



AlmenNets Årsberetning 2022 - 2023

Indhold **Side**

Formanden har ordet	3
Udpluk af projekter	4
Året i tal	8
En frisk start	10
Velfærd og biodiversitet	11
Forårets udviklingsdage	12
AlmenNets bestyrelse	14
Årsresultat	15
Balance	16
Bevillingsregnskab	17
AlmenNets medlemmer	18



Vi er en nysgerrig udviklingsforening bestående af almene boligorganisationer, der til sammen repræsenterer over 460.000 hjem. Som forening er AlmenNet sat i verden for at sikre udvikling. Ikke bare som ord på papir – men udvikling, der er levedygtig i de almene boligområder. Som kan opleves, bruges og leves.

Formanden har ordet

Sammen om værdiskabende boligområder

Så gik 2023 og vi står her igen. Sikke et år, det har været.

Med vedtagelsen af foreningens nye strategi i 2022 var grundstenene lagt for et nyt og hæsblæsende 2023, hvor nye initiativer og aktiviteter har stået i kø for at blive sat i søen.

I begyndelsen af året lancerede AlmenNet vores fokusområde, som har dannet ramme om årets aktiviteter. Under titlen 'Værdiskabende boligområder' har vi inviteret hele branchen til fælles dialog om, hvordan boligområder skaber værdi på flere bundlinjer, og i sidste ende giver mere tilbage, end det tager.

Det kan lyde en anelse fluffy og højtravende, men det behøver det slet ikke at være. Den almene sektor løfter allerede et enormt samfundsansvar og har gjort det i over 100 år.

Alene de seneste år har den almene sektor udviklet sig markant. Driften er blevet mere strømlinet, nye boformer svarer på de demografiske udfordringer, sociale effektinvesteringer genopfinder de boligsociale indsatser, helhedsrenoveringer fremtidssikrer danskernes hjem, og data fra bygninger sikrer, at regningen ikke sendes videre til de næste generationer.

Med værdiskabende boligområder er målet, at vi skaber et rum, hvor vi kan gøre endnu mere for vores beboere, lokalsamfundet og planeten.

Engagementet har været stort, og over 200 aktører fra branchen har deltaget på AlmenNets Udviklingsdage, workshops og ERFA-møder, hvor vi sammen har forsøgt at knække koden til, hvordan et boligområde kan skabe værdi på flere bundlinjer.

På baggrund af møderne har intet mindre end 21 projektgrupper taget arbejdet videre fra møderne og ud i selvdrivne projektgrupper med målet om at skabe udvikling, ny viden og værktøjer til sektoren.

Det glæder mig at se så mange bidrage til den fælles vidensbank, som AlmenNet er. Stort tak!

Det store engagement bliver også tydeligt, når vi ser på, hvor mange midler medlemmerne har modtaget til finansiering af de fælles udviklingsprojekter. Der er i skrivende stund fundraiseret for over 11 millioner kroner via AlmenNet i indeværende år.

I samme ombæring glæder det mig særligt, at AlmenNet kan byde velkommen til tre nye medlemmer – Hobro Boligforening, BOMIVA og FOB. Det betyder meget for foreningen, at vi har en

bred opbakning i hele landet og får indspark fra så mange boligorganisationer, som muligt.

Jeg vil i den sammenhæng opfordre alle medlemmer til at byde ind med projektforslag hele året rundt.

Og viden er kun noget værd, hvis den bliver brugt. AlmenNet vil fortsat fokusere på, at projekterne skal være operationelle og målgruppespecifikke, så projekterne danner grundlag for ny praksis på tværs af hele sektoren.

Jeg ser frem til et spændende 2024, hvor temaer som vilde velfærdsproblemer og bæredygtig renovering og transformation vil komme til at fylde.

På de følgende sider vil du blive introduceret for nogle af højdepunkterne fra året, der er gået.

Tak for samarbejdet i år og god læselyst!



Steen Ejsing
Formand for AlmenNet

Udpluk af igangværende projekter

Business 2 Community

Hvordan kan private virksomheder spille en positiv rolle i lokalsamfundet?

Mange virksomheder ønsker i stigende grad at skabe positiv social påvirkning og kombinere profit med formål. Neighborhood Lab kortlægger sammen med KAB og Himmerland potentialerne for, hvordan samarbejdet med private virksomheder kan blive mere socialt ansvarlige og være en værdifuld del af samfundet.

