



— Årsberetning 2023 —

ÅRSBERETNING FOR AB 2023

2023 har været et år præget af en vis turbulens i den beboerdemokratiske top i Albertslund Boligselskab. Den sidste halvdel af året bød på både formandsskifte og et mistillidsvotum til organisationsbestyrelsen. Heldigvis er vi i bestyrelsen kommet godt videre og ser nu fremad med fornyet mod og en særlig ambition for en styrket dialog mellem organisationsbestyrelsen og det aktive beboerdemokrati rundt om i vores 14 boligafdelinger.

SKIFTE PÅ FORMANDSPOSTEN

Efter næsten 20 år i AB's organisationsbestyrelse, de sidste syv år som formand, valgte Kirsten Mogensen i slutningen af august at trække sig fra formandsposten. Fra bestyrelsens side vil vi takke Kirsten for hendes mange års engagement i det beboerdemokratiske arbejde.

Umiddelbart herefter valgte bestyrelsen på et ekstraordinært bestyrelsesmøde, at Peter Arler skulle fungere som konstitueret formand for

AB indtil det ordinære repræsentantskabsmøde 2024. Peter har siddet i organisationsbestyrelsen de seneste godt fem et halvt år. Samtidig fik han også den ledige plads som næstformand i BO-VESTs bestyrelse, hvorfra Kirsten også trak sig tilbage i august.

EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Ikke længe efter måtte organisationsbestyrelsen indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, idet vi havde modtaget et mistillidsvotum underskrevet af 16 repræsentantskabsmedlemmer. Mødet blev afholdt den 21. september 2023, hvor repræsentantskabsmedlemmerne bag votummet fik mulighed for at fremlægge årsagerne bag. Mødet endte med, at mistillidsvotummet blev nedstemt med 15 stemmer for og 32 stemmer imod. Herfra har organisationsbestyrelsen kunnet fortsætte sit virke.

AB's BESTYRELSE



Peter Arler
Konst. bestyrelsesformand



Thomas Tuck
Næstformand



Hans Bindlev
Bestyrelsesmedlem



John Kaubak Pedersen
Bestyrelsesmedlem



Uffe Jensen
Bestyrelsesmedlem



Brian Overgaard
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Haumann
Bestyrelsesmedlem



Kirsten Simonsen
Bestyrelsesmedlem



Anne Lise Grøndahl
Bestyrelsesmedlem

GRUNDEJERFORENINGERNE I DAMGÅRDSAREALET

Det har tidligere været besluttet, at driften skulle repræsentere boligorganisationen over for grundejerforeningerne i Damgårdsarealet. Formålet har været at sikre, at afdelingernes og organisationens interesser bliver varetaget, samt at de beslutninger, der træffes, respekterer de økonomiske rammer, der er gældende i de, af beboerne vedtagne, budgetter for Gårdene, Buerne og Vængerne. Efter et års tid med dette setup blev bestyrelsen i løbet af 2023 opmærksomme på, at der er opstået uklarhed over afdelingernes roller i relation til beslutningen. Nogle afdelinger har en opfattelse af at være sat udenfor indflydelse.

Bestyrelsen har stort fokus på, at der i fremtiden bliver en struktur omkring grundejerforeningerne, som sikrer beboerdemokratiets indflydelse. Derfor er der igangsat en proces for at beskrive aftalen, så der fremadrettet bliver fuldstændig klarhed omkring formålet med beslutningen, driftens mandat, rollerne og ansvaret driften og afdelingerne imellem, samt at inputs fra afdelingerne altid sikres forud for møder i grundejerforeningerne.

DIALOGMØDER MED AB'S AFDELINGER

I løbet af 2023 har bestyrelsen revurderet og nedlagt den eksisterende kontaktpersonordning for afdelingerne. Som et led i at styrke dialogen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingerne har bestyrelsen i stedet besluttet at holde dialogmøder med de enkelte afdelinger. Formålet er at få en tættere kontakt med afdelingerne og en bedre føling med og forståelse for de udfordringer, som afdelingerne måtte opleve, så organisationsbestyrelsen kan være behjælpelig med at finde løsninger. På møderne deltager repræsentanter fra forretningsudvalget i AB og ved behov medarbejdere fra administrationen. Der har allerede været møder i en række afdelinger, og flere er i kalenderen. Alle afdelingsbestyrelser er til enhver tid velkomne til at kontakte AB's forretningsudvalg, hvis de ønsker et møde.

