



— Årsberetning 2024 —

BYGGESAGER, BEBOER-DEMOKRATI OG DIGITAL UDVIKLING I FOKUS

Organisationsbestyrelsen i AB har i 2024 arbejdet målrettet med at håndtere de mange byggesager, styrke beboerdemokratiet og sikre en mere effektiv kommunikation med beboerne.

I 2024 har organisationsbestyrelsen i AB haft et særligt fokus på de mange byggesager og renoveringsprojekter, der præger vores boligselskab. Det har været afgørende for os at sikre, at bestyrelsen er godt klædt på til at håndtere disse komplekse sager, både hvad angår økonomi, jura og den praktiske udførelse.

For at styrke bestyrelsens viden og beslutningskraft har vi afholdt en række informationsmøder med eksterne rådgivere og eksperter inden for byggeri. Derudover har vi arbejdet aktivt

med at udvikle interne retningslinjer, der sikrer en bedre overordnet styring af byggesager.

En vigtig milepæl var det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvor vi drøftede nybyggeriet på Skallerne. Dette projekt er et af de største, vi har arbejdet med i nyere tid, og det har krævet en grundig proces for at sikre den rette økonomiske og juridiske ramme. Bestyrelsen har løbende været involveret i beslutningerne og har prioriteret åbenhed og inddragelse af beboerdemokratiet i processen.

AB's BESTYRELSE



Peter Arler
Bestyrelsesformand



Thomas Tuck
Næstformand



Hans Bindslev
Bestyrelsesmedlem



John Kaubak Pedersen
Bestyrelsesmedlem



Uffe Jensen
Bestyrelsesmedlem



Brian Overgaard
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Haumann
Bestyrelsesmedlem



Kirsten Simonsen
Bestyrelsesmedlem



Dennis Skjoldborg
Bestyrelsesmedlem



Anne Lise Grøndahl
1. suppleant

Derudover har vi set en øget interesse for energirenoveringer i flere afdelinger, hvor vi har arbejdet på at sikre langsigtede og bæredygtige løsninger. Dette har krævet et tæt samarbejde mellem bestyrelsen, administrationen og de involverede afdelinger.

DIGITAL KOMMUNIKATION OG NYE HJEMMESIDER

En anden central indsats i 2024 har været at øge informationsniveauet og styrke den digitale kommunikation med beboerne. Med lanceringen af nye hjemmesider for både boligselskabet og de enkelte afdelinger har vi taget et stort skridt mod en mere effektiv og tidssvarende informationsformidling.

Hjemmesiderne er skabt med henblik på at gøre det lettere for beboerne at finde relevant information, følge med i beslutningsprocesser og få svar på de mest almindelige spørgsmål. Dette initiativ erstatter den tidligere mentor-/kontaktdordning mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, idet vi har vurderet, at en digital løsning bedre kan dække behovet for løbende kommunikation.

I forlængelse af dette har vi også iværksat en evaluering af vores nuværende kommunikationsstrategi for at sikre, at alle beboere får den information, de har brug for, i rette tid. Dette inkluderer både digitale nyhedsbreve, sociale medier og fysiske opslagstavler i afdelingerne.

FÆLLESSKAB OG BEBOERDEMOKRATI

Bestyrelsen har i 2024 haft fokus på at styrke det beboerdemokratiske arbejde. Vi har set en stigende interesse for deltagelse i afdelingsmøder, og vi arbejder på at understøtte nye initiativer, der kan engagere flere beboere i det fælles ansvar for vores boliger og nærmiljø.

Et særligt tema har været en mere direkte dialog med beboerne gennem afdelingsbestyrelserne. Vi har afholdt flere møder, hvor vi har drøftet udfordringer og mulige løsninger, og vi vil fortsætte denne dialog i 2025.

