed og information om forholdene. Dermed kan man tage ansvar for sin påvirkning af miljøet og træffe mere bæredygtige beslutninger.

Disse oversigter viser forbruget for de sidste tre år på fælles el og varme i afdelingerne i Albertslunds Boligselskab. Afdelingernes vandforbrug er desværre ikke tilgængelige endnu, og indgår derfor ikke i denne oversigt. Det skal desuden bemærkes, at de data, der præsenteres her er foreløbige og der kan ske ændringer, når det endelige regnskab er klar.

AB Vest og AB Syd har haft store renoveringsprojekter med mange genhusninger. Dette har påvirket forbruget i væsentlig grad, hvilket gør, at år 2021 er blevet taget ud af sammenligningen, og for AB Vests vedkommende også år 2020.

## OPDELING AF AB'S FORBRUGSREGNSKABER

Varme- og elforbruget er delt op i kategorierne 'etageboliger' og 'tæt/lavt byggeri'. Dette skyldes, at forbruget i de forskellige boligtyper kan variere fra hinanden. Årsagerne til variationen kan skyldes både bygningernes konstruktion og beboernes adfærd. Hvis tæt/lavt byggeri er bedre isoleret, vil man se markante forskelle, da de

har mindre areal og er dermed udsat for mindre vind end etagebyggeri, hvilket betyder mindre varmetab. Fælles el forbrug kan variere ved de elektriske apparater, man har til rådighed, samt deres effektivitet. Disse kan være vaskemaskiner, tørretumblere, elevatorer, udebelysning osv. Beboernes adfærd kan også spille en stor rolle i variationen af både varme- og elforbruget, da nogle beboere kan være mere energisparende end andre. Derudover kan fælles forbrug såsom varme og el også påvirkes af forskellige årstider og klimaforhold. Det er vigtigt at være opmærksom på forbruget og gøre en indsats for at mindske det, da det ikke kun har en positiv effekt på miljøet, men også kan føre til lavere udgifter for beboerne.

## VARME

Der ses en tydelig tendens til, at varmeforbruget ikke har ændret sig markant over de sidste 3 år. Men hvis man kigger længere tilbage end de tre år, der er med i denne opgørelse, ser man, at AB Vest har halveret deres varmeforbrug sammenlignet med 2017.

## FÆLLES EL

Fælles el omfatter typisk den el, der bliver brugt på fællesarealer, eventuelle vaskerier, ejendomskontorer, samt udebelysning. Sammenligning for de sidste tre år viser, at forbruget ligger relativt stabilt. Hvis man går 6-8 år tilbage, ser man dog, at AB vest, AB syd, Etagehusene og Vængerne har nedsat deres fælles elforbrug markant, i nogle tilfælde med op til 50%.