EFFEKTIVISERINGSUDVALG

Tilbage i 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at nedsætte et effektiviseringsudvalg, der skal komme med idéer og forslag til, hvordan organisationen og driften kan effektiviseres.

I 2023 har udvalget stadfæstet sit formål og udarbejdet et kommissorium for udvalgsarbejdet. Det første udvalget har kastet sig over, er at se på mulighederne for fælles indkøb. Her er der blevet igangsat en analyse af indkøbene i AB, hvorudfra udvalget efterfølgende vil debattere mulighederne for at opnå besparelser på at samle nogle indkøb til samlede udbud.

HELHEDSPLANER OG RENOVERINGER

I efteråret 2023 var der juridisk aflevering af helhedsplanen for Solhusene. Den juridiske aflevering betyder, at alt det, der skulle laves under renoveringen, nu er lavet, men at dele af arbejdet efter aftale er udskudt. På grund af vejret vil udearealerne eksempelvis først få ny grøn beplantning i løbet af foråret 2024. Og endelig vil indreguleringen af det nye vand- og varmesystem først ske, når det bliver varmere i vejret, så beboerne ikke skal undvære varme hen over vinteren. På grund af tekniske vanskeligheder venter beboerne i Solhusene i skrivende stund desværre fortsat på, at de nyopsatte solceller kommer til at forsyne afdelingen med grøn strøm.

Etagehusenes helhedsplan har i 2023 været under behandling i Landsbyggefonden. Den endelige finansiering af projektet mangler fortsat at falde på plads, men det er forventningen, at sagen kan komme til afstemning i løbet af 2024.

I AB Nord var der i efteråret 2023 åbent hus i de nye prøveboliger. Her fik beboerne mulighed for at se, hvordan deres bolig kan komme til at se ud efter den kommende renovering. Afdelingen afventer lige nu opstart af helhedsplanen, som skal til afstemning i løbet af 2024. Hvis alt går efter planen, forventes renoveringen at gå i gang i 2025. Helhedsplanen omfatter blandt andet etablering af nyt ventilationsanlæg, som skal sikre bedre indeklima i boligerne. Herudover skal badeværelserne renoveres og nyindrettes.

Med venlig hilsen
AB's organisationsbestyrelse

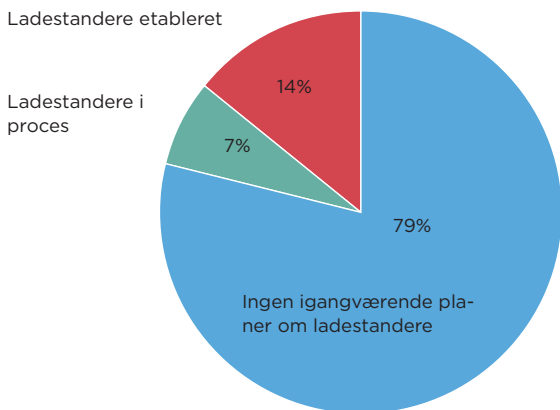
GRØNNE OG SOCIALE INITIATIVER

LADESTANDERE I AFDELINGERNE

Salget af elbiler stiger fortsat. Ifølge tal fra Vejdirektoratet udgjorde elbiler i slutningen af 2023 lidt over syv pct. af den danske bestand af personbiler. De stigende tal gør, at almene boligafdelinger må forholde sig til, hvordan de kan opfylde behovet for lokale ladeløsninger for fortsat at være attraktive.