Virksomheder kan understøtte afdelingerne i at skabe forbindelse til nabolaget og fungere som positive rollemodeller til at øge den sociale sammenhængskraft.

Projektet skal hjælpe organisationerne med at finde egnede aktører, som både matcher kvarterets DNA og bidrager til social udvikling. Ved hjælp af et dialogredskab kan boligorganisationer hjælpes til at stille strategiske krav til virksomhedernes sociale påvirkning.





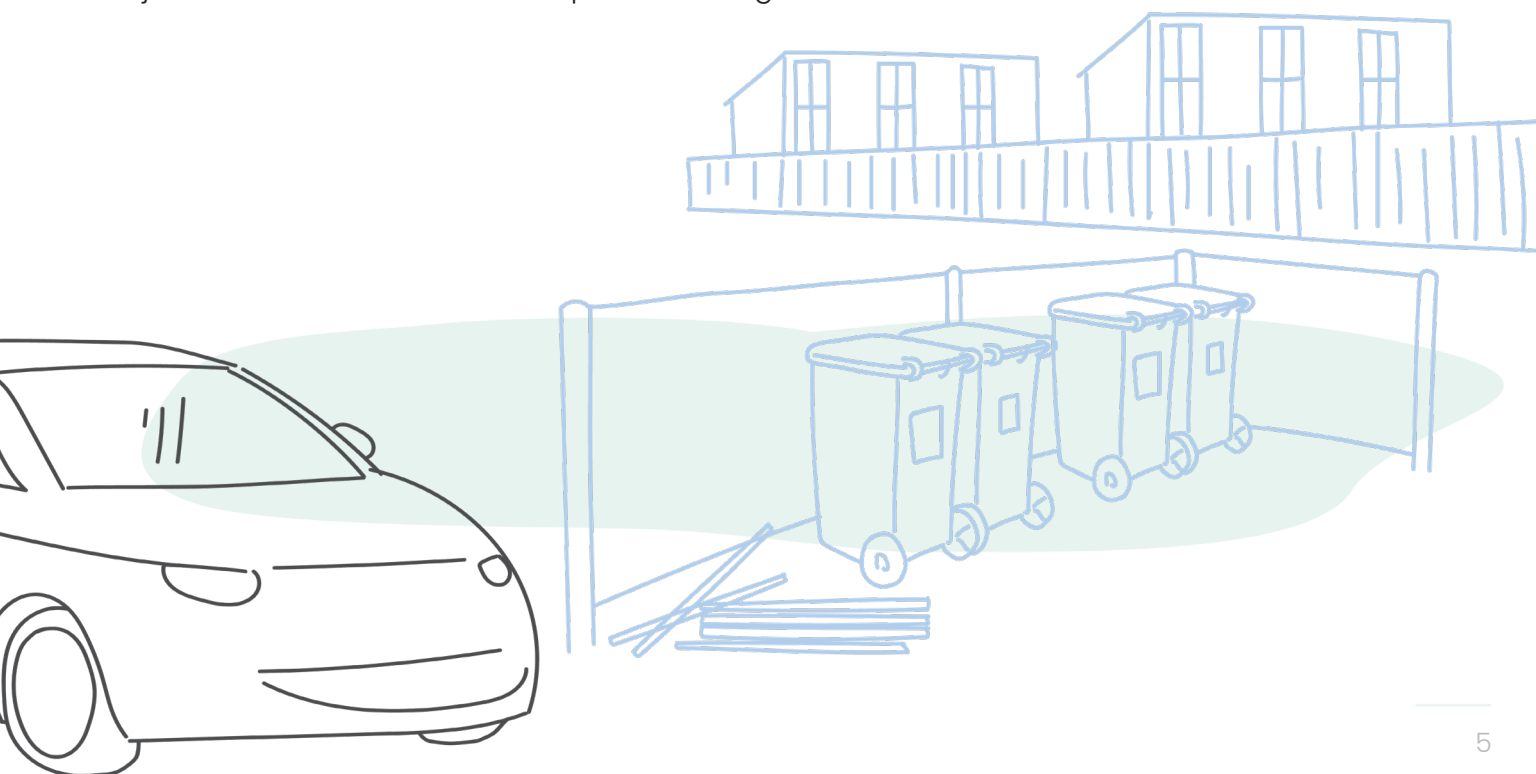
Den grønne model

Med næsten 600.000 boliger rummer den almene sektor et enormt energioptimeringspotentiale, men det er udfordrende at gennemføre energirenoveringer for sektoren. Finansieringen, juraen, processerne og teknikken er kompliceret og der er behov for et overblik.