STYRKET ØKONOMISK OVERBLIK OG ADMINISTRATION

I løbet af året har vi haft et særligt fokus på at sikre en bæredygtig økonomi i boligselskabet. Vi har blandt andet set på, hvordan vi bedst kan optimere vores udgifter, samtidig med at vi

bevarer en høj standard for service og vedligeholdelse. Bestyrelsen har drøftet flere tiltag, herunder en bedre budgetopfølgning i afdelingerne og en mere struktureret tilgang til fællesindkøb, hvilket kan føre til væsentlige besparelser.

Et andet vigtigt initiativ har været en opdatering af procedurer for håndtering af råderet og forbedringsarbejder i afdelingerne. Dette skal sikre, at beboerne oplever større gennemsigtighed i processen og nemmere adgang til information. Vi har også arbejdet på at forbedre samarbejdet mellem bestyrelsen og administrationen for at sikre en mere smidig beslutningsproces i økonomiske sager.

FREMADRETTET ARBEJDE

Arbejdet med byggesager og renoveringer vil fortsætte i 2025, og vi vil fortsat have fokus på at styrke beboerdemokratiet gennem gennemsigtig kommunikation og vidensdeling. Vi ser frem til at følge udviklingen i de mange projekter og til at samarbejde tæt med både afdelingsbestyrelser og beboere om at skabe de bedst mulige rammer for fremtidens boligområder i AB.

Derudover vil vi i 2025 fortsat arbejde med at styrke fællesskabet i vores boligselskab. Vi vil undersøge muligheder for nye initiativer, der kan øge sammenholdet og engagementet blandt beboerne – både i form af sociale arrangementer og nye måder at inddrage beboerdemokratiet på.

Med venlig hilsen

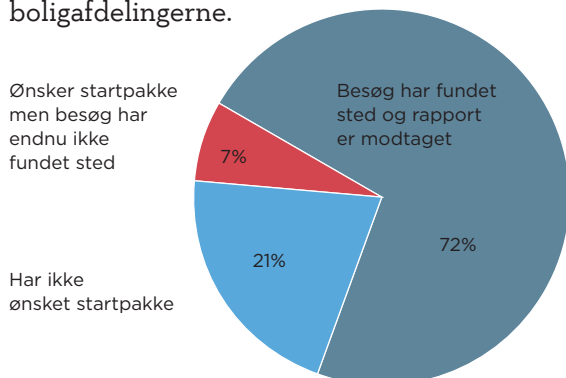
Organisationsbestyrelsen i AB

GRØNNE OG SOCIALE INITIATIVER

BIODIVERSITET I AFDELINGERNE

Arbejdet med biodiversitet i Albertslund Boligselskabs afdelinger fortsætter. Tre afdelinger (Blommegården, AB Vest og Nord) har fået udarbejdet en biodiversitetsstrategi med konkrete forslag til tiltag. I Etagehusene er processen i gang, og afdelingen står overfor at få lavet en startpakke, mens Solhusene afventer færdiggørelsen af en større renovering, før arbejdet kan gå videre. Rimbuen har endnu ikke igangsat en indsats.

Organisationsbestyrelsen har siden 2021 tilbudt startpakker i biodiversitet, som kortlægger den nuværende biodiversitet og peger på mulige forbedringer. Arbejdet er en del af en langsigtet indsats for at styrke de grønne områder og skabe bedre forhold for biodiversiteten i boligafdelingerne.

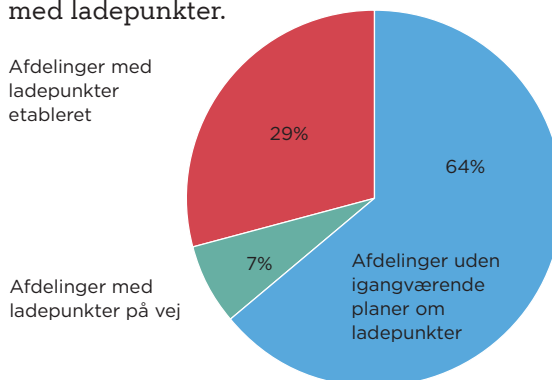


LADEPUNKTER I AFDELINGERNE

Salget af elbiler fortsætter med at stige, og behovet for ladeinfrastruktur i boligområder vokser i takt hermed. For at imødekomme denne udvikling har flere afdelinger i Albertslund Boligselskab taget skridt til at etablere ladestandere, så beboere med el- og hybridbiler får bedre muligheder for opladning tæt på deres bolig.