I AB har det i løbet af 2023 også været et fokusområde i flere afdelinger at gøre livet for el- og hybridbilsejere lettere. Tilbage i 2022 fik to afdelinger bevilget tilskud til etablering af ladestanderne gennem en grøn pulje fra Transportministeriet, og i 2023 blev ladestanderne etableret i de to afdelinger. Også i en tredje afdeling er planlægningsprocessen i fuld gang. I de resterende 11 afdelinger i AB er der foreløbigt ingen konkrete planer om at etablere ladestanderne.

STATUS PÅ LADESTANDERE I AFDELINGERNE



BIODIVERSITET I AFDELINGERNE

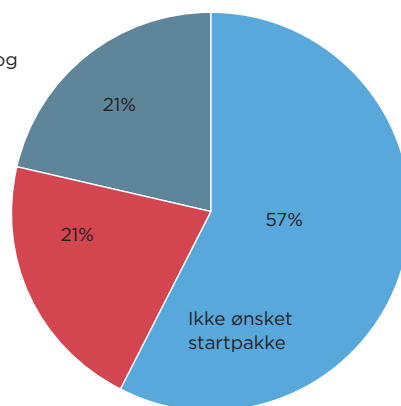
Organisationsbestyrelsen har siden 2021 tilbudt startpakker i biodiversitet til alle afdelinger. En startpakke består af en analyse af afdelingens nuværende biodiversitet og kortlægger, hvilke konkrete tiltag boligafdelingen kan gennemføre for at højne biodiversiteten. Status i slutningen af 2023 er fortsat, at tre afdelinger har modtaget en rapport med kon-

krete forslag til tiltag. Yderligere tre afdelinger har takket ja til startpakken, men af forskellige årsager har besøget endnu ikke fundet sted. De resterende otte afdelinger har endnu ikke valgt at tage imod tilbuddet om en startpakke.

STATUS PÅ STARTPAKKER I BIODIVERSITET I AFDELINGERNE

Besøg fundet sted og rapport modtaget

Ønsker startpakke, men besøg endnu ikke fundet sted



LÆRLINGE I AFDELINGERNE OG PÅ BYGGEPLADSEN

I AB er der ikke kun fokus på den klimamæssige bæredygtighed, men også den sociale. Det er vigtigt for AB at gøre en ekstra indsats for at sikre gode uddannelsesmuligheder for unge. Flere lærlinge- og praktikpladser er ligeledes en god vej til at sikre kvalificeret arbejdskraft på sigt. Tilbage i 2022 besluttede bestyrelsen at øge optaget af ejendomsserviceteknikerlærlinge i boligorganisationens drift med en om året. Det betød, at AB i 2023 ikke bare optog en, men to lærlinge. I 2023 var der således i alt fire lærlinge ansat.

Også i byggesagerne er det vigtigt at sikre uddannelsesmuligheder. Med den grønne boligaftale fra 2020, er der fra politisk side enighed om, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. I AB har der i 2023 fortsat været gang i den store renovering af Solhusene. I denne byggesag har hele 17,9 pct. af de beskæftigede håndværkere været lærlinge.

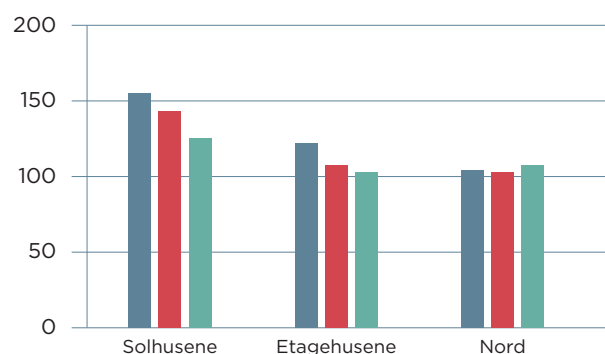
GRØNNE REGNSKABER

Et grønt regnskab giver et overblik over forbrug af for eksempel el og fjernvarme i hver boligafdeling. Det gør det muligt at sammenligne boligafdelingerne indbyrdes og følge udviklingen fra år til år. Regnskabet har til formål at skabe gennemsigtighed og sammenlignelighed af forbruget i AB og boligafdelingerne. Når forbruget bliver synligt, kan man bedre tage ansvar for sin miljøpåvirkning og træffe bæredygtige beslutninger.