Projektet sigter mod at omsætte erfaringer med energirenoveringer til en vejledende håndbog, der samler komplekse projekt- og finansieringsprocesser for energirenovering i håndgribelige løsninger.

Projektet er det første af sin slags og har bred støtte fra forskellige organisationer og institutioner, herunder AlmenNet, Sustain, BL - Danmarks Almene Boliger, Landsbyggefonden, Boligselskabet Sjælland, Boligkontoret Danmark, FA09, FOB, SALUS, fsb, DAB, Green Finance Institute, Danmarks Eksport- og Investeringsfond, SYNERGI, og BUILD (Aalborg Universitet).

Projektet er støttet af den filantropiske forening Realdania.

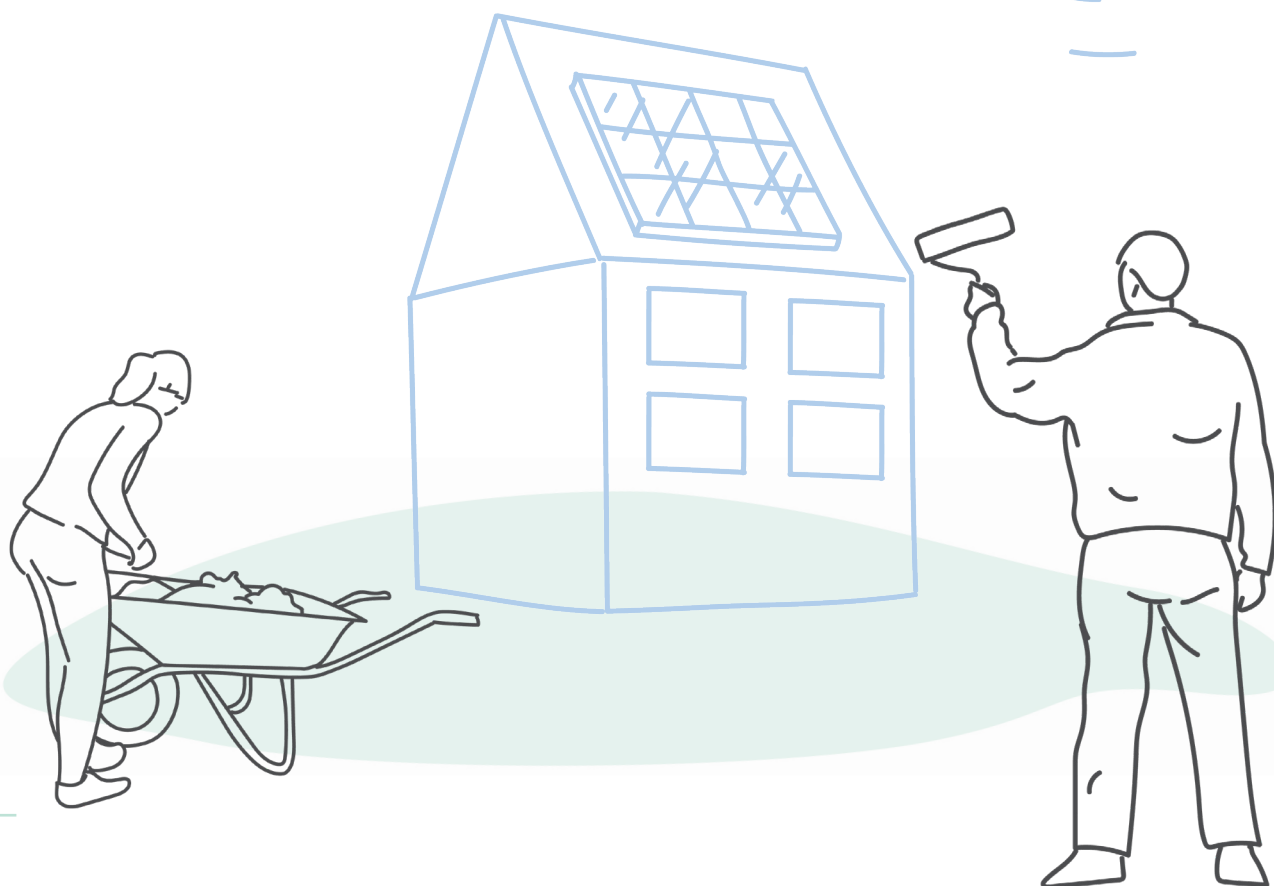


Klimavenligt vedligehold

Formålet med dette projekt er at tilvejebringe og operationalisere ny viden, der belyser de miljømæssige konsekvenser ved forskellige strategier for vedligehold, reparation, og udskiftning for klimaskærmen i eksisterende boliger.