I dag er der etableret i alt 74 ladepunkter fordelt på fire afdelinger: Syd (44 ladepunkter), Etagehusene (16), Nord (8) og Solhusene (6). Derudover er 10 nye ladepunkter på vej i Vest, hvor planlægningsarbejdet er i gang. I de resterende afdelinger er der endnu ikke konkrete planer om etablering af ladestandere, men behovet vurderes løbende i takt med efterspørgslen blandt beboerne og de teknologiske muligheder.

Organisationsbestyrelsen følger udviklingen tæt og arbejder for at sikre, at boligafdelingerne tilbyder tidssvarende og bæredygtige løsninger, der understøtter den grønne omstilling. For afdelinger, der ønsker at undersøge mulighederne for ladestandere, kan der være forskellige finansierings- og samarbejdsmuligheder, som kan gøre det lettere at etablere nye ladepunkter i fremtiden. BO-VEST kan hjælpe interesserede afdelinger med at komme i gang med arbejdet med ladepunkter.



LÆRLINGE I AFDELINGERNE OG PÅ BYGGEPLADSERNE

Lærlinge og elever er et prioriteret område i AB's bestyrelse, der ønsker at gøre sit til at hjælpe unge mennesker ind på arbejdsmarkedet. Bestyrelsen ønsker også at bidrage til, at vi som samfund har kvalificeret arbejdskraft på den lange bane.

Derfor besluttede bestyrelsen i 2022 at øge optaget af ejendomsserviceteknikerelever med én ekstra elev om året. I 2023 resulterede det i, at AB i en periode havde fire elever ansat. I dag er der to elever ansat i boligorganisationens drift.

Også i byggeprojekter har AB haft fokus på at sikre uddannelsesmuligheder. Under den store renovering af Solhusene var hele 17,9 % af de beskæftigede håndværkere lærlinge, hvilket oversteg den nationale målsætning for almene byggeprojekter. Selvom der i øjeblikket ikke er lærlinge på byggepladser i AB, fastholder boligorganisationen sin ambition om at sikre plads til unge under uddannelse i kommende byggesager.