Diagrammerne viser forbruget for de sidste tre år på fælles el og varme i en række afdelinger i AB. Afdelingernes vandforbrug er desværre ikke tilgængelige endnu, og indgår derfor ikke i denne oversigt. Det skal desuden bemærkes, at de data, der er præsenteret her, er foreløbige. Der kan ske ændringer, når det endelige regnskab er klar.

VARME

Der er en tendens til, at varmemeforbruget i de viste afdelinger er faldende over den seneste periode. AB Nord har haft en mindre stigning, men



ligger stadig under gennemsnittet for almene boliger på 117,7 kWh/m². Det er vigtigt at bemærke, at 2021 var et år med højt varmemeforbrug pga. Covid 19, men generelt set er forbruget faldende, når man kigger tilbage over de seneste ti år.

FÆLLES EL

Fælles el omfatter typisk den el, der bliver brugt på fællesarealer, eventuelle vaskerier, ejendoms-kontorer, samt til udendørs belysning. Afdelingerne er delt op i kategorierne "etageboliger" og "tæt/lavt byggeri". Det skyldes, at forbruget i de forskellige boligtyper kan variere fra hinanden. Variationen i elforbruget skyldes, at man typisk i etagebyggeri er flere til at dække det samme fællesareal.

En sammenligning af de sidste tre år viser generelt set, at forbruget ligger relativt stabilt. Enkelte afdelinger har formået at sænke deres elforbrug yderligere i 2023. Hvis man kigger på elforbruget tilbage til 2018 har mange afdelinger nedsat deres fælles elforbrug markant - nogle med op til 50 pct.

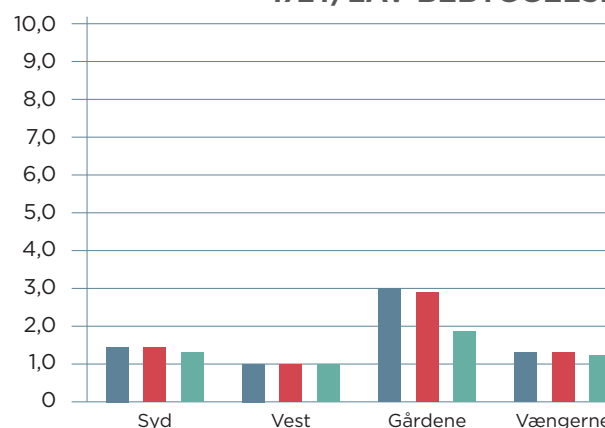
VARME, kWh/m², ETAGEBOLIG

Diagrammet over fælles varmemeforbrug viser kun et lille udpluk af afdelingerne i AB. Det skyldes, at det desværre ikke har været muligt at skaffe varmemeforbrugsdata for de afdelinger, der er direkte forsynet af Albertslund Forsyning. Tallene vil fremgå, når det endelige grønne regnskab foreligger.

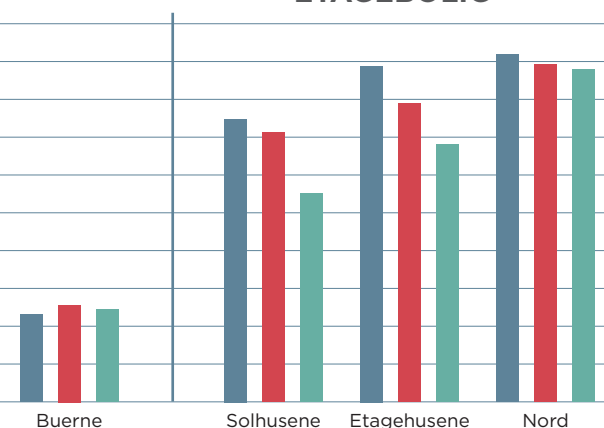
■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

FÆLLES EL, kWh/m²

TÆT/LAVT BEBYGGELSE



ETAGEBOLIG



HENLÆGGELSER

Henlæggelser er ikke blot et vigtigt tema i AB, men i hele den almene boligbranche. Årsagen er, at der de seneste år er kommet et øget fokus på, om henlæggelsesniveauet i de enkelte boligafdelinger er tilpasset det reelle vedligeholdelsesbehov i fremtiden.