Formålet for projektet forløses endeligt ved at forskningsresultaterne indgår i en praktisk demonstration af hvordan driftsorganisationer i almene boligorganisationer kan inddrage miljømæssige aspekter i tilrettelæggelse af deres drift- og vedligeholdelsesstrategier.

Projektet er en del af en treårig Ph.D. på Aarhus Universitet, bakket op af et praksisspor, som skal omsætte den teoretiske viden til operationelle værktøjer, som sektoren kan bruge. Bag projektet er Aarhus Universitet, DFM og AlmenNet.





Strategiske partnerskaber vol. 2

I jagten på innovative samarbejdsmodeller i byggebranchen dykker dette projekt et spadestik dybere ned i den almene sektors brug af strategiske partnerskaber og totalentrepriser til renovering. Med fokus på partnerskaberne – fsb HJEM, &os og LIVA, der blev etableret i projektets første del – undersøger det kvaliteten i byggeprocessen, beboertilfredshed og medarbejdernes trivsel.

Målet er at tilbyde indsigtfulde anbefalinger til almene byggherrer, fordi det er en kendsgerning, at traditionelle udbudsmetoder møder udfordringer. Projektet belyser både potentialet og faldgruberne i strategiske partnerskaber.

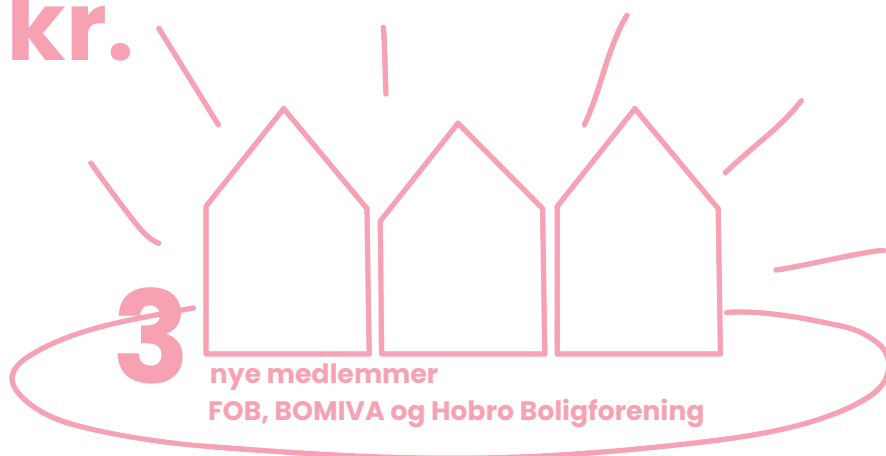


Året i tal



11.388.000 kr.