GRØNNE REGNSKABER

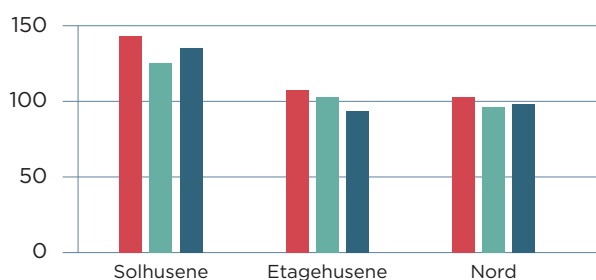
VARME OG EL - GRØNNE REGNSKABER I AB

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

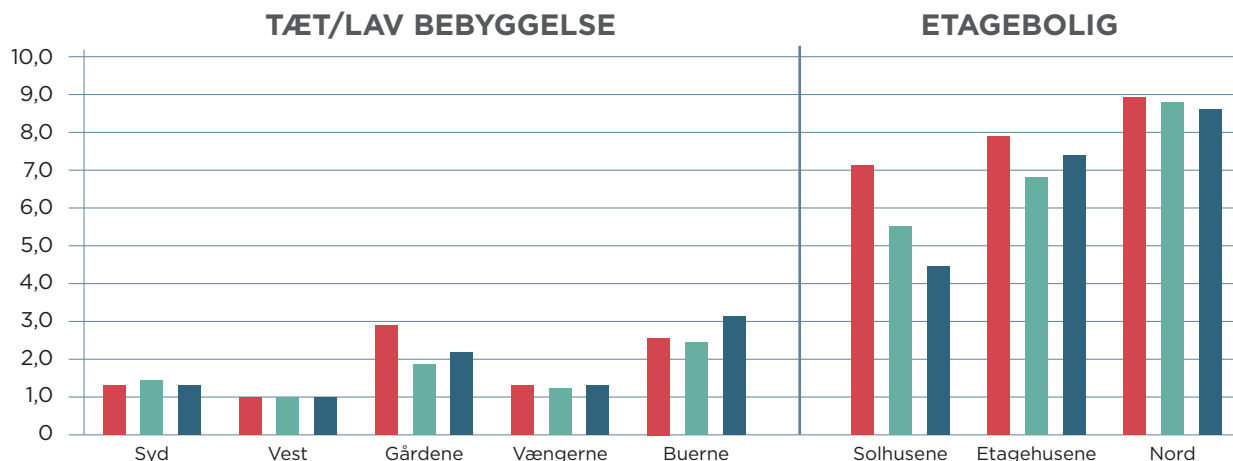
Disse oversigter viser forbruget for de sidste tre år på fælles el og varme i Albertslund Boligselskab. Afdelingernes vandforbrug er desværre ikke tilgængelige endnu, og indgår derfor ikke i denne oversigt. Det har heller ikke været muligt at skaffe varmekonsumsdata for de afdelinger der er direkte forsynet fra Albertslund Forsyning. Det skal desuden bemærkes, at de data, der er præsenteret her, er foreløbige og der kan ske ændringer, når det endelige regnskab er klar senere på året.

VARME

Varmeforbruget er faldende eller stort set stabilt i Etagehusene og Nord. Disse to afdelinger



FÆLLES EL, kWh/m²



ligger også under SBi beregnede gennemsnit for almene boliger som er 115 kWh/m². Desværre er varmekonsumet i Solhusene steget. Afdelingen har dog været under renovering og derfor kan man ikke helt regne med tallene endnu. Forhåbentlig vil forbruget igen være faldende fra 2025.

OPDELING AF AB'S FORBRUGSREGNSKABER

Forbruget er delt op i kategorierne "etageboliger" og "tæt/lav bebyggelse". Dette skyldes, at forbruget i de forskellige boligtyper kan variere meget fra hinanden. Da lejligheder i etageboliger typisk ligger tæt med delte vægge, kræver det mindre at varme dem op, end hvis man bor i tæt/lavt byggeri i et række- eller gårdhavehus. Forskellen i elforbruget er fordi man typisk er flere til at dække det samme fællesareal.

FÆLLES EL

Fælles el omfatter typisk den el, der bliver brugt på fællesarealer, eventuelle vaskerier, ejendomskontorer, samt udebelysning. Dog er Solhusene lidt anderledes, da afdelingen har fået solceller og derfor ser deres elforsyning lidt anderledes ud nu. Sammenligning for de sidste tre år viser, at forbruget ligger relativt lavt og stabilt. Dog har enkelte afdelinger haft en lille stigning i elforbrug. Alle afdelinger ligger dog under det gennemsnitlige forbrug af fælles el i almene boliger som er på 11 kWh/m².

HENLÆGGELSER

Henlæggelser er et centralt tema i Albertslund Boligselskab og hele den almene boligsektor. De seneste år har der været øget fokus på, om boligafdelingerne henlægger nok til fremtidens vedligeholdelsesbehov. Målet er at sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til at dække større renoveringer og undgå store, pludselige huslejestigninger.

Henlæggelser er boligafdelingernes opsparring til vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og fællesarealer. Opsparingen er en del af afdelingens vedligeholdelsesplan og sikrer, at større renoveringer kan gennemføres uden drastiske huslejestigninger. En sund henlæggelsesstrategi bidrager til en stabil økonomi i boligafdelingerne og giver tryghed for beboerne.