Henlæggelser er afdelingernes opsparing til vedligehold og fornyelse af boligafdelingens bygningsdele. Hver afdeling har en vedligeholdelsesplan, og henlæggelserne skal være sparet op i henhold til den. Formålet med at henlægge er at sikre en jævn huslejudvikling. Når der er sparet tilstrækkeligt op, er der mindre risiko for pludselige store udsving i huslejen, når større vedligeholdelsesopgaver skal foretages.

Der er udarbejdet henlæggelsesplaner for samtlige afdelinger. De afdelinger, der endnu ikke har fået en, vil få udarbejdet en på et senere tidspunkt. Det er henlæggelsesplanen, der danner udgangspunktet for, om en afdeling

henlægger tilstrækkeligt, eller om henlæggelserne skal øges.

Nedenfor fremgår budgettallene for henlæggelserne for 2024 for alle AB's afdelinger. Overordnet ser det rigtig fornuftigt ud. Stort set alle afdelinger øger henlæggelserne. AB Vest øger sine betragteligt for at imødegå de kommende års vedligeholdelsesbehov, og derudover er de øget med renteindtægter og merindtægt fra Landsbyggefonden og reguleringskonto. Modsat sker der fald i henlæggelserne i AB Syd og i Rimbuen. I begge afdelinger skyldes det, at det opsavede overskud er mindre, og der derfor er mindre til at henlægge.

Årsagen til, at tabellerne også viser huslejestigningen er, at AB's bestyrelse har stor opmærksomhed på, at huslejerne ikke pludseligt skal stige voldsomt, men derimod bør øges gradvist.

Da udviklingen i henlæggelser ikke sker fra et år til et andet, har vi i AB sat os for at følge udviklingen over en årrække. Dette skal netop sikre, at indsatsen fastholdes, så afdelingerne i fremtiden vil have tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelsesarbejder.

UDVIKLING I HENLÆGGELSER OG HUSLEJE I BUDGET 2024

AFDELING	HUSLEJESTIGNING	HUSLEJEÆNDRING I HENLÆGGELSER
Solhusene	0,00%	2,65%
Syd	1,60%	-0,16%
Vest	1,54%	13,30%
Etagehusene	3,49%	3,37%
Nord	1,03%	1,76%
Kirsebærgården	2,16%	1,53%
Blommegården	1,26%	4,73%
Troldnøddegården	1,99%	2,66%
Capellavænget	5,95%	3,98%
Miravænget	4,87%	2,35%
Rigelvænget	6,50%	5,23%
Eskebuen	4,13%	3,42%
Rimbuen	1,18%	-0,10%
Oldbuen	2,82%	2,65%

Tabellen viser udviklingen i henlæggelserne og udviklingen i huslejen for budget 2024.

AKKUMULERET UDVIKLING I HENLÆGGELSER OG HUSLEJE SAMLET SIDEN 2023

AFDELING	HUSLEJESTIGNING	HUSLEJEÆNDRING I HENLÆGGELSER
Solhusene	3,51%	4,26%
Syd	3,28%	-0,11%
Vest	3,54%	15,01%
Etagehusene	6,42%	3,37%
Nord	3,04%	3,52%
Kirsebærgården	6,09%	4,18%
Blommegården	5,82%	2,04%
Troldnøddegården	5,09%	3,46%
Capellavænget	10,99%	3,98%
Miravænget	10,72%	4,84%
Rigelvænget	11,25%	6,51%
Eskebuen	6,25%	3,42%
Rimbuen	5,49%	-2,71%
Oldbuen	5,17%	0,46%

Tabellen viser den akkumulerede udvikling i henlæggelserne og i huslejen for budget 2023 og 2024.