er fundraiset til udviklingsprojekter



3

nye medlemmer

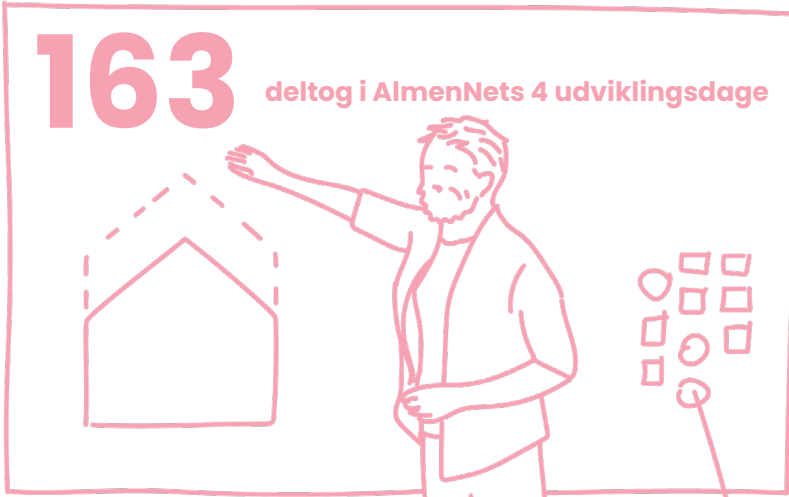
FOB, BOMIVA og Hobro Boligforening

Nu er **57** boligorganisationer medlem af AlmenNet



163

deltog i AlmenNets 4 udviklingsdage



21

nye projektidéer efter udviklingsdage



52 %

af deltagerne på udviklingsdage kom ikke fra en almen boligorganisation

Videoen 'Værdiskabende boligområder' er blevet set

15.362

gange på LinkedIn



2.487

følgere på LinkedIn

En frisk start

Du har nok bemærket det. AlmenNets logo, farver og hjemmeside ser noget anderledes ud, end de plejer!

Sekretariatet har i hele 2023 arbejdet på at give AlmenNet et visuelt udtryk, der passer til det nye AlmenNet.

"I en verden, hvor visuel kommunikation spiller en stadig større rolle, er det vigtigt for organisationer at have en stærk og genkendelig visuel identitet. For AlmenNet betyder det at have en identitet, der afspejler vores værdier og vision om at være førende videnshub inden for alment byggeri og boligområder", siger Camilla Louise Kristensen, konsulent og kommunikationsansvarlig i AlmenNet.

I den anden grøft

AlmenNet har valgt en palet af friske og legesyge farver, der giver udviklingsforeningen et levende og nysgerrigt udtryk - en bevidst bevægelse væk fra det traditionelle og institutionelle udtryk. Farverne giver også mulighed for at præsentere AlmenNets udviklingsprojekter på den nye hjemmeside på en indbydende måde. Men det nye udseende er ikke kun til pynt. Tværtimod.

"AlmenNets nye visuelle identitet er ikke blot en æstetisk opdatering, men en transformation, der signalerer en ny æra for organisationen. Med friske farver, moderne design og en klar visuel retning, viser AlmenNet sin forpligtelse til innovation og samarbejde om fremtidens almene boligsektor", siger Camilla Louise Kristensen.

Hjemmeside med ny søgefunktion

Ud over den visuelle opdatering har AlmenNet også lanceret en ny og forbedret hjemmeside, der præsenterer foreningens udviklingsprojekter på en ny måde. Et af de største fremskridt er den nye søgefunktion. Brugere kan nu nemt filtrere og søge efter specifikke projekter, hvilket gør det betydeligt lettere at finde præcis den viden, man søger. På den måde kan AlmenNet gøre viden lettilgængelig for alle interesserede.

"Vores nye hjemmeside er et spring fremad i måden, vi formidler viden på. Den intuitive søgefunktion skal skabe en bro mellem AlmenNets udviklingsprojekter og vores brugere, hvilket forstærker vores engagement i at gøre viden tilgængelig og anvendelig for alle."

*- Ann Sofie Augustesen,
Kommunikationskonsulent, AlmenNet.*

Velfærd og biodiversitet

i dag og i fremtiden

AlmenNet introducerede i sommeren 2023 en spændende udgivelse, der kaster lys over driftens potentiale i både nutidens og fremtidens almene boligområder med fokus på biodiversitet og velfærdsopgaver.

I foråret arrangerede AlmenNet fire indsigtsgivende ERFA-møder i Middelfart, Aarhus, Aalborg og København i samarbejde med BL's DriftsNet. Her blev erfaringer inden for biodiversitet og velfærdsindsatser udvekslet, hvilket har banet vejen for publikationen 'Værdiskabende gentagelser'. Det er allerede en kerneopgave i den almene sektor at sikre en sund balance mellem økonomi og kvalitet. Og kvalitetsbegrebet i den almene sektor er bredt – det dækker medindflydelse, tryghed, socialt ansvar, klima- og miljø, nærvær, faglig og teknisk kvalitet og service.

Effektiv, lokal og social

Driften har gennem tiden måtte tilpasse sig efter først byggeriets hæsbælende tempo op gennem fra 1940'erne til 1960'erne, så klassekamp om bl.a. lønninger, stigende behov for renoveringer, boligsocialt arbejde og krav om effektivisering i 2010'erne. "Der er ikke noget nyt i, at driften er en værdiskaber. Siden effektiviseringsaftalen i 2016 har vi stræbt efter effektiv drift. Men vi ser nu, at drift kan bidrage på mange flere fronter: økonomisk, socialt og miljømæssigt. Det

er præcis, hvad vi ønsker at fremhæve med denne udgivelse," siger Niklas Jarnit, sekretariatsleder i AlmenNet.