I 2025-budgetterne kan man se en forskellig udvikling i henlæggelserne på tværs af afdelingerne. Flere afdelinger har valgt at øge henlæggelserne for at sikre en mere stabil økonomi på lang sigt. Den største stigning ses i Rimbuen, hvor henlæggelserne øges med 11,75 %, samt i Troldnøddegården (7,24 %) og Nord (6,48 %). Også afdelinger som Kirsebærgården

(5,25 %), Solhusene (5,28 %) og Miravænget (4,82 %) har markante stigninger i henlæggelserne.

I de akkumulerede huslejestigninger og huslejeændringer i henlæggelser er det især værd at bemærke de afdelinger, der har lave re huslejestigninger end huslejeændringer i henlæggelser. Det kan virke lidt kryptisk, men betyder i bund og grund, at det er lykkedes afdelingerne at øge omfanget af henlæggelser uden at hæve huslejen tilsvarende. Afdelinger som Solhusene, Vest, Nord, Kirsebærgården, Troldnøddegården og Eskebuen er lykkedes med dette. I Solhusene er den akkumulerede huslejestigning siden 2022 på 3,51 %, men henlæggelserne er ikke desto mindre øget med 9,54 % i samme periode.

Huslejestigningerne i budgettet for 2025 afspejler også udviklingen i henlæggelserne. Bestyrelsen har fortsat fokus på at sikre en gradvis og stabil huslejeudvikling, så beboerne undgår pludselige stigninger. Samlet set viser udviklingen, at der fortsat er en langsigtet indsats for at opbygge tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger, så boligområderne kan vedligeholdes uden økonomiske chok for beboerne.

UDVIKLING I HENLÆGGELSER OG HUSLEJE I BUDGET 2025

AFDELING	HUSLEJESTIGNING	HUSLEJEÆNDRING I HENLÆGGELSER
Solhusene	0,00%	5,28%
Syd	3,17%	2,20%
Vest	0,00%	1,41%
Etagehusene	4,91%	1,75%
Nord	3,50%	6,48%
Kirsebærgården	3,00%	5,25%
Blommegården	1,60%	3,27%
Troldnøddegården	2,71%	7,24%
Capellavænget	2,45%	3,84%
Miravænget	1,43%	4,82%
Rigelvænget	1,17%	4,21%
Eskebuen	0,45%	4,50%
Rimbuen	3,64%	11,75%
Oldbuen	1,64%	4,85%

AKKUMULERET UDVIKLING I HENLÆGGELSER OG HUSLEJE SAMLET SIDEN 2022

AFDELING	HUSLEJESTIGNING	HUSLEJEÆNDRING I HENLÆGGELSER
Solhusene	3,51%	9,54%
Syd	6,45%	2,09%
Vest	3,54%	16,42%
Etagehusene	11,33%	5,12%
Nord	6,54%	10,00%
Kirsebærgården	9,09%	9,43%
Blommegården	7,42%	5,31%
Troldnøddegården	7,80%	10,70%
Capellavænget	13,44%	7,82%
Miravænget	12,15%	9,66%
Rigelvænget	12,42%	10,72%
Eskebuen	6,70%	7,92%
Rimbuen	9,13%	9,04%
Oldbuen	6,81%	5,31%

LADEPUNKTER I AFDELINGERNE

AFDELING	BOLIGER	ANTAL LADEPUNKTER ETABLERET	ANTAL LADEPUNKTER PÅ VEJ
Solhusene	154	6	0
Syd	772	44	0
Vest	200	0	10
Etagehusene	293	16	0
Nord	280	8	0
Kirsebærgården	38	0	0
Blommegården	44	0	0
Troldnøddegården	42	0	0
Capellavænget	44	0	0
Miravænget	47	0	0
Rigelvænget	46	0	0
Eskebuen	52	0	0
Rimbuen	43	0	0
Oldbuen	47	0	0
I alt		74	10

AB's ØKONOMI 2024

Regnskabet for 2024 viser et overskud på 594.632 kr.
Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

RESULTAT FOR 2024

Overskuddet skyldes primært at konferencen ikke blev afholdt samt flere renteindtægter. Derudover har der været færre udgifter til ekstra møder. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøder og juridisk bistand.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2024 8.280.550 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 3.612 kr. pr. lejemålsenhed.