AB's ØKONOMI 2023

Regnskabet for 2023 viser et overskud på 1.217.425 kr.
Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

RESULTAT FOR 2023

Overskuddet skyldes primært en ekstraordinær indtægt vedrørende nedlæggelse af den interne forsikringsordning samt renteindtægter. Derudover har der været færre udgifter til kurser, møder og studietur. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøder.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2023 7.869.302 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 3.433 kr. pr. lejemålsenhed.

AB's bidrag til BO-VEST's administration var i 2023 på 4.099 kr. pr. lejemålsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til AB, som udgjorde 458 kr. pr. lejemålsenhed i 2023.

AFDELINGERNE

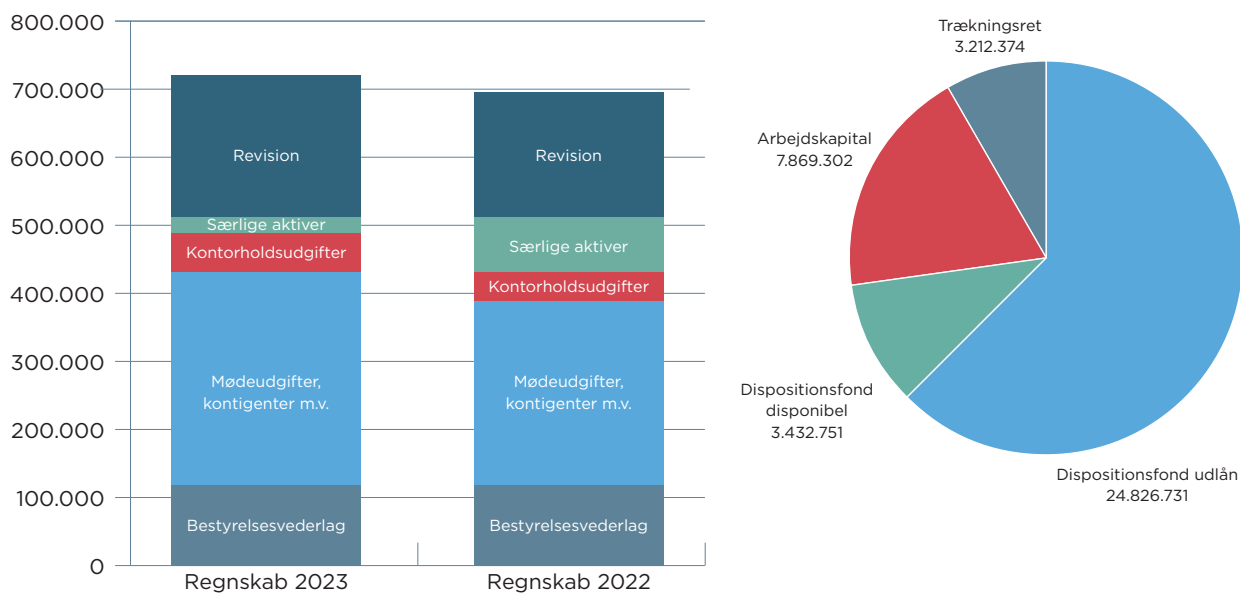
I regnskabsåret 2023 har der været overskud i 15 af AB's 16 afdelingsregnskaber.

Resultaterne i afdelingerne skyldes en række forskellige forhold. Fælles for hovedparten af afdelingerne er dog, at de har haft færre udgifter til renovation, el, almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter.

I regnskaberne for de enkelte afdelinger fremgår det på hvilke poster, der er afvigelser fra budgettet. Regnskaberne kan hentes på de enkelte ejendomskontorer eller hos BO-VEST.

Det er muligt at hente en kopi af AB's årsregnskab på bo-vest.dk.

ØKONOMISKE NØGLETAL



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.



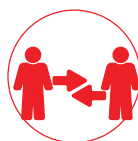
Udvikling og læring



Solidarisk medansvar



God omgangstone



Fælles boligliv