Nyt fokus

Biodiversitet har længe været et omdrejningspunkt i den almene sektor, og velfærd, eller mangel på samme, fylder mere og mere. Med stigende udfordringer som psykisk mistrivsel og et stigende antal plejekrævende ældre, bliver driftspersonalets rolle endnu mere central.

"Den almene sektor har potentialet til at påvirke mange menneskers liv gennem stærke lokalsamfund og sammenhængskraft. Drift kan være en nøglespiller i denne transformation," siger Niklas Jarnit.

Med denne udgivelse inviterer AlmenNet læseren til at dykke ned i, hvordan drift kan være med til at revolutionere den almene sektors tilgang til sociale og miljømæssige udfordringer.



Forårets udviklingsdage

To temaer, 163 deltagere og 21 projektidéer samlede branchen.

I foråret samlede AlmenNet branchen under den store overskrift 'Værdiskabende boligområder'. Fire udviklingsdage blev afholdt i København, Aarhus og Vejle, hvor 163 deltagere mødte op for at diskutere og udvikle ideer til, hvordan vi skaber levende lokalsamfund og sikrer, at eksisterende boligområder imødekommer fremtidens behov.

To af møderne, i København og Aarhus, var dedikeret til temaet 'Levende lokalsamfund forebygger ensomhed', mens de resterende to, i København og Vejle, fokuserede på 'Eksisterende boligområder imødekommer fremtidens behov'. Halvdelen af deltagerne kom fra almene boligorganisationer, mens den anden halvdel talte ikke-almene aktører bl.a. rådgivere, civilsamfundsaktører og arkitekter.

AlmenNet som samlingspunkt

At samle en bred vifte af aktører omkring vigtige dagsordener var et af de helt centrale mål med udviklingsdagene.

"Det var en stor succes at se så mange forskellige aktører komme sammen og arbejde hen imod fælles mål. Det viser, at vi er en stærk aktør, der kan samle og lede branchen i den rigtige retning," siger Niklas Jarnit, sekretariatsleder i AlmenNet.

Efter møderne valgte 132 personer at arbejde videre med 21 projektidéer. Det store an-

tal projektidéer vidnede om et stort engagement på dagen, og selv om langt fra alle ender som udviklingsprojekter i AlmenNet, har udviklingsdagene bidraget til samtalen om, hvordan den almene sektor i samarbejde med andre aktører kan bidrage med løsninger af komplekse udfordringer.

"Selv om det var fantastisk at se så mange engagerede deltagere i konkrete projekter, var det primære formål med dagen at samle branchen, skabe rum for netværk og partnerskaber og styrke AlmenNets position. Og det lykkedes," siger Bjørn Askholm, konsulent i AlmenNet.

Velfærd og bæredygtige renoveringer i foråret 2024

Gik du glip af udviklingsdagene, eller vil du bare gerne med igen? I foråret 2024 er der planlagt en ny runde udviklingsdage med overskrifterne 'Velfærdsudfordringer og den almene sektor' og 'Bæredygtig renovering og transformation', der dykker ned i nogle af de mest presserende emner i boligsektoren. Udviklingsdagene kommer til at se noget anderledes ud denne gang for at komme endnu mere i dybden med emnerne, men fokus vil stadig være innovative løsninger og samarbejder.

Følg med på www.almennet.dk og via AlmenNets nyhedsbrev, hvor vi løbende annoncerer nye arrangementer.



AlmenNets bestyrelse

Bestyrelse og forretningsudvalg november 2022 - november 2023



Steen Ejsing
Formand
Byggechef, DAB



Pia Lyngdrup Nedergaard
Næstformand
Direktør, ØsterBO



Lone Zeeberg Nielsen
Medlem
Bygge- og udviklingschef, fsb

Forretningsudvalget

Formand: Steen Ejsing,
Næstformand: Pia
Lyngdrup Nedergaard
Medlem: Lone Zeeberg
Nielsen



Ole Nielsen
Medlem
Direktør, Himmerland
Boligforening



Ole Nielsen
Medlem
Direktør, Boligselskabet Sct.
Jørgen



Kasper Nørballe
Medlem
Direktør, FA09



Henrik Max Rasmussen
Medlem
Byggechef, FAB



Karina Lauridsen
Medlem
Direktør for kunde- og for-
eningsudvikling, Boligkonto-
ret Danmark