AB's bidrag til BO-VEST's administration var i 2024 på 4.099 kr. pr. lejemålsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til AB, som udgjorde 452 kr. pr. lejemålsenhed i 2024.

AFDELINGERNE

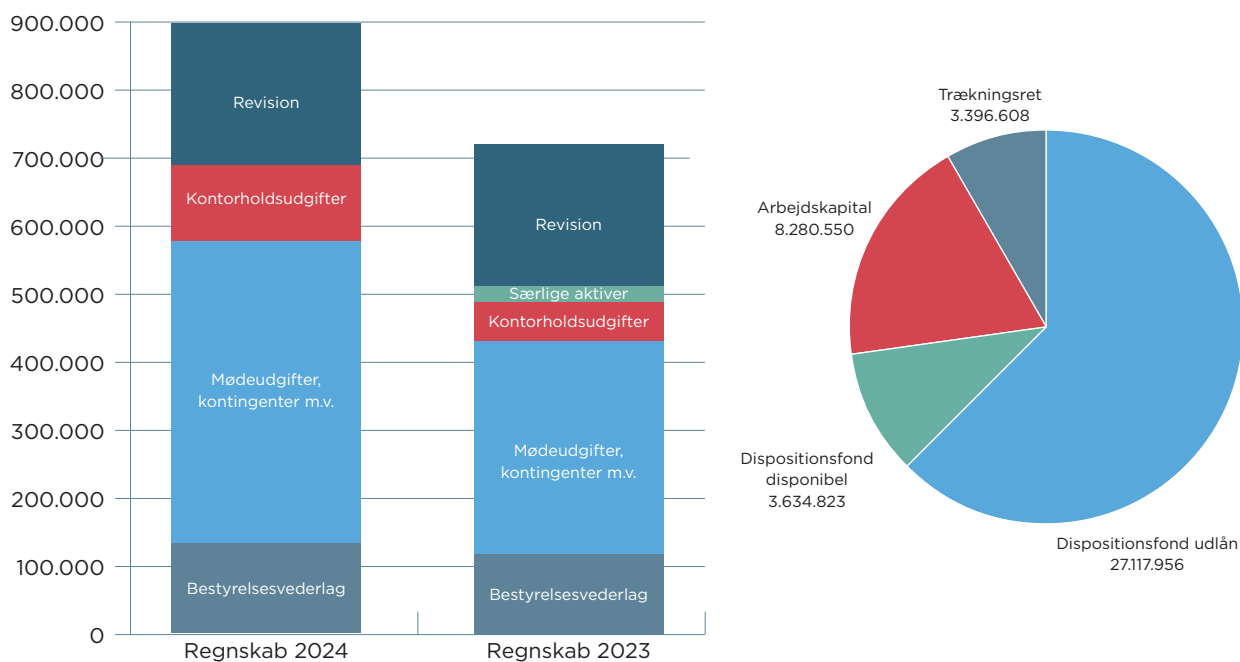
I regnskabsåret 2024 har der været overskud i alle af AB's 16 afdelingsregnskaber.

Resultaterne i afdelingerne skyldes en række forskellige forhold. Fælles for hovedparten af afdelingerne er dog, at de har haft færre udgifter til ejendomsskat, 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 albertslundboligselskab.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.



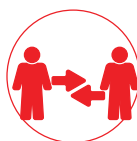
Udvikling
og læring



Solidarisk
medansvar



God
omgangstone



Fælles
boligliv