## VARME, kWh/m<sup>2</sup>

### TÆT/LAV BEBYGGELSE

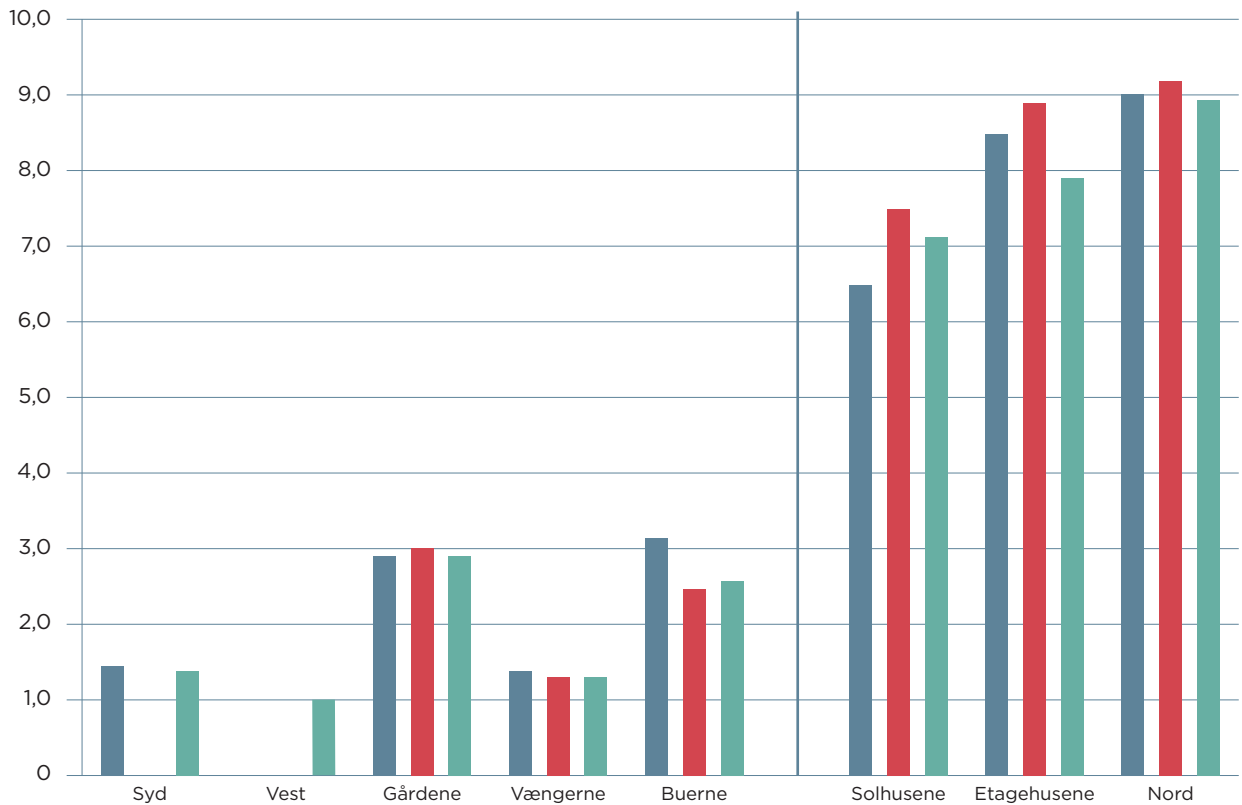
### ETAGEBOLIG



## FÆLLES EL, kWh/m<sup>2</sup>

### TÆT/LAV BEBYGGELSE

### ETAGEBOLIG



# AB's ØKONOMI 2022

Regnskabet for 2022 viser et underskud på 607.218 kr.  
Beløbet dækkes af arbejdskapitalen.

## RESULTAT FOR 2022

Underskuddet skyldes primært en større net-torenteudgift. Dette modsvares delvist af færre udgifter til kurser, mødeudgifter, årsberetning, studietur og revision.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2022 6.668.626 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 2.864 kr. pr. lejemålsenhed.

AB's bidrag til BO-VEST's administrati-on var i 2022 på 4.099 kr. pr. lejemålsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til AB, som udgjorde 507 kr. pr. lejemålsenhed i 2022.

## AFDELINGERNE

I regnskabsåret 2022 har der været overskud i 10 af AB's 16 afdelingsregnskaber.

Resultaterne i afdelingerne skyldes en række forskellige forhold. Fælles for hovedparten af afdelingerne er dog, at de har haft færre udgifter til renovation og renholdelse. Dette modsvares dog af, at mange afdelinger har haft flere udgifter til el på fællesarealer samt til almindelig vedligeholdelse.

I regnskaberne for de enkelte afdelinger fremgår det på hvilke poster, der er afvigelser fra budgettet. Regnskaberne kan hentes på de enkelte ejendomskontorer eller i Landsbygge-fondens regnskabsdatabase på [regnskab.lbf.dk](http://regnskab.lbf.dk).

Det er muligt at hente en kopi af AB's års-regnskab på [bo-vest.dk](http://bo-vest.dk).

## ØKONOMISKE NØGLETAL