Rasmus Jessing
Medlem
Byggedirektør, KAB



Kristian Würtz
Suppleant
Direktør, Brabrand Boligfor-
ening



Stefan Vestergaard
Suppleant
Bygge- og udviklingschef,
ALFABO



Henrik L. Bang
Observatør
Direktør, Bygherreforeningen



Annette Klint Kofod,
Observatør
Chefkonsulent, Social- og
Boligstyrelsen



Bent Madsen
Observatør
Direktør, BL - Danmarks
Almene Boliger

Årsresultat 2022

AlmenNets årsregnskab omfatter kun foreningens driftsregnskab. Regnskab for udviklingsprojekter i AlmenNet regi ligger hos projektejeren, dvs. normalt hos den medlemsorganisation, der leder det pågældende projekt. Undtagelsen er de særlige projekter, hvor bevillingen er givet direkte til AlmenNet. Regnskabet for disse kan ses af bevillingsregnskabet.

	Regnskab 2022	Regnskab 2021
Indtægter		
Kontingent	1.053.238	1.028.977
Tilskud Landsbyggefonden	1.783.332	450.000
Diverse indtægter	-	-
Indtægter i alt	2.836.570	1.478.977
Udgifter		
Administrationsomkostninger	1.767.948	1.020.585
Administrationsvederlag til Boligselskabernes Landsforening	20.492	10.411
Andre udgifter	17.270	0
Repræsentantskabsmøde	260.312	0
Advisory board	48.943	94.086
Bestyrelsesmøder og konferencer	35.868	7.100
Netværksmøder	0	0
Udviklingsseminarer	59.000	92.048
Andre møder / ERFA-møder	0	975
Repræsentation og gevinster	84.566	99.584
Publikationer, pjecer og informationsmaterialer	288.073	62.435
Hjemmeside	0	0
Rejseomk. og andre udgifter	0	0
Udgifter i alt	2.582.473	1.387.224
Årets resultat før renter	254.096	91.753
Renteindtægter mv.	0	0
Renteudgifter	5.935	4.590
Årets resultat	248.161	87.163

Balance pr. 31.12.22

Balance pr. 31. december 2022	2022	2021
Aktiver		
Omsætningsaktiver <i>Mellemregning med BL</i>	85.078	16.519
Likvide beholdninger	1.355.338	1.029.269
Aktiver i alt	1.440.416	1.045.788
Passiver		
Egenkapital <i>Overført resultat</i>	1.024.731	937.568
Årets resultat	248.161	87.163
Egenkapital i alt	1.272.892	1.024.731
Kortfristet gæld <i>Kreditorer</i>	152.524	11.307
<i>Skyldige omkostninger</i>	15.000	9.750
Gæld i alt	167.524	21.057
Passiver i alt	1.440.416	1.045.788

Bevillings- regnskab

Oversigt og status på AlmenNets
bevillinger der ligger i BL.
(Status pr. 31.12.2022)

LBF/Realdania - Projektkoordinatorer
og evaluering #2 (1)

Realdania -Innovation og
kommunikation (2)

LBF - Projekthåndbogen
-Byggeprogram (3)

LBF Strategiske Partnerskaber (4)

LBF Bambus (5)

Realdania bæredygtighedsforløb (6)

Resultat bevillinger
efter forbrug

	Bevillinger faktureres efter forbrug						
2022							
Bevilling i alt: Løbetid:	1.210.000 2018-22	500.000 2022-24	297.500 2019-21	874.000 2021-22	357.794 2021-22	372.500 2021-22	
Indtægter	186.053	210.750	32.794	207.294	111.392	98.622	846.905
Udgifter							
Forbrug	168.953	211.580	32.294	206.019	109.381	57.544	785.771
Timer	17.100	0	500	900	900	39.000	58.400
Udgifter i alt	186.053	211.580	32.794	206.919	110.281	96.544	430.427
Resultat	0	-830	0	375	1.111	2078	-
Bevillinger i alt							
Bevilling i alt:	1.210.000	500.000	297.500	874.000	357.794	372.500	
Indtægter	814.237	210.750	296.007	791.919	260.392	265.122	2.638.427
Udgifter							
Forbrug	735.212	211.580	278.007	790.569	230.467	105.122	2.350.957
Timer	79.025	0	18.000	1.350	29.925	160.000	288.300-
Udgifter i alt	814.237	211.580	296.007	791.919	260.392	265.122	2.639.257
Resultat	0	-830	0	0	0	0	-830
Restbevilling	395.763	288.420	0	0	0	0	

Note (1): Bevillingen benyttes til betaling af projektkoordinatorer og evaluator, samt journalistisk formidling af AlmenNets udviklingsprojekter. Realdania og LBF er bevillingsgivere. Indsatsen afsluttes i 2023.

Note (2): Bevillingen benyttes til at understøtte nye innovations- og kommunikationstiltag ifm. AlmenNets nye strategi. Her indgår bl.a. midler til ny designprofil, oprettelse af advisory board og kommunikationsstrategi. Indsatsen afsluttes i 2023.

Note (3): Bevillingen blev benyttet til en udvidelse af Den Almene Projekthåndbog med para-

digmer og vejledninger til byggeprogram i den indledende fase. Bevillingen er afsluttet.

Note (4): Bevillingen benyttes til udviklingsprojektet "Strategiske partnerskaber i alment byggeri". AlmenNet er formelt set projektejer for samarbejdet mellem partnerskaberne &os og fsb HJEM. Bevillingen er afsluttet.

Note (5): Bevillingen blev benyttet til formidlingsindsats om bygherreansvar for arbejdsmiljø i samarbejde med Videntjenesten om arbejdsmiljø for bygherrer og rådgivere. Bevillingen er afsluttet.

Note (6): Bevillingen blev benyttet til at dele erfaringer fra 13 bæredygtighedsanalyser, som blev udarbejdet ifm. konkrete renoveringssager. Sideløbende har sekretariatet afviklet et udviklingsforløb, afholdt et åbent webinar om erfaringerne og udgivet et opsamlingskatalog i samarbejde med Realdania og BUILD. Bevillingen er afsluttet.

AlmenNets medlemmer

- A** Alboa
ALFABO
Almenbo
AL2bolig
AlmenBo Aarhus
AAB Vejle
Arbejdernes Andels-Boligforening Århus
Arbejdernes Boligforening
Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe
- B** Boligforeningen AAB
Boligforeningen Ringgården
Boligforeningen Vesterport
Boligforeningen ØsterBO
Boligforeningen Århus Omegn
Boliggården Helsingør
Boligkontoret Danmark
Boligkontoret Fredericia
Boligkontoret Århus
Boligorganisationen Tårnbyhuse
Boligselskabet Fruehøjgaard
Boligselskabet Sct. Jørgen
Boligselskabet Sjælland
Boligselskabet Viborg
BoMidtVest
BoVendia
BOMIVA
BOVIA
BO-VEST
Brabrand Boligforening
- C** Civica
- D** DAB
domea.dk
- F** FA09
Frederikshavn Boligforening
fsb
FOB
Fyns almennyttige Boligselskab
FællesBo
- G** Glostrup Boligselskab
- H** HAB
Hasseris Boligselskab
Hobro Boligforening
Himmerland Boligforening
- K** KAB
- L** Lejerbo
- N** Nordvestbo
- P** PlusBolig
- S** SALUS
Skanderborg Andelsboligforening
Slagelse Boligselskab
Sundby-Hvorup Boligselskab
- U** Ungdomsbo
- V** Vestsjællands Almene Boligselskab
Vivabolig
Varde Bolig Administration
- Ø** Østjysk Bolig

Små projekter med stor betydning

Selvom et udviklingsprojekt måske har begrænset økonomi, kan det stadig have stor relevans. AlmenNets bestyrelse støtter initiativer med budgetter op til 100.000 kr. og kort tidsramme.

Disse projekter behøver ikke ekstern finansiering og kan iværksættes hurtigt. Det er dog afgørende, at projektidéen er tydeligt skitseret, og at der foreligger et klart budget samt tidsplan.

Er du klar til at kickstarte dit projekt? Send dit forslag til almennet@almennet.dk.





AlmenNets sekretariat i BL



Niklas Jarnit
Sekretariatsleder
T: 2320 9436 E: nja@bl.dk



Ann Sofie Augustesen
Kommunikationskonsulent
T: 2217 3607 E: asa@bl.dk



Bjørn Askholm
Konsulent
T: 2212 9547 E: bha@bl.dk



Camilla Louise Kristensen
Konsulent
T: 2965 6195 E: clk@bl.dk

AlmenNet
Studiestræde 50,
1554 København V.
T: 3376 2000,
www.almennet.dk

